

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Kommuneplanen 2013 - 2026 - arealdel

Vedlegg:

- 1 BoligfeltKatalog pr 12 05 14
- 2 Innspill SORTERT pr 12 05 14

Sakens bakgrunn og innhold

Det er kommet inn en rekke innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel. I all hovedsak er dette forslag om nye boligområder, men også noen viktige næringsområder. Det er utarbeidet en katalog med opplysninger og vurderinger av hvert enkelt område (se vedlegg).

Planutvalget har blitt orientert om innspillene ved flere anledninger. Det ble gjennomført befaringspåk på utvalgte områder den 10. april. På møte 8. mai ble alle områdene gjennomgått og det ble gjort rede for rådmannens foreløpige vurderinger av dem.

På bakgrunn av dette legges det nå opp til politisk behandling av hvilke områder kommunen skal gå videre med og ikke i ekstra planutvalg 20. mai.

Øvrig innhold i arealdelen vil det orienteres om i møtet. Det gjelder planformål, planbestemmelser og konsekvensutredning.

1. gangs behandling av kommuneplanen som helhet skjer 12.juni.

Administrasjonens vurdering

Vurderingene av hvert enkelt område gjennomgås. For utdypende informasjon vises det til vedlagt katalog og kart over innspill. Nummerering henviser til det enkelte innspills nummer i katalog og på kart.

Område 1: Rådmannen foreslår området omdisponert fra fritids- til boligformål. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Boligområdet kan bidra til å styrke bosetting på Storfosna - Kråkvåg. Ved regulering må det rettes spesielle oppmerksomhet mot naturmangfold (se katalog) og avløpsløsninger da det er utfordrende/ikke ønskelig med utslipp til vågen. Boligområdet vil erstatte behovet for områdene for spredt boligbygging i gjeldende arealdel.

Område 2: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det er konflikt med friluftsinnteresser og delvis med sårbare arter. Når det gjelder å styrke bosettingen på Storfosna - Kråkvåg, må

området ses i sammenheng med forslag 1. Her legges det ut rikelig med areal til boligformål på Storfosna.

Område 3: Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Utbygging her kan bidra til et attraktivt boligområde på Garten.

Område 11: Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Utbygging her kan bidra til et attraktivt boligområde på Garten. Bebyggelsen må legges slik at den ikke blir eksponert i landskapet. Det må ivaretas ved regulering av området. Det legges inn en buffersone på 20 m mot strandsonen. Det vurderes ikke at en utbygging vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Område 12: Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Sammen med område 11 kan det bidra til et attraktivt boligområde på Garten.

Område 13: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i hovedsak på dyrka mark. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål på Garten.

Område 14a: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Store deler av området er i konflikt med kulturminner (se katalog). Topografien gjør dette til et svært utfordrende område å bygge ut. Det vil få negative landskapsmessige konsekvenser med visuelt eksponert bebyggelse. I tillegg utfordres strandsonen.

Område 14b: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Topografien gjør dette til et svært utfordrende område å bygge ut. Det vil få negative landskapsmessige konsekvenser med visuelt eksponert bebyggelse. I tillegg utfordres strandsonen.

Område 15: Er allerede regulert. Vises som gjeldende reguleringsplan.

Område 16: Er allerede regulert. Vises som gjeldende reguleringsplan.

Område 17: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i hovedsak på dyrka mark. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål på Garten.

Område 18: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Landskapet på Garten er spesielt og sårbart for inngrep. Et steinbrudd her vil være eksponert og ha negative konsekvenser landskapsmessig (se katalog). Det vil også være i konflikt med tilgrensende boligområder, både eksisterende og planlagte. Det bør vurderes andre lokaliseringer for steinbrudd på Ørlandet.

Område 19: Område er trukket av forslagsstiller.

Område 20: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert fra utleiehytter til fritidsformål. Området ble i sin tid omdisponert til utleiehytter. Det er enklere å få omdisponert strandsone til utleieformål (næringsvirksomhet) enn til fritidsformål da samfunnsnyten av førstnevnte er størst. Hadde man i første omgang søkt om omdisponering til fritidsformål, hadde man sannsynligvis fått avslag, også fra regionale myndigheter. Å åpne for en slik omdisponering

nå, kan gi en uheldig presedens for andre tilsvarende anlegg i kommunen. Det bør være mulig fortsatt å drive næring her.

Område 21: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 22: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 23: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 24: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 25: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 31: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Forsvarsbygg opplyser at området er for lite til å levere masser til ØHF og vurderer andre alternativer. Dermed vurderer rådmannen det som uhensiktsmessig å åpne for et masseuttak her. Området er omgitt av dyrka mark på alle kanter og har også verdi som viktig naturtype og landskapselement.

Område 32: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 33: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Skogen brukes mye av barna i Futura barnehage. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 34 og 35: Rådmannen foreslår ikke områdene omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Områdene ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 36: Området ligger inne som fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel. Dette videreføres. Må ses i sammenheng med mulige planer om å ta ut stein til ØHF. Etterbruk vil da bli boligområde.

Område 40: Stiplet areal ligger som fremtidig boligformål i gjeldende plan og videreføres. Resten av forslaget foreslår rådmannen ikke omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Skogen i området er en del av Austrått-lunden (se katalog). Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 41: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 42: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 43: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 44: Rådmannen foreslår det minste alternativet (uten dyrka mark) omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det legges ut rikelig med areal til boligformål i området for øvrig.

Område 45: Rådmannen foreslår området omdisponert, men med en alternativ avgrensning som ikke medfører omdisponering av dyrka mark. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Foreslått boligområde ligger i et attraktivt område i tilknytning til allerede etablerte boligområder. Registrerte kulturminner og hensynet til Austråttlundens vegetasjon må hensyntas ved detaljregulering og utbygging av området.

Område 46: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Skogen i området er en del av Austrått-lunden (se under). Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 47: Allerede fradelt til boligformål. Forslaget legges inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig boligområde.

Område 48: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Skogen på parsellen er en del av Austråttlunden og bør av den grunn ikke omdisponeres. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.

Område 49: Rådmannen foreslår området omdisponert. Planforslaget vil medføre omdisponering av noe dyrka mark, men den ligger inneklemt mellom travbane, rettstrekningen til travbanen, eksisterende bebyggelse og Austråttlunden. En utbygging vil ikke skape press mot tilgrensende dyrka mark. Begge ender av området er allerede omdisponert til boligformål.

Område 50: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersone spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).

Område 51: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersone spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).

Område 52: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersone spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).

Område 53: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersone spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).

Område 54: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området er et svært viktig viltområde og ligger midt i trekkruta mellom Rusasetfjellet og Austråttlunden. Det er også i konflikt med herregårdslandskapet rundt Austrått (se katalog). Området vil bli en satellitt uten sammenheng med andre boligområder.

Område 55: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde.

Område 60 (består av område 61, 62 og arealer eid av Forsvarsbygg): Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området kan bli et meget attraktivt boligområde. Kommunen er i dialog med Forsvarsbygg om arealene innenfor gjerdet på Lerberen. Forholdet til frilufts- og viltinteressene må ivaretas gjennom detaljregulering av området.

Område 61: Rådmannen foreslår området omdisponert. Se område 60 for begrunnelse.

Område 62: Rådmannen foreslår området omdisponert. Se område 60 for begrunnelse.

Område 63: Rådmannen foreslår området omdisponert med alternativ avgrensning (jf viltinteresser). Med slik avgrensning vil ikke en utbygging ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Områdene 60-64 kan til sammen bli et meget attraktivt boligområde. Forholdet til viltinteressene må ivaretas gjennom detaljregulering av området.

Område 64: Forslaget er i tråd med gjeldende plan. Er lagt ut som fremtidig boligformål i delplan for Opphaug. Videreføres.

Område 65: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Planområdet er omgitt av dyrka mark på alle kanter.

Område 66: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Her bør fylkesveien være en langsiktig grense for videre utbygging.

Område 67: Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Dette er å oppfatte som en tilsluttende fortetting av eksisterende byggeområde på Opphaug.

Område 68: Rådmannen foreslår området omdisponert fra forretnings- til boligformål. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger meget gunstig til med tanke på både skole, barnehage og butikk. I et så sentralt område på Opphaug bør det legges opp til en høy utnyttingsgrad.

Område 69: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger delvis på dyrka mark og vil bli en kile ut i et område med dyrka mark på både nord- og sørsiden. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i tilgrensende områder. Det er viktig å støtte opp om eksisterende og mer attraktive områder.

Område 70: Rådmannen foreslår området omdisponert. Berørt dyrka mark er ute av drift og ligger avgrenset til. En utbygging vil ikke skape press mot tilgrensende dyrka mark. Området ligger i tilknytning til et eksisterende og attraktivt boligområde. Det er gå/sykkelavstand til både skole, barnehage og butikk.

Område 71: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger delvis på dyrka mark og vil bli en kile ut i et område med dyrka mark på tre kanter. I tillegg går det en viktig trekkvei for hjortevilt gjennom området. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i tilgrensende områder.

Område 72: Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Se vurderinger under område 80 (Områdene 72-74 slått sammen).

Område 73: Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Se vurderinger under område 80 (Områdene 72-74 slått sammen).

Område 74: Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Se vurderinger under område 80 (Områdene 72-74 slått sammen).

Område 75: Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Sammen med områdene 72-74 kan dette gi et godt boligtilbud i Døsvika.

Område 76: Rådmannen foreslår området omdisponert. Berørt dyrka mark er inneklemt mellom bebyggelse på 3 kanter. Rådmannen mener dette er en klar fortettingssak i tettstedet.

Område 77: Rådmannen foreslår området omdisponert fra friområde/offentlig formål til boligformål. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det vil være en positiv fortetting på Opphaug. Mht dyrka mark, er området allerede omdisponert. På et så sentralt område på Opphaug bør det legges opp til en høyere arealutnyttelse enn foreslått.

Område 78: Rådmannen foreslår området omdisponert selv om det består av noe dyrka mark. Det er mangel på næringsareal på Opphaug. Den berørte dyrka marka er ikke en del av et større, sammenhengende jordbruksområde, men er omkranset av vei og bebyggelse på alle kanter. En utbygging vil ikke skape press mot tilgrensende dyrka mark.

Område 79: Er allerede fradelt til næringsformål. Legges inn i arealdelen som dette.

Område 80 (består av områdene 72, 73 og 74): Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Områdene 72-74 kan sammen bli et attraktivt boligområde i Døsvika.

Avgrensningen må vurderes nærmere for å ta ut noe dyrka mark. Boligområdet vil erstatte behovet for området for spredt boligbygging i gjeldende arealdel.

Område 81: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde.

Område 82: Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Dette av hensyn til nærliggende kulturminne. Grenser til Nøkkelhaugen med en av Trøndelags største gravhauger fra bronsealder.

Område 91: Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vil bli et meget verdifullt og attraktivt næringsområde for Ørland kommune. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Omfang av buffersone i sør vurderes gjennom reguleringsplan. Regulering av området går parallelt.

Område 92: Rådmannen foreslår området omdisponert. Berørt dyrka mark er allerede omdisponert til offentlig formål i gjeldende delplan for Brekstad. Det vil bli et meget verdifullt og attraktivt næringsområde for Ørland kommune. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Regulering av området går parallelt.

Oppsummert

Områder rådmannen anbefaler å gå videre med:

1, 3, 11, 12, 36, 44, 45, 49, 60 (61+62+areal eid av Forsvaret), 63, 67, 68, 70, 75, 76, 77, 78, 80 (består av 72, 73 og 74), 91 og 92

Områder rådmannen ikke anbefaler å gå videre med:

2, 13, 14a, 14b, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33,34, 35, 40 (deler av området), 41, 42, 43, 46, 48, 50, 51,52, 53, 54, 55, 65, 66, 69, 71, 81, 82

Grunnen til at disse områdene foreslås tatt ut, er at de i all hovedsak ligger på dyrka mark. Det er også noen områder som er i konflikt med andre interesser.

Områder som allerede er planavklart/med gjeldende regulering/fradelt og dermed videreføres:

15, 16, 20, 40 (deler av området), 47, 64, 79

Annet:

Område19 trekkes av forslagsstiller

Rådmannens anbefaling betyr at det legges ut hele 732 nye dekar til boligformål. I tillegg til de 641 daa planavklarte boligområdene vi har fra før, har vi da totalt 1373 daa til boligformål. Hvis vi regner med 1 boenhet/daa gir dette 1373 boenheter. Vi gjør oppmerksom på at dette er grove bruttotall da det ikke er vurdert i detalj hvor mange boenheter som kan bygges i det enkelte boligområde. Utnyttingsgraden er heller ikke fastsatt i detalj.

I tillegg har planutvalget vedtatt at det skal legges til rette for 1.000 boenheter i Brekstad. Da er vi i sum oppe i 2.373 nye boenheter. Med 2,2 personer i snitt i hver boenhet (snittet i Norge), har vi kapasitet til å ta imot 5.220 nye innbyggere.

Ut fra dette vil kommunen ha rikelig med areal til boligformål. Det er dimensjonert langt ut over planperioden. Eksisterende og nye områder vil i sum gi et godt og variert tilbud.

Mer enn å legge ut ytterligere med areal til boligformål, mener rådmannen det nå handler om å få klargjort boligområder til utbygging. Her må kommunen ha tett dialog med de private interessene som i stor grad står bak boligområdene.

Rådmannens anbefaling betyr at det legges ut hele 207,5 nye dekar til næringsformål. I tillegg avklares det ytterligere næringsareal gjennom områdeplan for Brekstad og gjennom revisjon av reguleringsplan for Uthaug havn.

Rådmannens anbefaling medfører omdisponering av 104,5 daa. dyrka mark. Av dette er 32,9 daa. klassifisert som svært god jord. Som det går fram av vurderingene over, er dette inneklemt areal som ikke er en del av store, sammenhengende jordbruksområder. Med en så stor vekst som det dimensjoneres for å møte, foreslås det etter rådmannens vurdering omdisponert lite dyrka mark. Det har vært en klar føring for rådmannens arbeid.

Rådmannens innstilling

Planutvalget har vurdert innspill til kommuneplanens arealdel og vedtar som følger:

1. Følgende områder tas inn i høringsutkast til kommuneplanens arealdel (nummer henviser til områdenes nummer i katalog og kart over innspill):

1, 3, 11, 12, 36, 44, 45, 49, 60 (61+62+areal eid av Forsvaret), 63, 67, 68, 70, 75, 76, 77, 78, 80 (består av 72, 73 og 74), 91 og 92.

Det vises til begrunnelse i saksframlegget.

2. Følgende områder tas ikke inn i høringsutkast til kommuneplanens arealdel (nummer henviser til områdenes nummer i katalog og kart over innspill):

2, 13, 14a, 14b, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33,34, 35, 40 (deler av området, jf katalog over innspill), 41, 42, 43, 46, 48, 50, 51,52, 53, 54, 55, 65, 66, 69, 71, 81 og 82.

Det vises til begrunnelse i saksframlegget.