

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Ev. innføring midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta**Vedlegg:**

- 1 Forslag til område for midlertidig forbud mot tiltak - Alternativ 1
- 2 Forslag til område for midlertidig forbud mot tiltak - Alternativ 2
- 3 Plan- og bygningslovens § 13-1
- 4 Deponering av masse - Vedtak i formannskapet 28.11.13
- 5 Skisse - Lokalisering av utfyllingsareal i Brekstadbukta etter vedtatt sentrumsskisse.
- 6 Utfyllingslinje i Brekstadbukta pr. september 2013
- 7 Arealoversikt over gjennomførte utfyllinger Brekstadbukta i forhold til vedtatt skisse for Brekstad sentrum
- 8 Vurdering og fyllingsgrense Brekstadfjæra
- 9 Anbefalt fyllingsgrense Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 10 Vurdering av naturverdi Hovsfjæra Brekstadfjæra pr okt 2013 med kartvedlegg
- 11 Vedrørende midlertidig forbud mot bygging i Brekstad sentrum og Brekstadbukta
- 12 Ørland Næringsforums referat med vedlegg i fm behandling av planarbeid Brekstad Sentrum - Brekstadfjæra
- 13 Møteprotokoll - kommunestyret 14 11 13 Saksprotokoll Brekstadbukta
- 14 Brekstadfjæra-næringsliv
- 15 A I Brekstadbukta INNSPILLSDOKUMENT FINAL
- 16 ÅpentBrev_Brekstadfjæra_13.11.2013
- 17 Ørland Næringsforums referat med vedlegg i fm behandling av planarbeid Brekstad Sentrum - Brekstadfjæra

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune går inn i en periode med vekst og utvikling som følge av at Ørland Hovedflystasjon skal bli landets nye kampflybase. På denne bakgrunn har kommunestyret vedtatt en planstrategi som har som mål å øke befolkningen i kommunen med 35 % fram mot 2026. For å kunne nå dette målet er det viktig å utvikle Brekstad til en attraktiv og bærekraftig kystby med urbane kvaliteter, slik at nye potensielle tilflyttere vil ønske å bosette seg her, samtidig som livskvaliteten for eksisterende innbyggere forsterkes. Videre er det viktig å legge til rette for et proaktivt miljø for næringsutvikling, og at det settes fokus på folkehelsen og miljøet i forbindelse med utviklingen.

Med dette utgangspunkt har kommunestyret satt i gang et planarbeid for utvikling av Brekstad. Tre arkitektfirmaer har vært engasjert til å utarbeide ideskitser for utforming av Brekstad gjennom parallelloppdrag, d.v.s. at firmaene har samarbeidet seg i mellom, og det har vært gjennomført en åpen involveringsprosess underveis gjennom seminarer og folkemøter. Hensikten har vært å lage et godt idegrunnlag for utvikling av Brekstad som et urbant tettsted. En oppnevnt evalueringsgruppe har gjennomgått forslagene fra arkitektfirmaene og gitt sine anbefalinger til rådmannen.

Evalueringsgruppens forslag og rådmannens innstilling ble behandlet av planutvalget i møte 05.11.13 og kommunestyret 14.11.13. Kommunestyrets vedtatte forslag skal legges til grunn for utarbeiding av områderegeringsplan for Brekstad.

I forbindelse med kommunestyrets behandling av planstrategi og planprogram for kommuneplanprosessen i møte 01.11.13 ble rådmannen bedt om å fremme sak om ev. innføring av midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Rådmannen ble bedt om å fremme saken til realitetsbehandling i kommunestyrets møte 12.12.13.

Bakgrunnen for at kommunestyret vil vurdere å innføre midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 13-1 er at det er viktig å legge til rette for god planlegging, og unngå at tiltak iverksettes som vil vanskeliggjøre reguleringsplanarbeidet.

Ev. midlertidig forbud vil omfatte søknadspliktige byggearbeider, terrengarbeider o.l.. Utfyllingsarbeider i Brekstadbukta omfattes også av forbudet.

I kommunestyrets møte 14.11.13, i forbindelse med behandling av parallelloppdraget, ble det gitt klarsignal for utsendelse av forhåndsvarsel til grunneiere innenfor et avgrenset geografisk område. Området er vist som alternativ 1 på vedlagte kartskisse. Bakgrunnen for forhåndsvarslingen er at grunneiere som vil bli berørt av ev. forbud mot tiltak skal gis anledning til å uttale seg før saken tas opp til behandling i kommunestyret, jfr. forvaltningslovens § 16.

Administrasjonens vurdering

I henhold til omforent framdriftsplan skal forslag til reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta foreligge før sommerferien 2014, og planforslaget forutsettes å bli sluttbehandlet av kommunestyret i løpet av høsten 2014.

I henhold til plan- og bygningslovens § 13-2 gjelder midlertidig forbud mot tiltak for 4 år, men det vil ikke være riktig å opprettholde et ev. forbud utover det som absolutt er nødvendig, d.v.s. at kommunestyret bør oppheve forbudet senest når reguleringsplan er endelig vedtatt.

Innføring av midlertidig forbud mot tiltak er en nødløsning for å stanse gjennomføring av tiltak som det søkes om og som det ikke finnes holdbar hjemmel til å nekte, d.v.s. at kommunen skal gis mulighet til styre utviklingen. Det er i praksis ikke stilt store krav til begrunnelsen for å ta bestemmelsen i bruk. Det er nok at kommunen finner at området bør undergis ny planlegging.

Ev. innføring av midlertidig forbud mot tiltak legger ingen hindringer for at tiltak i det aktuelle forbudsområde kan omsøkes på vanlig måte. Hvis tiltaket åpenbart ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, vil søknaden bli behandlet på vanlig måte etter de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det kan være mange former for tiltak som ikke vil vanskeliggjøre planleggingen slik at samtykke bør gis. Slik søknad regnes ikke som dispensasjonssøknad.

Søknader om tiltak som vil legge klare hindringer/føringer for pågående planarbeid vil ikke bli avslått med hjemmel i midlertidig forbud mot tiltak, men søknadene vil først bli tatt opp til behandling straks forbudet er opphevet av kommunestyret, jfr. plan- og bygningslovens § 13-2.

Forhåndsvarsel ble sendt til 110 grunneiere i Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Innen fristen 02.12.13 har det kommet inn uttalelse fra Ørland Næringsforum og Arnt Lund.

Ingen av uttalelsene har prinsipielle innvendinger til at det innføres midlertidig forbud mot tiltak, men Ørland Næringsforum er sterkt bekymret for manglende areal for deponering av masse. Videre fremmes innspill og kommentarer til kommunestyrets vedtak om avgrensning av utfyllingsområde i Brekstadbukta, jfr. skisse fra arkitektfirmaet Helen & Hard. Næringsforumet ber om at innspillene blir vurdert i forbindelse med pågående planarbeid.

I formannskapetets møte 28.11.13 ble det vedtatt å stille til disposisjon ca. 4 da areal for deponering av kommunale og private rene overskuddsmasser ved nordre molo i Brekstadbukta med en avgrensning i samsvar med skisse fra arkitektfirmaet Helen & Hard. Deponeringen må unntas fra ev. midlertidig forbud mot tiltak.

Lokalisering av nye deponeringsområder må vurderes i forbindelse med pågående revisjon av arealdelen

Kommentarer fra Arnt Lund gjelder generelt lokalisering av nye boligområder på Brekstad og lokalisering av nytt boligområde på Bruholmsjordet.

I tillegg er vedlagt Fylkesmannens kommentarer til bruk av Brekstadbukta og henstilling om midlertidig stopp av utfyllingsarbeider i fjæra.

Kommunestyret vedtok i møte 14.11.13 at geografisk avgrensning etter alternativ 1 skal legges til grunn for ev. innføring av midlertidig forbud mot tiltak. Forhåndsvarsel er sendt grunneiere innenfor denne avgrensningen. Administrasjonen vil foreslå at avgrensningen reduseres, slik at den følger skisserte alternativ 2. Det betyr at ev. forbudsområde omfatter arealer øst for Yrjars gate, Rådhusgatekvartalet og Brekstadbukta, d.v.s. at etablert næringsområde vest for Industrigata og området vest for Yrjars gate holdes utenfor. Dette begrunnes med at fokusområdet i Helen & Hard's skisse primært omfatter de sjønære arealer. Fortetting av etablert industriområde vil kunne håndteres gjennom byggesaksbehandlingen. Det samme gjelder tiltak vest for Yrjars gate. Her nevnes at nytt bygg på apotekertomta allerede er godkjent. Arealer nord for etablert næringsområde (Grøtan Møbler) er i arealdelen avsatt til LNF-område.

Rådmannens innstilling:

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

1. Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1- å måtte innføre midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta med avgrensning som vist på kartskisse datert Ørland kommune 14.11.13, alternativ 2.

Del av gjeldende reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta, godkjent henholdsvis 15.06.2000 og 10.11.1983, skal erstattes med ny reguleringsplan. Etter kommunestyrets vurdering er innføring av midlertidig forbud mot tiltak i området nødvendig for å kunne gjennomføre planprosessen på en rasjonell og god måte.

2. Midlertidig forbud mot tiltak vil bli opphevet senest når reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta er endelig vedtatt.
3. Deponering av masse på avgrenset område ved nordre molo er unntatt fra forbud mot tiltak, jfr. formannskapetets vedtak i sak 13/60 fra møte 28.11.13.