

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Ev. oppheving av midlertid forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta - Kommunestyrets vedtak i sak 13/90 fra møte 12.12.13**Vedlegg:**

- 1 Planavgrensing Brekstad sentrum/Brekstadbukta, 16.12.13
- 2 Forslag til områdeplan for Brekstad sentrum - alt. 1 og 2, datert 01.06.14
- 3 Forslag til reguleringsbestemmelser for Brekstad sentrum, sist revidert 30.05.14
- 4 Midlertidig forbud mot tiltak - Vedtak i kommunestyret 12.12.13
- 5 Reguleringsbestemmelser for Brekstad sentrum, godkjent av kommunestyret 15.06.00
- 6 Reguleringsplan for Brekstad sentrum, godkjent av kommunestyret 15.06.00
- 7 Reguleringsbestemmelser for Brekstadbukta - Bruholmen, stadfestet 10.11.83
- 8 Reguleringsplan for Brekstadbukta Bruholmen, stadfestet 10.11.83

Sakens bakgrunn og innhold

I kommunestyrets møte 12.12.14 ble det vedtatt å legge med forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) for en større del av Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Følgende vedtak ble fattet i sak 14/90:

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.

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.

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. Kommunestyret ber rådmann om å finne nye egnede områder for massedeponi ved behov og at dette legges frem til politisk behandling.

Bakgrunnen for at kommunestyret vedtok å innføre midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 13-1 var å legge til rette for god reguleringsplanlegging av Brekstad sentrum og Brekstadbukta, og unngå at tiltak iverksettes som vil vanskeliggjøre slik planlegging. Innføring av midlertidig forbud mot tiltak er en nødløsning for å stanse gjennomføring av tiltak som det søkes om, og som det ikke finnes klar hjemmel for å nekte, d.v.s. at kommunen skal gis mulighet til styre utviklingen.

Midlertidig forbud omfatter i prinsippet alle søknadspliktige byggearbeider, terrengarbeider o.l. Forbud mot tiltak betyr at behandling av konkrete søknader utsettes til etter at midlertid forbud er opphevet. Omsøkte tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre planleggingen skal behandles på vanlig måte. Dette er et skjønn som kommunen må utøve.

Forbud mot tiltak omfatter også utfyllinger i Brekstadbukta. For å avhjelpe behovet for deponering av overskuddsmasse på Brekstad, vedtok formannskapetets møte 28.11.13 å stille ca. 4 da. kommunal eiendomsgrunn til disposisjon ved nordre molo i Brekstadbukta.

Planutvalget har nå bedt rådmannen om å fremme sak til planutvalgets møte 12.06.14 og kommunestyrets møte 19.06.14 om oppheving av midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Vedtaket ble gjort i forbindelse med behandling av søknader fra HEL-MAR AS, Per Ulriksen AS og Roger Hvitsand om oppføring av henholdsvis forretningsbygg, lager- og verkstedbygg og kjøp av tomt for deponering av masse.

Administrasjonens vurdering

I følge gjeldende reguleringsplan for Brekstadbukta - Bruholmen kan "bygningsrådet, før det tas standpunkt til et prosjekt, forlange samlet plan for vedkommende tomt eller kvartal som viser bebyggelse, adkomst m.m.", jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 5 a.

Reguleringsplan for Brekstadbukta er en typisk "flatereguleringsplan" som var vanlig for 30 år siden, d.v.s. en plan som viser arealbruken for store kvartaler, men uten tomteinndeling, plan for utnyttelse, intern trafikkavvikling/infrastruktur og illustrasjoner for bebyggelse. Flere tomteodelinger som er gjennomført er ikke forankret i konkrete byggeplaner for aktuelle virksomheter, men fastsatt i forbindelse med tildeling av arealer for utfylling av overskuddsmasse på fjæreg grunn for senere utbygging.

I følge reguleringsplan for Brekstad sentrum kan bygge- og tomteodelingssaker ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet (områder regulert til forretningsareal og blandet forretnings- og boligformål/kombinerte formål). Bebyggelsesplan skal ta stilling til tomteutnytting og etasjetall", jfr. reguleringsbestemmelsene, pkt. 3.3.

Krav om en samlet plan/bebyggelsesplan må ta utgangspunkt i de reguleringer og arealbruk som forelå på det tidspunkt planen ble vedtatt. Det er disse planer og bestemmelser som skal legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak når bygge- og deleforbudet oppheves.

Planutvalget har i noen tilfeller gitt dispensasjon fra plankravet der det åpenbart er lagt til rette for det. Her nevnes bl.a. nybygg for Ørland Sparebank og Yrjartun.

På bakgrunn av kommunestyrets vedtak i møte 14.11.13 om å legge planskisse fra Helen & Hard til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplan, vil det være lite formålstjenlig å kreve at det nå skal utarbeides samlet plan/bebyggelsesplan for et område/kvartal etter gjeldende reguleringsplaner og planbestemmelser. Kvartalsstruktur og gateføringer vil bli endret i ny plan. Bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan) vil måtte kreves når ny områdeplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta er godkjent av kommunestyret.

Vi registrerer at planutvalget nå ønsker å oppheve midlertidig bygge- og delingsforbudet, men det innebærer samtidig at planutvalget gir fra seg muligheten for en enhetlig planlegging.

Forslag til områdeplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta med tilhørende forslag til reguleringsbestemmelser er nå utarbeidet av arkitektfirma Helen & Hard. Under forutsetning av planutvalgets prinsipielle godkjenning av foreliggende planforslag, vil administrasjonen foreslå at midlertidig bygge- og deleforbud opprettholdes, men at søknader om tiltak som er i samsvar med planforslaget skal behandles på vanlig måte etter gjeldende bestemmelser. Det forutsettes at det utarbeides en situasjonsplan og en beskrivelse for hvordan tiltaket vil forholde seg til intensjonene i forslag til ny plan og bestemmelser.

Hvis midlertid bygge- og deleforbud oppheves i sin helhet, må søknader om tiltak behandles etter gjeldende reguleringsplaner. Foreslåtte ordning vil etter administrasjonens vurdering tilfredsstille alle parter.

Rådmannens innstilling

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

INNSTILLING:

1. Kommunestyret opprettholder sitt vedtak i sak 14/90 fra møte 12.12.13 om midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta med avgrensning som vist på kart datert 14.11.13, jfr. plan- og bygningslovens § 13-1.
2. Midlertidig forbud mot tiltak skal oppheves senest når reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta er endelig vedtatt.
3. Kommunestyret ber om at byggetiltak og delinger som omsøkes, og som er i samsvar med forslag til områdeplan for Brekstad sentrum med tilhørende forslag til bestemmelser, datert 01.06.14, blir behandlet fortløpende av planutvalget etter generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven.
4. Kommunestyret har ingen innvendinger til at overskuddsmasse deponeres i Brekstadbukta innenfor de arealformålsgrenser som er skissert i forslag til områdeplan. Kommunestyret ber rådmannen om å utarbeide kart som viser aktuelle deponeringsarealer og retningslinjer for hvilke masser som kan deponeres og på hvilke områder.