

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Britt Paulsen**

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

PlanId 1621201307 Områdeplan Brekstadbukta

Vedlegg:

- 1 1621201307 Områdeplan Brekstadbukta - plankartforslag 11.06.15
- 2 1621201307 Områdeplan Brekstadbukta - bestemmelser forslag 11.06.15
- 3 1621201307 - Planbeskrivelse - revidert 040915
- 4 Miljørapport 001-0 Brekstadfjæra
- 5 ROS-analyse
- 6 Trafikkanalyse Brekstadbukta - 07.06.15
- 7 NVE - innspill til varsel om oppstart
- 8 Kommentarer fra NVE
- 9 Innsigelse - Innspill Områdeplan Brekstadbukta fra FMST
- 10 Samlet oversikt på Merknader og Innspill - Områdeplan Brekstadbukta - PlanId 1621201307
- 11 Rådmannens vurdering av innspill / merknader - 1621201307
- 12 Særutskrift Planid 162120 - Områdeplan Brekstadbukta
- 13 Kvalitetsbeskrivelse - Områdeplan Brekstad sentrum - rev. 30.04.2015

Forklarende/utfyllende tittel til vedleggslisten:

- 4 Konsekvensutredning Naturmiljørapport, datert 06.08.15
- 5 ROS-analyse, datert 11.06.15
- 7 NVE - Innspill vedr. grunnundersøkelser fra Norges vassdrags- og energidirektorat
- 8 NVE - Innspill vedr. flom/havstigning fra Norges vassdrags- og energidirektorat
- 12 Særutskrift planid 1621201307 – 1.gangs behandling i planutvalget 18.06.2015

Dokumenter som ikke følger vedlagt, men finnes på saken

- Katalog over innspill - GAMMEL PLAN Brekstad sentrum

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). Forslagsstiller til planen er Ørland kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for næringsutvikling ved en større utfylling i Brekstadbukta, samt opparbeide en grønnstruktur/friområde ytterst.

Området Brekstadbukta var først en del av områdeplan for Brekstad sentrum. I dette planarbeidet ble det imidlertid en betydelig diskusjon rundt utfyllingsgrad i Brekstadbukta, noe som førte til at det ble besluttet å lage egen plan for Brekstadbukta-området. *Områdeplan for Brekstad sentrum* ble vedtatt i mai 2015.

De strategiske og politiske diskusjonene har kretset rundt alternativene:

- å utvikle Brekstadbukta som et opplevelsesområde med gang-sykelsti og fritidsaktiviteter
- å utvide og bygge ut området som et næringsareal.

Planforslag til områdeplan Brekstadbukta ble vedtatt lagt ut til høring i planutvalget 18.06.2015 med høringsfrist 01.09.2015.

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

- 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:
 - * Områdeplan for Brekstad sentrum
 - * 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.
- 18.06.2015: første gangs behandling av ny områdeplan for Brekstadbukta med planavgrensing ihht kommunestyrets vedtak 18.12.2014.

Faktiske forhold

Områdeplan for Brekstadbukta har et planområde på 338 daa. Av dette er 231 daa næringsareal. Planen legger opp til å fylle ut 211 daa ut fra dagens fyllingskant.

De sentrale grepene i planforslaget

Utfyllingsgrense Foreslått utfyllingsgrense er i tråd med kommunestyrets vedtak 18.12.14.

Området legges i hovedsak ut til næringsbebyggelse.

Type virksomheter Næringsområdet kan benyttes til verksted, lager, engrossalg, detalj salg av plasskrevende varer som f.eks behøver utendørs lagring, typisk kategori B lokalisering. I N1 og N2 åpnes det for mer arealkrevende varehandel som f.eks større butikkonsept (europrise e.l). De er tenkt å ligge nærmere Havnegata og har mer urbane kvaliteter og ingen utendørs lagring.

Friområde/grønnstruktur Det foreslås et friområde (F2) med gang- og sykkelvei ytterst som vil bli en viktig forbindelse mellom sentrum og Bruholmen. Området foreslås med 25 meters bredde (ref. planbeskrivelsens pkt. 5.5). Det kan bli et attraktivt friluft- aktivitetsområde for kystbyens befolkning. En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidningen av området.

Flomvoll Friområde/grønnstruktur skal også fungere som en flomvoll. Topp flomvoll er foreslått lagt til kote +3,3

Veisystem Det foreslås et internt veisystem med gang- og sykkelveg gjennom området. Denne

knyttes sammen med turvegsystemet ved og på Bruholmen. Når området er ferdig utfyllt, er det også lagt til rette for gang- og sykkelveg i friområdet ytterst. Det vises til vedlagt trafikkanalysen utarbeidet av Rambøll.

Allmenning Det foreslås en allmenning (A3) som skal sørge for en forbindelse mellom den nordlige delen av sentrum og friområdet F2 i bukta. Den er en forlengelse av allmenningen A3 som ligger inne i områdeplanen for sentrum. Opprinnelig trase for allmenningen var mer optimal, men på grunn av eksisterende tomtegrenser er allmenningen flyttet.

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 enkelte tilfeller kan kommune kreve utarbeidet detaljplan jf §3 i planbestemmelsene.

Medvirkning

Det vises til medvirkningen som ble gjennomført i forbindelse med den første utgaven av områdeplan for Brekstad sentrum. Etter at det ble vedtatt å dele planen i to, er det gjennomført ytterligere tre møter med Ørland næringsforum med Brekstadbukta som tema. Ett møte før førstegangsbehandling og to møter i høringsperioden.

Det ble mottatt flere skriftlige innspill før planen ble lagt ut til høring, disse ble kommentert i planbeskrivelsen. Uttalelsene til høringsrunden i 2014 som omhandlet Brekstadbukta gikk på ytterligere utfylling i bukta og makeskifte for å gjennomføre planen og lage hensiktsmessige tomter for utbyggere. Siden planen legger opp til utfylling er førstnevnte ivaretatt. Makeskifter er forhold som må vurderes som egen sak.

Mottatte innspill i siste høringsrunde:

I siste høringsrunde (frist 01.09.15) er det innkommet 10 innspill/merknader til planen. Mottatte innspill/merknader er samlet i et dokument som følger vedlagt. Disse er oppsummert i eget dokument, kfr. vedlegg «*Rådmannens vurderinger av merknader og innspill*».

Fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er det innkommet en omfattende høringsuttalelse, hvorav et vilkår for egengodkjenning rettet mot videre utfylling av Brekstadbukta. Fylkesmannen fremmet også innsigelse til utfyllingsgraden i planforslaget for Brekstad sentrum og Brekstadbukta (2013) utarbeidet av Helen&Hard.

Fylkesmannen fremmer følgende vilkår for egengodkjenning av planen:

Med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå tap av biologisk mangfold er det av hensyn til verdiene som våtmarksområde innsigelse til videre utfylling i Brekstadbukta.

Vilkår for egengodkjenning innebærer at det er innsigelse til planen dersom vilkår ikke imøtekommes. Dette innebærer at kommunestyret ikke kan vedta planen med rettsvirkning før innsigelsen er avklart. Kommunen oppfordres til å ta kontakt med fylkesmannen for dialog om hvordan vilkåret best kan imøtekommes.

Normalt foretas mekling mellom kommune og Fylkesmannen etter 2. gangs behandling i planutvalget, men før kommunestyrets vedtak. I denne saken har rådmannen valgt å kjøre saken helt fram for kommunestyret som selv må ta stilling til om mekling er ønskelig i saken.

Fylkesmannen påpeker samtidig at dersom planprosessen til tross for dette ender opp med at det åpnes for utfylling, så har de også en del faglige merknader til planforslaget. Disse er vurdert i nevnte vedlegg og det er gjort justeringer i planbestemmelsene som følge av dette.

Folkehelsevurdering

Sett fra et folkehelseperspektiv vil opparbeidelse av allmenninger og grøntområde mot sjøen utvilsomt være et svært positivt innslag. Det er behov for nære friluftsområder på Brekstad, med avstander som gjør at bilbruk ikke er nødvendig. Allmenninger og friområdene vil også åpne tilgangen til Bruholmen-området i mye større grad enn det er pr. i dag.

Administrasjonens vurdering

Områderegulering av Brekstadbukta har vært en utfordrende sak hvor nærings- og natur/allmenningsinteresser 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. I sin merknad til planen påpeker Fylkesmannen at konsekvensvurdering av tema naturmiljø er feil og at konsekvensen av utfylling som foreslått er dramatisk, dvs. stort negativt.

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).

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.

Innspill innkommet under høring

Innspill som er mottatt i høringen er oppsummert og vurdert i egen tabell/ vedlegg til saken. Innsigelsen drøftes under.

Som følge av merknadene er det foreslått en del justeringer av reguleringsbestemmelsene. De bestemmelser som følger som vedlegg til sak tilsvarer de bestemmelser som ble sendt ut på høring. Hvilke endringer som foreslås i bestemmelsene, framgår av innstillingen. Bakgrunnen for endringene framgår i hovedsak av merknadstabellen med unntak av følgende to justeringer som rådmannen foreslår av eget initiativ:

§ 5.3.4. Allmenning (bestemmelsen beskrev allmenningen som om denne var lagt tilsvarende som i tidligere planforslag utarbeidet av Helen og Hard)

§ 7.2 o_KV som sikrer at offentlig vei internt i området også er utbygd før utbygging av N3 vest for vegen. Dette er en opplagt endring som for så vidt følger av krav i pbl § 18.

Innsigelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Som nevnt fremmer Fylkesmannen i Sør-Trøndelag et vilkår for egengodkjenning. Innsigelsen berører omfanget på utfylling og utbygging av ca. 211 daa i Brekstadbukta.

Foreslåtte utfyllingsgrense er en konsekvens av tidligere vedtak gjort av kommunestyret. Avveininger av næringsinteresser opp mot naturmiljø og andre allmenne hensyn er allerede gjort, og det vil derfor ikke være naturlig for rådmannen å foreta ny vurdering av dette. Innsigelsen var forventet og argumentene mot utfylling var godt kjent også ved 1. gangs behandling av planen. Av nye opplysninger kan en vise til at Fylkesmannen mener konsekvensen av utfylling i dette området er meget stor – ikke «middels/stor negativ konsekvens» som er konkludert i konsekvensvurdering naturmiljø.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Brekstadbukta (planid 1621201307) datert 11.06.15 med følgende endringer:

1. Korrigerer av nummereringen av kapittel/paragrafer i planbestemmelsene.
2. Reguleringsbestemmelsenes § 4.1.2 Formål, endres til følgende:

Næringsområdet kan benyttes til verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og detaljalg av plasskrevende varer, typiske kategori B lokalisering.

Det kan tillates mer arealkrevende varehandel i N1 og N2, områdene som grenser opp mot Brekstad sentrum. Det tillates ikke kjøpesentre.

Det kan tillates kontor til betjening av områdets hovedformål.

3. Reguleringsbestemmelsens § 4.1.1 Nederste kote, endres til følgende:

Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00 (relativ NN1954) og overkant innvendig gulv i bygg skal ikke legges lavere enn kote +3.05 (relativ NN1954) uten at det er foretatt ROS-analyse som tillater annet.

4. § 4.1.11 – bestemmelsen er upresist beskrevet og endres til følgende:

Virksomheter som kan gi forurensningsrisiko (gass, eksplosjonsfare, overflateavrenning, støy, støv, lukt, forsøpling) for friområde F2, boligområde i nord-vest, tilgrensende LNF-område eller sjø skal ikke etableres i Brekstadbukta

5. Reguleringsbestemmelsens § 4.1.12 Støy, endres til følgende:

§ 4.1.12: Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal legges til grunn ved utbygging av området, herunder anleggsfasen. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175. Angitte støygrenser for støy i anleggsfasen i tabell 4 i retningslinjen skal følges.

Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

6. Reguleringsbestemmelsenes § 5.3.4 o_A3, endres til følgende:

Området o_A3 skal sikre en grønn struktur med tydelig forbindelse mellom nordlige del av sentrum og turveg/friområdet o_F2.

Da Brekstadbukta's fyllingsgrense er blitt flyttet en del er allmenningen strekt lenger for å nå sjøen og grønnstruktur o_F2 som intensjonene i sentrumsplanen.

7. Reguleringsbestemmelsens § 6.2.2 Friområde o_F2, endres til følgende:

Innenfor o_F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei som forbinder o_A3 med turveien som planlegges til Hovsfjæra. Turveien skal gå til friområde ved Bruholmen og knytte seg til eksisterende turvegsystem der.

Grønnstrukturen skal også fungere som flomvoll som sikkerhet for stormflo og klimaendringer for næringsområdet.

- *Flomvullen skal opparbeides av masser som egner seg, og ligge på kote + 3, 30 (NN1954)*
- *Det skal være mulig og nå fjæra fra flomvullen.*
- *En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av flomvoll/grønnstruktur.*
- *o_F2 skal inneholde en gang/sykkelveg med bredde 3m. Illustrasjon på plankartet er veiledende, eksakt plassering og utførelse må avklares ved opparbeidelse av o_F2.*
- *Alle tiltak innenfor o_F2 skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv både i drifts- og anleggsfasen.*

8. Reguleringsbestemmelsens § 7.2 o_KV, endres til følgende:

Offentlig kjørevei med gang-/sykkelvei skal opparbeides før utbygging av områdene øst og vest for veien (N2,N3, N4 og N5). Vegen må også være opparbeidete før utbygging av område N3 vest for vegen så langt det er nødvendig for å sikre adkomst til nye bedrifter.

9. Reguleringsbestemmelsens § 7.6 Utbyggingsavtaler, endres til følgende:

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen inngå utbyggingsavtaler om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2, 1. ledd).

Det vises til kommunestyrets prinsippvedtak av 20.03.14 om forutsetningen for bruk av utbyggingsavtaler og hva avtalen kan inneholde. Kommunen kan også i regulerte strøk kreve opparbeidelse av veg, herunder gang/sykkelveger og hovedledninger for vann og avløp før tomt bebygges eller ferdigstilles, jf. plan- og bygningslovens § 18-1. Det vises også til pbl § 18-2 hva angår fellesareal og parkbelter i industriområde

10. *Kommunestyret imøtekommer ikke fylkesmannens vilkår for egengodkjenning.*