

Rådmannens vurdering av innspill og merknader til Områdeplan for Brekstadbukta (PlanId 1621201307)

- mottatt innen utløpet av høringsfristen 01.09.2015

Avsender	Oppsummering av innspill	Råd
Offentlig myndighet		
Sør-Trøndelag fylkeskommune	STFK vil tilrå en moderat utfylling av Brekstadbukta. Sammen med utbygging på Ulsetmyra vil en begrenset utfylling kunne gi et tilstrekkelig og allsidig tilbud av næringsarealer. De tilrådte avbøtende tiltak for å unngå forringelse av vannstanden jf regional vannforvaltningsplan. Ingen vilkår for godkjenning.	Brekstadbukta er gjenstand for betydelig engasjement i planprosessen. Rådmann forholder seg til politiske vedtak mht fyllingsgrad. Ivaretas i forbindelse med håndheving av reguleringsbestemmelsenes § 3-2 (krav til VA plan), § 4-1-11 (forurensning) og den generelle forurensningslovgivningen. Både med tanke på avrenning/forurensningsfare fra området, og ved avslutningen mot sjøen Dagens utslippsituasjon: -Utløpsledning for overflatevann ved Mascot Høie -Overløpsledning fra fellesledning (spillvann og overvann) som går ut i sydlige ende av Brekstadbukta. -Vik-kanalen (overløpskanal fra septiktanker) utlper i nordre ende av bukta. Alle over- og utløp vil bli ivaretatt under detaljplanlegging i respektive områder.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST)	FMST presiserer at merknader gjelder ny utfylling (fra nåværende fyllingskant mot sjø) dersom det åpnes for utfylling i området. Hvis det etableres en flomvoll som også skal ha funksjon som friområde og turveg må bredden fra bebyggelse til strandlinja være min 40-50 m Fylkesmannen er også bekymret for at planens friområdet er for smalt, og at eiendommer som ligger tilgrensende vil være med å privatisere friområdet. For å unngå konflikt med framtidig næringsaktivitet i området må det ikke åpnes for støyfølsom bebyggelse i planområdet. Det er også viktig at det ikke åpnes for aktiviteter som vil medføre støy i friluftsområdene øst for planområdet eller inn mot boligbebyggelse vest for planområdet". FMST ber om at krav til støy i anleggsfasen angis i T1442 tabell 4 må følges.	Intensjonen med friområdet F2 har primært vært å være flomvoll i tillegg til ferdselsåre for gang- og sykkelsti til Bruholmen og turvei videre derfra til Fitjan/Austrått. Rådmannen har i sin tidligere vurdering sett det som tilstrekkelig at friområdet generelt har en bredde på rundt 25 meter, i tillegg til en holme der det kan tilrettelegges for aktivitet/opphold. Det anses at næringsformål i liten grad er privatiserende, og av den grunn ikke vurdert som noen "fare". Rådmannen viser til at det ikke er åpnet for støyfølsom bebyggelse i planområdet når området reguleres til næringsformål. Reguleringsbestemmelse §4.1.11 - Forurensning omtaler støy og ivaretar aktivitet som kan påvirke friområdene i øst og til sjø. Rådmannen justerer §4.1.11 slik at den også omfatter støy overfor boligbebyggelsen vest for planområdet og friområdet F2. Bestemmelsenes § 4.1.12 er presisert på dette punkt.
	Samfunnssikkerhet: Fylkesmannen stiller spørsmål hvorfor NN1954 og ikke NN2000 er lagt til grunn ved vurdering av flomvollens høyde, da den planlagte høyden med dette synes utilstrekkelig for formålet. "det bør vedtas et maksimumskrav til parkering som en del av reguleringsbestemmelsene" Vedr. barn og unge: For å sikre muligheter for god opplevelseskvalitet i området fordrer det i videre prosesser et klart fokus på utformingen av grøntstrukturen. Herunder estetiske Bestemmelser vedr. støy er upresise, og ber om at det henvises til riktig støyretningslinjer	Ut fra innspill fra FMST, NVE samt rapport fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap «Estimater av framtidig havnivåstigning for norske kystkommune» vil rådmannen foreslå at NN1954 legges til grunn for høyder som er angitt i fremlagte forslag til planbestemmelser og plankart for Brekstadbukta. Dette betyr at «Topp flomvoll legges på kote +3.30 (NN1954). Tilsvarende at bestemmelser med høyderref. «NN2000» endres til «NN1954». Jf planbeskrivelse pkt. 5.3.2 er intensjonen å ikke tillate for store areal til parkering pga ønsket om god utnyttelse av næringområdet. Parkering reguleres ved at det ikke tillates arbeidsplassintensiv - og/ eller kundeintensiv virksomhet. Bestemmelse om maksimumskrav lar seg ikke håndheve. Utforming av grønnstruktur-F2 må vurderes gjennom en detaljert illustrasjonsplan for området. Rådmannen henviser i tillegg til kvalitetsbeskrivelsen som ble utarbeidet til områdeplan for Brekstad sentrum. Henvisning til støyretningslinjer i § 4.1.12 er korrigert
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST)	FMST fremmer vilkår for egengodkjenning til planforslaget; "Med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå tap av biologisk mangfold er det av hensyn til verdiene som våtmarksområde innsigelse til videre utfylling av Brekstadbukta"	Rådmannen forholder seg til tidligere politiske vedtak i saken, se forøvring saksfremlegg med kommentarer.

Rådmannens vurdering av innspill og merknader til Områdeplan for Brekstadbukta (PlanId 1621201307)

- mottatt innen utløpet av høringsfristen 01.09.2015

Avsender	Oppsummering av innspill	Råd
Lag og foreninger		
Norges handikapforbund NHF - ørland/bjugn	Ros for at planforslaget innehar en bestemmelse om at universell utforming skal legges til grunn i den utstrekning det er naturlig i forhold til funksjon og formål. Ber om at dette ikke blir en sovende bestemmelse.	Universell utforming er en del av planbeskrivelsene, og bestemmelsene. Det vil bli ivaretatt i detaljplanleggingen
Fosen naturvernforening	De viser til overordnede mål og 10 bud - et av budene angir at Brekstadbukta skal ivaretas. Videre heter det her at en skal skape gode utemiljøer og dyrke kontakten med sjøen. Det bør heller tas høyde for alternativ plasseringer av bolig- og næringsbebyggelse enn å forskuttere plass i en utfylt bukt. Brekstadbukta er det eneste beiteområdet for fugl i regionen som er beskyttet mot hard vind fra nordvest. Del av internasjonale viktige Ramsar våtmarksområder. Naturmangfoldlovens bestemmelser tilsier at Brekstadbukta må vernes. Her er verdikategori A og B, stor verdi for fuglelivet. I strid med dumpingsforskriften. I tillegg lagt føringer i reg.planen for Ørland hovedflystasjon for at Brekstadbukta skal skjermes mot utfylling.	Naturmiljøet er beskrevet og behandlet i egen utredning som er vedlegg til planbeskrivelsen. Viser til gjeldende kommuneplane samfunn- og arealdel 2014-2026. Her er det gjort vurderinger på plasseringer av bolig- og næringsarealer for kommende 12 år. Naturmiljørapporten ble vurdert av planutvalget under første gangs behandling, Vårmarksområdet ble også behandlet gjennom den første plansaksbehandlingen for Områdeplan Brekstadsentrum der Brekstadbukta var inkludert. Det har ikke fremkommet nye momenter som endrer rådmannens vurdering i saken, og Rådmannen forholder seg til tidligere politiske prioriteringer og vedtak.
Norsk ornitologisk forening (NOF) og Samarbeidsrådet for biologisk mangfold (SABIMA)	Tar sterk avstand fra den foreslåtte utfyllingen. Brekstadbukta er et viktig funksjonelt delområde i Ramsarområdet Ørland våtmarksystem og innehar så store naturverdier i Birdlife International og NOF har anerkjent det som et internasjonalt viktig fugle- og biodiversitetsområde. På tross sin beskjedne størrelse er Brekstadbukta et av de viktigste områdene på Ørlandet, for flere arter av våtmarksfugler. Mange rødlistearter bruker Brekstadbukta jevnlig som rasteplass under trekket. Om vinteren ser en i området store antall av overvintrende våtmarksfugler. Viktigste arena for fugleopplevelser på Brekstad, med stor potensiale for formidling av kunnskap om fugler og natur gjennom Ørland våtmarksenter i årene som kommer. Godt egnet erstatningsareal for negative påvirkninger på eksist. Ramsarområder pga. kampflybaseprosjektet. 40% av verdens våtmarksområder har forsvunnet de siste 40 årene. Situasjonen for verdens våtmarker er dramatisk. 56% av gruntvannsområdene, for fugl, i Trondheimsfjorden er nedbygd, delvis nedbygd eller planlagt nedbygd.	Vårmarksverdien for fugl er vurdert av planutvalget under førstegangsbehandling, og i tidligere plan for Områdeplan Brekstad der Brekstadbukta var inkludert. Verdien er også beskrevet og behandlet i KU og ROS-analysen til planen. Det fremkommer ingen nye momenter i uttalelsen, og Rådmannen forholder seg til tidligere politiske prioriteringer og vedtak.

Rådmannens vurdering av innspill og merknader til Områdeplan for Brekstadbukta (PlanId 1621201307)

- mottatt innen utløpet av høringsfristen 01.09.2015

Avsender	Oppsummering av innspill	Råd
Private og næringsaktører		
Rune Yttertun	- fargekrav bør tillegges byggesaksbehandling - jf §4.1.3 - vil at det skal angis den mer detaljert beskrivelse av oppbygging av flomvoll - jf §6.2.2 - ønsker lavere pris på næringstomter, eller helst gratis - jf §7.5 - størrelse på tomter er for store	Rådmann vurderer at alle punkter blir ivaretatt i planbeskrivelse, plankart og bestemmelser
25 beboere i Yrjartun	Foreslår trivselstiltak som de mener er avgjørende for folks holdning til den utfyllingen som skal skje. En utfylling de mener er altfor omfattende, på grensen til det hensynsløse. Ber om at det må opparbeides en badeplass på østsiden av den nye kanalen og mot Broholmen. Dette vil også hindre en "privatisering" av holmen ved at industri o.l. kommer veldig nær. Ber om at grønne vollene (friområde F2) med sti og vegetasjon utbygges i forkant av utfyllingen.	Friområde F2 skal være en grønn forbindelseslinje til Bruholmen, med turvei som knytter Brekstad sentrum til turveisystemet som går til Fitjan via Hovsfjæra. Etablering av en badeplass kan være del av detaljplanlegging av friområde F2. Det vise bestemmelsenes § 7.4. o. F2. Rådmanne vurderer at det anses tilstrekkelig at F2 utbygges før område N4. Det anses urealistisk å få gjennomført utførelse av F2 før man fyller videre i Brekstadbukta.
Hel-Mar as	-Utnyttelsesgrad 50% er for høyt -Bør legge inn muligheter for boligbygging i ytre sone i kombinasjon med sti/sykkelvei Eiendommen blir delt i 4 pga. veiføringer både i områdeplan for Brekstadbukta og områdeplan for Brekstad sentrum. Ønsker mulighet for grensejustering /makeskifte	BYA har bl.a. sammenheng med ABC-prinsippet. Mer plasskrevende næring henvises til næringsområdene Ulsetmyran og Brekstad vestre. Det er viktig å sikre høy utnyttelse av så verdifulle næringsarealer, og å hindre at noen "sikrer seg" verdfullt areal som da blir liggende ubenyttet i lengre tid. Det er gjort vurderinger på å ikke legge tilrette for støyfølsomme formål (hervav boenheter) i planområdet da det lett kan oppstå konflikt mellom næringsaktiviteter og brukere av boligområder med tanke på støy etc.. Makeskifte /grensejustering vurderes som egen sak i etterkant av eventuell godkjenning av planforslaget.
Norgeshus v/ Rædergård entreprenør	Det er i bestemmelser beskrevet en del som ikke er konkretisert og som derav kan bli vanskelig i senere tilfelle å håndheve eller tolke og som en mener bør fjernes. -det tillates ikke varehus eller kjøpesenter Hva er et varehus? -det tillates mer arealkrevende varehandel i N1 og N2 - hva betyr dette? -det kan tillaters kontor for betjending av områdets hovedformål - hva betyr dette i praksis? -Parkering?	For å avklare hvilken virksomhet som passer på området må planbeskrivelse, bestemmelser og plankart sees i sammenheng. Varehus - et annet ord for kjøpesenter. Planbestemmelsenes 4.1.2 endres -ordet varehus tas ut av bestemmelsen. Arealkrevende varehandel som plasseres i N1 og N2 er typisk større butikk-konsept som europris etc . De er tenkt å ligge nærmest Havnegata og har mer urbane kvaliteter, ikke utendørs lagring. Plasskrevende varehandel, dvs varehandel som for eksempel krever utendørs lagring bør være sentralt i området (eks byggen, plantasjen etc) Næringsbedrifter som tillates etablert på området vil sannsynligvis ha noe behov for merkantile stillinger i tillegg til betjening av lager/butikk/produksjon etc. Planbeskrivelsens §5.3.2 : kundeparkering er et direkte resultat av typen virksomhet, og er begrenset av at det i området ikke tillates etablert ordinær volumvarehandel. Ansatteparkering er delvis begrenset av at det ikke tillates arbeidsplassintensiv virksomhet (=kontor)
	-utbyggingsavtaler Hvordan er det tenkt vedr. finansiering av offentlige områder / utfylling av flomvoll etc.	Kommunen har gjort et prisipppedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Planbestemmelsenes § 7-5 viser til denne og er således kun en opplysning. 2. ledd om hevisgning til PBL kap 18 var upreis og er omformulert. Bruk av utbyggingsavtaler er i prinsippet frivillig, men rekkefølgekrav i plan, kommuens rolle som selger/avtaleinngåer og kap. 18 i PBL vil hver for seg eller sammen gjøre utbyggingsavtale til et naturlig verktøy i de fleste tilfeller. Se saksframlegg. Finansiering av friområdet/flomvoll avklares ikke i planvedtaket. Det er dog vanlig at slike tiltak inngår som del av utbyggingavtaler og helt eller delvis bekostes av utbyggere.

Rådmannens vurdering av innspill og merknader til Områdeplan for Brekstadbukta (PlanId 1621201307)

- mottatt innen utløpet av høringsfristen 01.09.2015

Avsender	Oppsummering av innspill	Råd
Ørland næringsforum	Ønsker å fjerne ABC-prinsippet o.k. dike (flomvoll) bør heves til kote 3,5 -4 moh for å sikre verdier i flomutsatte områder. Tomtestørrelser - ønsker muligheter for at eksisterende næringsbedrifter lett kan utvide eget areal etter behov	Kommunen har vedtatt ABC-prinsippet (rett virksomhet på rett sted) i planstrategidokumentet og kommuneplanens samfunns- og arealdel. Prinsippet ligger også til grunn for Områdeplanen for Brekstadbukta. Rådmann ser ikke at det foreligger nye momenter i saken og forholder seg til vedtatte prinsipper. Topp flomvoll er beregnet ut fra ROS-analysen og forventet havstigning/landheving tomtestørrelser er retningsgivende, og skal styre struktur på bebyggelsen. En viser til planbeskrivelsens pkt. 5.2. Tilleggsareal kan i utgangspunktet erverves dersom dette ikke forringer annen tomt eller kommer i strid med planens krav til BYA.
	Ønsker å ta bort krav til byggehøyder fordi det ekskluderer enkelte. Grøntareal / gs-vei -ønsker i ikke krav om detaljregulering -ønsker ikke at det skal angir breddekrav i planen -for grøntdrag F2 Mener at min BYA 50% er for høy! Totalvurderingen av planen er veldig positiv, og næringsforumet er fornøyd med at deler av tidligere innspill der tatt til etterretning	Bakgrunn for bestemmelsene om byggehøyder begrunnes i planbeskrivelsens pkt. 5.2.1. Rådmannen fastholder denne vurderingen. Et frislipp på byggehøyde vil være meget uheldig av både landskaps-hensyn og av hensyn til omliggende bebyggelse og bruksformål. Det er ikke krav om detaljregulering, men det er krav om en detaljert illustrasjonsplan. Et grøntdrag med mange viktige funksjoner må naturlig nok planlegges mer i detalj. For å sikre et friområde med tilstrekkelig kvalitet, fastholder rådmannen bredde på ca 25 m. En viser også til Fylkesmannens uttalelse som tilråder et mye bredere friområde. Viser også til planbeskrivelsens pkt 5.5. BYA har bl.a. sammenheng med ABC-prinsippet. Mer plasskrevende næring henvises til Ulsetmyran og Brekstad vestre. Det er viktig å sikre høy utnyttelse av så verdifulle næringsarealer og å hindre at noen "sikrer seg" verdifullt areal som da blir liggende ubenyttet i lengre tid.