

5015201902 Planprogram Brekstad Næringsmiddelpark

10.05.2019 Rev A: Revidert etter innspill etter varsel om oppstart og utleggelse av planprogram.

Sammenfatning av innspill med kommentarer er vedlagt som : «Vedlegg 1 Sammenfatning av innspill til planprogrammet og planforslag etter varsel av oppstart»

Innhold

| | |
|---|----|
| Formål | 2 |
| Grunnlag for planprogram og konsekvensutredning..... | 4 |
| Beskrivelse av planen..... | 5 |
| Premisser for planen | 12 |
| Forhold som skal utredes i konsekvensutredningen..... | 13 |
| Alternativer | 15 |
| Planprosess og medvirkning..... | 15 |

Formål

Formålet med planen er å legge til rette for en næringsmiddelpark for blå-grønne næringer hvor det lar seg gjøre å lage svært gode energiløsninger. Planen skal også videreføre landbruksformål på deler av området, og vurdere riktig arealformål på forsvarets eiendom innenfor området. Planen medfører at landbruksareal omdisponeres og erstattes andre steder på Ørlandet.

Planen er en del av en helhetlig strategi som søker å skape miljømessige og næringsmessige fordeler ved å plassere ulike typer næringsmiddelproduksjon på samme område.

Planområdet dekker ca. 200 dekar. Det antas at næringsformål vil dekke 95 dekar, hvor 50 av disse er regulert til næringsareal i dag. Det antas at 65 dekar videreføres som landbruksareal. Annet areal som inngår er veg og forsvarets arealer.

Deler av området er i dag brukt som mottak, lagring og distribusjon av pelagisk fisk. Samtidig er det behov for areal til videreforedling av fisk kombinert med landbruksproduktene fra regionen.

Overskuddsenergi gir potensial for gartneri / drivhus for enda mer dyrking. Det er også behov for lager for ulike typer grønnsaker. Ørland kommune ønsker å legge til rette for lokal og nasjonal verdiskapning, hvor norske grønnsaker kombinert med fisk, kan videreforedles og bli eksportvare. Et areal med god nok plass og riktig plassering gir muligheter for å foredle råvarene i Ørland kommune.

Planområdet har tilstrekkelig areal til samarbeidskonsepter. I tillegg har plasseringen av arealet klare fordeler. Samarbeidskonseptet gir mulighet til å gjenbruke energi. Det pågår et forprosjekt som ønsker å finne ut hvordan overskuddsvarme fra kjølelager kan gjenbrukes. Her vurderes det om ledig overskuddsvarme vår og høst kan brukes til å forlenge vekstsesongen for urter og grønnsaker via veksthusproduksjon. Området ligger inntil Brekstads fjernvarmenett, og dermed vil utvikling av næringsmiddelpark i dette området gi fordeler for energi og miljø, som ikke kan oppnås på andre næringsarealer.

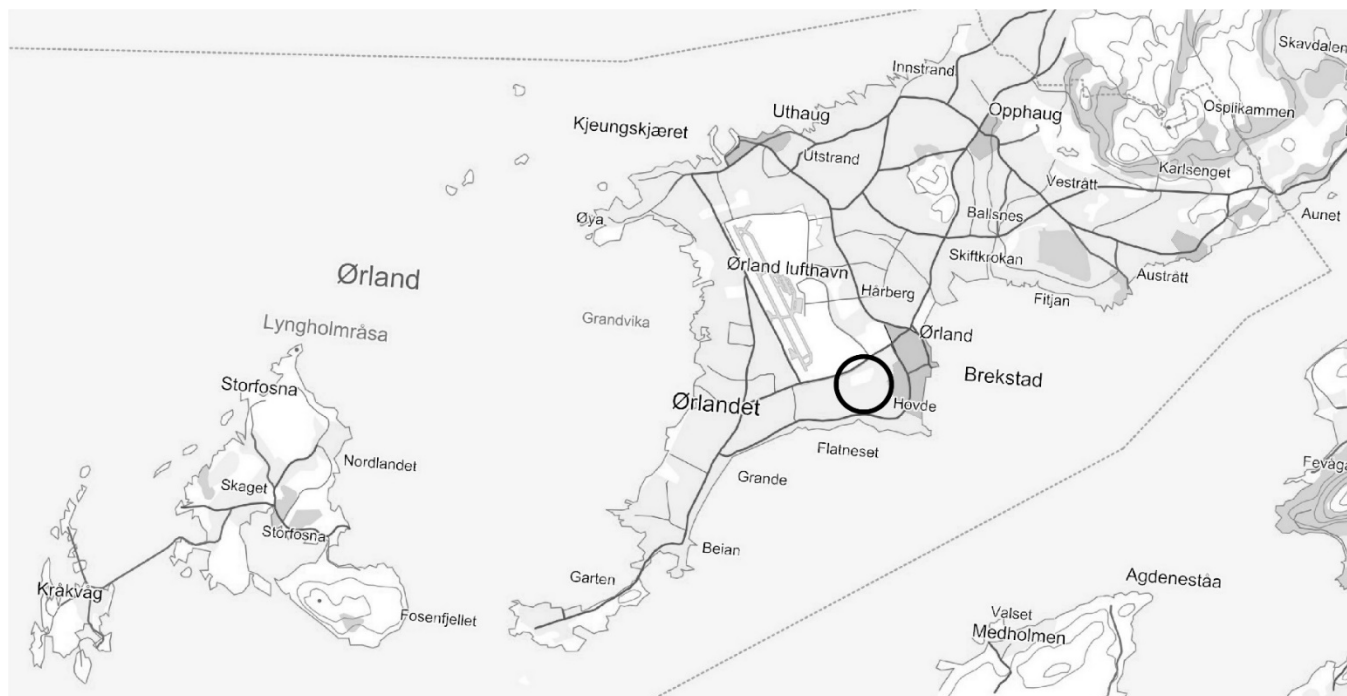
tegn_3

En samlokalisering av næringsmiddelproduksjon vil ha flere positive synergieffekter ved å dele logistikk:

- Felles pakkeutstyr
- Felles arbeidskraft
- Lavere transportkostnader

Deler av planområdet skal reguleres til landbruksformål. Planen skal sikre at det skal kunne drives kontinuerlig landbruk for hvert byggetrinn. Planen skal regulere landbruksareal og næringsareal slik at begge typer bruk får optimale driftsforhold.

Planen forventes å gi god måloppnåelse i kommunal verdiskapning, samtidig som den bidrar til nasjonal verdiskapning ved å flytte foredlingen av råvarene til Norge. Målet er at samarbeidskonseptet mellom landbruks- og fiskeriprodukter gir mulighet for produksjon av ferdige sildeprodukter og andre ferdige matprodukt.



Figur 1 - Utsnitt av kart. Planområdet ligger vest for Brekstad sentrum, og sørøst for flyplassen

Grunnlag for planprogram og konsekvensutredning

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger utløses krav om planprogram og konsekvensutredning. Det er §10, pkt d), hvor større omdisponeringer av arealer satt av til landbruk, er kriterier for om planen har så vesentlige virkninger at den skal konsekvens utredes.

Reguleringsplanen kan innebære næringsbebyggelse med BRA (bruksareal) på over 15 000 m². Dermed utløses krav om konsekvensutredning også av vedlegg I, punkt 24 i forskriften.

Beskrivelse av planen

Planområdet

Foreslått planområde omfatter Taksevegen, og arealer øst for Taksevegen. Det avgrenses av Grandveien i nord og Skolegata i sør. Planområdet ligger rett sør for flyplassen. Videre grenser det mot et bolig område som ligger i øst, og et boligområde som ligger i sør. Mot vest ligger planområdet mot dyrkede jorder og et felt med næringsbebyggelse. Planområdet er på ca. 200 daa.



Figur 2 – Omriss av planområdet

tegn_3

Tabell 1 - Oversikt over eiendommene i planområdet

| Gnr | Bnr | Eiendommens adresse |
|------|-----|-------------------------------|
| 67 | 1 | Hovdeveien 2A, 7130 BREKSTAD |
| 67 | 266 | Ørland Minilager AS |
| 67 | 231 | Hildas vei 4, 7130 BREKSTAD |
| 1239 | 1 | Kirkeveien – Statens vegvesen |
| 68 | 329 | Grandeveien 10, 7130 Brekstad |
| 68 | 48 | Grandveien 10, 7130 BREKSTAD |
| 67 | 54 | Tankanlegg - forsvarsbygg |
| 67 | 252 | Skolegata 19, 7130 BREKSTAD |
| 67 | 238 | Skolegata 15, 7130 BREKSTAD |
| 67 | 250 | Skolegata 13, 7130 Brekstad |
| 67 | 248 | Skolegata 15, 7130 Brekstad |
| 67 | 249 | Skolegata 15, 7130 BREKSTAD |
| 67 | 122 | Hildas vei 2A, 7130 BREKSTAD |
| 68 | 104 | Grandveien 8, 7130 BREKSTAD |

tegn_3

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges

- Utvidelse av lagerplass
- Gartneri / drivhus
- Foredling av sjømat
- Foredling av landbruksprodukter
- Annen matproduksjon
- Nødvendig oppstillingsplass og manøvreringsareal for overstående aktivitet.
- Regulering/stadfesting av dagens bruk:
 - Forsvaret
 - LNF
- Veg / Sykkelveg / Gangveg

Influensområde

Det planlegges næringsmiddelindustri. Dette vil behøve transport til og fra området. Det forventes primært å være trailere og lastebiler, men også mindre biler. Eksisterende industri bruker kaien på Uthaug som havn for både råvarer og videreforedledede varer. Økt aktivitet og produksjon i planområdet vil endre trafikkmengden på Takseveien, Grandveien og Uthaugveien, eller alternativt traséen Djupedalsveien og Høyveien.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Langstrakte volum for lagerhaller, gartneri og produksjonslokaler. De er antatt å bli ca. 100 meter lange. Byggehøyder antas å ikke overstige 15 meter. Det antas et samlet arealbehov på ca. BRA 25 000 m².

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye tiltak planlegges å inngå i et varmenett, der overskuddsvarme gjenbrukes i gartneri eller kobles til eksisterende fjernvarmenett. Andre muligheter for utveksling av energi er også mulig på planområdet.

tegn_3

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

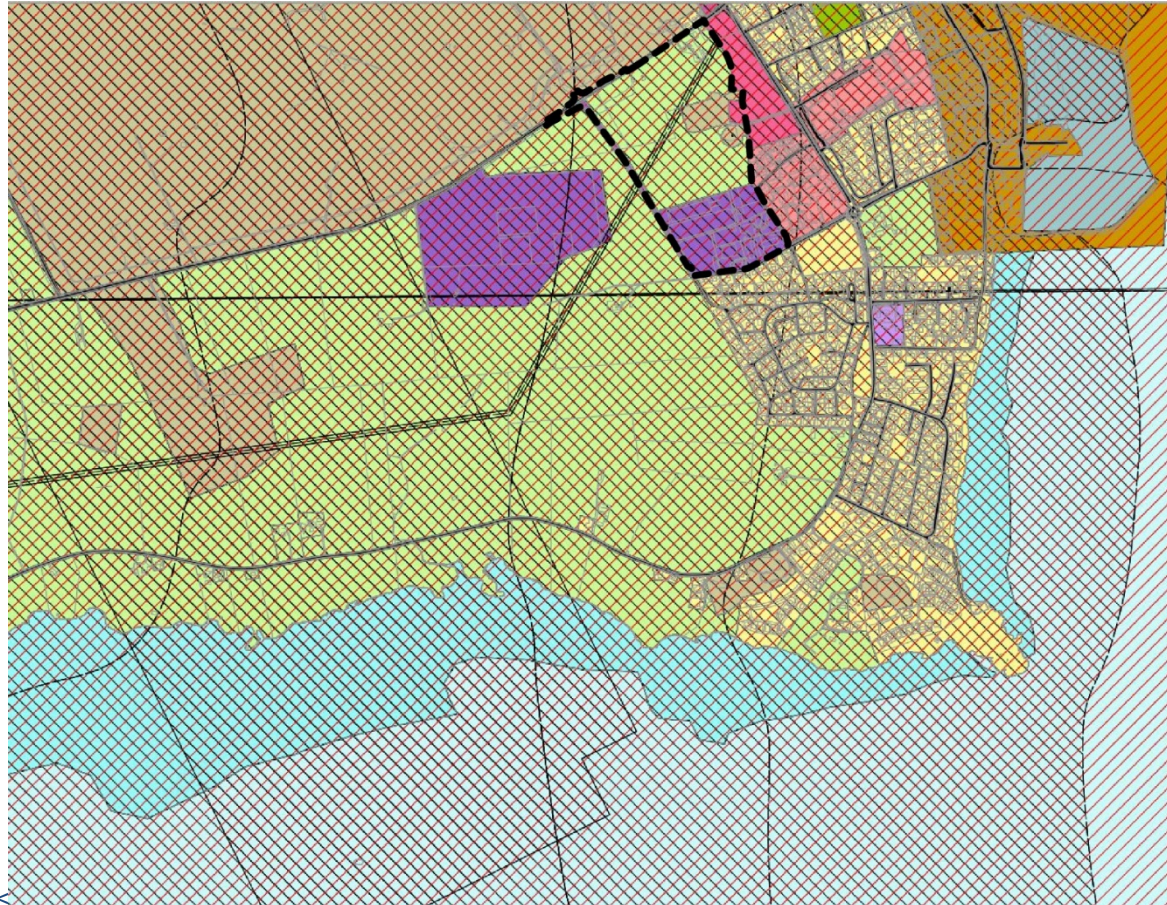
Ørlandet er et relativt flatt landskap der bygninger i alle høyder er godt synlige. Bebyggelsen rundt planområdet karakteriseres av boligbebyggelse i moderat tetthet, flyplassområdet, og landbruksområder. Bebyggelse på planområdet vil i liten grad påvirke utsikt, snarere vil det være et behov for å ramme inn bebyggelse slik at den fremstår som ordnet. En vanlig tilpasning til landskap og omgivelser på Ørlandet er å bruke tre-alléer til å avgrense arealer og skjerme for vind.

Forhold til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel gir følgende føringer for området:

- Deler av området er Næringsvirksomhet.
- Deler av området er LNF for tiltak basert på gårdens ressurser.
- Deler av området er Forsvaret.
- Hele arealet ligger i hensynssone militær virksomhet.
- Arealet krysses av Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) og kraftledning.
- Hele arealet ligger i gul støysone iht T-1442
- Kulturminne tankanlegg – hensynssone

tegn_3

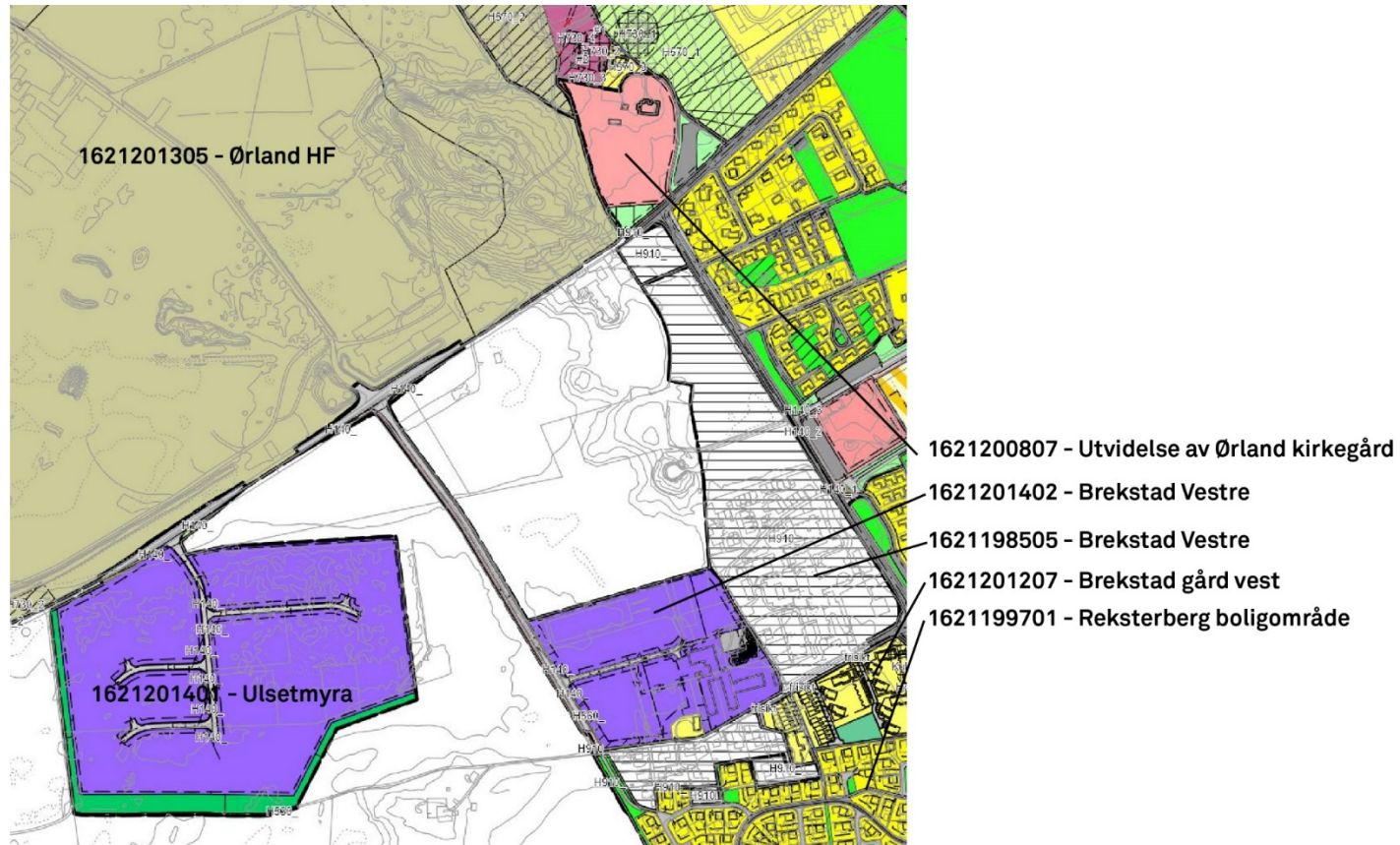


Figur 1 - Utsnitt av kart fra kommuneplanens arealdel.

tegn_3

Gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende reguleringsplan for deler av området er 1621201402 – Brekstad Vestre. Ønsket formål samsvarer med denne planen. Deler av planområdet er ikke regulert.



Figur 4 – Oversikt over reguleringsplaner i området

Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet

- Landbrukshensyn – Deler av området planlegges omdisponert til næring i stedet for landbruk, og tilrettelegging for utvikling av landbruksprodukter.
- Økt transport vil berøre trafiksikkerhet og til en viss grad boligene i området.
- Sikkerhet rundt flyplassen må vurderes.
- Luftrom rundt flyplassen. Det er restriksjoner på dette som må ivaretas.
- Kulturminner: Brekstad tankanlegg ligger innenfor planområdet, og det må vurderes hvordan dette skal ivaretas.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer og berørte gjenboere varsles, og i tillegg alle relevante offentlige instanser:

- Fylkeskommunen
- Fylkesmannen
- Statens vegvesen, som forvalter av fylkesvei (inntil videre)
- Forsvarsbygg
- Luftfartstilsynet
- NVE
- Fosen Nett

Premisser for planen

Følgende premisser skal oppfylles av planforslaget:

- Området skal utbygges slik at landbruksarealene har gode forhold for drift i anleggsperioden og for hvert utbyggingstrinn.
- Landbruksareal som omdisponeres skal erstattes av arealer andre steder i Ørland kommune.
- Næringsarealene skal planlegges for effektiv arealutnyttelse.

tegn_3

Forhold som skal utredes i konsekvensutredningen

| Tema | Metode |
|-----------------|---|
| Jordvern | <p>Dagens verdi av landbruksarealet kartlegges. Det gjøres rede for erstatningsarealene og hvordan de vurderes å veie opp for areal som omdisponeres. Både areal og kvalitet på landbruksareal skal beskrives.</p> <p>Eksisterende kartlegging av jordsmonn og samtale med eier og driver av området legges til grunn som kunnskapsgrunnlag. Scenarier for framtidig bruk av landbruksarealene, basert på grunneiernes kartlegging av muligheter, skal legges til grunn.</p> <p>Konsekvenser for brukbarhet av gjenværende landbruksareal skal beskrives.</p> <p>Det vil bli utredet et alternativ uten bruk av dyrka jord.</p> |
| Energi og klima | <p>Vurdering av konsekvenser for energi og klima. Beskrivelse av energioverskudd og mulig bruk av dette, samt tekniske løsninger som . Basert på beregninger for kjøleanlegg og nødvendig tilført energi. Vurderingen må vise dokumenterte og avklarte synergier/gevinster av en eventuell samlokalisering i nærhet til grønnsaksproduksjon.</p> |
| Støy | <p>Området ligger i gul sone fra flystøy. Vest for planområdet ligger boliger og et helse- og velferdssenter. De må vektlegges at utredningen finner ut om næringsmiddelparken utgjør en tilleggsbelastning til flystøyen.</p> <p>Støy som følge av tiltaket: Beskrives og vurderes som del av ROS-analysen sammen med et fagnotat.</p> |

tegn_3

| | |
|------------------|--|
| Trafikksikkerhet | Trafikk- og vegendringer som følge av tiltaket skal beskrives. Det skal vurderes om dette gir konsekvenser for trafikksikkerhet, og eventuelt hvilke tiltak som iverksettes. |
| Kulturminner | Kulturminneverdiene i området skal beskrives. Landbruksarealene bør utsjakes for kartlegging av kulturminner i grunnen. Tiltakets konsekvenser for kulturminnene skal beskrives, og det skal vurderes hvilke hensyn som skal tas. Behov for sikring av kulturminneverdiene i reguleringsplanen skal vurderes. |
| Næringsarealer | Kommunens behov for næringsarealer skal kartlegges. Hvilken type arealer, lokalisering og størrelser skal beskrives. |
| Lukt | Vurderes som tema I konsekvensutredningen. Kan eventuelt bare beskrives som sjekkpunkt i planbeskrivelsen, dersom ikke aktuelt. |

Generell om metodikk

Konsekvenser vurderes ved å sammenstille alvorlighetsgraden av konsekvensen med omfanget av konsekvensen. Eksempel: Å fjerne gamle trær kan vurderes som alvorlig, men dersom omfanget er at ett gammelt tre må fjernes, vil konsekvensen være moderat eller liten.

Hvor det er negative konsekvenser skal det vurderes avbøtende tiltak og hvorvidt det er behov for å sikre disse i planen. Konsekvenser av alternativ 1 og 2 og 3 sammenstilles med alternativ 0.

I tillegg utføres Risiko- og sårbarhetsanalyse.

tegn_3

Alternativer

Det foreslås utredet tre alternativer, for å belyse saken og gi best mulig oversikt over konsekvenser knyttet til tiltaket, og et godt beslutningsgrunnlag.

- Alternativ 0 : Dagens arealbruk videreføres
- Alternativ 1: Foreslått tiltak med nærings- og landbruksareal
- Alternativ 2: Foreslått tiltak med nærings- og landbruksareal, samt optimalisering av energiløsninger.
- Alternativ 3: Næringsmiddelpark etableres uten bruk av landbruksjord på Ulsetmyra, nå Ørland næringspark, utenfor planområdet. Området ligger øst for planområdet. Dette området er regulert til næring (Se figur 4, s11 som viser oversikt over reguleringsplaner)

Planprosess og medvirkning

Det legges opp til en raskt og effektiv prosess for å legge best mulig til rette for næringsinteressene og oppnå gode energiløsninger så raskt som mulig.

tegn_3

| | | |
|----------|---|--|
| 26.03.19 | Presentasjon av planprogram, Beskrivelse av ønsket mål, Presentasjon av fremdrift, medvirkning, og planlagte tema.i utredninger | Forsvarsbygg, konsulent |
| 27.03.19 | Registrering dagens bruk av areal. Vurderinger av drivverdige størrelser og sammenhenger, landbrukstrafikk, Presentasjon av utbyggingsscenarioer, Tilbakemeldinger fra grunneiere og næringsdrivende. | Ørland kommune, landbrukskontoret (delvis deltakelse), nærings sjef, , grunneiere, næringsdrivende, konsulent. |