



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/042	Planutvalg	16.06.2026

Endring av områderegulering for Brekstadbukta, – planid 1621201307

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd godkjenner Ørland kommune ved planutvalget endring av områderegulering for Brekstadbukta, planid 1621201307, med plankart revidert 08.05.2026 og reguleringsbestemmelser revidert 05.06.2026, etter forenklet prosess.

Planutvalg 16.06.2026

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, SP 3

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 26/042 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd godkjenner Ørland kommune ved planutvalget endring av områderegulering for Brekstadbukta, planid 1621201307, med plankart revidert 08.05.2026 og reguleringsbestemmelser revidert 05.06.2026, etter forenklet prosess.

Sammendrag

Planutvalget må beslutte om det i deler av Brekstadbukta næringsområde skal åpnes for offentlig tjenesteyting, herunder samfunnsikkerhetstjenester slik som brann- og redningstjeneste og politi, eller om området skal beholdes som næringsområde slik det er i dag. Gjeldende plan ble vedtatt i 2017.

Administrasjonen foreslår å endre deler av område N3 til kombinert næring/offentlig tjenesteyting, og gatetun/allmenning o_A3 til kjørevei med fortau. Endringen har to hovedhensikter: å legge til rette for ny politistasjon i tilknytning til eksisterende brannstasjon, og å bringe planen i samsvar med brannstasjonen som allerede er etablert etter dispensasjon. Det foretas også justeringer i plankartet og bestemmelsene.

Behovet for ny politistasjon er utløsende for planarbeidet, og samlokalisering med brannstasjonen vurderes som hensiktsmessig. Dersom planendringen ikke vedtas, må politistasjonen enten finne en annen plassering, eller etablering må behandles som dispensasjon fra gjeldende plan.

Planendringen er behandlet etter forenklet prosess jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Berørte myndigheter, grunneiere, festere og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg. Administrasjonen vurderer at vilkårene for forenklet prosess er oppfylt, og anbefaler å godkjenne endringen.

Fakta om saken

Området

Brekstadbukta ligger rett nord for Brekstad sentrum, og planen grenser mot områderegulering for Brekstad sentrum, detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde (Vipetangen), detaljregulering for Bruholmsjordet, og detaljregulering for Brekstadbukta – Bruholmen.

Området er regulert til næringsformål med hensikt om å tilrettelegge for mindre virksomheter, verksted, salg og teknisk tjenesteyting (B-næring). Detaljhandel med plasskrevende varer er tillatt. Planområdet er delvis realisert med næring i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 2017. Brannstasjon er etablert etter dispensasjon på eiendom gnr./bnr. 168/387. Gatetun/allmenning o_A3 brukes i dag som kjørevei.

Forslag til planendring

Kommunen ved planavdelingen foreslår å endre deler av område N3 fra næringsformål til kombinert formål næring/offentlig tjenesteyting, og gatetun/allmenning o_A3 til kjørevei (o_KV3) og fortau (o_FO). Ørland kommune er grunneier for eiendommene det foreslås planendring for (gnr./bnr. 168/46 og 168/387).

Det er behovet for ny politistasjon som er utløsende for planarbeidet. Kommunen har i den forbindelse initiert og utarbeidet forslag til planendring etter forenklet prosess. Dersom planendringen vedtas, vil det ikke lenger være behov for dispensasjon for å etablere politistasjon på gnr./bnr. 168/46 i Brekstadbukta.

Det foreslås følgende endringer og justeringer i plankartet:

Gjeldende plankart	Forslag til endring
--------------------	---------------------



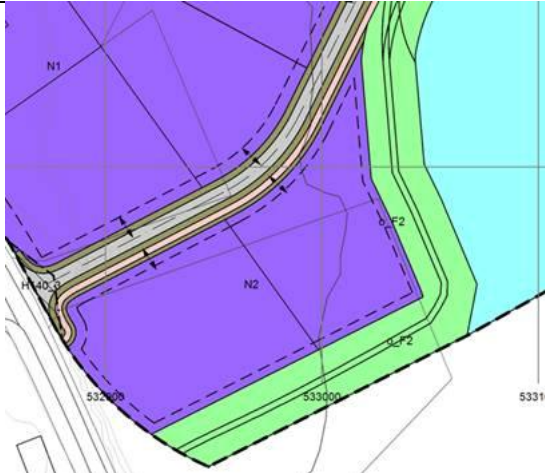
- Deler av næringsarealet på N3 endres til kombinert formål (Næring/tjenesteyting)
 - Ny inndeling av og nye navn på næringsarealene

Tekniske justeringer i plankartet:

- De fleste av avkjørselspilene har blitt fjernet. Det er nå bare avkjørselspiler på hjørnetomter der det er nødvendig å angi hvilken vei det er tillatt å bruke som atkomst til området/eiendommen
- Det legges inn manglende og påkrevde frisktlinjene i de gamle frisktsonene
- Løpenummeret i hensynsonenavnene H140_1 og H140_2 --> H140 fjernes.
- Feltnavnet o_GS legges til som en påskrift



- Avgrensningen av områdene N/T (Næring/tjenesteyting) følger veiledende tomtegrenser i plan
- Gatetun/allmenning o_A3 endres til kjørevei o_KV3 og fortau (o_FO). Fortauet er 2,5 meter bredt. o_KV3 er 7,5 meter bred, noe som er 0,5 meter bredere enn o_KV1 og o_KV2
 - Ny senterlinje på o_KV3
 - Nye frisktsoner og frisktlinjer i begge ender av o_KV3
 - Byggegrensene på brannstasjontomta gnr/bnr 168/387 og gnr/bnr 168/344 har blitt beskåret slik at de følger frisktlinjene

	
Planavgrensning er noe endret i nordøst for å unngå overlapping med detaljregulering for Bruholmsjordet, planid 5057202107.	
	
Grønnstruktur/friområde (o_F2) sør for N2 i gjeldende plankart fjernes. Denne grønnstrukturen er flyttet og etablert med gang- og sykkelvei lenger sør, i reguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde (Vipetangen)	

Det foretas ellers små endringer i bestemmelsene for å tydeliggjøre krav og intensjoner, samt rette mindre feil og mangler. Alle endringer er markert i vedlagte bestemmelser (rev. 11.05.26). Et dokument uten markeringer, som utgjør det som vedtas, følger også som vedlegg (rev. 05.06.26).

Prosesshistorikk

11.05.2026: Forslag til planendring ble forelagt berørte myndigheter og andre berørte

01.06.2026: Frist for innspill utløp

16.06.2026: Behandling i Planutvalget

Innspill

Planendringen har vært forelagt Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, berørte naboer og internt til avdeling for tekniske tjenester og avdeling for kommunalteknikk. Fosen brann og redningstjeneste er varslet som nabo.

Det er ikke mottatt merknader fra naboer. Nedenfor følger en oppsummering av innkomne innspill, som i sin helhet ligger vedlagt saken.

Fra	Innspill	Status
-----	----------	--------

Statsforvalteren i Trøndelag	Minner om krav om ROS-analyse etter pbl. § 4-3, men har ingen merknader til at endringen behandles etter forenklet prosess. Det viktigste er at samfunnssikkerheten blir vurdert, og at vurderingene er tilgjengelige for den nye/oppdaterte reguleringsplanen.	En ROS-analyse for planendringen er utarbeidet, og følger saken som vedlegg.
Trøndelag fylkeskommune	Vurderer at endringen ikke har vesentlige konsekvenser. Ingen merknader til forslaget eller til behandling etter pbl. § 12-14.	Tatt til orientering.
Statens vegvesen	Vurderer endringen som hensiktsmessig. Statens vegvesen påpeker behov for universell utforming for å gjøre området tilgjengelig og trafikksikkert for alle brukergrupper. Viktig med trafikksikkerhet og gode siktforhold mtp. utrykningskjøretøy. Det påpekes et brudd i veggeometrien i krysset Budeibekken/Fjæreveien. 	- Universell utforming ivaretas i § 3.4. - Frisikt ivaretas i § 9.1. Den etablerte vegen avviker noe fra den regulerte vegen i planen. Dette er årsaken til det påpekte bruddet i veigeometrien i krysset Budeibekken/Fjæreveien. Det er i denne omgang valgt å ikke oppdatere hele veitraseen slik at det blir samsvar med den etablerte veien (Fjæreveien) i planen. En justering av veitraseen vil medføre større og flere endringer enn tenkt i denne omgangen.
Avdeling tekniske tjenester	Gjennomgått uten merknader	Tatt til orientering.

Kart og bilder



<i>Dagens situasjon innenfor gjeldende planavgrensning</i>	<i>Etablert brannstasjon og planlagt allmenning og politistasjonstomt</i>
	
<i>Brannstasjon sett fra Fjæraveien</i>	<i>Område for politistasjon (gnr./bnr. 168/46) sett fra Fjæraveien</i>
	
<i>Allmenning sett fra Fjæraveien</i>	<i>Allmenning og tomt for politistasjon (168/46) sett fra Industrigata</i>

Rettslige avklaringer

Endringen er foreslått behandlet etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Det åpnes for forenklet prosess når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Administrasjonen har vurdert at vilkårene er oppfylt.

Juridiske valgmuligheter

- **Godkjenne endringen**- vilkårene for forenklet prosess er vurdert oppfylt
- **Send tilbake**– send tilbake og be om planendring etter full prosess
- **Ikke gå videre med forslaget** – Planutvalget kan beslutte å ikke gå videre med administrasjonens forslag

Juridiske risikoer

Vedtaket kan påklages av berørte parter, jf. forvaltningsloven § 28. Klagegrunner kan være uenighet om vilkårene for forenklet prosess er oppfylt.

Praktisk for politikere

- Vil du ha fremdrift? Godkjenn endringen
- Vil du være juridisk trygg? Send tilbake og be om planendring etter full prosess
- Vil du bevare området som næringsareal? Avvis planendringen

Politisk handlingsrom

Alternativ 1: Godkjenne planendringen – Forslag til vedtak

Planendringen godkjennes og det legges til rette for etablering av politistasjon i Brekstadbukta, samlokalisert med eksisterende brannstasjon.

- Deler av næringsarealet N3 endres til kombinert næring/offentlig tjenesteyting
 - Politistasjon kan etableres i tråd med planforslaget
 - Planen bringes i samsvar med eksisterende brannstasjon
- Gatetun/allmenning endres til kjørevei med fortau

Fordeler: Gir fremdrift i etablering av politistasjon. Legger til rette for samlokalisering av brann- og politistasjon,

Ulempe: Deler av næringsarealet kan bli omdisponert til offentlig tjenesteyting, noe som reduserer næringsarealet i Brekstadbukta.

Alternativ 2: Sende tilbake for mer utredning

Planendringen sendes tilbake til administrasjonen for planendring etter full prosess.

- Politiske merknader kan tas til følge
- Utvidet mulighet for medvirkning
- Planendring etter full prosess

Fordeler: Planendringene kan bli mer i tråd med politiske merknader, og risikoen for at vedtaket påklages kan reduseres som følge av videre utredninger og medvirkning.

Ulempe: Forsinker planendringen, saken følger vanlig planprosess.

Alternativ 3: Avvise planendringen

Planutvalget beslutter å ikke gå videre med planendringen.

- Brekstadbukta forblir næringsområde
 - Næringsarealet N3 beholdes uendret
- Sender signaler om at offentlig tjenesteyting ikke ønskes i Brekstadbukta

Fordeler: Bevarer næringsarealet.

Ulempe: Politistasjonen må finne annen plassering, eller etablering må behandles som dispensasjon fra gjeldende plan.

Administrasjonens vurderinger

I utgangspunktet gjelder samme bestemmelser ved endring av plan som ved utarbeidelse av ny plan, men pbl. § 12-14 andre ledd åpner for forenklet prosess når følgende vilkår er oppfylt:

- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- Endringene ikke går utover hoveddrammene i planen
- Endringene ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Vilkår for forenklet prosess

Administrasjonen har vurdert vilkårene opp mot den aktuelle planendringen:

Planens gjennomføring:

Planendringen berører et begrenset areal innenfor næringsområdet N3. Øvrige næringsarealer i Brekstadbukta forblir uendret, og det kombinerte formålet næring/offentlig tjenesteyting er ikke til hinder for næringsvirksomhet.

Med gjennomføring menes her gjenværende plangjennomføring vurdert ut fra faktiske forhold. Brannstasjonen er allerede etablert, og samlet sett vurderes endringene til å ha en begrenset påvirkning på den videre gjennomføringen av planen.

Hoveddrammene i planen:

Planens overordnede hensikt er å tilrettelegge for B-næringsvirksomhet i Brekstadbukta. Offentlig tjenesteyting er et formål som i mange tilfeller har behov (areal, parkering osv.) som kan være forenlig med næringsområder (B-område), formålet vurderes derfor som forenlig med planens hoveddrammer.

For å sikre at hoveddrammene ivaretas, er følgende innarbeidet i reguleringsbestemmelsene:

- Høyder, utnyttelsesgrad og funksjonskrav er for det meste ivaretatt
- Intensjonen til allmenningen er videreført som krav om grøntareal (§ 4.1.2)

Administrasjonen vurderer at endringen ikke går utover planens hoveddrammer.

Natur- og friluftsområder:

Planendringen gjelder et grått areal på en etablert utfylling i sjø. Endringen vurderes til å ha begrensede konsekvenser for natur og friluftsliv, og området berører ikke viktige natur- eller friluftsområder. Administrasjonen vurderer at endringen ikke berører hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

Endringene vurderes til å være ikke vesentlige konfliktfulle eller omstridt, og er ikke av et omfang som vil medføre vesentlig betydning for andre saker som gjør det nødvendig å se endringene i en større sammenheng. Administrasjonen kan ikke se at det foreligger strid med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Før vedtak er berørte myndigheter, grunneiere, festere og andre berørte gitt anledning til å uttale seg, jf. pbl. § 12-14.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til plan- og bygningsloven og Statsforvalterens påminnelse.

Analysen viser at konsekvenser for liv og helse knyttet til tilsiktede hendelser/terror/sabotasje vurderes til rødt nivå, mens trafiksikkerhet, støy og stabilitet ligger på gult nivå. For de identifiserte hendelsene er det fastsatt tiltak i planbestemmelsene, blant annet krav til minimum terrengnivå og gulvhøyde som sikring mot flom og stormflo, tilpasning av veibredde og frisisiksoner for trafiksikkerhet og fremkommelighet for nødetater, støykrav i henhold til T-1442/2021 og NS 8175, samt at videre prosjektering av politistasjonen skal gjennomføres i tråd med politiets egne sikkerhetskrav. Med de foreslåtte tiltakene vurderes planendringen samlet sett å ha tilfredsstillende samfunnssikkerhet. ROS-analysen ligger vedlagt saken.

Administrasjonen vurderer at vilkårene for forenklet prosess er oppfylt.

Argumenter for planendringen

- Brann- og redningstjenesten og politiet har behov for samlokalisering
- Arealet som omdisponeres er allerede delvis utbygd, og ligger sentrumsnært. Det tas i bruk «grått» areal fremfor uberørt areal
- Planendringen bringer reguleringsplanen i samsvar med eksisterende brannstasjon

Argumenter mot planendringen

- Omdisponeringen av næringsareal til offentlig tjenesteyting bidrar til å endre karakteren på næringsområdet, og kan redusere tilgjengelig næringsareal i Brekstadbukta.
- Endring av næringsareal til offentlig tjenesteyting kan åpne for lignende endringer senere, og bidra til å gradvis svekke næringskarakteren i Brekstadbukta.

Infrastruktur og tjenester

Planendringen medfører en endret trafikksituasjon i området ved at gatetun omdisponeres til kjørevei med fortau. Offentlig tjenesteyting med utrykning innebærer en annen type trafikk enn ordinær næringsvirksomhet. Statens vegvesen påpeker behov for universell utforming og gode siktforhold, særlig med tanke på utrykningskjøretøy. Kravene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 3.4 og § 9.1. Trafikksikkerhet for myke trafikanter er ivaretatt gjennom etablering av fortau langs kjøreveien.

Administrasjonens tilnærming

Administrasjonen anbefaler at planendringen godkjennes i tråd med kommunedirektørens innstilling.

Planendringen ivaretar et reelt samfunnsbehov, gjennom å tilrettelegge for etablering av ny politistasjon. Det kombinerte formålet næring/offentlig tjenesteyting innebærer at næringsvirksomhet fortsatt er tillatt innenfor det berørte arealet, og øvrige næringsarealer i Brekstadbukta forblir uendret.

Administrasjonen vurderer at planendringen er godt begrunnet, og at det er positivt med en planendring fremfor en eventuell dispensasjon.

Vedlegg

162120137 Bestemmelser rev 050626

1621201307 Arealplankart rev 080526

1621201307 Bestemmelser rev 110526 - Reguleringsbestemmelser Områderegulering av Brekstadbukta

SV: Varsling - Planendring - Områderegulering av Brekstadbukta - Planid 1621201307

Uttalelse - varsel om oppstart - reguleringsplan - forenklet prosess/endring - områderegulering av Brekstadbukta - Ørland kommune

Fylkeskommunens uttalelse til forslag om planendring for områderegulering for Brekstadbukta, Ørland kommune

Statens vegvesens uttalelse til varsling - Planendring - Områderegulering Brekstadbukta - PlanID 1621201307 - Ørland kommune

ROS-analyse Brekstadbukta - Planendring - Områderegulering av Brekstadbukta