

	Navn / sektor	Innspill / Vilkår	Rådmannen kommentar
1	Statens vegvesen -trafikksikkerhet	<b>Faglig råd:</b> I videre planarbeid bør Ørland kommune sikre seg at plankart er godt lesbare, med tydelige grunnkart.	Faglig råd tas til etterretning.
2		<b>Vilkår for egengodkjenning fremmes av Statens vegvesen som sektormyndighet på trafikksikkerhet og er hjemlet i Veglovens §1 a. Det må reguleres inn fortau langs Industrigata fra SV1 til eksisterende gang- og sykkelveg langs Fv. 710. I planens bestemmelser må det sikres at dette bygges før boligene tas i bruk.</b>	Rådmannen tar vilkår til etterretning, og legger inn rekkefølgekrav i bestemmelsene.  Forslag til ny rekkefølgebestemmelse: Fortau langs Industrigata, fra gs-vei Fv710 og frem til kryss med SV1 skal være på plass senest samtidig med ferdigstilling av SV1 inn i området (v/Bohus).
3	Sør-Trøndelag fylkeskommune	Parkering/trafikksikkerhet: Med hensyn til gjesteparkering er det i planen lagt til rette for 31 plasser, helt i utkanten av område. Erfaringsmessig har vi grunn til å tro at dette kan være for lang avstand om man er besøkende til den sørligste delen av området, eller har nedsatt bevegelsesevne. Slik kan det bli noe villparkering innenfor området, noe som kan føre til redusert trafikksikkerhet særlig for barn og unge. Illustrasjonsplanen viser noen parkeringsplasser innenfor planområdet, men så langt vi kan se er dette ikke omtalt i planbeskrivelsen eller synliggjort å plankartet. Det legges til rette for trafikksikre gang og sykkelstier /fortau slik at flere velger sykkel framfor bil, noe som er positivt.  § 4.3 Offentlig parkering/§ 4.5 Parkering Fylkeskommunen anbefaler at det tas med bestemmelser om parkeringsdekning og sykkelparkering.	Vi ser ikke at det er grunnlag for å stille krav til sykkelparkering i området, da det her er snakk om private enheter og ingen offentlig virksomhet innenfor området. Sykkelparkering vil i all hovedsak ligge på privat grunn.  Tilføyer tekst i bestemmelse §4.3 Offentlig parkering og §4.5 Parkering : Privat parkering skal tilknyttes den enkelte bolig. Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Det skal i tillegg etableres minimum 0,1 gjesteparkingsplasser per boenhet. Gjesteparkering skal fordeles spredt i utbyggingsområdet. Parkering innenfor o_SPA1 kan telles med i kravet til gjesteparkering.
4		På plankartet kan det statlig sikrede friluftsområde med fordel synliggjøres med en hensynssone.	Tas til etterretning; området markeres på plankartet med hensynssone - særlig hensyn med angivelse av interesse friluftsområde, sosikode 530

5		§ 3.2.5 Minste uteoppholdsarealer, bør det presiseres at: For hvert av boligfelt B1, B2 og B7 skal det etableres min. 1 nærlekeplass	Tas til etterretning og tilføy tekst i §3.2.6 (5)
6	<b>Sør-Trøndelag fylkeskommune</b>	§ 8 Bestemmelsesområde Oversendte rapport «Utbygging av Bruholmen, konsekvenser og tiltaksvurderinger for naturmiljø og sikret friluftsområde» er etter det vi kan se ikke datert. Dette bør rettes opp da reguleringsbestemmelsene viser til rapporten.	Tas til etterretning og alle henvisninger i bestemmelsene tas ut. Rapporten opprettholder referansedato 20.01.2017.
7		Automatisk fredete kulturminner: Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.	Denne er rådmannen alltid oppmerksom på
8	<b>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</b>	<u>Planavgrensning:</u> Bruholmjordet består i hovedsak av dyrka mark og ble avsatt til boligformål i siste revisjon av kommuneplanens arealdel. Området ble godkjent etter endelig behandling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Planavgrensningen går nå ut over det som ble avklart i kommuneplansammenheng, og berører ytterligere jordbruksareal nordøst for utbyggingsområdet. Dette vurderer vi som svært uheldig. I forhåndsuttalelsen uttalte vi også at vi vil være sterkt kritisk til et planforslag som omfatter mer dyrka mark enn det som allerede er avsatt til utbyggingsformål	Planavgrensningen omfatter: 1. Området som er avsatt til boligformål i kommuneplanen 2014 -2026. Ca. 66 Daa. 2. Del av RAMSARområde - Hovsfjæra 3. Statlig sikret friluftsområde Bruholmen (benyttes som landbruksjord)  Omkringliggende arealer (ref pkt. 2 og 3) er medtatt for å synliggjøre eksisterende arealformål og korrigere tidligere feil angitt formål på friluftsområdet. Begge disse områdenes formål og bruk er, hver for seg, uavhengige av om Bruholmjordet skal være boligområde eller ikke. * Fylkesmannens miljøavd. og naturforvaltning har orientert om at Ramsarområdet ønskes beskyttet mot menneskelige og maskinelle forstyrrelser. Ved å flytte turveg og å etalere beiteområde på området mellom RAMSAR-FJÆRA og veien vil dette bli ivaretatt.

9		<p><u>Omdisponering av jordressurser:</u> En endring fra jordbruk til grønnsstruktur med åpning for voll/vegetasjonsbuffer etc. vil medføre en omdisponering og nedbygging av den aktuelle dyrka marka. Vi har merket oss vurderingene av verdiene i området knyttet til naturmiljø og friluftsinnteresser, og har forståelse for ønsket om å redusere presset på disse interessene.</p> <p>Vi mener imidlertid det er svært uheldig dersom den planlagte utbyggingen medfører behov for ytterligere omdisponering av dyrka mark for å gjennomføre avbøtende tiltak. Vi mener dette er forhold som må løses innenfor det arealet som allerede er avsatt til utbyggingsformål. Eksempel på mulig løsning er skissert i Prinsippnotat mot RAMSAR-området alt 2, datert 8.3.2017, utført av Selberg Arkitekter AS.</p> <p>En flytting av stien som skissert i rapporten (s.11), kan imidlertid aksepteres dersom dagens sti dyrkes opp slik at de to parsellene blir sammenhengende.</p> <p><b>Med bakgrunn i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen som landbruksmyndighet vilkår for egengodkjenning til planforslaget inntil jordbruksareal avsatt til LNF/jordbruk i gjeldende planer reguleres til landbruk/jordbruk, eventuelt unntas fra planområdet. Avbøtende tiltak som er nødvendig som følge av utbyggingen kan ikke medføre omdisponering av ny dyrka mark. Flytting av stien som skissert kan imidlertid aksepteres dersom dagens sti dyrkes opp slik at de to parsellene blir sammenhengende</b></p>	<p>Ved en feil ble dyrkamarke, i høringsforslaget, fremstilt som Grønnsstruktur. Det skulle vært angitt med formål LNF.</p> <p>Opparbeiding med voll på dyrkamarka er tenkt utført slik at det er fullt mulig å drifte arealet maskinelt. Vollen skal også fungere som flomvern langs vei til Bruholmen. Forslagsstiller har, etter innspill fra landbrukskontoret i Ørland valgt å gå for : Prinsippnotat mot RAMSAR-området alt 2, datert 8.3.2017, utført av Selberg Arkitekter AS.</p> <p>Rådmann tar vilkår til etterretning og legger formålskode for landbruk (sosikode 5110) på dyrkamarka. Resten av det statlig sikra friluftsområdet får formålskode friluft (sosikode 5130). Tilhørende bestemmelser blir som følger:</p> <p>§ 6.2 Landbruk LNF-L Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet, fortrinnsvis beiteområde. Det tillates omlegging av turveg som deler området i 2. Ved omlegging skal gammel turvegtrase opparbeides tilsvarende kvalitet som inntilliggende arealer.</p> <p>§ 6.3 Friluftsområde LNF-F Det tillates omlegging av turveg, enkel tilrettelegging som gapahuk, benker, bord, grillplasser, avfallsdunker o.l. som tjener friluftslivets interesser. Deler av området som er dyrkamark skal fortsatt brukes til landbruksrelatert virksomhet – fortrinnsvis beiteområde.</p>
10	<b>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</b>	<u>Arealutnyttelse:</u>	Område avsatt i kommuneplanens arealdel til fremtidig boligformål på Bruholmsjordet er lik det arealet som nå

		<p>Reguleringsbestemmelse § 3.2.2 angir at "Minimum antall boenheter for hele planområdet skal være 3 boliger/daa" Arealtabellen på side 16 (planbeskrivelse) angir antall boenheter for hvert delfelt, totalt 198. Av planbeskrivelsen fremgår det at utgangspunktet for dette er kommuneplanens krav om 3 b/daa og et beregningsgrunnlag på 65 000 m<sup>2</sup>. Reguleringsbestemmelsen sikter imidlertid til hele planområdet, som er vesentlig større enn 65 daa. Fylkesmannen legger da til grunn at dette skal gjelde for det arealet som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, og ikke inkludere areal avsatt til grønnsstruktur sør og øst for bebyggelsen. Vi mener imidlertid at det er viktig at alt areal innenfor utbyggingsarealet i kommuneplanen er med i beregningsgrunnlaget, inkl. areal som foreslås regulert til friområde, internveisystem etc.</p> <p><b>Ut fra dette fremmer Fylkesmannen vilkår for egengodkjenning til planforslaget inntil det på en presis måte sikres at tetthetskravet imøtekommes for det arealet som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Dette kan blant annet løses ved å tallfeste boenhetene for hvert enkelt delområde.</b></p>	<p>er regulert til boligformål, og som er lagt til grunn for kravet om 3b/daa. Dette arealet omfatter også infrastruktur og grønnsstruktur. Vilkår tas til følge og bestemmelser endres.</p> <p>Endre bestemmelse § 3.2.2 Grad av utnyttning Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA som angitt på plankartet. Utvendig trapp, ramper og oppstillingsplass for bil inngår ikke i % BYA. Minimum antall boenheter for hele planområdet (= avsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026) skal være 3 boliger/daa</p> <p>Krav til minimum antall boenheter innenfor de ulike delfeltene er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- For delfelt B1 skal det etableres minimum 22 boenheter.</li> <li>- For delfelt B2 skal det etableres minimum 8 boenheter.</li> <li>- For delfelt B3 skal det etableres minimum 44 boenheter.</li> <li>- For delfelt B4 skal det etableres minimum 51 boenheter.</li> <li>- For delfelt B5 skal det etableres minimum 16 boenheter.</li> <li>- For delfelt B6 skal det etableres minimum 47 boenheter.</li> <li>- For delfelt B7 skal det etableres minimum 9 boenheter.</li> </ul>
11		<p>Sosial og helse: En viktig faktor som påvirker bokvaliteten er solforholdene på felles og private uteoppholdsområder. Det beskrives at planområdet har pga. det flate landskapet i utgangspunktet gode solforhold. Av sol/skygge-diagrammene og planbeskrivelsen går det fram at det er utfordringer knyttet til solforholdene for noen boenheter,</p>	<p>Mønehøyder som er omtalt og beskrevet i planbeskrivelsen er grunnlaget for sol- skyggeanalysen.</p>

		men det er vurdert at fellesområder/lekeplasser har akseptable solforhold. Av saksframlegget kan det leses at det foreslås endringer i planbestemmelsene mht. maksimum mønehøyde. Det er noe uklart hvilke mønehøyder som ligger til grunn for sol/skygge-diagrammene	
<b>12</b>	<b>Mattilsynet</b>	Ingen anmerkninger til planen	Det gleder oss!
<b>13</b>	<b>NVE</b>	NVE anser det vedlagte planforslaget som i all hovedsak grundig og gjennomarbeidet. Forholdet til naturfarene områdeskredfare, havnivåstigning og stormflo anses som avklart gjennom planarbeidet og vi har derfor ingen kommentarer eller innvendinger til planforslaget slik det nå foreligger.	Bra!
<b>14</b>	<b>Fosen Brann- og Redningstjeneste</b>	FBRT etterspør hvordan kravet til slokkevann løses for feltet. Dette må dokumenteres før evt kommentarer kan gis fra FBRT	VA-plan på dette nivå er overordnet og kommunens driftsavd. har synliggjort at vanntilgang er tilfredsstillende med tanke på brannvann. Rekkefølgebestemmelse § 9.6 krever at VA-plan skal være teknisk godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse gis.
<b>15</b>	<b>Adv. Sindre G Marqvardsen på vegne av Lars Kåre Hoel</b>	Forslaget innebærer at min klient vil måtte avstå ca 93 kvm av sin eiendom. Den aktuelle del av min klients eiendom (bnr 238), hvor det er tenkt anlagt fortau og bilvei, er i dag dels et opparbeidet hageområde med sådd plen og grensegjerde og dels en gruslagt oppkjørsel. En avståelse av dette området vil føre til at Hoels hageareal blir redusert i ikke ubetydelig grad samt at parkering og innkjøring på tomte bli vanskeliggjort. Innsnevringen av oppkjørselen vil gjøre det langt mer utfordrende å parkere på en hensiktsmessig måte, samt å manøvrere bil.	En kan ikke se at konsekvensene av reguleringen er såpass store at det er grunn for å endre planen. Det er 28,5 m2 som er satt av til offentlig fortau. Resterende areal på 63 m2 vil fortsatt være regulert til boligformål (skråningsutslag tilhørende fortau), og fortsatt tilhøre eiendommen til Hoel. Det vil være mulig å etablere vegetasjon i skråningen (som er relativt liten) og foreslåtte løsning oppfattes ikke som dramatisk inngripen i privat eiendom.  Eiendommen har ikke regulert adkomst over kommunens parsell. Dette arealet er i gjeldende plan regulert til friområde.

		<p>Dette vil også ha negativ effekt på Hoels eiendoms utnyttelsesgrad sett hen til eventuell fremtidig bebyggelse på denne.</p> <p>Det bes også om at kommunen vurderer hvilke øvrige konsekvenser utvidelsen av veien vil kunne ha hva gjelder utnyttelse av min klients tomt, herunder om siktkrav m.v. vil kunne føre til begrensninger i Hoels adgang til beplantning og etablering av ny bebyggelse.</p>	Når det gjelder frisikt i krysset vil dette ikke influere på Hoels eiendom da hans grense ikke berøres av frisiktlinje.
16		<p>Det påpekes videre at forslaget legger opp til en massiv økning av trafikken på den aktuelle delen av Industrigata. Veistubben det er tale om er per i dag en blindvei som ikke benyttes av andre enn min klient og Industriveien 33. Ved å gjøre denne blindveien til en hovedinnsfartsåre til planområdet vil belastningen på veien øke voldsomt. Dette vil naturlig nok medføre et helt annet støybilde og vil føre til en enorm økning i forurensing- og støvproblemer, med tilhørende helseutfordringer for min klient.</p> <p>For det tilfellet at forslaget skulle gis gjennomslag bes det vurdert om vinkelen på svingen inn mot den aktuelle veistubben kan utvides noe ved at det tas grunn fra eiendommen gnr 68 bnr 340. På den måten vil det totale området som eventuelt må avstås fra min klients tomt kunne reduseres. Det bes dessuten om at det kreves etablert en form for støy-skjerming mot min klients eiendom.</p>	Trafikkøkningen er ikke av en slik karakter at det er behov for skjerming. Dette kan anses som tilsvarende trafikkbelastning for ethvert annet boligfelt i kommunen av samme størrelse.
17	<b>Ørland kommune v/Rådmann</b>	Rådmann foreslår en tilføyelse i § 3.2.5 Byggegrense : For delfelt B6 og B7 tillates ikke oppføring av bygg som ikke inneholder boligareal, og ikke konstruksjoner på mark slik som terrasse e.l. å oppføres utenfor byggegrense mot sørøst friluftsområdet Bruholmen.	Dette for å sikre en buffersone mot friluftsområdet i sørøst.
18		Rådmann foreslår en bestemmelse om fremmede arter. Dette har vært tema i dialog med FM, men ble uteglemt i høringsforslaget.	Formuleringen er mottatt fra FM : Har sjekket med jurist dette med forbud mot bruk av svartelista arter i beplantning i boligområdet. Ja, det er

		<p>Ny bestemmelse: «Det er forbudt å bruke artene hagelupin, rynkerose, platanlønn, parkslirekne, svensk asal, sitkagran eller andre arter på norsk svarteliste av 2012 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.»</p>	<p>mulig, men dette må konkretiseres i en spesifikk liste, nå svarteliste fra Artsdatabanken av 2012, idet denne lista kan endres over tid. Konkrete arter kan også nevnes, eks. følgende tekst: «Det er forbudt å bruke artene hagelupin, rynkerose, platanlønn, parkslirekne, svensk asal, sitkagran eller andre arter på norsk svarteliste av 2012 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.»</p>
--	--	---	---