

Ørland kommune  
Plan og forvaltning

Att: Petra Roodbol-Mekkes [petra.roodbol@bjuqn.kommune.no](mailto:petra.roodbol@bjuqn.kommune.no)

Kopi: Inge Blomsø [inge.blomso@ibtech.no](mailto:inge.blomso@ibtech.no)  
Rasmus B. Hansen [rasmus.bolvig@vollark.no](mailto:rasmus.bolvig@vollark.no)

Dato: 21.01.2020

Ref: 2014-019/Reitan Næringspark /TS

## Avklaring av KU-plikt iht. Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I – Supplement til Planinitiativ for Detaljregulering av Reitan Næringspark

Det vises til tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte vedrørende KU-plikten, hvor plankonsulent er bedt å se nærmere på Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I ifbm. pkt. 24. næringsbygg på over 15.000 m<sup>2</sup> BRA.

Tilbakemeldingsbrevet fra oppstartsmøte (21.11.2019):

«Kommunen er enig i vurderingen til plankonsulenten hva angår vurdering omkring vedlegg II i forskriften. Men når det gjelder vedlegg I, er det så langt i prosessen ikke avklart hvor mye bygningsmasse man ser for seg i planen, og det må komme frem hvor mye bygningsmasse man ser for seg før man kan konkludere med at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Kommunen foreslår at voll Arkitekter utreder grundigere angående bygg og tydeliggjør hva som tenkes i planen. I denne vurderingen kan eksisterende bygg utelates. Det må sikres i bestemmelsene at man ikke overskrider 15 000 m<sup>2</sup> hvis dette er resultatet av utredningen.

Veilederen «grad av utnytting skal» skal legges til grunn for beregning av BYA og BRA.»

### 1. Vurdering av Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I.

Det aktuelle punktet som tematiseres er vedlegg I, pkt. 24:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Vedlegg II i forskriften er vurdert i Planinitiativet som er sendt inn til oppstartsmøte med kommune, og anses tilstrekkelig vurdert iht. tilbakemeldingsbrev fra kommunen.

Plankonsulent har sett nærmere på Forskrift om konsekvensutredning (juli 2017) og vurdert arealene i planen.

Veileder for Forskrift om konsekvensutredning (2006) er noe eldre enn nyeste forskrifter og plankonsulent har vært i kontakt med Kommunal- og moderniseringsdepartementet (Kmd) for å få en oppdatert avklaring rundt KU-plikten.

Kmd bekrefter i vedlagt svar (se vedlegg B) at eksisterende bebyggelse for næring eller områder som allerede er regulert til næring (i eksisterende plan) ikke skal regnes med opp mot grensen på 15 000m<sup>2</sup> BRA. Det er videre kun areal som reguleres som næringsbebyggelse, med underformål som kontor, industri, lager m.m. (SOSI-kode 1300-1390), som medregnes.

For utregning av BRA legges *Veiledning: Grad av utnyttning. Beregnings- og måleregler*, fra KMD (2014) til grunn. Tenkte plan skal ikke medregnes, jf. Veileder. *Forskrift om konsekvensutredning*. Ordlyden i forskriften er også tydelig på at utregningen gjelder næringsbygg, ikke overflateparkering, som bekreftes av planmyndighet (Vedlegg A).

Planmyndighet Ørland kommune viser til at *Forskrift om konsekvensutredning* stiller krav til at nye Næringsbygg på over 15 000 m<sup>2</sup> BRA (totalt for nye reguleringsplaner og utvidelsesområder) må utredes nærmere. Dersom det kan ventes næringsbebyggelse over denne grensen må planen konsekvensutredes. Om ikke må det fastsettes i planens bestemmelser at det ikke kan bygges mer enn 15 000m<sup>2</sup> BRA næringsbygg innenfor nye områder regulert til næring.

Andre arealkrav legger også premisser for utregningen av arealer.

- Det stilles krav om minimum 50% BYA arealutnyttelse.
- Det stilles krav om at minimum 10% av arealet innenfor planen reguleres til Grøntareal.
- Gjeldende reguleringsplan regulerer for maksimum gesims-/mønehøyde på 12 meter.
- Avstand til Fylkesveg avklares med vegmyndighet i varsel om oppstart.

Det er gjennom gjeldende KPA vedtatt at muligheten for en utvidelse av næringsparken er ønskelig. Reitan Næringspark er tiltenkt en rolle hvor næring kan utvikle seg over tid, mellom de to tettstedene Bjugn og Botngård som ved kommunesammenslåingen i 2020 har delt administrativt senter og størsteparten av befolkningen bor mellom. Av den grunn er antall m<sup>2</sup> BRA fastsatt. Følgelig vil en vurdering av fremtidig bruk være tentativ.

Plankonsulenten er ila. prosessen med oppstart av reguleringsplan gjort kjent med at Fosen Renovasjon ønsker å etablere seg med miljøstasjon innenfor tomten. Området reguleres ikke for næring, men som Andre anlegg (herunder SOSI-koder 1500-1590), som ikke regnes som næringsareal.

Basert på de hittil beskrevne avgrensningene vises det videre til en overordnet utregning som tilsier at planen ikke vil ha behov for næringsbebyggelse over 15 000 m<sup>2</sup> BRA.

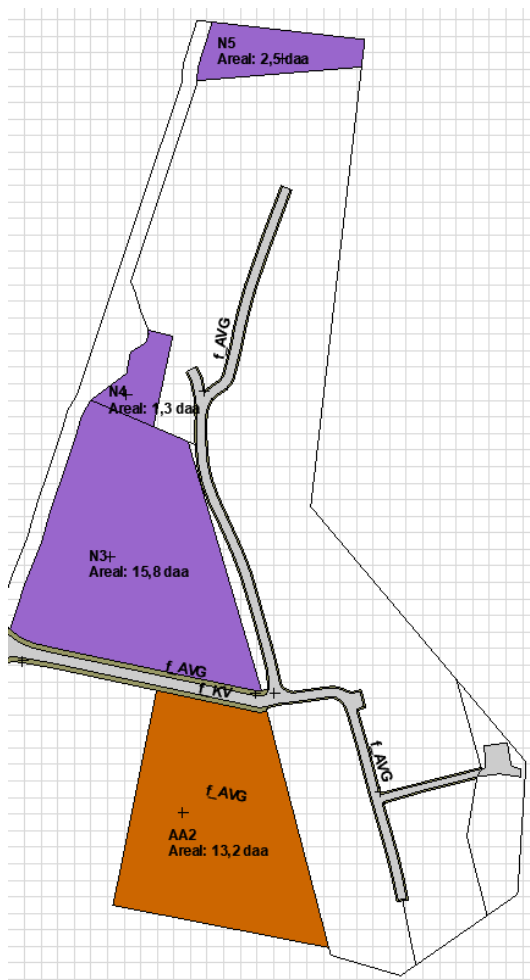
## 2. Estimert utregning av arealbruk til næringsbebyggelse

Det totale planområdet er på rundt 100 daa totalt, da det varsles noe større for eventuelt å kunne ta hensyn til Fylkesveg.

Området for utvidelse av reguleringsplanen er på ca. 33 daa.

Av disse foreslås (foreløpig) følgende nye areal regulert til Næringsbebyggelse (se revidert foreløpig plankart – vedlegg 3):

N3 (nord for ny atkomstvei):	Næring ca.	16,0 daa.
N4 (del av eksisterende boligbebyggelse)	Næring ca.	1,5 daa.
N5 (utvidelse i nord for harmonisering av terreng)	Næring ca.	2,5 daa
Ca. totalt nytt næringsareal:		<u>20,0 daa</u>



Dette gir flateareale regulert for ny næringsbebyggelse på ca. 20 000 m<sup>2</sup>. I tillegg må det tas høyde for byggegrenser som plasseres i avstand fra riksvei m.m.

Halvparten av dette (minimumskrav på 50% BYA) tilsvarer ca. 10 000 m<sup>2</sup>, som er minimumskravet godt under grensen på 15 000 m<sup>2</sup> BRA næringsbygg.

Innenfor byggegrensen i områder regulert for næringsbebyggelse er det ca. 12,6 daa eller 12 600 m<sup>2</sup>.

Det vil i stor grad bygges næringsbebyggelse som inneholder maskin-, lagerhaller o.l. med tenkte plan som ikke tas med i beregning av BRA.

*Figur 1 Til venstre: Utklipp fra foreløpig plankart. Nye areal som reguleres til Næring, samt nytt område i sør som foreslås regulert til Andre typer bebyggelse og anlegg (Fosen renovasjon).*

Det konkluderes derfor med at behovet for å overstige 15 000 m<sup>2</sup> BRA næringsbygg ikke er aktuelt for reguleringsforslaget. Dermed vil det ikke være behov for å konsekvensutrede planen iht. *Forskrift om konsekvensutredning, Vedlegg I, pkt 24.*

Det foreslås festet i bestemmelsene at maksimum utnyttning ikke skal overstige 15 000 m<sup>2</sup> BRA Næringsbygg.

Med vennlig hilsen  
for VOLL ARKITEKTER AS

Torstein Strand  
Arealplanlegger

#### **Vedlegg:**

Vedlegg A: Epost fra Ørland kommune (DATO) angående utregning av BRA

Vedlegg B: Epost fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet med svar til arealberegning av næringsbygg, iht. Forskrift om Konsekvensutredning.

Vedlegg C: Foreløpig plankart med forslag til arealfordeling

## Torstein Strand

---

**Fra:** Mekkes-Roodbol Petra <petra.roodbol@orland.kommune.no>  
**Sendt:** onsdag 8. januar 2020 11:57  
**Til:** Torstein Strand  
**Emne:** SV: Reitan Næringspark

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei og godt nyttår til deg også

I forskrift om konsekvensutredning står det følgende: (vedlegg 1 punkt 24): (uthevingen er min)  
Nærings**bygg**, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og **bygg** til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

15.000m<sup>2</sup> gjelder **bygg**, da tolker jeg det slik at utendørs parkering og lagring ikke er omfattet, så lenge de ikke er overbygd

Parkering under grunn (er det aktuelt her?) er omfattet, det anser jeg som et bygg. Det samme gjelder parkeringshus

Håper dette hjelper...

Med hilsen

**Petra Roodbol-Mekkes**

Enhetsleder Plan og forvaltning

[petra.roodbol@orland.kommune.no](mailto:petra.roodbol@orland.kommune.no)

Tlf. 90252406

Alf Nebbs gate 2, 7160 Bjugn



---

**Fra:** Torstein Strand [mailto:torstein@vollark.no]  
**Sendt:** onsdag 8. januar 2020 09:01  
**Til:** Mekkes-Roodbol Petra <petra.roodbol@orland.kommune.no>  
**Emne:** Reitan Næringspark

Hei og Godt nyttår!

Beklager at jeg ikke har kommet tilbake til deg enda etter oppstartsmøtet på Reitan Næringspark – vi er i gang å ser på dette.

Vi ønsker å avklare KU-plikten litt nærmere mot de 15 000 m<sup>2</sup> BRA.

I den forbindelse ønsker jeg å avklare et punkt for bebyggelsen i planen. Dere skriver at dere vil legge veileder Grad av utnytting (kmd) til grunne. Inkluderer dere da utvendig parkering, parkering under grunn o.l. i de 15.000m<sup>2</sup> BRA, eller kan det ekskluderes?

Vi var litt i stuss hva som ble sagt i møtet.

Mvh

---



**Torstein Strand** Arealplanlegger

M: +47 940 02 395

[torstein.strand@vollark.no](mailto:torstein.strand@vollark.no)

**Vi er Voll arkitekter** | Verftsgt. 4, 7042 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | [firmapost@vollark.no](mailto:firmapost@vollark.no)

## Torstein Strand

---

**Fra:** Orre Lina Frogner <Lina-Frogner.Orre@kmd.dep.no>  
**Sendt:** tirsdag 14. januar 2020 15:22  
**Til:** Torstein Strand  
**Kopi:** svein.grotli.skogen@miljodir.no; Horgen Bjørn Casper; Sørum Cecilie Gardan  
**Emne:** Spørsmål vedrørende Krav til Ku i reguleringsplan - Bjugn kommune

Hei,

Vi viser til e-post fra 07. januar 2020, om krav til konsekvensutredning (KU) for reguleringsplan.

Departementet kan ikke ta stilling til konkrete saker som ikke foreligger i departementet til ordinær saks- eller klagebehandling. Vi kan derfor ikke si noe om hvorvidt planen er konsekvensutredningspliktig eller ikke. Det er det kommunen, som ansvarlig myndighet etter KU-forskriften, som må gjøre. Der det er uenighet med kommunen, kan det tas kontakt med fylkesmannen. Departementet svarer på et generelt grunnlag om forståelsen og tolkning av regelverk om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Dere presenterer to problemstillinger:

1. Først ber dere om en avklaring på om en reguleringsplan for tiltak i vedlegg I er KU-pliktig når området er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel. Det vises da til unntaksbestemmelsen i § 6 b.

Vi skiller mellom konsekvensutredning for planer på et overordnet nivå (kommuneplan, kommunedelplan osv.), og planer på tiltaksnivå (detaljreguleringer osv.). Skillet er satt i de to EU-direktivene om miljøutredninger, som vår KU-forskrift er utledet av. Mens man i kommuneplanens arealdel skal ta stilling til konsekvenser av ny arealbruk i kommunen på et helhetlig og overordnet nivå, skal man på detaljnivå se nærmere på konsekvenser av selve utbyggingstiltaket.

Selv om konsekvensene av ny eller endret arealbruk er utredet og vedtatt på et overordnet nivå, skal konsekvenser av det konkrete utbyggingsforslaget likevel utredes på detaljreguleringsnivå dersom det faller innenfor forskriftens virkeområde. Planer for vedlegg I-tiltak faller inn under forskriftens virkeområde ifølge § 6 b.

Unntaksbestemmelsen vi har i den norske forskriften gjelder kun fritak for reguleringsplaner dersom det *konkrete tiltaket* er konsekvensutredet i en tidligere plan. Dette fremgår også av ordlyden i § 6 b: "[...] Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen." I henvendelsen dere har oversendt, er sitatet fra nettopp denne bestemmelsen mangelfull (se vedlegg s. 3). Det sentrale i bestemmelsen er ordene "det konkrete tiltaket". Bestemmelsen kommer hovedsakelig til anvendelse i samferdselsplaner, hvor for eksempel et konkret vegtiltak er konsekvensutredet på kommunedelplannivå, og man da er fritatt fra å konsekvensutrede det samme vegtiltaket i detaljreguleringen.

Så svaret er at selv om arealbruken på området er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel, er det likefullt krav til planprogram og konsekvensutredning for detaljregulering for tiltak i vedlegg I, jf. § 6 b.

2. Deretter ønsker dere å avklare hvilke arealer som inngår i beregning av BRA ifølge punkt 24 i vedlegg I, i forskriften.

Arealer for bygg og anlegg til andre formål enn de som listes opp i bestemmelsen punkt 24, skal ikke medregnes i størrelseskriteriet på 15. 000 m<sup>2</sup> BRA. Det som inngår i utregningen, er bruksareal for: "Næringsbygg, bygg for

offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål[...]". Dette omfatter for øvrig også bygg for forretning.

Størrelseskriteriet slår inn når det er snakk om reguleringsplan for nye bygg. Altså, dersom det står eksisterende bygg der allerede, skal ikke disse regnes med. Og dersom noe er regulert i en tidligere vedtatt plan, skal heller ikke disse regnes med. Størrelseskriteriet slår inn når det er snakk om regulering av nye bygg til formålene nevnt ovenfor (næring osv.)

Følgelig innebærer dette all ny bebyggelse som reguleres i den nye planen, uavhengig om det er flere enkeltbygg eller sammenhengende. Altså det totale bruksarealet for ny næringsbebyggelse innenfor planområdet.

Det stemmer at veilederen dere viser til er utdatert, særlig på det aktuelle temaet her. Vi jobber med en ny veileder for regelverk om KU etter plan- og bygningsloven. Den vil bli publisert en gang nå på nyåret.



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

**Lina Frogner Orre**

rådgiver  
planavdelingen

Mobil 481 43 178

[www.regjeringen.no/kmd](http://www.regjeringen.no/kmd) | [Facebook](#) | [Flickr](#) | [Twitter](#)

# TEGNFORKLARING

(SOSI-KODING I PARENTES)

## PBL § 12.5. PLANFORMÅL

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5. 1. ledd)

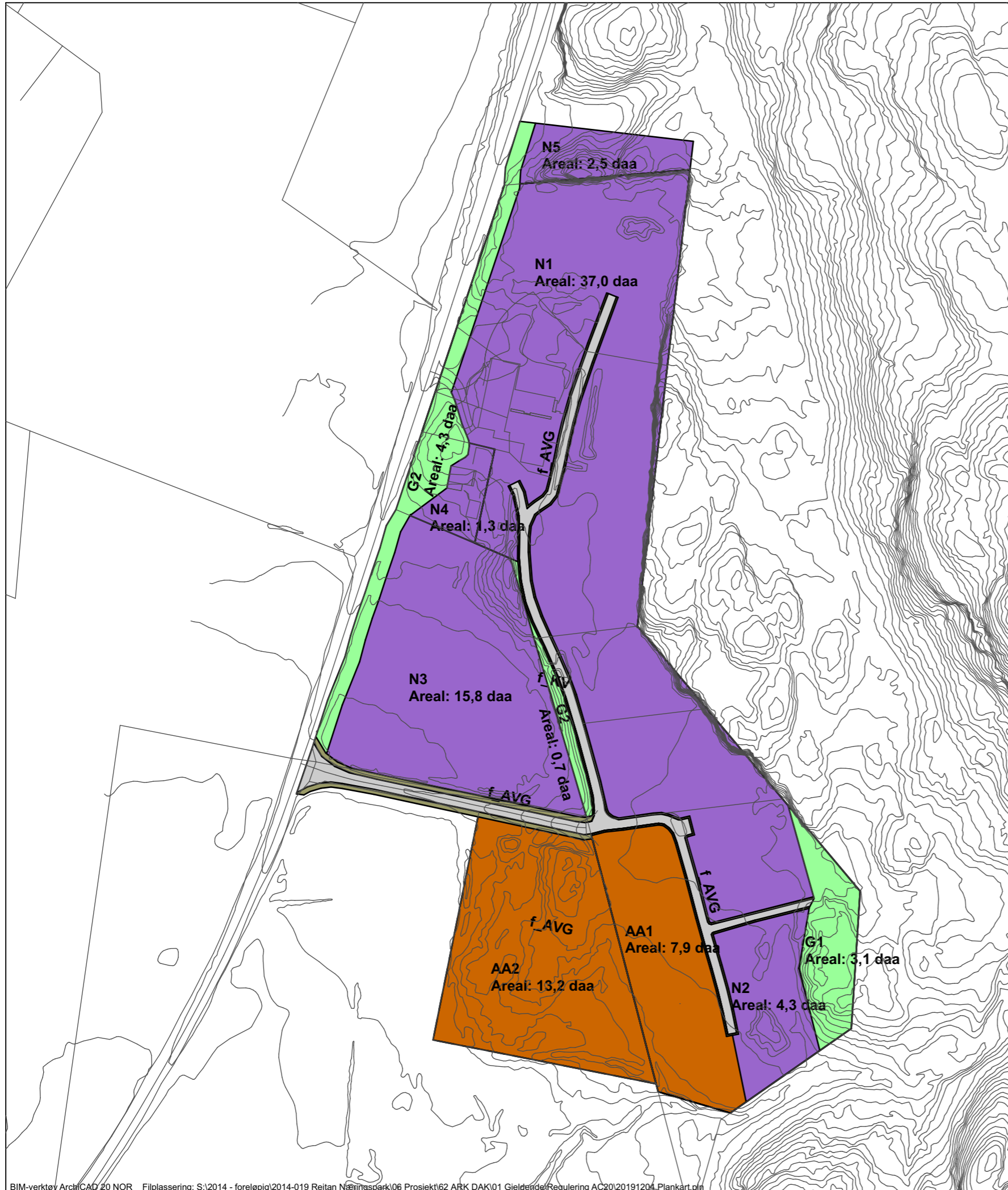
- Næringsbebyggelse (1300)
- Andre anlegg (1500)
- Grønnstruktur (3000)

### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. 2. ledd)

- Kjøreveg (2010)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

### JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgranse (1202)
- Avkjørsel (1242)



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Reguleringsplan for		Målestokk: 1:2 500 (A3)	
<b>Detaljregulering Reitan Næringspark</b> <b>Plankartskisse til oppstartsvarsel</b>		Kartblad:	
		Forlagstiller:	
		Dato:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig høring			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Plan utarbeidet av:		Saksbeh.: TS/RBH	
<b>Voll Arkitekter AS</b>		Tegningsnr. 1	