

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Planid 162120 - Områdeplan Brekstadbukta 1. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Plankartforslag 11.06.15
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Planbestemmelser
- 4 Miljørapport
- 5 ROS-analyse
- 6 Trafikkanalyse
- 7 Katalog over innspill - NY områdeplan Brekstadbukta
- 8 Katalog over innspill - GAMMEL PLAN Brekstad sentrum
- 9 NVE - innspill
- 10 Referat møte Brekstadbukta - Ørland næringsforum

Sakens bakgrunn og innhold

Utarbeidelse av områdeplan for Brekstadbukta er en oppfølging av vedtatt planstrategi og planprogram til kommuneplanen (2014-2026), kommuneplanens samfunnsdel og arealdel (2014-2026).

Politiske vedtak

Underveis er det fattet en rekke politiske vedtak med betydning for planarbeidet. De siste er:

- 18.12.2014: Kommunestyret vedtar å sende områdeplan for Brekstad tilbake til rådmannen for endringer. Det foreslås en større grad av utfylling i Brekstadbukta.
- 28.01.2015: Planutvalget vedtar å dele områdeplanen for Brekstad i to:
 - o Områdeplan for Brekstad sentrum
 - o Områdeplan for BrekstadbuktaDette for å sørge for fremdrift i planarbeidet. Områdeplan for sentrum er nå vedtatt.
- 13.03.2015: Planutvalget foretar en prinsippavklaring og vedtar at Brekstadbukta i hovedsak skal planlegges til næringsbebyggelse. Sentrumsformål er ikke et egnet arealformål for området og forbeholdes områder i sentrum.

Områdeplanen består av:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart

3. Planbestemmelser
4. Konsekvensutredning naturmiljø
5. ROS-analyse
6. Trafikkanalyse
7. Kvalitetsbeskrivelse (samme som for sentrumsplan)

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll i samarbeid med kommunen.

For ytterligere opplysninger om planforslaget vises det til plandokumentene.

Medvirkning

Det vises til medvirkningen som ble gjennomført i forbindelse med områdeplan for Brekstad. Etter at det ble vedtatt å dele planen i to, er det gjennomført ytterligere et møte med Ørland næringsforum med Brekstadbukta som tema (se vedlagt referat).

Etter dette møtet og i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet er det mottatt flere skriftlige innspill (se vedlegg):

- Brekstad, Einar
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Hvitsand entreprenør
- NOF – norsk ornitologisk forening
- NVE (eget vedlegg)
- Rædegård
- Sør-Trøndelag fylkeskommune
- Ørland næringsforum

Disse er kommentert i planbeskrivelsen.

Vi legger også ved en katalog med uttalelsene til høringsrunden i 2014 som går på Brekstadbukta. De fleste av disse gikk på ytterligere utfylling i bukta. Siden denne planen legger opp til nettopp det, er de fleste av disse høringsinnspillene imøtekommet.

Det var også innspill som gikk på behovet for makeskifte for å kunne gjennomføre planen og å lage hensiktsmessige tomter for utbyggere. Det er et forhold som må vurderes.

Administrasjonens vurdering

Å planlegge for framtida gjennom å ta nye utviklingsgrep, skal og bør vekke debatt. I planarbeidet på Brekstad har utfyllingsgrensa i Brekstadbukta skapt betydelig debatt. Det har ført til at det nå er utarbeidet en egen plan for området med forslag til ny fyllingskant i tråd med politisk vedtak. Planen møter i stor grad de behovene som næringslivet har fremført.

Det er ingen tvil om planen er utfordrende da det allerede er reist innsigelse fra Fylkesmannen til det forrige planforslaget.

Planen vil bidra til å nå kommunens målsettinger om å legge til rette for et attraktivt næringsområde og et attraktivt friluftsområde ytterst.

De sentrale grepene i planforslaget:

Utfyllingsgrense

Foreslått utfyllingsgrense er i tråd med kommunestyrets vedtak. Dermed er næringsområdet større enn i forrige planforslag. Planområdet er på 338 daa. Av dette er 231 daa næringsareal. Det foreslås å fylle ut 211 daa ut fra dagens fyllingskant.

Næringsbebyggelse

Området legges i hovedsak ut til næringsbebyggelse. Gjennom planutvalgets vedtak 13.03.2015 ble det bestemt at sentrumsformål ikke er et egnet formål for området. Det forbeholdes Brekstad sentrum.

Type virksomheter

Næringsområdet kan benyttes til verksted, lager, engrossalg, detaljsalg av plasskrevende varer. I N1 og N2 åpnes det for mer arealkrevende varehandel.

Friluftsområde/grønnstruktur

Det foreslås et friluftsområde (F2) med gang- og sykkelveg ytterst som vil bli en viktig forbindelse mellom sentrum og Bruholmen. Området foreslås med 25 meters bredde. Det kan bli et attraktivt friluftsområde for kystbyens befolkning hvis det opparbeides på en god måte. En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av området.

Flomvoll

Friluftsområde/grønnstruktur skal også fungere som en flomvoll. Det lå også inne i forrige planforslag.

Veisystem

Det foreslås et internt veisystem med gang- og sykkelveg gjennom området. Denne knyttes sammen med turvegsystemet på Bruholmen. Når området er ferdig utfyllt, er det også lagt til rette for gang- og sykkelveg i friområdet ytterst. Det vises til vedlagt trafikkanalyse.

Allmenning

Det foreslås en allmenning (A3) som skal sørge for en forbindelse mellom den nordlige delen av sentrum og friluftsområdet i bukta. Den er en forlengelse av allmenningen som ligger inne i områdeplanen for sentrum. Forslag til allmenning som lå inne i opprinnelig planforslag var mer optimalt. Hensynet til eksisterende tomter gjør imidlertid at vi velger denne løsningen.

Tomtestørrelse

Det foreslås tomter på ca 5 daa. Tomteinndelingen er kun veiledende. Tanken er at det skal være stor fleksibilitet mht tomtestørrelse fordi bedrifter har ulike arealbehov. Eksisterende tomter i området legges inn som de er.

Byggehøyde

Det foreslås variert byggehøyde. Høyest midt i næringsområdet og lavest ut mot friluftsområdet, mot sjøen og mot kontor/boligområde. Midt i næringsområdet settes det ikke makshøyde. Det vurderes i byggesaken. Ut mot tilgrensende områder settes maks høyde til mellom 8 og 9 meter.

Utnyttingsgrad

Settes til minimum BYA=50%. Det er viktig at det legges opp til god arealutnytting på så verdifulle og sentrale næringsareal.

Plankrav/byggesak

For tiltak som er i tråd med planen, kan man gå direkte til byggesak. I andre tilfeller kan kommune kreve utarbeidet detaljplan.

Med de foreslåtte plangrepene, mener rådmannen det er lagt opp til en fleksibel plan.

Virkninger av planforslaget

Disse går frem av planbeskrivelsen. Noen sentrale tema er:

Naturverdier

Planforslaget har først og fremst konsekvenser for naturmangfold i bukta. Det er laget en konsekvensutredning for naturmiljøet (se vedlegg). Her beskrives naturverdiene i planområdet, konsekvenser av planforslaget og mulige avbøtende tiltak.

Det går fram at Brekstadfjæra er betydelig forringet som følge av gradvise utfyllinger over mange år og at de opprinnelige arealene med mudderfjære er kraftig redusert. Til tross for dette er området fortsatt et viktig område for mange arter av våtmarksfugler. Samlet vurderes fuglefaunaen i planområdet til å ha middels verdi. For nærmere opplysninger om naturverdiene, vises det til konsekvensutredningen.

Konsekvenser: Utfylling av området vil gradvis redusere områdets verdi som beiteområde for våtmarksfugler og andre arter. De gjenværende arealene med mudderfjære vil bygges helt ned. Områdets verdi som raste og beiteområde for vadefugler, måkefugler og andre arter som raster eller søker næring på mudderflatene, vil bli permanent ødelagt. Tiltaket vurderes til å ha middels/stor negativ konsekvens for fuglelivet i planområdet.

Det er imidlertid grunn til å se utbyggingen i sammenheng med andre utbygginger i strandsonen på Ørlandet. Sammen med økt støy fra kampflybasen vil dette gi en samlet belastning som er større enn enkeltutbyggingene. Flere av verneområdene vil få økt støynivå. Det er foreløpig usikkert hvilke konsekvenser dette vil få for fuglelivet. I tillegg er det planlagt andre utfyllinger av fjæreamråder. Det betyr økt fragmentering av fjæreamrådene og tap av bufferområder som ligger utenfor verneområdene. Brekstadfjæra er et slikt bufferområde. Den samlede belastningen av de ulike tiltakene kan ha større negative konsekvenser for fuglelivet enn hvert enkelt av de isolerte tiltakene.

Avbøtende tiltak: det skisseres noen avbøtende tiltak:

- Hensynta hekkende fugl i nærheten av planområdet
- Rigger og mellomlagring av masser bør etableres på en slik måte at områder som ikke skal bygges ut, heller ikke ødelegges i anleggsperioden.
- Masser må håndteres og flyttes på en slik måte at det ikke fører til spredning av fremmede arter.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for området. For detaljer vises det til denne.

Nødvendige tiltak:

1. Støyforhold skal sikres ihht T1442
2. Det må senest i forbindelse med byggesak gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare skredfaren i området og oppfylle kravet om sikker byggegrunn mot naturfare. Dette sikres med en bestemmelse.
3. VA-plan for hver enkelt tomt skal godkjennes av kommunen før bygging
4. Det skal kun deponeres rene masser ved utfylling av området.
5. Flomvoll skal etableres på kote 3.30 (NN 2000).

Rådmannen vil påpeke at dagens næringsområde er fylt uten at det er foretatt systematiske grunnundersøkelser. Fremtidige utfyllinger kan ikke skje uten at grunnundersøkelse er foretatt. Det ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene (§7.1). En slik bestemmelse lå også inne i forrige planforslag. Det vises til uttalelse fra NVE både til forrige høringsrunde og nå. Kommunen bør vurdere å foreta en systematisk grunnundersøkelse for hele planområdet. Det er ikke hensiktsmessig at det utsettes til den enkelte søknad om tiltak. Kostnadene for å gjennomføre grunnundersøkelser må kommunen ta igjen ved salg av tomter.

Oppsummering

Dette har vært en utfordrende sak hvor nærings- og natur/friluftsinnteresser har blitt satt opp mot hverandre. Konsekvensutredningen viser at tiltaket vurderes å ha middels/stor negativ konsekvens for fuglelivet i planområdet og at det er viktig å se området i sammenheng med hele våtmarkssystemet på Ørland. Brekstadbukta kan ha en viktig bufferfunksjon for andre våtmarksområder som blir støyutsatt, som Grandefjæra. Et forhold som ikke tas opp i konsekvensutredningen, er restaureringen av Rusasetvatnet som også kan sies å være et avbøtende tiltak.

Med tanke på byutvikling er en annen konsekvens at det vil ta lenger tid å få etablert et attraktivt friluftsområde og forbindelse mellom sentrum og Bruholmen ytterst. Man vil også få et utfyllingsområde som vil fylles ut over mange år like inntil sentrum med de ulempene det kan ha.

Dette må imidlertid holdes opp mot behovet for og ønsket om å videreutvikle det eksisterende næringsområdet. Det må understrekes at området allerede er regulert som næringsområde (1983).

Grunnundersøkelser vil være en forutsetning for å kunne videreutvikle området.

I denne saken har det vært vanskelige avveininger, men kommunen har landet på det planforslaget som nå sendes på høring. Området vil bli et viktig næringsområde for kommunen. Det vil være viktig at området avsluttes på en god måte og at det legges til rette for både friluftsinnteresser.

Siden det allerede er reist innsigelse fra Fylkesmannen til det forrige planforslaget ut fra naturverdiene i området, anbefales en tidlig dialog med Fylkesmannen rundt det nye planforslaget.

Høringsfrist settes til 01.09.2015

Rådmannens innstilling

Forslag til områdeplan for Brekstadbukta (planid 1621201307) datert 11.06.2015 legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10.

Tiltak innenfor planområdet kan gjennomføres såfremt tiltaket er i samsvar med plan og bestemmelser som legges ut til offentlig ettersyn, jf. vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak.