

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Kommuneplan Ørland - arealdel og samfunnsdel 2013 - 2026, behandling i Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn

Vedlegg:

1. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel med handlingsdel 2013 - 2026
2. Særutskrift - Kommuneplanens arealdel 2013-2026, 1. gangs behandling
3. Kommuneplanens arealdel 2013 - 2016 - Planbeskrivelse, KU og planbestemmelser
4. Plankart 1 av 2, datert 28.05.14
5. Plankart 2 av 2, datert 28.05.14
6. Katalog over innspill på fremtidige bolig og næringsareal, konsekvensvurdering
7. Oppsummering av foreslåtte boligområder hvor landbruk eller vilt blir berørt

Vedlegg som er relevant for saken men ikke følger vedlagt

- Demografianalyse og behov i Ørland og Bjugn (Rambøll, 2013)
- Reguleringsplan for ØHF med konsekvensutredninger mottatt i Ørland kommune 23.01.2014.
- Innspill på dialogdokument utsendt til alle innbyggere i Ørland og Rygge/Bodø Flystasjon, bla:
 - o Forum for natur og friluftsliv Sør-Trøndelag ang verdien av friluftsområder, trivsel og folkehelse og at grønn tenking gir muligheter for utvikling av Ørland.
 - o Ørland Bondelag fremhever at ØK må bli kjent med og behandle landbruket som en høyverdig næring på lik linje som service, handel og industri og at kommunen må bevare dyrkbar og dyrka jord, å sette seg inn i arealbehovet til landbruket. De understreker også at et aktivt landbruk er et godt miljøtiltak og at Ørland har et aktivt oppegående landbruk som mer enn gjerne vil være med på å bidra til å utvikle kommunen videre.
- Kommunedelplaner til behandling som ses i sammenheng med kommuneplanens samfunnsdel:
 - o Landbruksplan Ørland og Bjugn kommuner
 - o Strategisk næringsplan Ørland kommune
 - o Folkehelseplan Ørland kommune
 - o Handlingsplan Kultur Ørland Kultursenter KF (ØKS)

Sakens bakgrunn og innhold

Utvikling av kampflybasen i Ørland er Forsvarets største enkeltinvestering i fastlands-Norge noensinne. Utviklingen åpner for mange muligheter, men også flere utfordringer og vil stille store krav til kommunens planlegging. Kommende planperiode er krevende for Ørland kommune og store deler av Fosen. Skal kommunen evne å gripe mulighetene og å redusere utfordringene kreves gode analyser av fremtiden. Ørland og Bjugn kommuner har gjennomført et analysearbeid som viser utfordringer og muligheter (Rambøll, 2013). Sammen

med Forsvarsbyggs konsekvensanalyser for Reguleringsplan for Ørland Hovedflystasjon (ØHF) danner analysene grunnlag for kommunens planlegging.

Analysene viser at nye utfordringer som kommunen ikke har høstet erfaring med tidligere må forventes, samtidig som det som fungerer bra i dag ikke nødvendigvis vil fungere fremover. Med et slikt utgangspunkt er det helt nødvendig å ha klare mål og strategier å styre utviklingen etter.

Etter vedtaket om å etablere den norske kampflybasen i Ørland kommune (juni 2012) valgte Ørland kommune å restarte sin kommuneplanlegging. Den vedtatte Planstrategien og planprogrammet 2013-2026 tar utgangspunkt i overnevnte analyser, og viser strategiske veivalg for en ønsket utvikling. Den gir en samlet vurdering av planbehovet i perioden, samtidig som den beskriver hvordan planleggingen skal foregå. Både planstrategien og planprogrammet går noe lengre i beskrivelse og valg av strategier for samfunnsutviklingen, og i beskrivelse av delplaner enn det som er vanlig. Kommunestyret sluttet opp om disse strategiene og ønsket en videre prosess for å definere en tydelig visjon for kommunens utvikling. En utvidet planstrategi og planprogram la rammene for videre kommuneplanlegging og skisserte parallelle parallellprosesser. En felles oppstart for kommuneplanleggingen med kommunedelplaner ble gjennomført i begynnelsen av desember 2013. Etter den tid har det vært gjennomført en rekke interne møter i administrasjonen for å koordinere de parallelle parallellprosessene samtidig som det har vært gjennomført en bred medvirkning.

Det er ca 12 år siden sist gang Ørland kommune gjennomførte en kommuneplanprosess. Forslag til kommuneplan for Ørland har derfor ikke bygd på tidligere kommuneplaner. I planprosessene har det vært viktig å sørge for stor grad av medvirkning, og at mål og strategier forankres bredt gjennom prosessen. På det året som er gått er planstrategi, planprogram, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel utarbeidet.

Kommuneplanen er en samlet plan for kommunens utvikling, og inneholder langsiktige og overordnede målsettinger og retningslinjer for kommunens utvikling, samt planer for gjennomføringen av dem. I Plan- og bygningsloven fra 01.07.2009 ligger lovgrunnlaget for kommuneplanen. Kravet til kommuneplanens form, innhold og behandling ble vesentlig endret i siste lovendring. Det er ingen fasit for hvordan kommuneplanen skal skrives og gjennomføres mht form og innhold. Loven stiller krav til utforming av en samfunnsdel, en arealdel og en handlingsdel. I tillegg kan den inneholde kommunedelplaner for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder. Under er dette beskrevet nærmere.

Kommuneplanens samfunnsdel

Den utarbeides etter bestemmelsene i §11-2 og §11-4 i plan- og bygningsloven. Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet, og kommunen som organisasjon.

Iht plan- og bygningsloven er hensikten med samfunnsdelen å gi:

- Bedre og mer helhetlig planlegging for en bærekraftig samfunnsutvikling
- Være et verktøy for strategisk styring
- Styrke medvirkningen og den politiske styringen

Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for kommuneplanens arealdel og sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Samfunnsdelen inkluderer en handlingsdel, som angir hvordan tematiske kommunedelplaner eller virksomhetsområder skal følges opp de nærmeste 4 år. Kommuneplanens arealdel er arealplan for hele kommunen og følger av kommunens strategiske valg i samfunnsdelen. Den viser sammenheng mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Rådmannen legger fram kommuneplanens samfunnsdel med handlingsdel, arealdel og flere kommunedelplaner til behandling samtidig. Samfunnsdelen er et resultat av en rekke politiske verksted, i tillegg til parallelle planprosesser. Den er forsøkt gjort enkel i form og innhold, og har fokus på å vise retningen for utviklingen av kommunen. Kommunedelplanene Strategisk næringsplan, Folkehelseplan, Landbruksplan for Ørland og Bjugn og handlingsplan for Kultur har vært utarbeidet parallelt, og hovedessensen i disse planene er dermed tatt inn i strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Planprosessen og medvirkning

Etter at planstrategien og planprogrammet til Ørland kommune ble vedtatt 1. november 2013 ble et dialogdokument sendt til alle innbyggere i kommunen, i tillegg til potensielt nye innbyggere som jobber ved Bodø og Rygge flystasjoner. Her ble det satt frist for å komme med innspill til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel til 20. januar 2014. Kommuneplanprosessen har blitt presentert i en utstilling som har stått over 2 måneder i kultursenterets vrimleareal, i tillegg til at dialogdokumentet har blitt presentert i store plakater/skilt som har hengt i nærbutikkene i kommunen. Alle steder har det vært invitert til å gi innspill, og en notatbok har vært festet til utstillingene/plakatene for å forenkle medvirkningen.

Samtidig med mulighetsstudiet for utvikling av Brekstadssentrum (parallelloppdraget) og planstrategiutviklingen ble det gjennomført en medvirkningsprosess med barn og ungdom. Etter en involveringsprosess fra barnehager til ungdomskolen presenterte de unge sine innspill for kommunestyret i november 2013. Innspillene ble tatt videre i planene. I tillegg ble det gjennomført en Instagramkonkurranse #Mitt_Ørland blant barn og ungdom for å skape engasjement om kommuneplanleggingen.

Det er i alt gjennomført til sammen tre kommunestyreseminar ifm kommuneplanleggingen. Som utgangspunkt for kommunestyreseminar 1 ble det gjennomført en QuestBack analyse med svar fra i underkant av 100 personer. Kommunestyreseminar 1 ga styringssignal for hva som skulle være utviklingsstrategiene i Ørland kommune og dannet utgangspunkt for en utvidet planstrategi og planprogram. Seminar 2 omhandlet barn og unges innspill til kommunens planlegging i tillegg til visjonsprosess fase 2, og kommunestyreseminar 3 gikk videre på visjonsutviklingen og hovedstrategiene for samfunnsutviklingen, samtidig som det ble gitt innspill til flere kommunedelplaner. På de to første kommunestyreseminarene var eksterne gjester invitert inn i dialogen fra næringsliv, kommunens ungdomsråd, kirke, lag- og organisasjoner. Administrasjonen oppsummerte siste kommunestyreseminar i mars 2014 og la dette frem for behandling i Planutvalget 27. mars 2014.

For en kontinuerlig orientering om planprosessene og pågående utvikling av Ørland er det opprettet en utviklingsblogg. Facebook brukes også aktivt, i tillegg til at sentrale milepæler som kommunestyreseminar og politiske vedtak er lagt ut på kommunens hjemmeside.

Innspill til kommuneplanens samfunnsdel

Det har kommet inn flere innspill til kommuneplanleggingen. Mange innspill kom i forbindelse med behandling av planstrategien 2013-2026 ettersom denne gikk langt i å foreta veivalg og fastsette strategiene for utvikling av Ørland i perioden. Disse innspillene ble tatt med i planprosessen og lagt ved til politisk behandling av planstrategien. Det har i tillegg kommet inn uttalelser i forbindelse med dialogdokumentet som er sendt alle innbyggere. Enkelte av innspillene er omtalt i oversikt over vedlegg som ikke følger saken. Innspillene er vurdert i samfunnsdelen, arealdelen eller kommunedelplanene.

Ny visjon for Ørlands utvikling for perioden 2013-2026: Ørland mellom himmel og hav. Visjonen viser retning for en moderne, aktiv og inkluderende kommune som skaper og byr på muligheter og opplevelser mellom sin himmel og sitt hav. Visjonen kan også brukes som et

slagord for kommunen og viser til kommunens rolle som vertskap for kampflybasen og sin geografiske beliggenhet med hav og fjord på tre sider.

Utfordringer og muligheter i planperioden

Rambøllrapporten (2013) og Forsvarsbyggs konsekvensutredninger (reguleringsplan ØHF) peker på en rekke utfordringer kommunen står overfor de neste årene. Kommunen må lykkes med å styrke mulighetene og redusere utfordringene for å lykkes med sitt mål om 35 % befolkningsvekst, bl.a

- 20 % befolkningsvekst i Ørland og Bjugn kommuner som følge av kampflybase-etableringen
- Antatt stor pendlingsandel reduserer potensialet for befolkningsvekst
- Økt boligbehov beregnet til 75 boenheter i året
- Nedadgående næringsutvikling og liten kontakt med kompetansemiljøene i regionen
- Landbruksutvikling under usikkerhet
- Miljø- og klimautfordringer, og muligheter

5 strategier for å lykkes med vedtatte mål

1. Skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning
 - Utvikle en attraktiv og bærekraftig kystby med urbane kvaliteter (justert etter vedtak av parallellprogram/mulighetsstudie Brekstad)
 - Tilby et variert botilbud (lagt til etter politisk innspill mars 2014)
 - Skape et rikt kulturtilbud og idrettsliv (justert gjennom planprosessen handlingsplan kultur. Idrett ble lagt til etter politisk innspill)
 - Utvikle god infrastruktur i kommunen og kommunikasjon på Fosen (strategi fra planstrategien)
 - Ha et strukturert, kontinuerlig og langsiktig omdømmefokus (politisk innspill i planutvalget mars 2014 – kommunikasjonsstrategi vedtak)
2. Folkehelse som grunnleggende verdi
 - Sørge for en trygg og inkluderende oppvekst (fra planstrategi)
 - Skape et inkluderende samfunn med rom for alle og plass for den enkelte (justert gjennom kommunedelplanprosess folkehelse)
 - Sikre god folkehelse i anleggsfasen til kampflybaseutviklingen (justert gjennom kommunedelplanprosess folkehelse)
3. Kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing
 - Være en næringsvennlig kommune (fra planstrategi)
 - Aktiv næringsutvikling knyttet til Forsvaret (justert gjennom kommunedelplanprosess strategisk næringsplan)
 - Samarbeid om næringsutvikling (justert gjennom kommunedelplanprosess strategisk næringsplan)
 - Løfte landbruket inn i ny tid (justert gjennom kommunedelplanprosess landbruksplan Ørland/Bjugn)
4. Bevisst miljøetsatsing og klimatilpassing
 - Bevisst bruk av miljø- og klimavennlige løsninger (fra planstrategi)
 - Ta vare på og tilrettelegge viktige landbruk, natur- og landskapsområder (justert gjennom kommunedelplanprosess Landbruk og handlingsplan kultur)
 - Planlegge og utvikle Ørland for klimaendring (fra planstrategi)

I tillegg til ovennevnte strategier har kommunen ansvar for å gi gode velferdstjenester til innbyggerne i kommunen. Med dette som utgangspunkt og med utgangspunkt i Ørland kommunes forventede store endring i folketallet frem mot 2026, ønsker rådmannen å supplere de fire tidligere vedtatte strategiene med en femte strategi som omhandler kommunens ansvar for å gi innbyggerne helse- og velferdstjenester og oppveksttjenester.

5. Utvikle de kommunale tjenestene

- Legge til rette for et godt tjenestetilbud der befolkningsveksten er størst
- Fremtidsrettede gode helse- og velferdstjenester
- En oppvekst med gode forutsetninger for utvikling, opplæring og utdanning

Fremtidens Ørland skal skapes både for dagens ørlendinger, men også for å tiltrekke oss nye ørlendinger. Ørland kommunes fem utviklingsstrategier henger sammen. Kommunen må lykkes innen alle de fem strategiene for å kunne lykkes med å skape en ønsket utvikling. Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for kommuneplanens arealdel. Dette poengteres flere steder i planforslaget.

Landbruk er nevnt i samfunnsdelen (s 16 og 17) med en kort oppsummering av landbruksplanen "Løft landbruket inn i ei ny tid" inkl. tiltaksdelen. I tillegg skal det legges til rette for viktige landbruk, natur og landskapsområder. Her er tap av jordbruksarealer ved utbygging av kampflybasen nevnt. Dette er oppsummert ved at jordvernenssynet må stå sterkt i all arealplanlegging.

Kommuneplanens Handlingsdel

Kommuneplanens handlingsdel viser hvordan kommunen vil følge opp kommuneplanens visjon, mål og strategier. Handlingsdelen er både en del av kommunens 4-årshjul og 1-årshjul, og for hvert år skal det utarbeides et handlingsprogram. Et årlig handlingsprogram er spesielt viktig for Ørland som forventer stor samfunnsendringer i kommuneplanperioden. Kommuneplanens handlingsdel og handlingsprogram skal integreres og henge tett sammen med kommunens økonomiske planlegging. Planene vil derfor inngå i kommunens økonomi og handlingsplan og kommunens årsbudsjett som skal rulleres hvert år. Her skal det defineres sentrale delmål og styringsindikatorer knyttet til de 5 hovedstrategiene i kommuneplanen. Styringsindikatorene vil over tid vise utviklingen innenfor de ulike strategiene, både i egen kommune og mot utviklingen i andre kommuner. I det årlige budsjettet (handlingsprogrammet) vedtas konkrete bevilgninger, tiltak og virkemidler som bidrar til å påvirke styringsindikatorene i positiv retning.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunns- og arealdel rulleres samtidig. For de overordnede føringene og forutsetningen for planarbeidet vises det til samfunnsdelen.

Felles planprogram for rulling av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble vedtatt 01.11.13. I tillegg til strategiske valg definerer planprogrammet generelle prinsipper for arealdelen og for behandling av enkeltsaker som skal legges til grunn for planarbeidet:

- Det meste av veksten bør foregå som fortetting
- Planlegge for et attraktiv og konsentrert sentrum tilpasset ulike brukergrupper og med universell utforming
- Tilrettelegge for gode bokvaliteter og et allsidig botilbud med stort innslag av leiligheter/mindre boenheter
- Fortetting i sentrum med høy utnyttelsesgrad, samtidig som det er godt tilbud i bygdesentrene
- I sentrum må det forventes at betydelige deler av parkeringen legges under bakkeplan
- Tjenestetilbud og detaljhandel lokaliseres innen Brekstad sentrum
- Arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum
- Grønnstruktur som gir lett tilgang til attraktive natur- og friluftsområder og i størst mulig grad integrerer nærmiljøanlegg og kulturminner
- Satsing på estetisk gode løsninger, blant annet gjennom estetiske retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Planlegge for et godt gang- og sykkelvegtilbud
- Satsing på akse Brekstad-Botngård gjennom utbedring av dagens FV710, utbygging av gang- og sykkelveger og tilrettelegging for bedre kollektivtilbud
- Planlegging i sjø og strandsone baserer seg på arealarbeidet fra «Kysten er klar»

Dette er sentral føringer for arbeidet både med kommuneplanens arealdel og områdeplan for Brekstad.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet ut fra bestilling i vedtatt planstrategi og planprogram. Som tidligere nevnt legger kommuneplanens samfunnsdel føringer for arbeidet med arealdelen. Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer og legges til grunn for all arealplanlegging og utbygging i kommunen. Den omfatter alt areal, både land og vannareal.

Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse (med konsekvensutredning), bestemmelser og retningslinjer. Rådmannens anbefalinger fremgår av katalog over innspill til arealdelen. Den er også en del av konsekvensutredningen. Til katalogen er det utarbeidet kart over alle innspill. Framdriften er i tråd med planprogrammet.

Plankartet viser arealbruken som planen fastlegger, og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken. Planbeskrivelsen beskriver valg av løsninger som ligger til grunn for arealdisponeringene i plankartet. Den beskriver planforutsetninger og hvilke grep som er tatt i planforslaget. Planbeskrivelsen inneholder også en konsekvensutredning. Retningslinjene gir utfyllende veiledning om planens faglige intensjoner og føringer for hvordan plan med bestemmelser kan påregnes praktisert.

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 erstatter tidligere arealdel som ble vedtatt 25.11.2004. Den erstatter også delplanene for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått og Storfosna/Kråkvåg. For Brekstad sentrum utarbeides det områdeplan.

I forbindelse med tidligere arealdel ble det utarbeidet en rekke temakart. Noen av dem videreføres, noen må revideres og noen utgår. Status er som følger:

- Jord og skog (videreføres)
- Fiskeri/havbruk (videreføres)
- Viktige viltområder (videreføres)
- Biologisk mangfold (videreføres)
- Hensynskart (utgår)
- Småskala vindkraftverk (utgår)
- Friluftsområder (under arbeid)
- Kulturminnekart (under arbeid)

Sentrale utfordringer

I tillegg til å legge inn areal for bolig- og næringsområder er det en rekke andre viktige problemstillinger som tas opp i kommuneplanens arealdel, bl.a.

- Hensynssone støy (med restriksjoner)
- Andre hensynssoner for Forsvaret (med restriksjoner)
- Hensynssone gårdsbebyggelse (med retningslinjer)
- Hensynssone Austrått (med retningslinjer)
- Sikring av viktige naturområder i sjø

For nærmere beskrivelse av disse og andre problemstillinger, vises det til planbeskrivelsen og planbestemmelsene.

Overordnet plangrep

Som en følge av utbyggingen på ØHF og veksten som følger av denne, er det ved denne rulleringen av arealdelen spesiell fokus på:

- boligareal
- næringsareal
- støy
- landbruk

Boligareal

Kommunens strategiske valg om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Målsettingen er en befolkningsvekst på 35 %, noe som betyr ca 2000 nye innbyggere (jf planstrategien). I Norge bor det i snitt 2.2 personer/bolig. Dette gir et behov for 909 nye boliger i planperioden. I en planperiode på 12 år gir dette behov for bygging av 75 boliger pr år. En viktig del av dette bildet er at kommunen må kunne tilby de støyberørte som godtar tilbud om innløsning, nye tomter.

Overordnet plangrep for å legge til rette for dette er:

- *Satsing på Kystbyen Brekstad. Her utarbeides det egen områdeplan. Gjennom den skal det planlegges for et attraktiv og konsentrert sentrum med inntil 1.000 boenheter*
- *Legge til rette for et variert botilbud i Ørland kommune med muligheter for boområder også utenfor Brekstad sentrum. Særlig for de støyberørte må det legges til rette for tilgang på større boligtomter*

Det er også en klar målsetting å legge til rette for et variert botilbud med muligheter for boområder utenfor Brekstad sentrum. Her er det et betydelig potensial i planavklarte, ubebygde boligområder.

Planavklarte, ubebygde boligområder:

- Kommunale områder, byggeklare 51 daa
 - Private områder, byggeklare 58 daa
 - Kommunale områder, regulert, ikke byggeklare 99 daa
 - Private områder, regulert, ikke byggeklare 331 daa
 - Kommunale områder i arealdel, ikke regulert 65 daa
 - Private områder i arealdel, ikke regulert 37 daa
- Totalt 641 daa

Oversikten viser at det er en god del planavklarte områder til boligformål i kommunen. Det er en utfordring å gjøre flere av disse områdene byggeklare.

Det aller meste av kommunens areal er LNF-områder. Områdene er rendyrket som LNF-områder. Det er ikke åpnet for hverken spredt bolig- eller fritidsbebyggelse. Det er lagt ut tilstrekkelig med boligområder som erstatter behovet for spredt bygging. De få sakene hvor det er ønske om dette, tas heller som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer til formålet. I de delene av gjeldene kommuneplanen hvor det er åpnet for spredt boligbygging i dag, ønskes bebyggelsen styrt til boligklynger/-felt i stedet.

Boligtomter for støyberørte

Det er en klar politisk føring at det skal legges til rette boligtomter for støyberørte. Det aller meste av de nye boligområdene er private forslag. Kommunen kan ikke kreve at disse skal forbeholdes støyberørte med mindre kommunen inngår avtale om kjøp. Gjennom å legge ut såpass store areal til boligformål, bør det likevel være godt med boligtomter å velge imellom for de støyberørte som velger å flytte.

Det er også vanskelig å vite hvilke preferanser de som takker ja til tilbud om innløsning har med hensyn til ny bolig. Det løses gjennom at det legges ut boligareal som vil kunne gi ulike typer utbygging, fra tett bebyggelse med leiligheter til større tomter for eneboliger mer perifert.

For å ivareta de støyberørte, må en også regne med en god del enkeltsaker. Som følge av etablering av kampflybasen vil mange huseiere og gårdsbruk få tilbud om innløsning. Dette gir kommunen en stor utfordring mht å kunne sikre tomteareal til alle som må flytte. Denne konsekvensen er søkt ivaretatt ved å legge ut varierte og tilstrekkelig boligområder. Alle med eiendom i forventet sone for innløsning bor i dag i landlige omgivelser. Det vil derfor være en del som ikke ønsker å etablere seg i boligfelt. Det er vanskelig for kommunen å løse dette gjennom områder for spredt boligbygging da man er lite kjent med preferansene, og fordi

kravene til kartfesting av tomter i LNF områder med spredt boligbygging er såpass strenge. En har derfor valg å lage en retningslinje til dispensasjonssøknader der hensynet til støyberørte skal tillegges vekt ved dispensasjonsvurdering. Av retningslinjene til LNF-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til tomtebehov til eiere av bolig- og gårdsbruk som blir innløst som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt ved fordel-/ulempevurderingen. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

Det har kommet mange innspill til nye boligområder. Frist for innspill ble satt til 20. januar-14, men det har også kommet innspill etter denne tid. I alt kom det inn 67 innspill på til sammen 2306 daa. Innspillene til kommuneplanens arealdel er spredt over hele kommunen. De går fram av vedlagt katalog over innspill til arealdelen. I all hovedsak er det innspill om nye boligområder. De er vurdert ut fra følgende kriterier:

- Politiske føringer (vedtak planprogram + parallelloppdrag)
- Satsing på Brekstad
- Boligområder også utenfor Brekstad
- Variert tilbud (geografisk+ type bolig)
- Attraktive tomter
- Støy
- Nærhet skole/barnehage
- Store tomter for støyberørte
- Dyrka mark
- Unngå konflikt med grønne interesser
 - Friluftsområder
 - Biologisk mangfold
- Kulturminner
- Kommunal infrastruktur

Kriteriene er ikke rangert, men vern av dyrka mark har likevel veid tungt i vurderingene. Det har gjort at mange innspill som i all hovedsak ligger på dyrka mark, ikke er videreført i planforslaget. Opplysninger om det enkelte område og Rådmannens vurdering av innspillene framgår av katalog over innspill til Kommuneplanens arealdel. Her fremgår også konsekvenser og eventuelle konflikter med sektorinteresser.

Rådmannen anbefalte at følgende innspill ble tatt inn i kommuneplanens arealdel (nr i parentes henviser til områdenes nummer i katalog og kart over innspill):

B22 (1), B19 (3), B06 (11), B23 (12), M1 (36), B11 (44), B12 (45), B29 (49), B24 (60 består av 61+62+areal eid av Forsvaret), B02 (63), B05 (67), B04 (68), B10 (70), B14 (75), B07 (76), B18 (77), N3 (78), B08 (80 består av 72, 73 og 74), N1 (91) og N2 (92).

Dette gir boligområder på til sammen 732 daa og næringsområder på til sammen 207.5 daa. Planutvalget vedtok i møte 20.05.2014 å ta inn følgende områder i tillegg:

B20 (23), halve B16 (24), B15 (25) sør for veien, M2 (31), B12 (40), B12 (46), B17 (52) og B09 (53). Dette utgjør nye 146.1 daa til boligformål. Til sammen gir dette nye boligområder på 878.1 daa.

For område **B21 (21)** inngår det som allerede er lagt ut til fremtidige boligformål. Området **B31 (47)** er allerede fradelte til boligformål. **B03 (64)** er i tråd med gjeldende plan da det er lagt ut som fremtidig boligformål i delplan for Opphaug.

Med de 641 daa planavklarte boligområdene kommunen har fra før, blir det totalt 1519 daa til boligformål. Med et gjennomsnitt på 1 boenhet/daa, kan dette gi 1519 boenheter. Det er en klar målsetting at mye av boligbyggingen skal skje på Brekstad som fortetting/omforming. Gjennom områdeplan for Brekstad er målsettingen å legge til rette for 1 000 boenheter. En overveiende del av dette vil naturligvis være leiligheter. Totalt legges det da til rette for 2 519 boenheter. Med 2.2 personer i snitt i hver boenhet, har vi kapasitet til å ta imot 5 541 nye

innbyggere. 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. Den vil variere fra tett bebyggelse i sentrale områder til tradisjonelle eneboligtomter og større tomter mer perifert. Det er en klar politisk føring at man skal legge til rette for større tomter for støyberørte. De høyeste kravene til utnyttingsgrad vil være i Brekstad sentrum. Disse fastsettes gjennom områdeplan for Brekstad. For de fleste andre boligområdene mener kommunen det er hensiktsmessig at utnyttingsgrad fastsettes gjennom reguleringsplan. Da vil man ha bedre oversikt over topografi og andre forhold som påvirker hvor stor del av byggeområdet som faktisk kan bebygges. I noen områder ønsker man også at det legges til rette for større tomter for støyberørte.

Utnyttingsgraden angis som minimumskrav. Dermed åpnes det for å vurdere en høyere arealutnytting i områder hvor det av ulike grunner kan være aktuelt. For noen sentralt beliggende boligområder nært Brekstad og Opphaug, og for områder som ligger på dyrka mark, er det hensiktsmessig med krav om en høyere arealutnytting. Her vil det kreves minimum 2 boenheter/daa. Dette går fram av planbestemmelsene.

Sammen med potensialet i Brekstad sentrum og i planavklarte, ubebygde boligområder, vil Ørland kommune være godt rustet med areal til boligformål. Det er dimensjonert langt ut over planperioden. Eksisterende og nye områder vil i sum gi et godt og variert tilbud. Siden dette i all hovedsak er private innspill, har ikke kommunen kontroll over når disse blir regulert og klargjort for utbygging. Her er kommunen avhengig av god dialog med de private interessene. Nå er det viktig å få klargjort boligområder til utbygging. Dette er viktig for en kommune med en ambisiøs målsetting om 35 % befolkningsvekst. Det er også viktig å ha et godt tilbud med boligarealer siden kommunen planlegger med stor usikkerhet. Ettersom fortetting og omforming er relativt utfordrende og tidkrevende prosesser, vil det ta tid å hente ut potensialet i Brekstad sentrum.

Samlet foreslås det store areal til boligformål gjennom areadelen. Dette ut fra vedtatte målsettinger om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning. I tillegg til satsing på Kystbyen Brekstad, er det lagt opp til å styrke bosetting i kommunen forøvrig. Boligområdene i Kleivan, Døsvika, Røstadhaugan og på Opphaug, bygger opp under barneskolen på Opphaug.

Næringsareal:

Kommunens strategiske valg om kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Kommunen ønsker å legge til rette for et godt og variert tilbud med næringsareal.

Det er viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer i en kommune hvor det planlegges for en betydelig vekst. Det forventes at noen virksomheter ønsker å lokalisere seg nær ØHF.

Følgende nye næringsområder foreslås (nr i parentes referer til katalog over innspill til arealdelen): N1 (91), N2 (92) og N3 (78).

Reguleringsplaner utarbeides parallelt for Brekstad Vestre (N1) og Ulsetmyra (N2). I tillegg legges det ut næringsareal gjennom revisjon av reguleringsplan for Uthaug havn og i Brekstadbukta gjennom områdeplan for Brekstad. De to sistnevnte vil også løse kommunens behov for deponering av masser.

Samlet utgjør de nye næringsområdene ca 208 daa. Nærmere opplysninger om de to områdene fremgår av vedlagt katalog over innspill til kommuneplanens arealdel.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass, legges ABC-prinsippet til grunn. Det er viktig at arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum. I sentrum ønskes omforming og fortetting. Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

Type virksomhet. Arealbehov for virksomhet

A Tilgjengelighet til kollektivtransport - god. Mange ansatte, ikke avhengig av bil (for eksempel kontorer, utdannings- og helseinstitusjoner). Lite arealbehov/arealeffektivt. A-lokalitet. Brekstad sentrum

B Tilgjengelighet til kollektivtransport - middels. Middels avhengig av bil (for eksempel lettere industri, salg og service). Middels arealbehov. B-lokaliteter: Næringsområdet ved Brekstadbukta, Brekstad Vestre

C Ingen tilknytning til kollektivtransport. Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (for eksempel industri, lager-, engros- og transportfirmaer). Arealkrevende. C-lokaliteter: Ulsetmyra, Uthaug havn

Det legges ut relativt store og verdifulle områder til næringsformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatt målsetting om aktiv næringslivssatsing. Spesielt Brekstad Vestre og Ulsetmyra er svært viktige områder for kommunen. For en kommune som forventer betydelig vekst, er det viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer.

Støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støy fra flyaktiviteten på ØHF er førende for kommunens planlegging. Hovedgrepet er og ikke planlegge ny støyømfintlig virksomhet eller bebyggelse innenfor støysonene. Det legges inn hensynssoner for støy. Disse knyttes det bestemmelser og/eller retningslinjer til for hva som er tillatt innenfor de ulike sonene.

Gjeldende støykart med tilhørende retningslinjer som temakart er ikke lenger anvendelig ut fra ny situasjon med jagerfly F 35. Med bakgrunn i dette vil håndtering av byggesaker måtte håndteres etter T 1442 - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og det til en hver tid mest aktuelle støykart. T 1442 er selv en retningslinje som blant annet angir krav til både innendørs og utendørs støynivåer og anbefalinger med hensyn til håndtering av avvik. Den angir også når bygge eller plansaker krever støyfaglig utredning. Retningslinjen er til dels grov og gir muligheter for skjønn. Behovet for å snevre noe inn for å ha enklere kjøreregler synes derfor å gjøre seg gjeldende. Slik vil retningslinjen bidra til å forenkle arbeidet for utbyggere og for kommunen som saksbehandler.

T 1442 bærer preg av å være tilpasset støy fra kilder med mer konstant støybelastning, eksempel vegtrafikkstøy og støy fra sivile flyplasser. Dette medfører bl.a. at krav til støynivå på uteplasser bør ses i lys av denne faktiske situasjon. Det vil samtidig ofte være vanskelig å oppnå støyskjermede uteplasser uten for eksempel innglassing i flere områder rundt kampflybasen. Ved eventuelt krav om innglassing, reises også spørsmålet om dette er i konflikt med plan- og bygningslovens krav om kvalitet på uteplass og hvilke hensyn som bør veie tyngst.

Støybildet som følger av etablering av ny kampflybase er godt dokumentert og redegjort for gjennom støysonkart og konsekvensutredninger som følger reguleringsplan for ØHF. Støysonene innarbeides som hensynssoner i arealdelen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Landbruk

Ørland kommune forvalter store areal med verdifull dyrka mark. Som landbrukskommune er Ørland kommune opptatt av å ta vare på matproduserende areal. Det er et overordnet grep i kommuneplanens arealdel å omdisponere minst mulig dyrka mark. Det er også en målsetting å bidra til langsiktige grenser mellom bebygde områder og landbruksområder. Fortetting og

høyere arealutnyttelse er sentrale grep ved utviklingen av kystbyen Brekstad. Det vil bidra til redusert press mot verdifull dyrka mark. Samlet sett er det tatt klare jordverngrep i planforslaget.

Reguleringsplan for ØHF fører til omdisponering av mye verdifull dyrka mark, noe som er meget utfordrende. Dette er alvorlig for de berørte gårdbrukerne, men også for Ørland kommune. Som landbrukskommune har Ørland kommune en aktiv holdning til jordvern. Ut fra dette har ivaretagelse av verdifull dyrka mark vært sentralt i arbeidet med kommune - planens arealdel. Kommunen har en restriktiv holdning til omdisponering av dyrka mark i revisjonen av kommuneplanens arealdel. Som det går fram av katalog over innspill til arealdelen, er det foreslått en rekke boligområder på dyrka mark (over 1000 daa). Disse er i stor grad ikke videreført i planforslaget.

Rådmannens anbefaling medfører omdisponering av 104.5 daa dyrka mark til boligformål. Av dette er 32.9 daa klassifisert som svært god jord. En del av arealet er inneklemte areal som ikke er en del av store, sammenhengende jordbruksområder. Planutvalgets vedtak medfører omdisponering av 70 daa dyrka mark i all hovedsak klassifisert som svært god jord. Til sammen medfører foreslåtte boligområder en omdisponering av 175 daa dyrka mark. I møte med sektormyndigheter på regionalt planforum 27.05.14, ble det gitt signaler fra Fylkesmannen om at omdisponering av såpass store arealer med dyrka mark vil være uheldig, særskilt sett i lys av det totale omfanget av areal som legges ut til utbyggingsformål.

Masseuttak/Steinbrudd

Det har kommet en rekke innspill på områder for steinbrudd. Disse er knyttet opp mot behovet for masser i forbindelse med utbyggingen på ØHF.

Følgende nye områder for masseuttak foreslås (nr i parentes referer til katalog over innspill til arealdelen): M1 (36), M2 (31).

Forsvarsbygg går videre med regulering av steinbruddet i Lerbern (M1). Her er det aktuelt å ta ned «skalken» som står igjen etter tidligere steinbrudd. Etter uttak kan dette bli et attraktivt boligområde. I tillegg vurderes et område inne på basen som aktuelt for uttak av steinmasser. Det er også aktuelt å bruke masser fra Ottersbo.

Flere av innspillene er ikke aktuelle ut fra Forsvarets behov og er konfliktfylte ut fra sektorinteresser. De videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelse går fram av katalog over innspill til arealdelen.

Sjøarealene

Ved planlegging av sjøområdene er det tatt utgangspunkt i interkommunal kystsoneplan. Den lokale medvirkningsprosessen og dialog med sektormyndigheter har medført at det er gjort enkelte endringer og nye prioriteringer. Dette gjelder primært prioritering av viktige bløtbunnsområder rundt øygruppen Grandeholmene-Juldagan med Kjeungen hvor det er flere overlappende interesser bl.a. vilt (fugl særskilt), friluft, fisk, landskap og kulturmiljø (Kjeungen). I og med at Ørland er en RAMSAR-kommune, ønsker en å ivareta og sikre funksjonsområder som må ses i sammenheng med fredningsområdene. Videre har kommunen valgt å videreføre hensynssone landskap /kulturmiljø rundt Austråttborgen ut i sjø samtidig som man har unntatt akvakultur fra formålet. Dette er samtidig nasjonal laksefjord der oppdrettsanlegg for matfisk ikke er tillatt. Enkelte områder med særskilte fiskeinteresser der akvakultur kan være konfliktfylt er lagt ut som FFNF (natur-, frilufts - og fiskeområder) i samråd med bl.a. lokale fiskere. Etter dialog med Forsvaret er også noen av fareområdene tatt ut, mens de øvrige er vurdert ivare tatt gjennom hensynssoner, fareområder med tilhørende bestemmelser.

Planen sikrer de viktigste natur-, friluft- og fiskeområder etter grundig gjennomgang av temakart og etter samråd. Områder for akvakultur er derfor noe redusert i forhold til gjeldende arealplan og kystsoneplan, men kommunen har sine største naturverdier i sjø, bl.a. gjennom både nasjonale - og internasjonalt vernede våtmarksområder. Viktige landskapsverdier er prioritert og ivaretatt bl.a. rundt Austrått og utenfor Hoøya/Uthaug. Det er likevel forholdsvis store områder som er åpnet for akvakultur og som da bør gi forutsigbarhet for næringen.

Hensynssoner

Det er lagt inn en rekke hensynssoner i planen. Dette er områder hvor det er spesielle hensyn som skal ivaretas. Til hensynssonene er det knyttet retningslinjer eller bestemmelser.

Hensynssone støy

Til kommuneplanens arealdel lages det bestemmelser og retningslinjer om hva som er tillatt innenfor de ulike sonene. Disse tar utgangspunkt i T 1442 som er regningsline for behandling av støy i arealplanlegging, og det til en hver tid mest aktuelle støykart.

Planbestemmelsene følger i all hovedsak anbefalingene i T 1442 med tilhørende veiledning. Dette gjelder både mht. hva som tillates i tiltak i støysonene og krav til dokumentasjon. Planlagte boligområder ligger i all hovedsak utenfor støysonene, men en har enkelte områder i nedre del av gul sone - et område med forholdsvis lav støybelastning. Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta hensynet til støybelastning på en forsvarlig måte.

Verdifulle landskap og kulturmiljøer

Landskapet på Ørlandet er spesielt. Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å sikre kvaliteter i landskapet.

Hensynssone landskap/kulturmiljø

Innenfor rød støyzone står en rekke gårdstun i fare for å bli revet. Det som en følge av at Forsvarsbygg som utgangspunkt ønsker å rive bebyggelse som innløses grunnet støy. Kommunen mener en slik løsning vil være meget uheldig av mange grunner. For den enkelte berørte gårdbruker vil en riving oppleves svært dramatisk. Å rive gårdstun vil også ha store, negative landskapsmessige konsekvenser. Den spredte gårdsbebyggelsen på Ørlandet er meget viktig som landskapselement/kulturmiljø i jordbrukets kulturlandskap. Betydningen forsterkes av det flate landskapet som gjør at gårdsbebyggelsen blir visuelt veldig synlig.

Kommunen ønsker gjennom denne hensynssonen å signalisere en klar holdning om at gårdsbebyggelsen ikke bør rives, men bli stående selv om den ikke kan bebos permanent. Det bør søkes fornuftige løsninger i dialogen mellom Forsvarsbygg og grunneierne som gjør at bebyggelsen kan bli stående. De konkrete løsningene er et privatrettslig forhold som ikke kan løses gjennom kommuneplanens arealdel.

Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap på Austrått

Det foreslås å utvide eksisterende hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård. Begrunnelsen for hensynssonen er at Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Sonen er et uttrykk for at det er viktig å ivareta verdiene knyttet til det nasjonalt viktige kulturmiljøet rundt Austrått. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er kommunens største attraksjon for turister.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere Herregårdskulturens spor i landskapet. Målet med registreringsprosjektet er å tilgjengeliggjøre alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Ottersbo er for

eksempel en av kommunens største byggefelt og ligger inne på herregården uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen.

En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling, samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

Konsekvensen av denne sonen er ikke forbud mot annen aktivitet. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen som sier noe om hvordan annen aktivitet bør ta hensyn til og tilpasse seg disse verdiene. Disse legges til grunn for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Hensynssone kulturmiljø Uthaug

For å ivareta kulturmiljøet knyttet til Uthaug's historie som fiskevær, er det opprettet en hensynssone. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

Hensynssoner Forsvaret

Forsvarets aktivitet og bebyggelse i tilknytning til ØHF gjør at det må legges inn hensynssone.

Det foreslås ulike hensynssoner for å ivareta forsvarsinteresser. Konsekvensene av disse sonene kan være forbud mot annen aktivitet. Til *hensynssone fare (eksplosjonsrisiko)* er det klare restriksjoner for hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn. Denne legges rundt nytt ammolager for ØHF og lager med eksplosiver i Djupdalen og Kalvå i Bjugn. Restriksjonssonen for sistnevnte strekker seg inn i Ørland kommune. Her er det bestemmelser om hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn.

Til *hensynssoner militær virksomhet* er det også klare restriksjoner. Sonen legges inn for å ivareta Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø. Sivile interesser som fiske og friluftsliv kan bruke områdene når det ikke er forsvarsaktivitet der. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Hensynssone hinderrestriksjoner:

I denne sonen er det restriksjoner for å skape sikre flyoperative forhold. Det medfører krav til hinderfrie flater. Det vises til Reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014. De hinderfrie flatene er absolutte i inn- og utflyvningssonene, og ingen hindre tillates å bryte planet. Hindre som bryter andre deler av flaten vurderes og kan tillates med merking dersom dette gir tilfredsstillende sikkerhet. De hinderfrie flatene skal også sikre sirkling rundt flyplassen. Restriksjonene knyttet til denne hensynssonen, fremgår av planbestemmelsene.

Forsvaret tar sikte på å starte arbeidet med en fullstendig restriksjonsplan for Ørland i løpet av 2014. Den skal vise de høydebegrensninger og andre rådighetsinnskrenkninger som er nødvendige i og omkring lufthavnområdet med hensyn til bebyggelse, master og ledninger etc.

Hensynssone bevaring kulturmiljø:

Denne legges inn for å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg i Forsvaret. Det gjelder Austrått fort, Brekstad tankanlegg og verneområdet for Lerbern.

KONSEKVENsutREDNING AV PLANFORSLAGET

I følge plan- og bygningsloven §4-2 annet ledd, er det krav om konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder.

Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene

Konsekvensene av de enkelt foreslåtte utbyggingsområder går fram av katalog over innspill til arealdelen. Konsekvensene er vurdert på et overordnet nivå. Av katalogen går det også fram at det er vurdert en rekke alternative områder som ikke er tatt med i planforslaget.

Samlede virkninger av planforslaget

De samlede virkningene av planforslaget vurderes ut fra arealformål og noen sentrale tema.

PLANBESTEMMELSER

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2014-2026 jfr. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11. Her en enkelte bestemmelser omtalt:

GENERELLE BESTEMMELSER (plan- og bygningslovens § 11-9)

Estetikk (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 6)

Det som bygges skal ha høy estetisk og teknisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene

Estetisk kvalitet tar utgangspunkt i bygningens bruk... Vanlige enkeltbygninger bør innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse og landskap. Dette gjelder både plassering, hovedform, materialbruk og håndverksmessig utførelse.

Ved tilbygg og istandsetting bør det tas hensyn til historiske verdier både i bygningene i seg selv og i omgivelsene. Verneverdige bygninger bør heller bygges til enn å bygges om.

Gårdsbebyggelse bør bygge opp om eksisterende tundannelser.....

100-metersbeltet i strandsonen (plan- og bygningslovens §1-8)

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det forbudt med byggetiltak. For eksisterende byggeområder utenfor regulerte områder, gjelder byggegrense på 15 m. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av reguleringsplan.

Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Byggegrense på 15 m for eksisterende byggeområder er satt med bakgrunn i at disse eiendommene allerede i dag grenser ned til sjøen og har bebyggelse som ligger i tilsvarende avstand.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 1, §11-10)

Boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse - se generelle bestemmelser.

Utnyttingsgrad (plan- og bygningslovens § 11-9, pkt. 5)

For følgende områder kreves det minimum 2 boenheter/dekar:

B_04, B_07, B_10, B_15, B_16, B_18 B_20 og B_29

Beregningsgrunnlag er bruttoareal på tomta.

Krav til enkeltområder

B_06: Gjennom reguleringsplan må det sikres at ny bebyggelse plasseres slik at den underordnes eksisterende landskapsformasjoner.

B_08: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B_09: Gjennom reguleringsplan må registrerte kulturminner med sikringssone ivaretas ved reguleringsformål bevaring med tilhørende hensynssone.

B_12: Gjennom reguleringsplan må registrerte kulturminner med tilhørende sikringssone ivaretas ved reguleringsformål bevaring med tilhørende hensynssone. Avgrensning drøftes som del av planarbeidet. Eksisterende, eldre vegetasjon må kartlegges og ivaretas i plan på en måte som sikrer at mest mulig av den eldre vegetasjonen som rester av den gamle Austråttlunden bevares. Bebyggelsen må gis en material, form- og fargebruk som er tilpasset eksisterende vegetasjon og som bidrar til at bebyggelsen underordner seg landskapstrekk og blir minst mulig eksponert.

B_22: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B_24. Gjennom reguleringsplan må det sikres at eksisterende stitrase mellom gapahuk og Andedamman blir sikret eventuelt justert. Det må også gjennomføres en kartlegging og sikring av eventuelle andre ønskede ferdselskorridorer av hensyn til friluftsinnteressene i området. Viltinteressene skal vies særskilt oppmerksomhet i planarbeidet.

Fritidsbebyggelse

Nåværende og framtidig fritidsbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse - se generelle bestemmelser. På hver eiendom tillates kun en bruksenhet. Maks 3 bygg tillates per tomt. Anneks skal være underordnet fritidsboligen og ikke overstige 25m² BYA.

Bygninger skal ved plassering, utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon (jf estetiske retningslinjer)....

Tilknytning til terreng vurderes med henblikk på tomtas eksponering i forhold til omgivelsene. Det skal tas særlige hensyn i strandsonelandskap og områder med lite vegetasjon....

Samlet BYA for bebyggelse i 100-metersbeltet skal ikke overskride 90m². Eventuelle utvidelser tillates ikke mot sjøsiden slik at avstand mellom bygg og strandsone reduseres....

Næringsbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig næringsbebyggelse - se generelle bestemmelser. % BYA skal være minimum 30. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet tilrettelegges for langer, industri - og mindre besøksintensive virksomheter.

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 3 og §11-10)

Naturområde

Vegetasjonsbeltet skal bevares. Tynning gjennom hogst tillates kun etter søknad.

Formål og bestemmelse er satt av hensyntagen til bevaring av historiske landskapstrekk i hensynssonen rundt Austrått. Trerekka er rester etter Austråttlunden slik den var i eldre tid. Den skjermer bebyggelsen og vil være ytterligere betydningsfull dersom området somgrenser inntil mot nord en gang blir utbygd.

FORSVARET (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 4 og §11-10)

Forsvarsformål fremgår av plankartet

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5 og §11-11)

LNF-område

Her tillates kun bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokale byggeskikk. Nye bygninger skal gis en god plassering i forhold til tun og landskapsbilde.

I LNF-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun, kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må ikke være i konflikt med landbruksvirksomheten i området.

Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø.

Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.

Spredt bebyggelse skal ikke være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt vedlokalisering og adkomstløsning.

Hensynet til tomtebehov til eiere av bolig- og gårdsbruk som blir innløst som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt ved fordel /ulempe-vurderingen. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser. Veileder T- 1443 - Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet), legges til grunn ved vurderinger av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

Eksisterende bebyggelse i LNF-område

Mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt nye garasjer og uthus, på bebygd eiendom kan tillates etter ordinær søknad.

Tiltak i 100-metersbeltet i LNF-område

Tiltak med landbruksformål kan tillates etter ordinær søknad også i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom de plasseres i forbindelse med eksisterende driftssenter på landbrukseiendom, og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og tiltak i tunet. Tiltak som er nødvendig landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 6 og § 11-11)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Sone **FFFNFA**: Ferdsel, farled, fiske- akvakultur-, natur- og friluftsområde. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom de prosedyrer og regler som gjeldende lovverk krever.

Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor arealer for hoved- og bifarleder eller i havner, med mindre at det er gitt tillatelse fra Kystverket.

Sone **FFNF**: Ferdsel, farled, fiske-, natur- og friluftsområder

For begge disse sonene gjelder: Ved inngrep i sjø skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og i sjø. Hvis planene innebærer tiltak i sjø, må Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles, slik at det kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.

Viktige fiskeområder ut over gyte- og oppvekstområder og kaste- og låssettingsplasser er kun i noe grad holdt utenfor formål FFNAF eller FFFNA. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konfliktilfeller.

Naturområde:

I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene.

Friluftsområde:

Tiltak som forringer friluftsinteressene tillates ikke.

Enkel tilrettelegging som fremmer friluftslivet er unntatt forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen - jf. pkt. 0.8

HENSYNSSONER (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a –f, § 12-6)**Hensynssone støy (§11-8, bokstav a)****Rød støysone 1 (maks støysoner MFN_{day} > 110 dB(A)) (H 210_1)**

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav så fremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles så langt dette er bygningsteknisk mulig innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold.

Rød støysone 2 (øvrigt deler av rød støysone) (H 210_2)

Bruksendring fra ikke støyømfintlige bruksformål til rom for kortvarig fritidsutleie kan vurderes etter dispensasjonssøknad.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles.

Utredningens omfang tilpasses det aktuelle tiltak.

I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass jf. tekniske forskrifter.

I begge områdene tillates ikke oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager). Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyømfintlig bruksformål.

Gul støysone (H 220)

I disse områdene tillates oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål såfremt kravene til innendørs støynivå jf. retningslinje T-1442 tilfredsstilles. Tilsvarende gjelder tilbygg, ombygging og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål.

I områder med plankrav kreves støyfaglig utredning som del av reguleringsplan jf. T 1442.

Ved fastsettelse av støykrav i reguleringsbestemmelsene skal eventuelle avvik fra støygrenser i T 1442 for uteplass og støy utenfor rom med støyfølsomt bruksformål vurderes ut fra retningslinje for behandling av dispensasjonssaker i gul støysone jf nedenfor.

Krav til dokumentasjon i enkeltsaker uten plankrav:**Nedre del av gul sone (L_{den} = 52-56 dB(A))**

Sammen med byggesøknad skal foreligge en bekreftelse fra kompetente foretak på at innendørskravene i teknisk forskrift er tilfredsstilt, og hvilke eventuelle ekstratiltak som er prosjektert for å kunne overholde kravene.

I denne sonen vil hus som bygges etter TEK 10 normalt tilfredsstille krav til innendørs støynivå uten særskilte tiltak, evt. under gitte forutsetninger

Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål må synliggjøres. Det må foreligge bekreftelse på at grenseverdiene i T 1442 er tilfredsstilt, eventuelt begrunnelse for avvik.

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Oppføring av nybygg, tilbygg, ombygging og bruksendring til støyfølsomme bruksformål krever støyfaglig utredning i samsvar med anbefalingene i T 1442.

Retningslinjer for vurdering av enkeltsaker, herunder dispensasjonssaker:

Nedre del av gul sone (Lden = 52-56 dB(A))

Oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse kan normalt tillates. I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Ivaretagelse av støygrenser for uteplass vurderes mindre relevant jamfør støynivået i sonen og pga det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøkter per dag.

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vurderingen vektlegges vurderingskriterier gitt i T 1442, pkt. 4.3.5. I tillegg vektlegges type formål, støynivå på den aktuelle tomt og hvorvidt tomte har andre, mer lokale støybelastninger som gjør den mindre egnet til formålet. Skole- og barnehagebygg frarådes. En skal også hensynta forsvarets evt. fremtidige utvidelsesbehov i de tilfeller Forsvaret fraråder med bakgrunn i dette.

I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål legges mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, men da veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass, jamfør tekniske forskrifter, og det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøkter per dag.

Hensynssone sikring (hinderflater) (§ 11-8, bokstav a) (H130)

Sonen viser område med hinderrestriksjoner.

Innenfor en avstand på 150 m fra rullebanens senterlinje må terrenget være flatt. Utenfor dette stiger et restriksjonsplan med en helning på 1:7 inntil en høyde på 45 m høyere enn rullebanen. Derfra er restriksjonsplanet flatt i en radius på 4 km fra rullebaneendene. Ingen bygg eller anlegg tillates å bryte restriksjonsplanet.

I lengderetningen må rullebanen være flat i hele rullebanens lengde + 60 m i hver ende.

Herfra stiger restriksjonsplanet med en helning på 1:50 i en avstand på 15 km fra rullebanens endepunkt.

Hensynssone fare (eksplosjonsrisiko) (§ 11-8, bokstav a) (H350)

Sonene viser områder med eksplosjonsrisiko.

Hensynssonen er inndelt i 3 soner i økende avstand fra lager med eksplosiver. For de 3 sonene gjelder følgende bestemmelser:

1. Det tillates ikke etablering av bygninger, vei, bane, eller annen trafikklinje for offentlig ferdsel som ikke har tilknytning til virksomheten ved Forsvarets anlegg.
2. Det tillates ikke etablering av bolig- eller hyttebebyggelse eller annen form for bebyggelse som innebærer mulighet for permanent opphold.
3. Det tillates ikke etablering av boligblokkbebyggelse over tre etasjer, eller annen bebyggelse som gir mulighet for ansamling av et stort antall personer (sykehus, skoler, konsertarenaer, idrettsarenaer o.l.).

Hensynssone militær virksomhet (§ 11-8, bokstav a) (H380)

Sonene viser forsvarets skyte- og øvingsfelt.

Det kan ikke aksepteres faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Hensynssone bevaring kulturmiljø og kulturlandskap (§ 11-8 bokstav c) (H570)

Sonen viser kulturhistorisk verdifull gårdsbebyggelse og særpreget miljø, herunder landskapsverdier, som søkes bevart.

Gårdsbebyggelse som tilbys innløsning på grunn av støy, bør så langt som mulig bli stående av landskapsmessige/estetiske hensyn. Tilsvarende gjelder SEFRAK-registrerte bolig- og

fritidshus som etter vurdering av kulturminnemyndigheten bør bevares. Det bør vurderes alternativ bruk av bygningsmasse og/eller lages skjøtelsesplan.

Hensynssone bevaring kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått Herregårdslandskap (§ 11-8 bokstav c) (H550)

Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet rundt Austråttborgen. Den angir område der kulturminne- og kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak.

Tiltak som forringer kulturlandskapet og alle tilhørende fredete og bevaringsverdige kulturminner og historiske landskapsformer, skal ikke tillates.

Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet/landskapet er tenkt ivarettatt.

I reguleringsplanarbeidet for nye boligområder og forvaltning skal bevaringsinteressene tillegges stor vekt.

Det skal være høye krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturlandskap ved underordning. Høyde, takform og fargesetting er svært viktige elementer i denne tilpasningsprosessen. Siktkorridorer og siktakser er svært viktige verktøy til å utrede konsekvenser for de svært høye opplevelsesverdiene, og at kulturhistoriske formidlingsverdier ikke forringes vesentlig.

ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

Forhold som skal vurderes ved regulering eller utbygging, bla:

ROS-analyse

Støy

Kulturminner og kulturmiljø

Biologisk mangfold

- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- vilt

Administrasjonens vurdering

Jordbruksarealer

Ørland kommune er en viktig jordbrukskommune med stor andel dyrkajord, pr dags dato ca 58 % av arealet i kommunen. En veldig stor andel av arealet er klassifisert som svært god dyrkajord i forbindelse med jordsmonnkartleggingen som er gjennomført av Skog og landskap i 2013 og 2014. At andelen dyrkajord er så stor gjør at det fort blir konflikter når det blir snakk om utlegging av arealer til ulike formål. En utvidelse av Brekstad sentrum vil så fremt en ikke bygger ut i Brekstadbukta skje på dyrket mark.

På den andre siden kommer en raskt i konflikt med viltinteresser hvis det bygges i utmark. Utmarksarealene i kommunen er ofte små, samtidig som det finnes både elg og mye rådyr her. Øyer og kantsoner i intensivt drevne jordbrukslandskap er viktige leve- og skjulområder for vilt. Dyra har trekkruiter ulike steder i kommunen, og flere av områdene er nå berørt, enten som følge av nye boligformål, næringsformål eller i forbindelse med utbygging av kampflybasen. Område B08 er for eksempel hovedtrekkruiten for hjortevilt mellom Bjugn og nordre del av Ørland. N2 Ulsetmyran er et viktig område for vilt og fugler. Det samme gjelder B02, B03 og B24 (områdene på Lerbern), B06, B10, B12, B14, B15, B22 og B31 for å nevne de områdene som er foreslått til utbyggingsformål. I planleggingen av nye områder må det tas hensyn til viltet hvor det er aktuelt, jfr. andre retningslinjer for saksbehandling.

Jordbruksarealet i kommunen er under et sterkt press. I forbindelse med utbyggingen av ØHF blir store arealer nedbygd. Inne på basen blir 1 040 dekar nedbygd til selve kampflybasen. I

tillegg kommer det inntil 265 dekar til andre formål, totalt 1305 dekar. I forbindelse med utvidelsen i nord og øst blir nye 225 dekar utbygd i forbindelse med utvidelsen av rullebanen, nytt ammolager m.m. Områdene er store og flate med god arrondering, og mye av arealet er klassifisert som svært god dyrkajord. Dette berører mange gårdbrukere som også er husdyrbrukere og heltidsbrukere. I tillegg mister mange gårdbrukere muligheten til å drive areal de pr i dag eier. Når det nå kommer til ca 209 dekar fulldyrket jord og ca 113 dekar innmarksbeite ekstra til nye bolig- og næringsformål, samt ca 143 dekar areal som er dyrkbart, utgjør dette totalt ca 2000 dekar. Dette vil naturlig nok ha betydning for driftsgrunnlaget og produksjonsvolumet, samt arbeidsplassene i landbruket i kommunen. Dessuten er adkomst til flere av boligarealene ikke lagt inn i planen. En del kommer til å gå over dyrkamark, slik at ytterligere areal vil bli nedbygd.

De foreslåtte boligområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, men flere av områdene utfordrer jordbruks- og viltinteresser. Administrasjonen er naturlig nok fornøyd med at store deler av arealene som opprinnelig ble foreslått til utbyggingsformål på dyrkajord er tatt ut av planen. Dette har skjedd som en følge av at dyrka mark har veid tungt i kommunens vurderinger og prioriteringer. Det er allikevel mange områder som ligger ute som forslag til nye boligområder som fra et landbruksmessig ståsted er uheldig. En tenker da spesielt på områdene som er del av et større sammenhengende jordbruksområde. B15 (Bruholmsletta) ligger i dag i yttergrensen for boligbygging/industri i tilknytting til Brekstad, og er et yndet område for friluftsliv (Bruholmen). Dessuten områdene B07, B16, B20 og B21. Områdene B06 og B08 blir liggende inne i jordbruksområdene. Deler av jordbruksarealet i tilknytting til tiltakene blir bygd inn.

Etablering av nye bolig- og næringsarealer kan også gi miljø- og driftsmessige ulemper for drift på tiliggende arealer. Enkelte av arealene som er forslått til boligformål er del av større sammenhengende jordbruksarealer, noe som er svært uheldig, da det kan legge begrensninger på drifta. En bit for bit utvidelse eller innbygging av områdene som i område B06 og B08, kan gjøre at stadig nye områder bygges ned. Erfaringsmessig er det en viss risiko at arealenes arrondering på sikt vil kunne brukes som argument for utvidelse av områdene. Området B15 (Bruholmsletta) er spesielt problematisk ettersom det pr i dag ligger i ytterkant av industri/boligområde. Faren er at når en først har tatt i bruk området til boligbygging blir det lettere å omdisponere restarealet som ikke ble med i denne omgangen, og dermed vokser boligområdet ytterligere.

Kommunen bør praktisere et strengt jordvern, både for å ta vare på den verdifulle dyrkajorda, samt at det støtter opp om de som driver jordbruk i kommunen. I tillegg bør boligbygging og andre utbyggingsformål styre unna de mest produktive jordbruksarealene. Til opplysning består arealet i Norge av 3-4 % dyrkajord, og selv om Ørlandet har en stor andel av dyrkajorda, bør en forsøke og «berge» mest mulig av denne jorda. Hvis en allikevel må ofre dyrkajord er det en selvfølge at det må være en høy utnyttelsesgrad gjennom krav til minimum BYA (bebygd areal). Ved å sikre høy utnyttelsesgrad reduserer man press på dyrkajorda og andre verdifulle områder på lengre sikt. Ørland, og Brekstad - området særskilt, har knapphet på arealer som ikke er konfliktfylte mht til ulike interesser som jordvern og strandsone/naturmangfold. Kommunen bør vurdere å utarbeide en langsiktig grense mellom landbruksområder og utbyggingsområder («grønn» strek), spesielt gjelder dette rundt Brekstad, men også Opphaug og Uthaug sentrum. Dette er viktig for langsiktigheten i kommunens arealplanlegging og for de som driver landbruksnæring. Det kan også være med å redusere konfliktnivået mellom ulike interesser.

Hvis dyrkajord bygges ned må det være krav i planbestemmelsene om at matjordlaget skaves av og deponeres for å benyttes på andre jordbruksområder som trenger «jordforbedring» i nærområdet. Dette som et avbøtende tiltak. Matjord skal fortrinnsvis brukes som produksjonsjord, og fortrinnsvis i sammenheng med nydyrking eller oppgradering av areal

fra gras- til kornproduksjon. Ulike jordsiktag må ikke blandes. Forutsetningen er at arealene ikke har restriksjoner som floghavre eller potetcystenematode. Oppdatert floghavrekart finnes på kommunens sine hjemmesider. I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for håndtering/deponering, samt for kontrollrutine for sikring mot uønskede forekomster i jorda, slik at disse ikke fraktes ut av området.

Hvis områdene bygges ut må det settes krav til hvordan området skal bygges ut, slik at en får en trinnvis utbygging av området. En trenger ikke starte i alle retninger på en gang. Det er viktig å sikre god adkomst til dyrkajordarealene som blir igjen.

Kommunen må ha en planmessig beredskap for å imøtekomme en stor tilflytting og økt aktivitet ved ØHF ved å tenke langsiktig også ut over planperioden, men det synes som om utbygging av 877.1 dekar inkl. 209.3 dekar fulldyrket og 113.1 dekar innmarksbeite i tillegg til de områdene som finnes pr i dag er i overkant. Enkelte av områdene som er foreslått til boligformål er dessuten problematiske. Det tenkes da spesielt på område B15 Bruholmsletta, men også andre områder som er del av større sammenhengende jordbruksområder: B07, B16 og B20, samt områdene B06 og B08 som blir liggende inne i jordbruksområdene. Administrasjonen mener derfor at område B15, B16 og B20 bør utgå, samt at området B08 avgrenses til katalognummer 72 med fratrekk av dyrket jord + at katalognummer 73 avgrenses til kun å omfatte det arealet som er klassifisert som innmarksbeite. Katalognummer 74 bør utgå. Boligbygging bør fortrinnsvis skje på annen mark, for eksempel i Lerbern/Kleivan.

Boligbygging

Planleggingen av nye boligområder skjer uten at kommunen riktig vet hvor mange som kommer tilflyttende, hvor folk ønsker å bosette seg, både de som allerede bor i kommune og tilflyttere, eller hvilke boforhold de ønsker. At det legges ut så mange området kan også gjøre at vedtatte strategier for utvikling av Brekstad som kystby kan svekkes. Skal byen oppleves som by må den nødvendigvis har ulike urbane kvaliteter og være mer enn ett veikryss hvor det knapt bor folk. Det er klart at mange som havner i rød støysone vurderer å flytte. Da er det viktig at kommunen tilbyr tomter som er attraktive, slik at de som ønsker å fortsette å bo i Ørland finner et område som kan aksepteres. I utgangspunktet bor mange av dem som kan være aktuelle i landlege omgivelser, og en kan anta at mange ønsker å bo slik i fortsettelsen også. Da er ikke nødvendigvis boligfelt rette plassen for bygging av nytt hus. Det er tidligere i prosessen signalisert at støyberørte ville på tilbud som store tomter.

I planbestemmelsene for LNF - områdene står det at her tillates kun bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring. Videre står det at ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokale byggeskikk. Nye bygninger skal gis en god plassering i forhold til tun og landskapsbilde.

I forklaringen står det bla at der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun, kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må ikke være i konflikt med landbruksvirksomheten i området.

Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.

Spredt bebyggelse skal ikke være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.

Videre står det at: Hensynet til tomtebehov til eiere av bolig- og gårdsbruk som blir innløst som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt ved fordel /ulempe-vurderingen. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser. Veileder T - 1443 - Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet), legges til grunn ved vurderinger av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

Administrasjonen mener at det bør være dispensasjonsmulighet/unntak for de som ønsker å flytte tun/bolig som følge av støy til et annet sted på eiendommen eller til en annen eiendom de eier hvor det er mindre støy, og at dette bør være spesifisert i planbestemmelsene. For slike eiendommer bør det ikke være krav om at de må plasseres i tilknytting til eksisterende gårdstun. Vi vet at det er enkelte som vurderer å flytte tun eller bolig til andre eiendommer som det ikke er bygninger fra før. Hvorvidt hele tunet skal være med er selvfølgelig også et økonomisk spørsmål. Ny boligbebyggelse bør allikevel unngås på de aller beste arealene, men her må det foretas et skjønn.

Hvis de støyberørte ønsker å flytte tunet, vil oppbyggingen skje i de aller fleste tilfellene på dyrkajord, noe som i utgangspunktet ikke er ønskelig, og som dessuten komme i konflikt med ønsket om å bevare matjorda. Flytting av tun legger beslag på store områder. Ofte vil det være snakk om mer enn 4-5 dekar for å få plass til nødvendige bygninger.

Tiltak i 100-metersbeltet i LNF-område

Mange gårdsbruk ligger innenfor dette området. Det er positivt at det ikke legger for store begrensninger for utvikling av disse gårdsbrukene.

Næringsareal

Områdene på Brekstad Vestre og Ulsetmyra er allerede vedtatt regulert til byggeformål / industriformål. Dermed er det vanskelig å få endret på dette. Brekstad Vestre berører dyrka mark, men det meste er allerede omdisponert. Området ble dessuten redusert i forhold til opprinnelig forslag. Ulsetmyra ligger på dyrkbar mark, samt noe dyrkajord. Plassering av næringsområde midt i et dyrkajordområde hvor det drives husdyrproduksjon er ikke ønskelig. Etableringen av området vil legge ytterligere press og begrensninger på jordbruksdrifta og jordbruksarealene i området.

Det er vanskelig å finne utbyggingsareal i Ørland som ikke grenser mot dyrkamark. Et alternativ kan være mer utfylling av Brekstadbukta hvor det allerede finnes en del industrivirksomhet, men nå er det vedtatt en avgrensning av utfyllingen.

I forslaget til kommuneplanens arealdel står det at de foreslåtte næringsområdene i liten grad kommer i konflikt med støy, landbruksinteresser, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Dette er landbruksadministrasjonen ikke enig i. Ulsetmyran har verdifull dyrkbar mark og ligger i et godt etablert landbruksområde som det er svært uheldig å sette i gang bygging på. En utbygging av området kan legge begrensninger for drift av nabobruk som driver stort med husdyrproduksjon. Brekstad Vestre er fulldyrket jord med matkornjordkvalitet.

Hensynssoner

Støy

Det er viktig at det er muligheter for oppsetting av bolighus/våningshus etter brann i rød støysoner. Dette kan ha betydning for husdyrholdet hvis Mattilsynet krever at det skal bo folk på de eiendommene hvor det er husdyr.

Det er viktig å være klar over at det kan være begrensninger også i gul støysoner for hvilke bebyggelse som kan settes opp, hvis kravene til innendørs støynivå jf regningsline T-1442 ikke tilfredsstilles. Dette er en sone hvor en ikke automatisk får tilbud om innløsning. Det er krav til dokumentasjon på at innendørskravene tilfredsstilles, også for den nedre del av gul støysoner.

Hensynssone landskap/kulturmiljø

Det er positivt at en lager bestemmelser som gjør det mulig at gårdstun kan stå, selv om de innløses pga støy, og at de dermed ikke kan bebos permanent. Riving av mange tun i et stort

område vil være dramatisk, både for den enkelte eier, men også for landskapet og kulturmiljøet. For den enkelte gårdbruker kan det være mange følelser knyttet til eiendommen og tunet, og spesielt hvis eiendommen har vært i familien i mange år/generasjoner. Mange ønsker da også at bygningene bør få stå. Landbruksbebyggelsen på Grande og Uthaug har stor betydning for opplevelsen av landskapet. I området finnes det spesielle tun hvor våningshus henger sammen med driftsbygningen. Disse er det ikke mange av i kommunen, og er «verneverdige» av den grunn. Det er mange bygninger i området som er gamle, men som er godt vedlikeholdt.

Bevaring kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått Herregårdslandskap

Hensynssonen omfatter en stor del av østre deler av Opphaug området. Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet rundt Austråttborgen. Den angir område der kulturminne- og kulturlandskapsinteressene er dominerende, og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak. Utvidelsen av sonen skjer bla for å ivareta både landskapets reiselivspotensial og veksten innenfor bolig- og annen næring, for at denne utviklingen skal skje etter en plan. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Målet er ikke at en skal stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

Konsekvensene av å utvide hensynssonen kan være negative for utvikling av boområder og gårdsbruk som er omfattet av sonen. At tiltak som forringer kulturlandskapet og alle tilhørende fredete og bevaringsverdige kulturminner og historiske landskapsformer, ikke skal tillates er greit nok, men når det legger begrensninger for utvikling av eiendommer er administrasjonen mer betenkt. Det blir en form for heftelse på eiendommene.

I området ligger det flere store byggefelt, og hvis det blir begrensninger for utforming av bygninger kan det hende at folk velger å bosette seg andre steder. Området er vel det området i kommunen hvor det blir minst støy. I tillegg medfører det ekstra arbeid og utlegg for å få søknadene godkjente, samt at det kan påføre boligbygger og andre som ønsker å starte opp virksomhet ekstra byggekostnader avhengig av hva som kreves, eller at de ikke kan sette opp det bygget de ønsker. Dessuten er det uheldig at veiledningsdokumentet/planen for forvaltningen av området ikke eksisterer pr i dag, slik at en vet hva en utvidelse av sonen egentlig innebærer for nåværende og fremtidige grunneier.

Så lenge det ikke er kjent hva sonen egentlig innebærer anbefaler administrasjonen at eksisterende hensynssone for kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått Herregård, ikke utvides.

Lederens innstilling

Lederen i landbruksnemnda sin innstilling legges fram i møtet.