

MERKNADER OG INNSPILL ETTR HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

alle innspill innkommet innen fristen 5. november 2019

REGULERINGSPLAN FOR BREKSTAD NÆRINGSMIDDELPARK PLANID 5015201902

- Fylkesmannen i Trøndelag
- NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Forsvarsbygg
- Mattilsynet
- Myran Park - eiendom og utvikling
- Ørland Bondelag



Ørland kommune

Postboks 401

7129 BREKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Samordnet uttalelse til reguleringsplan for Brekstad næringsmiddelpark - Ørland kommune

Fylkesmannen viser til brev til kommunene og statsetater datert 17.01.2018 om delegering av myndighet til å samordne statlige innsigelser til kommunale planer etter plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen har i denne saken mottatt uttalelse fra følgende fagmyndighet:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Det foreligger innsigelse fra NVE og Fylkesmannen som sektormyndighet. Uttalelsene fra fagmyndighetene følger i vedlegg. Det vises til disse for nærmere begrunnelser og generell rådgivning for det videre planarbeidet. Kommunen oppfordres til å ta kontakt for videre dialog om hvordan innsigelsene best kan imøtekommes.

Fylkesmannen har vurdert hjemmelsgrunnlaget og avveiningen mellom ulike hensyn som ligger bak innsigelsen. Etter en helhetsvurdering har vi kommet frem til at avskjæring ikke er aktuelt.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelser til reguleringsplanen:

Fylkesmannen:

1. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet, herunder Nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til omdisponering av dyrka jord som planlagt i BN1 og LSN.
2. Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmes det innsigelse til at planbestemmelsene ikke fastsetter minimums BYA til BN2 og LSN.

NVE:



Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-3 og 28-1 jfr. TEK17 kap. 7 fremmes det innsigelse til planforslaget inntil;

3. Forholdet til flomfare og overvannshåndtering er avklart gjennom en overvannsrapport/VA notat utarbeidet av fagkyndige som viser hvordan en ser for seg å håndtere vannet og som avklarer flomfaren i området
4. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av fagkyndig som avklarer skredfaren i området.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

- 1 Uttalelse - detaljregulering for Brekstad næringsmiddelpark - Ørland kommune
- 2 Uttalelse - detaljregulering for Brekstad næringsmiddelpark - Ørland kommune

Kopi til:

Norges vassdrags- og
energidirektorat

Trøndelag fylkeskommune

Postboks 5091

0301 OSLO

Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



Ørland kommune

Postboks 401

7129 BREKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - detaljregulering for Brekstad næringsmiddelpark - Ørland kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for en næringsmiddelpark for blå-grønne næringer med fokus på gode energiløsninger. Målet er at samarbeidskonseptet mellom landbruks- og fiskeriprodukter gir mulighet for produksjon av ferdige sildeprodukter og andre ferdige matprodukt.

Det fremgår at planen er en del av en helhetlig strategi som søker å skape miljømessige og næringsmessige fordeler ved å plassere ulike type næringsmiddelproduksjon på samme område. 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. Det er ønske om å øke kapasiteten for grønnsaksproduksjon, enten i gartneri eller under plastdekke. Overskuddsenergi gir potensial for gartneri / drivhus for ytterligere dyrking. Det er også behov for lager for ulike type grønnsaker, herunder for gulrot.

Fylkesmannens tilbakemelding til oppstartsvarselet

I forhåndsuttalelse, jf. brev av 23.4.2019, ble det gitt tydelig tilbakemelding om at det varslede planarbeidet er svært krevende for jordvernet, og at en videreføring av planarbeidet som skissert vil i svært stor grad utfordre nasjonale hensyn som Fylkesmannen som landbruksmyndighet er satt til å ivareta. Det ble vist til føringer om et skjerpet jordvern og da spesielt knyttet til formål som bolig, næring og fritid.

Det ble understreket at det skal svært store samfunnsinteresser til for at jordvernet skal måtte vike. Videre ble det påpekt at det må utredes og vurderes alternativer som ikke innebærer at dyrka jord må omdisponeres, og i denne sammenheng også se på muligheter i nye Ørland kommune. Fylkesmannen ba også om dokumenterte og avklarte synergier/gevinster av samlokalisering i nærhet til grønnsaksproduksjon.



På bakgrunn av vår tilbakemelding er planprogrammet revidert slik at det etableres et alternativ 3 med lokaliseringsmulighet for næringsmiddelparken uten at dyrka jord berøres. Dette alternativet, Ulsetmyran, er avklart til næringsformål i kommuneplanen og ligger i umiddelbar nærhet til foreslått planområde.

Det ble også etterlyst en gjennomgang av om det er tidligere avsatte byggeområder på dyrka jord som kan tilbakeføres til landbruksformål. Dette er etter hva Fylkesmannen kan se ikke svart ut, men det er i planmaterialet argumentert med at omdisponeringen av dyrka jord må ses i lys av tidligere omdisponering av areal fra bebyggelse og anlegg til LNFR, og det vises til slike endringer både i Ørland og Bjugn.

Lokale vurderinger

Det opplyses i planmaterialet at grunneieren kun ønsker at om lag 20 daa rett nord for eksisterende kjølehaller reguleres til næringsformål, og at resten reguleres til LNF.

Det fremgår at foreslått aktivitet på området har skapt positive reaksjoner hos grønnsaksdyrkere i Ørland. De uttrykker stort behov for grønnsakslager i «nærmiljøet». Pr i dag fraktes grønnsakene til Bjugn for tilgang på tilfredsstillende lagringskapasitet.

Under Planutvalgets behandling av saken ble det fremmet et tilleggsforslag som gir administrasjonen i oppdrag å fremme en drøftingssak i etterkant av høringen - dette med bakgrunn i bekymring for bruk av dyrka mark og helhetlig vurdering av næringsareal i den nye kommunen. Forslaget falt med 3 mot 2 stemmer, men det gir likevel signal om at saken er utfordrende for jordvernet og understreker viktigheten av å se på næringsarealtilgangen i et større perspektiv.

Nærmere om de ulike delene av planforslaget

BN Næringsbebyggelse

Planforslaget omfatter allerede regulert område som i dag benyttes til mottak, lagring og distribusjon av pelagisk fisk. Det fremgår at denne produsenten har behov for større areal til videreforedling av sild i kombinasjon med lokale landbruksprodukter. Det planlegges arealkrevende bygninger, antatt fra 100 meter opp mot 150 meter lengde, for lagerhaller, gartneri og produksjonslokaler. Det antas et samlet arealbehov på ca. BRA 25 000 m².

Totalt reguleres 24,1 daa jordbruksareal til næringsbebyggelse og grønnsakstruktur (vegetasjonsskjerm og friområde). Så vidt vi kan se er deler av arealet i BN1 omsøkt til kjølehall i en dispensasjonssak tidligere i år. På bakgrunn av et presserende behov for økt lagerkapasitet, og ut fra tiltakets samfunnsinteresse hadde vi ingen avgjørende merknader, jf. brev av 10.4.2019. Fylkesmannen som landbruksmyndighet forbeholdt seg imidlertid retten til å komme tilbake med en mer helhetlig vurdering av de øvrige arealene som er under regulering til næringsmiddelpark. Det foreslås nå utvidelser lenger nord og øst for arealet som inngikk i dispensasjonen. Arealet mot øst / nordøst er i stor grad innmarksbeite. Arealet rett nord er fulldyrka jord.

Underformål: Innenfor bestemmelsene for Næringsbebyggelse er det ikke eksplisitt angitt hvilke underformål som tillates, men det er presisert at det *ikke* er tillatt med butikker, varehus, kjøpesentre eller annen kundeintensiv næring.

Utnyttingsgrad: I reguleringsbestemmelsene er det angitt at minimum utnyttingsgrad skal være 35 % BYA i felt BN1. For BN2 er det krav om maksimum 50 % BYA. Inn i denne beregningen inngår også



krav til parkeringsareal. «For personalparkering inngår 2 p-plasser pr 100 m² BRA kontor og 1 p-plass pr 100 m² BRA for industri/lager/engros. Dette er ikke angitt som maksimumskrav. Slik vi ser det, gir ikke disse føringene noen garanti for at arealene blir utnyttet effektivt.

LSN Spredt næringsbebyggelse

Det foreslås å regulere ca. 43 daa til LNFR spredt næringsbebyggelse.

Bestemmelsene angir at eventuell næringsbebyggelse skal understøtte landbruksvirksomhet, og nevner «videreforedling av landbruksprodukter, lager av grønnsaker eller gartneri» som eksempel på tillatt bruk.

For denne arealkategorien er det, i tillegg til formål, viktig å angi kriterier for både omfang og lokalisering av bebyggelse. For LSN er det satt krav om maks 40 % BYA. Dette kan antagelig anses som en del av et omfangskriterium, men bestemmelsene angir ikke hvor mange virksomheter som tillates, etc. Det er heller ingen lokaliseringskriterier som definerer *hvor* innenfor området det er tillatt å etablere bebyggelse. Slik bestemmelsene er utformet, kan man i prinsippet ende opp med en fragmentert nedbygging av såpass mye av arealet at drift på gjenværende areal ikke blir rasjonelt / mulig. Skissene i konsekvensutredningen viser også at det for verken alternativ 1 eller 2 gjenstår nevneverdig areal til jordbruksdrift innenfor LSN. Her er det vanskelig å se hvilke deler av LNS som fremdeles vil være tilgjengelig for ordinær landbruksdrift.

Om bruken av «spredt næringsbebyggelse»:

I reguleringsplanveilederen fremgår det at formålet «spredt næringsbebyggelse» først og fremst vil være aktuelt å bruke i områdereguleringer som brukes som oversiktsplan. I detaljreguleringer vil det som regel være hensiktsmessig å benytte det aktuelle underformålet under § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg for områder med næringsvirksomhet.

Etter vår oppfatning er «spredt næringsbebyggelse» ikke en egnet kategori til å styre omfattende næringsvirksomhet i sentrumsnære områder. Her bør det heller legges opp til rene utbyggingsområder med arealeffektive løsninger. Vi vurderer at det også som et uegnet arealformål for områder som i sin helhet består av dyrka jord.

Landbruksmessige konsekvenser

Berørt jordbruksareal er registrert delvis som fulldyrket jord, delvis som innmarksbeite. Arealene brukes i dag delvis som beite for melkekyr, og delvis til å dyrke fôr.

Forventet omdisponering: Det fremgår av planbeskrivelsen at omdisponeringen i forslaget vurderes å ha betydelige negative konsekvenser for jordvernet. Det anslås totalt et beslag av ca. 45 daa dyrka mark.

Det oppgis at det antas at 50 % av jordbruksarealet som foreslås regulert til LNF-R for spredt næringsbebyggelse og til gartneri vil forsvinne. Fylkesmannen anser dette som absolutte minimumstall da bestemmelsene ikke regulerer lokalisering av tiltakene, jf. også vurderinger ovenfor. Ut fra skissene er det påregnelig at tilnærmet *hele* LNS vil gjøres utilgjengelig for landbruksdrift. Ut fra dette oppfatter vi at reelt tap vil bli nærmere 60 daa.

Etappevis utbygging: Det fremgår at planen skal sikre at det skal kunne drives kontinuerlig landbruk for hvert byggetrinn. Vi kan ikke se at dette er omtalt i bestemmelsene.



Påvirkning på gjenstående jordbruksareal: Ifølge konsekvensutredningen vil ikke muligheten til effektiv utnyttelse av gjenstående jordbruksareal forringes vesentlig. Her er det lagt til grunn at det vil stå igjen 105,4 daa av det aktuelle sammenhengende jordbruksområdet. Fylkesmannen bemerker imidlertid at arealet øst for LL er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Dersom store deler av LSN gjøres utilgjengelig jf. vurderinger ovenfor, vil man slik vi ser det kunne sitte igjen med LL på 59,5 daa. I plansammenheng er det kanskje en minst like stor ulempe at LL blir inneklemmt og utsatt for et større framtidig utbyggingspress. Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger av dette, og heller ikke at det er begrunnet hvorfor forslaget er utformet slik at det blir et inneklemmt areal. Det vil også føre til at driftssenteret på gbnr 68/48 blir inneklemmt mellom annen utbygging, noe vi vurderer som uheldig.

Reetablering av dyrka mark: Det fremkommer av planbeskrivelsen at planen medfører at landbruksareal omdisponeres og erstattes andre steder på Ørland. I bestemmelse § 8.3 som omtaler håndtering av matjord fremgår det at matjordlaget skal tas av og deponeres ved utbygging. I forbindelse med byggesøknad skal det være redegjort for håndtering og deponering, samt for kontrollrutine for sikring mot uønskede forekomster i jorda, slik at disse ikke fraktes ut av området. Dette kan i mange tilfeller være en hensiktsmessig bestemmelse, men den sikrer ikke *reetablering* av jordbruksarealet. Vi kan heller ikke se at det er gjort vurderinger av hvor dette kan være aktuelt.

Energi/klima

Planen legger opp til synergieffekt mellom behov for kjøling og oppvarming. Planforslaget åpner for samlokalisering av slike virksomheter og letter til rette for bruk av spillvarme fra kjølelager til oppvarming av gartneri eller lignende. I tillegg til denne synergieffekten mellom behov for kjøling og oppvarming, gjør områdets plassering at grønnsaksproduksjonen *om nødvendig* kan ta i bruk varme fra fjernvarmenettet på Brekstad for oppvarming. Det fremkommer at forslaget vil gi mulighet for reduksjon i transport ved produksjon og videreforedling av grønnsaker og fisk.

Det oppgis at alternativ 3 gir mulighet for å bruke spillvarme fra fiskelager og eventuelt grønnsakslager til oppvarming av gartneri, men at det ikke er sikkert at dette vil være økonomisk lønnsomt og at det bør vurderes nærmere. Videre legger det ikke til rette for lokalisering av gartneri i tilknytning til fjernvarmenettet på Brekstad. Det er relativt kort veg fra eksisterende fiskelager til Ulsetmyra, men det vil likevel gi større transportbehov enn alternativ 1 og 2. I konsekvensutredningen fremgår det at vurderingen av måloppnåelse er tilnærmet like god for alternativ 1 som alternativ 3.

Helhetlig vurdering

Fylkesmannen har forståelse for at denne etableringen er et ønskelig og viktig grep for kommunen. Det er også positivt at kommunen ønsker å legge til rette for lokal videreforedling av råvarene som produseres. Fylkesmannen ønsker å støtte opp om grønnsaksproduksjonen i kommunen, og ser behovet for å legge til rette for dette. Vi ser også fordelene av å samlokalisere med aktiviteten med planlagt virksomhet for videreforedling av fisk. Etter det vi kjenner til, er imidlertid sistnevnte avhengig av endringer i tollreglene før det kan igangsettes. Dette innebærer en usikkerhetsfaktor som vi mener bør avklares før det kan være aktuelt å ta i bruk ytterligere jordbruksareal.

Vi vurderer at det skisserte planforslaget er svært krevende for jordvernet. Det tar i bruk store sammenhengende jordbruksarealer, uten å legge opp til en kompakt utbygging. Planforslaget har en utforming som kan bidra til et stort press på arealene innenfor LL. Dette vurderer vi som svært uheldig - da det også øker påregneligheten for at det totale arealbeslaget blir større. I tillegg bygger det inn driftssenteret på landbrukseiendommen. Det er heller ingen utbyggingsrekkefølge som sikrer en suksessiv utbygging fra sør-øst i takt med reelt behov. Det er heller ingen nærmere føringer



for reetablering av berørt jordbruksareal. Slik bestemmelsene er utformet er det også åpning for etablering av annen type næring enn den planlagte virksomheten.

På mange måter er det et paradoks at alternativet som er vurdert å gi lønnsomhet og effektivitet i landbruket, gjennom å legge til rette for lokal videreforedling av varer, også bygger ned store jordbruksarealer. Vi ser at det er synergier for både energi- og transportforhold. Etter vår vurdering kan imidlertid ikke de forventede synergieffektene av samlokaliseringen forsvare den foreslåtte omdisponeringen på opp mot 60 daa. All den tid det finnes alternativer som ikke medfører omdisponering, mener vi at omdisponering av dyrka jord i dette omfanget ikke kan forsvares. Det aktuelle alternativet ligger også i umiddelbar nærhet. *Vi mener derfor at det må gjøres nærmere vurderinger av hvorvidt deler av den planlagte aktiviteten kan løses på Ulsetmyran.* Dagens regulering deler området inn i mindre parseller, men det fremkommer at det vil være mulig å slå sammen flere av disse for større utbygginger også her.

Vi vurderer at løsningene som presenteres i planforslaget er krevende for jordvernet – både i omfang og utforming, og at det er i strid med jordloven og nasjonale føringer for jordvernet.

Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet, herunder Nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til omdisponering av dyrka jord som planlagt i BN1 og LSN.

Klima og miljø

Arealformålet LNF spredt næring er et egnet formål i områderegulering. I detaljreguleringsplan er det kanskje et bedre alternativ å vise arealet som næringsareal, og at det i bestemmelsene stilles krav til type næring.

Bestemmelsene sier at kravet til støykilder skal skjerpes med ytterligere 3 dB i forhold til retningslinjene i T-1442/2016. Det bør stilles krav til konkret støygrense i bestemmelsene, for å sikre forutsigbarhet.

I bestemmelsen om *Utomhusplan* må det stilles krav til at fremmede, skadelige plantearter skal kartlegges, og utomhusplanen må si noe om at eventuelle forekomster av fremmede, skadelige plantearter skal bekjempes. Utomhusplanen må også stille krav til at området ikke skal beplantes med fremmede, skadelige plantearter. Det er flere plantearter som det er forbud mot å plante ut eller å spre ut av området, jf. Forskrift om fremmede organismer.

Minimums BYA er satt for BN1, mens for BN2 og LSN er det satt maks BYA. I et sentrumsnært område som dette, hvor det er stort press på arealene, må det stilles minimumskrav for alle områdene, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP).

Fylkesmannen fremmer med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging innsigelse til at planbestemmelsene ikke fastsetter minimums BYA til BN2 og LSN.

Samfunnssikkerhet

Det er gjennomført en ROS analyse i plansaken hvor natur og miljøforhold er vurdert. Det går ikke frem av analysen hvorvidt fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Fylkesmannen forutsetter at dette blir ytterligere vurdert og hensyntatt i den videre prosessen. Vi forutsetter også at planen er i samsvar med Forsvarets vurderinger da området ligger nært opp til kampflybasen. I analysen uttrykkes det at «det ikke er grunn til å tro» at utbyggingen har konsekvenser for dette. Dette må avklares konkret med de rette instanser på basen.



Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet, herunder Nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til omdisponering av dyrka jord som planlagt i BN1 og LSN.
2. Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmes det innsigelse til at planbestemmelsene ikke fastsetter minimums BYA til BN2 og LSN.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Dag Otto Skar – 73 19 91 68

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Vår dato: 25.10.2019
Vår ref.: 201903120-6
Arkiv: 323
Deres dato: 19.09.2019
Deres ref.: 12032/2019/L12/BRIPAU

Saksbehandler:
Finn Herje

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljregulering Brekstad næringsmiddelpark - PlanID 5015201902 - Ørland kommune - NVE har innsigelse til planforslaget

Vi viser til ovennevnte forslag til detaljregulering, tlf.-samtale med Bitt Aukan den 27.09.19, tlf.-samtale med kommunens rådgiver Gotlieb Paludan architects den 05.10.2019 samt vår uttalelse til planoppstart av 25.03.2019.

Bakgrunn

I tlf.-samtale med kommunens konsulent den 05.10.d.å. ble det klart at rådgiveren ikke har fått med seg vårt oppstartsbrev og da heller ikke svart ut kravene mht. skredfare, overvann og klimatilpasning. Det ble derfor enighet om at rådgiver så snart som råd skulle ta kontakt med firma med geoteknisk kompetanse for å få gjennomført en geoteknisk vurdering for å få avklart grunnforholdene og derved oppfylle kravene om sikker byggegrunn mot naturfare i TEK/PBL. Det ble videre enighet om at forholdet til overvann skulle avklares som del av arbeidet med arealplanen og ikke utsettes til byggesaken. For å kunne forankre dette juridisk og påse at dokumentasjonen blir framskaffet for tiltaksrealisering av planforslaget, ser vi oss derfor nødt til å legge ned en betinget innsigelse til planforslaget inntil:

- 1. - Forholdet til flomfare og overvannshåndtering er avklart gjennom en overvannsrapport/ VA notat utarbeidet av fagkyndige som viser hvordan en ser for seg å håndtere vannet og som avklarer flomfaren i området**
- 2. - Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av fagkyndig som avklarer skredfaren i området**

Innsigelsen er hjemlet i TEK17, kap. 7 og Plan- og bygningslovens §§ 4-3 og 28-1.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

NVE har følgende kommentarer til planforslaget:Skredfare

I vår uttalelse til planoppstart var vi særlig opptatt av forholdet til overvann og skredsikkerhet (geoteknikk). I det oversendte planforslaget synes vi tiltakshaver i liten grad har tatt inn over seg og drøftet disse problemstillingene. Bla. noterer vi at tiltakshaver anser skredsikkerheten som avklart til tross for at planområdet i sin helhet er beliggende under marin grense og består iht. løsmassekartet i «NVE Atlas» av marine avsetninger. Dette er avsetninger som innehar potensiale for funn av skredfarlige løsmasser som kvikkleire og/eller sprøbruddmateriale. Vi kan ikke se at påstanden i planbeskrivelsen om at skredsikkerheten er avklart er skredfaglig dokumentert gjennom planforslaget. *Vi krever derfor at det gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndig som avklarer skredfaren i området før tiltaksrealisering. Dette er å anse som et Vilkår for egengodkjenning- Innsigelse til planforslaget.*

Overvann/flomfare

Klimaprofil for (det tidligere) Sør-Trøndelag fylke viser at kysten av Trøndelag kan forvente betydelige økninger i nedbøren i løpet av dette århundret ved fortsatt høye globale klimagassutslipp. Regjeringen forventer i de «Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» av 28.09.2018 at kommunene legger de høye alternativene fra nasjonale klimautredninger til grunn for sin arealplanlegging. En vil også oppleve at nedbøren oftere vil komme i form av mer intensive og kraftige regnskyll. Dette vil stille større krav til god overvannshåndtering for å unngå skader på bygningsmasse, konstruksjoner og anlegg. Dette, harde flater vil øke hastigheten på vannet og øke skadepotensialet. Av forslaget til bestemmelser ser vi at det er tatt inn krav om at overvannshåndteringen skal foregå på egen eiendom uten at dette er begrunnet eller vist til hvordan en har tenkt dette gjennomført i planforslaget slik vi har etterspurt i vår uttalelse til planoppstart. *For å kunne avklare forholdet til flomfare og overvannshåndtering krever vi derfor at det utarbeides et overvannsnotat som viser hvordan en ser for seg å håndtere vannet, avklare flomfaren i området og derved dokumentere at en klarer unngå vannskader på naboområdene. Dette er å anse som et Vilkår for egengodkjenning- Innsigelse til planforslaget.*

Med hilsen

Kari Øvrelid
Regionsjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



ØRLAND KOMMUNE
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår dato:	04.11.2019	Vår referanse:	201911956-8	Vår saksbehandler:
Deres dato:	19.09.2019	Deres referanse:	12032/2019/L12/BRIPAU	Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til høring av detaljregulering for Brekstad næringsmiddelpark PlanID 5015201902 . Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 19.september 2019, og fylkeskommunens innspill til planoppstart datert 24.april 2019. Videre viser vi til vårt brev angående varsel om arkeologiske registreringer datert 29.oktober 2019.

Formålet med planen er å legge til rette for en næringsmiddelpark for blå-grønne næringer. Planforslaget omfatter allerede regulert område som i dag benyttes til mottak, lagring og distribusjon av pelagisk fisk. Det er behov for større areal til videreforedling av sild i kombinasjon med lokale landbruksprodukter. Det foreslås å regulere ca. 43 daa til LNFR spredt næringsbebyggelse.

Som faglig råd vil fylkeskommunen foreslå at det i bestemmelsene stilles krav til hvilken type næring som tillates på området.

Det er kun satt minimums utnyttelsesgrad (BYA) for BN1. Planområdet ligger sentrumsnært der det er stort press på arealene, og slik bør det stilles minimumskrav til utnyttelsesgrad også for BN2 og LSN.

Det bør angis rekkefølgekrav om at område BN1 og BN2 bygges ut før LSN.

Nyere tid

Det forskriftsfredete tankanlegg (Askeladden ID 94392-1) fra okkupasjonstiden i planområdet er ivarettatt som hensynsone H 570 i planen. Omfanget av anlegget og struktur i terreng er beskrevet i planen. Det er laget et grøntanlegg rundt som kan fungere som buffersone.

Eldre tid

Planarealet ligger i et område med høy prognose for hittil ukjente automatisk fredete kulturminner under dagens markoverflate. Det må derfor utføres en registreringsundersøkelse før vi kan gi uttalelse til planen. Registreringsvarsel og budsjett er oversendt i eget brev datert 29.oktober 2019.

Fylkeskommunen kan ikke gi en endelig uttalelse før planen er avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Kontaktperson

Eldre tids kulturminner: Knut Harald Stomsvik e-post: knust@trondelagfylke.no

Nyere tids kulturminner: Hauke Haupts e-post: hauha@trondelagfylke.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED



Statens vegvesen

ØRLAND KOMMUNE
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Simon Gervais /

Vår referanse:
19/55032-6

Deres referanse: 12032/2019/L12/BRIPAU
Vår dato: 27.09.2019

Uttalelse – Offentlig ettersyn og høring – Detaljregulering Brekstad næringsmiddelpark – fv. 6400 – PlanID 5015201902

Vi viser til høring datert 19.09.2019.

Vi ser at tidligere innspill fra Statens vegvesen har blitt tatt inn og at nye atkomster er blitt plassert langs Taksevegen.

Statens vegvesen har følgelig ingen merknader til planforslaget.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
seksjonssjef

Simon Gervais

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Ørland kommune	Thomas Johnsen	04.11.2019	2019/1352-5/315
Postboks 401		Tidligere dato	Tidligere referanse
7129 BREKSTAD		19.09.2019	12034/2019/L12/B RIPAU

Offentlig ettersyn og høring av detaljreguleringsplan for Brekstad Næringsmiddelpark - Planid 5015201902 - merknader fra Forsvarsbygg

Forsvarsbygg viser til mottatte dokumenter på ovennevnte høring.

Som meddelt tidligere har Forsvarsbygg noen kommentarer til denne planen.

På grunn av at dette er skjermingsverdig informasjon kan ikke dette utdypes i dette dokumentet.

Siv Therese Underland
Eiendomssjef
Region midt
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

ØRLAND KOMMUNE
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Deres ref:
Vår ref: 2019/209151
Dato: 31.10.2019
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



SVAR PÅ MELDING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING BREKSTAD NÆRINGSMIDDELPARK- PLANID 5015201902

Mattilsynet mottok melding om offentlig ettersyn og høring detaljregulering for Brekstad næringsmiddelpark den 19.09.2019. Frist for å gi svar er satt til 5.november.2019.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er høringsinstans for saker som faller inn under vårt sektor ansvar som er planter, fisk, dyr, næringsmidler og drikkevann. Det er viktig at planen tar hensyn til de eksisterende vannforsyningssystemer/ledningsnett og sørge for at disse blir beskyttet mot forurensning. drikkevannsforskriftens § 26 pålegger kommunen å ta drikkevannshensyn i arealplaner og reguleringsplaner. Hensynet til eksisterende akvanæring skal også ivaretas.

Saken gjelder

Det planlegges å tilrettelegge for videre næringsutvikling på området som ligger nord for eksisterende næringsareal på Brekstad Vestre.

Det opplyses at planforslaget omfatter allerede regulert område som i dag benyttes til mottak, lagring og distribusjon av pelagisk fisk. Denne produsenten har behov for større areal til videreforedling av sild i kombinasjon med lokale landbruksprodukter.

Det nevnes i ROS analysen at det vil være behov for økt vannforsyning til området. Og at det etableres ny infrastruktur innenfor planområdet for å sikre vannforsyning til boligene.

Konklusjon

Ingen merknader til planene.

Med hilsen

Tove Marie Hervik

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Myran Park AS
Alf Nebbs gate 1
7160 Bjugn

Ørland kommune
Postboks 401
7129 Brekstad

02.10.19

Høringsinnspill Brekstad næringsmiddelpark - PlanID 5015201902

Myran Park AS har i dag 2/10-19 styrebehandlet høringsinnspill på Brekstad næringspark. Følgende merknader sendes inn:

- Nye Ørland kommune har per dags dato mye ledig næringsareal i alle deler av kommunen, fra Gullvika – Valsneset – Bjugn – Reitan – Brekstad og til Uthaug. Anslagsvis ledig areal er 1200 – 1500 mål. Miljømessig ser vi det uheldig å bygge ned landbruksareal, når det er så mye ledig areal fra før. Dette er ledig areal som IKKE er i strid med arealformålet. Dette fremgår også i uttalelse fra Fylkesmannen; «*alternative lokaliseringmuligheter uten at dyrka jord berøres, og da med fokus på ytterligere utviklingsmuligheter. Denne vurderingen må også innebære aktuelle arealer i nye Ørland kommune!*»
- Blå næring bør legges til næringsareal nærmere sjø, henholdsvis Uthaug-, Valsneset- og Gullvika næringsområder.
- Private utbyggere som oss i Myran Park AS ser det som uheldig at kommunen bygger ned landbruksjord for å opparbeide næringsareal som gir konsekvensen av å direkte konkurrere med lokale verdiskapere innad i kommunen.

Med vennlig hilsen
Myran Park AS
myranpark@gmail.com
Tlf: 940 01 256 / 905 82 947



Høringsinnspill Brekstad Næringsmiddelpark PlanID 5015201902

Høringsuttalelse fra Ørland Bondelag

Detaljreguleringsplanen for Brekstad næringsmiddelpark legger opp til at 45 daa høgkvalitets matjord av kornproduksjonskvalitet skal nedbygges og benyttes til industri. Det hviler et tungt ansvar på skuldrene til de lokalpolitikernes som ønsker å ta et slikt valg på vegne av framtidige generasjoner. Ørland Bondelag vil på det sterkeste fraråde dette. Matjorda er uerstattelig og er allerede opptatt til matproduksjon. Med riktig skjøtsel kan det aktuelle jordet bidra til å sikre den norske befolkningen mat i all framtid. Er jorda asfaltert er den ugjenkallelig tapt.

Vi lever i et land hvor isen har skjøvet nesten alle løsmasser på havet. I nye Ørland kommune er det store areal på berggrunn som egner seg til næringsareal, Reitan Næringspark er et eksempel på dette. I tillegg er det tilgjengelige næringsareal i Brekstadbukta. Argumentasjon om at om at drivhus etc må lokaliseres nært kjølelager kan ikke tas alvorlig all den tid man vet at fjernvarme kan transporteres over lange strekninger og når de tenkte drivhusutbyggingene for øvrig er usikre.

For styret i Ørland Bondelag,

Andreas Ledsaak, leder