

Planinitiativ for anmodning om oppstartsmøte. Detaljregulering for utvidelse av Reitan Næringspark.

Planområdet ligger i Bjugn kommune, Nord for Opphaug og Reitan gård, øst for Fylkesveg 710, mellom Botngård og Brekstad.



Figur 1 Oversiktskart. Planområdets beliggenhet.

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. i Kommuneplanen skal eksisterende reguleringsplan fortsatt gjelde og må bli inkludert i ny utvidet plan.

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

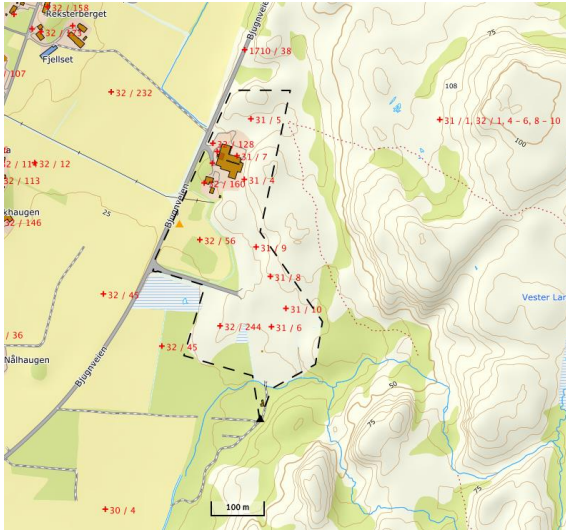
Iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1. Krav til planinitiativet, skal premisser for det videre planarbeidet i nødvendig grad omtales for:

a) Formålet med planen

Formålet med reguleringsarbeidet er en utvidelse av Reitan Næringspark, med detaljregulering av hovedformål næring med nødvendig infrastruktur m.m. Utvidelsen er vedtatt i Bjugn kommunes kommuneplan; Kommuneplanens Arealdel (KPA) 2019-2030.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkning utenfor planområdet

Planområdet består av to deler, den etablerte delen av Næringsparken innenfor reguleringsplan (videreført i ny KPA2019-2030) r16270126 med utvidet område markert som *Næringsformål – framtidig*, område N6.



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 2 (til venstre) Forslag til planavgrensning, basert på tomtegrenser som listet opp over.

Punkt g) som avklarer forhold til kommuneplanen ber plankonsulent Bjugn kommune om å kommentere unøyaktigheter i KPA iht. nøyaktig avgrensning i digitalt plankart. Utfall her vil kunne gi noen mindre utslag for omliggende områder.

Trafikk til området vil kunne påvirke omliggende områder noe, men innenfor de grenser kryss og atkomstvei er planlagt og regulert.

Utvidelse nord i planområdet på gnr/bnr 31/1 er tatt med for terrengtilpasning.

Det er ikke regnet med annen innvirkning utenfor planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for ulik næringsbebyggelse med tilhørende kundeareal, samferdselsanlegg, lager, kontor, lett industri o.l. som del av utviklingen av Reitan Næringspark.

Enebolig på tomt med gnr/bnr 32/160 må hensyntas iht. forutsetninger i gjeldende KPA (se pkt. g).

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Grad av utnyttelse er ikke avklart endelig på nåværende tidspunkt. KPA 2019-2030 avklarer at det skal være minimum BYA 50% utnyttelse. Høyder og antall etasjer på bebyggelse er ikke avklart, men bør vurderes individuelt ut ra hvert enkelt tiltak.

Eksisterende næringsområde er på ca. 76 daa, med utvidet plan blir området på ca. 98 daa. Byggehøyder er ikke avklart, men må tilpasses tiltak innenfor planen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet og eksisterende Næringspark ligger med direkte tilkomst fra Fylkesvei 710 i øst, som er hovedvei mellom Botngård og Brekstad. Foruten om intern samferdsel er det ikke behov for utvidelse av eller ny vei. Området tilknyttes et etablert næringsområde med atkomst mellom to større tettsteder på Fosen. Trafikkmengde med ÅDT estimeres i det videre planarbeidet. Det er i innspill til KPA anslått en ÅDT-økning i trafikk på ca. 500 kjøretøy per døgn. Anslaget er basert på et innspill som inkluderte et større nytt areal til eksisterende reguleringsplan og vil sannsynligvis være lavere.

Næringsbebyggelsen vil bygges etter gjeldende krav og regler for bygningstype, herunder de krav som stilles til miljømessig kvalitet.

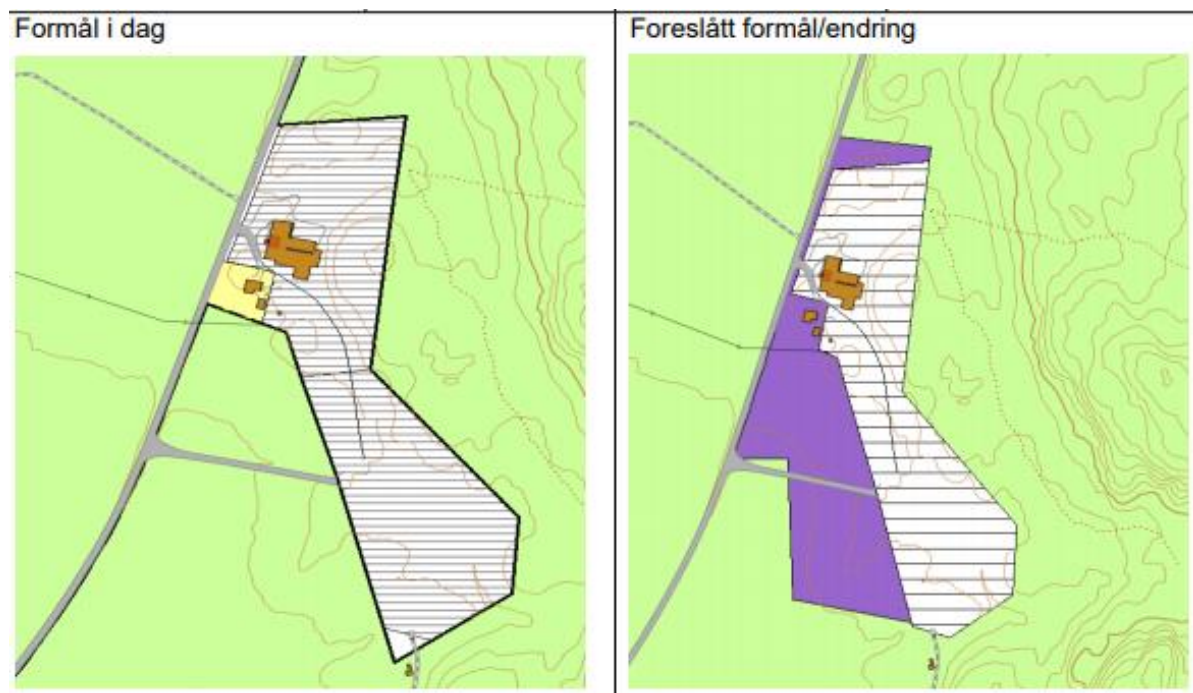
Plangrunnlaget avklares iht. naturmangfoldloven i planens beskrivelse.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området i øst er allerede sprengt ut og terreng endret for utbygging av næringsparken. I vest mot veien er det i den delen som omfatter fremtidig areal i gjeldende KPA per i dag skog og kratt med lav bonitet. Evt. tilkomster til turområdet øst for planområdet er ivare tatt gjennom tidligere

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Det er utarbeidet ny kommuneplan for Bjugn kommune, KPA 2019-2030. Gjeldende reguleringsplan for eksisterende areal av Reitan Næringspark gjelder i ny KPA. Bestemmelser fra gjeldende plan vil i stor grad vurderes beholdt, men forutsettes justert for utvidet plan.



Figur 3 utklipp fra KPA 2019-2030 Bjugn kommune. Til venstre: Dagens regulerte område. Til Høyre: Areal (som foreslått) til næring i ny KPA – Det er i tilbakemelding fra Bjugn kommune gjort oppmerksom på at lilla arealformål: «Næring – fremtidig» avviker noe grunnet en feil i det digitale grunnlaget.

Næringsområdet i KPA 2019-2030 er utvidet og vist som *Næringsbebyggelse – Fremtidig*, navngitt N6 og omtales spesifikt:

«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.»

Bestemmelser rundt enebolig må utformes så de gir et balansert utslag for eventuelle privatrettslige avtaler når reguleringsplanen vedtas.

Følgende § fra kommuneplanens bestemmelser vil også direkte påvirke formål i planen:

- Jf. § 9-3 Grøntareal i KPA, må alt areal som ikke er satt av til naust- og industriområde opparbeides med minimum 10% av tomtearealet.
- Jf. § 9-6 Parkering skal det være 1 parkeringsplass per 100 m² bruksareal.
- Jf. § 9-9 Grad av utnytting: Nærings/forretningsbebyggelse Minimum BYA 50%.

Eksisterende planområde er omgitt av grønne områder (LNFR) og det er grønne buffersoner mot disse. En BYA på 50% kan få utslag for ulike næringsgrupper som ønsker seg hit dersom de har plasskrevende virksomhet som ikke omfattes av utregning BYA. Punktene bør avklares i oppstartsmøtet for en konkretisering.

I tilbakemelding fra Bjugn kommune fremkommer det at det er noen mindre unøyaktigheter i underlaget for formålsgrensen i det digitale kartgrunnlag mottatt for KPA 2019-2030. Plankonsulent ber Bjugn kommune bekrefte hvilke avgrensninger som skal gjelde særlig for planens avgrensning.

- Gnr/bnr 32/56 er merket av som LNFR, dette skal være formål Næring.
- Ved gnr/bnr 32/244 skal plangrense gå i eiendomsgrense, ikke slik formålet i KPA overlapper. Det er også noen uklarheter mot Fv. 710 som bes avklart.
- Det bes om avklaring i sørlig grense av gnr/bnr 31/6 iht. evt. unøyaktigheter i formålsgrenser og planens avgrensning fra KPA.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Se punkter g) som omtaler ny KPA 2019-2030 for Bjugn kommune og punkt i) som omhandler ROS-analyse. Beliggenheten ansees som gunstig for denne type virksomhet.

i) Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Til anmodning oppstartsmøte utarbeides en foreløpig gjennomgang av aktuelle ROS-tema med forslag til tema som særlig bør gjennomgås ila. planprosessen.

- Kapasitet for brannvann, drikkevann og nettkapasitet undersøkes før planforslag sende inn.
- Planområdet kan medføre noe støyende virksomhet. Planområdets beliggenhet ligger vekk fra boliger og andre støyfølsomme formål.

- Kryss, avkjørsler og andre samferdselsformål utføres iht. Statens vegvesens Håndbok N100 med krav til sikt.
- Anleggsområdet sikres og gjerdes inn.
- Skrenter o.l. i terrenget sikres og merkes for å unngå fallfare.

Det utarbeides komplett ROS-analyse for reguleringsplanen til førstegangs innsending, som også ivaretar evt. punkter i tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte og andre punkter planprosessen avdekker.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Planoppstart varsles iht. plan- og bygningsloven, § 12-8. Naboer varsles iht. PBL. Myndigheter og organisasjoner og andre berørte som skal varsles, avtales nærmere med Bjugn kommune til oppstartsmøte.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Medvirkning utføres iht. plan- og bygningsloven. Det varsles oppstarts iht. PBL § 12-8, jf. pkt. j) i denne beskrivelsen. Alle innspill til planen sammenfattes og svares ut i planens beskrivelse og innspillene vil i sin helhet legges ved saken til førstegangs behandling.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Plankonsulent vurderer at saken ikke omfattes av krav til konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning, Vedlegg II, *Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere. j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

Planområdet består delvis av en etablert næringspark, Reitan Næringspark. Ny regulering skal utvide næringsparken innenfor et område som er tatt med iht. ny KPA. Eksisterende reguleringsplan gjelder som del av kommuneplanen og relevante bestemmelser herfra bibeholdes eller oppdateres iht. ny KPA.

Relevante tema som berøres av planen vil gjennom planprosessen likevel utredes iht. Plan- og bygningsloven, herunder med ROS-analyse.

Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedlegg 6 (s. 28), *konsekvensutredning* har vurdert området etter innspill til KPA (som inkluderte et større område), hvor det konkluderes med:

«Deler av sørvestre hjørne med tidligere dyrkajord bør beholdes og kan inngå i driftsgrunnlaget på naboeiendommen da det er behov for dyrkamark i nærområdet. Detaljhandel bør ikke tillates pga. stor avstand til tettsted og beliggenhet vil utløse økt bruk av bil. Eksisterende bolig bør inngå i næringsareal. Utvidelse av næringsområdet gir ikke vesentlige konsekvenser og utvidelse anbefales. Avklares i reguleringsplan.»

- Deler av sørvestre hjørne (del av gnr/bnr 32/45) som i innspill til KPA var foreslått regulert for Næring er tatt ut og videreføres ikke i reguleringsplan.

- Næringstype må avklares i byggesak iht. gjeldende KPA.
- Hensyn til eksisterende bolig avklares iht. KPA 2019-2031.

Eventuelle anlegg for mottak av avfall innfor planområdet vil ikke ha størrelse eller funksjon som gjør at de faller inn under Forskriften, vedlegg I, nr 9 eller 10 eller Vedlegg II nr. 11b).

Planforslaget anses dermed iht. kommuneplanen, hvor området er vurdert og faller ikke under krav til konsekvensutredning.