

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Reguleringsplan for Brekstad vestre - uttalelse fra landbruksnemnda

Vedlegg:

- 1 Brekstad Vestre - revidert planavgrensning - mars 2014
- 2 Flyfoto over deler av planområdet

Sakens bakgrunn og innhold

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8 er det varslet om igangsetting av reguleringsplanarbeid for Brekstad Vestre. Selve området ble vedtatt utlagt til offentlig formål (næringsformål) i forbindelse med planstrategi og planprogram for ny kommuneplan 2013-2025 som en av planene som skulle forseres.

Område som skal reguleres omfatter del av gjeldene reguleringsplan for Brekstad vestre, og avgrenses av grusvei (ekstysk rullebane) vest for realskolen, Skolegata i sør, Hildas vei i øst og grense mellom gnr 67, bnr 1 og gnr 67, bnr 11 mot nord. Eiendommene gnr 67, bnr. 69, 114, 122, 162, 231, 238, 248, 249 og 250 blir berørt av planarbeidet. Området er på ca 55 da, og er i dag regulert til offentlig formål. I forhold til tidligere plan er området som er omfattet av planen redusert, da arealer tilhørende gnr 67, bnr 1 nå er tatt bort.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nærings/industriformål.

Det vil bli utarbeidet forslag til områdereguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-2. Det er Rambøll som skal utarbeide reguleringsplanen på vegne av- og i samarbeid med Ørland kommune.

Fristen for å komme med merknader/innspill til planarbeidet er 04.04.14.

Administrasjonens vurdering

Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn behandlet planstrategi og planprogram for ny kommuneplan 2013-2025 den 25.09.2013 med følgende vedtak:

"1. Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn mener at den overordnede målsetting må være at minst mulig dyrka mark bygges ned. Dette kan gjøres ved mest mulig fortetting av allerede utbygde arealer, samt ved bygging i høyden. Det settes krav om BRA mellom 300-400 % på Brekstad.

2. Ifm utbyggingen av ØHF vektlegges infrastruktur til arealer i drift.

3. Landbruksnemnda påpeker at eiendommen til Gunnar Slette gnr 68, bnr 48 blir bygd inn ved at arealene rundt tas i bruk til næringsformål. Ulsetmyran kan dyrkes

opp og brukes som avbøtende tiltak for dyrkajord om bygges ned. Arealer vest for Uthaug havn legges inn som alternativt næringsareal. Dyrkajorda inkl. fotballbanen på Brekstad Vest næringsområde bør utgå som areal til næringsformål, da det kan brukes til kornproduksjon.

4. Det må utarbeides hensynskart/temakart for jordbruk/skogbruk, samt viltkart som kan brukes ved omdisponering av areal."

Området som omfattes av planen består av en del dyrkajord. Eiendommen gnr 67, bnr 11 har 19.4 da fulldyrket jord og 0.2 dekar innmarksbeite i følge gårdskartet, gnr 67, bnr 69 består av 8.4 da fulldyrket inkl. noe areal til fotballbane, gnr 67, bnr 234 av 0.2 da fulldyrket areal og gnr 67, bnr 238 av 2.7 da fulldyrket som nyttes til plen/lekeområde for barnehage. Dessuten omfatter planen ca 4.5 da dyrkajord langs vei. Tilsammen blir dette 35.2 da fulldyrket og 0.2 da innmarksbeite. Av dette er 24 da i drift. Arealet drives av 2 heltidsbruker som driver med melk - og kjøttproduksjon. Pr i dag har størsteparten av arealet blitt brukt til kornproduksjon. Arealene grenser til annen dyrkajord.

Nedbygging av dyrkajord til boligformål og andre formål (næringsformål, infrastruktur og militære formål), skaper utfordringer for landbruket, ettersom det reduserer driftsgrunnlaget for aktive gårdbrukere. Arealavgangen blir nå så stor at det går ut over arbeidsplasser. I forbindelse med utbyggingen av kampflybasen blir mye fulldyrket areal nedbygd. Mye av dette er klassifisert som svært god dyrkajord. I utgangspunktet er det stor etterspørsel etter dyrkajord i kommunen, og nedbyggingen gjør ikke saken bedre. At arealet på gnr 67, bnr 1 ble tatt ut av planen er positivt sett fra et landbruksmessig ståsted, spesielt fordi det drives av heltidsgårdbruker som driver med melk - og kjøttproduksjon, og at arealet ligger nær driftsbygningen på bruket.

Brekstad sentrum er omkranset av dyrkajord på flere sider, noe som betyr at en utvidelse av sentrum eller utlegging av arealer til nye bolig- eller næringsformål andre steder i kommunen vil i de fleste tilfeller medføre at dyrkajord blir nedbygd. Det er viktig at det legges til rette for at arealer som ligger i tilknytning til området som skal reguleres til næringsformål fortsatt kan drives. Her tenkes det bla på muligheten for å kunne drifte arealene ved at det i planarbeidet legges vekt på ankomst til jordbruksarealene. Traktor med landbruksmaskiner krever stor plass. Utbyggingen må skje på en slik måte at arealet kan drives ved at en ikke starter utbyggingen fra alle sider i planområdet og bygger seg innover, slik at arealet kommer i "skvis." Det vil i tilfelle vanskeliggjøre drifta. Den dårligste jorda bør bygges ned først. Videre må utbyggingen skje på en slik måte at kanaler og grøftesystemer ikke ødelegges. Det bør dessuten være en selvfølge at dyrkaarealene er i drift så lenge som mulig for å unngå at de blir liggende brakk i påvente av utbyggingen.

Arealer for utbygging er en knapphetsressurs. Arealet må dermed utnyttes maksimalt ved fortetting av arealene, samt at det bygges i høyden.

Hvis mulig bør matjorda som bygges ned tas vare på og nyttes andre steder hvor det er mer skinn jord. Her bør kommunen gå foran som et godt eksempel. Forutsetningen er at bruken av jorda ikke har restriksjoner i form av floghavre etc.

Lederens innstilling

Lederens innstilling legges fram på møtet.