



Saksframlegg

Bjergin næringsområde - områderegulering - sluttbehandling

Saksnummer eByggesak: PLAN-19/00023

Forslag til vedtak:

Kommunestyret egengodkjenner vedlagte forslag til områdereguleringsplan for Bjergin næringsområde, i samsvar med reglene i Plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å gi Bjergin-området en hensiktsmessig og oppdatert reguleringsplan, samt å legge til rette for utvidelse av eksisterende og etablering av ny næringsvirksomhet. Planarbeidet bygger videre på avklaringer kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2013. Planen regulerer i tillegg et eksisterende boligområde ved Rinnbrua som så langt ikke har vært omfattet av reguleringsplan. I øst strekker planområdet seg helt til travbanen.

Planforslaget er utarbeidet av Plankontoret på oppdrag fra Rindal kommune. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort allerede i juli 2017, og det ble holdt et eget informasjonsmøte i Rindalshuset i september samme år. I mellomtida har andre planoppgaver vært høyere prioritert. Det er hovedgrunnen til at det har gått ganske lang tid fra oppstarten.

Etter første gangs behandling i formannskapet foretok rådmannen tidlig i den påfølgende høringsperioden noen mindre endringer av bestemmelsene for motorsportbanen og for utnyttelsesgrad i næringsområdene. Formannskapet ble muntlig orientert om dette. I innspurten har det også vært nødvendig å ha en ekstra administrativ høringsrunde til utvalgte myndigheter, etter at de opprinnelige høringsuttalelsene tilsa at det burde foretas noen mindre endringer av planen.

Ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel i 2013 ble det tatt inn ei mindre utvidelse av boligareal i Brustøgguvegen (B1), samt to utvidelser av arealer for næringsbebyggelse mot øst (N6 og N7), både oppe ved T-Komponent og nede i Bjergin.

Følgende reguleringsplaner erstattes av ny plan for Bjergin næringsområde:

- *Rindal sentrum – Grønlivegen – Rinna elv* (vedtatt 1990). Planen legger opp til etablering av industri, grovavfallsplass, motorstadion, travbane, infiltrasjonsanlegg for drikkevannsforsyning, samt jord- og skogbruksarealer.
- *Industriområde øvre Bjergin* (sist endret 1995). Planen regulerer industriareal rundt bebyggelsen til T-komponent.
- *Prestgardssløttet* (vedtatt 1996). Planen legger opp til nydyrking av landbruksarealer.

Planforslaget legger opp til å videreutvikle dagens næringsområder i Bjergin, samt å regulere



boligområder som så langt ikke har vært omfattet av reguleringsplan. Eksisterende motorsportanlegg og travbane inngår i planforslaget, men det er ikke lagt opp til utvidelse av noen av disse anleggene.

Planforslaget legger ikke opp til etablering av nye boliger, men gir rammer for bygging i eksisterende boligområder som ikke tidligere er omfattet av reguleringsplan. Hovedtyngden av boligbebyggelse i planen ligger nord for Rindalsvegen på strekninga fra krysset med Romundstadbygdvegen og ned mot Rinnbrua. Bestemmelsene som foreslås for området er likelydende med bestemmelsene som ble gitt for eksisterende boligområder i sentrumsplanen, vedtatt i 2015.

Alle arealer som foreslås regulert til næringsbebyggelse i planforslaget, er avsatt til tilsvarende formål i kommuneplanens arealdel. Det er to helt nye områder; ett på høyre side langs innkjøringa til Bjergin og ett på dyrka mark tvers overfor Bergmoens lokaler. Omfanget av næringsarealer i denne områdereguleringa er likevel litt mindre enn det som er avsatt i kommuneplanen, særlig øst for T-Komponent, der det nå ikke legges opp til noen utvidelse. Eksisterende travbane foreslås regulert til idrettsanlegg. I kommuneplanens arealdel er det lagt til et areal vest for dagens anlegg, med tanke på utvidelse, men det er ikke tatt inn noen slik utvidelse i planforslaget nå.

Det legges ikke opp til noen utvidelse av motorsportanlegget, men det er gitt bestemmelser som setter rammer for bruken med tanke på støy (grenseverdier og driftstid), samt for hvilke tiltak som er tillatt der.

Ellers viser rådmannen til planbeskrivelsen, der alle kjente spørsmål skal være drøfta.

Høringsuttalelser

Alle innkomne uttalelser, både fra den ordinære høringa og fra sluttrunden, er vedlagt. Vedlagt er også et sammendrag av uttalelsene med tilhørende kommentar til hvordan de ulike innspillene er tatt hensyn til.

Spørsmål omkring støy har vært mest utfordrende. Fylkesmannen gir kommunen faglig råd om å utarbeide støyrapport for området, skissere behov for eventuelle avbøtende tiltak, sikre disse i bestemmelsene før planen vedtas og legge støysoner inn i plankartet med egen hensynssone. Dette med bakgrunn i industri- og motorsportsanleggets beliggenhet i forhold til boligområder. Fylkesmannen fremmer også faglig råd om at boligbebyggelse innenfor gul støysoner bør sikres ei stille side, inkludert minst ett soverom vendt mot stille side og tilgang på egnet uteareal med tilfredsstillende støynivå.

På nåværende tidspunkt vet en ikke hva slags ny virksomhet som kan komme til å etablere seg innenfor området. En vet derfor også for lite om framtidig støysituasjon på ubebygde næringsareal og omdisponering av eksisterende næringsareal til å kunne gjøre en god støyutredning. Rådmannen har ut fra dette kommet til at det er mest hensiktsmessig å legge de generelle grenseverdiene for støy (jf. Veileder T 1442 og retningslinje T 1520) til grunn for behandling av byggesaker i planområdet. Dette er i tråd med bestemmelsene slik de var utformet til høring og offentlig ettersyn, og bestemmelsene foreslås ikke endret på dette punktet. Det må ved



omdisponering/nybygging eller nyetablering av støyende virksomhet dokumenteres at man holder seg innenfor disse grensene.

Rådmannen vurderer altså dette til å være ei mer hensiktsmessig løsning enn å gjennomføre ei generell støyutredning nå.

Til innspillet om stille side for boligbebyggelse vil rådmannen anføre at planforslaget ikke omfatter noen nye boliger. Årsaken til at boligene i dag ligger i gul støysone, er trafikkstøy fra FV340. Dette er ikke noe som endres av planforslaget. Det er ikke tilstrekkelig areal mellom boligbygg og veg til å opparbeide støyvoller. Det er lite hensiktsmessig å legge inn bestemmelser om at soverom skal etableres på stille side i et ferdig utbygd boligområde.

De lokale bedriftene Rindalshytter, Bergmoen snekkerverksted, Rindal byggvare, Rindalslist, Holte Maskin og Transport, Gåsvand Eieendom og A. Kvam har i ei felles uttalelse ut fra områdets beliggenhet foreslått at det etableres egen støysone for nedre Bjergin, som aksepterer høyere støyverdier enn angitt tabell, dette gjelder dagtid.

Her viser rådmannen til det som er anført om fylkesmannens uttalelse ovenfor her. Hvis støygrensene skal økes, må det først gjennomføres ei støyutredning. Men fordi en i dag vet for lite om hva slags ny virksomhet som kan etablere seg innenfor området, er dette lite hensiktsmessig. Nærhet til boligområdet på Seljebrekka gjør det også vanskelig å øke støygrensene.

Flere andre innspill fra de samme bedriftene er det tatt hensyn til. Formålet BF1 forretning endres til BF/BN1 kombinert forretning/næring. Det er lagt inn parkeringslomme for to lastebiler ved innkjørselen, og gangvegen ned til området er også lagt inn i plankartet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planen kan nå vedtas slik den foreligger. Innspillene fra fylkesmannen er ikke imøtekommet fullt ut, men de er gitt som faglige råd, ikke som innsigelser.

Vedlegg 1: Plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og oppsummering av høringsinnspill

Vedlegg 2: Høringsuttalelser fra ordinær høring og slutthøring