

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

REVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - 1. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Ørland kommune å legge forslag til Kommuneplanens arealdel datert 09.12.16 med tilhørende plankart ut på høring.

Høringen inkluderer følgende alternative forslag:

- Alternativt arealformål blomsterbyen på Uthaug datert 09.12.2016

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret besluttet etter henstilling fra koordineringsutvalget for utvikling i støysonene i møte 28.04.16 å igangsette revisjon av arealdelen.

Planutvalget vedtok i møte 28.06.2016 å igangsette revisjon av kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og retningslinjer i henhold til plan- og bygningslovens §§ 11-12 og 11-17. Planprogram datert 21.06.16 ble samtidig vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i forbindelse med kunngjøring av oppstart planarbeid jfr. § 11-13.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning og behovet for utredninger. Planprogrammet ble sendt på høring samtidig som det varsles oppstart av planarbeid. Planprogrammet ble endelig vedtatt i kommunestyret 20.10.2016

Gjeldende kommuneplan med tilhørende arealdel ble vedtatt av Ørland kommunestyre 13.11.14. I planprogrammet er revisjonen avgrenses til bestemmelser og retningslinjer for rød støysoner, justering av hensynssoner for rød og gul sone jfr. siste støykart, bestemmelse om frikjøp av parkeringsplasser, mindre tekniske endringer og retting av tekniske feil.

Bakgrunnen for ønsket om en revisjon er utdypet i planprogrammet, men oppsummeres i det følgende:

- Etter at planen ble vedtatt har støykart blitt revidert. Arealdelen har hensynssoner som er knyttet til grensene for rød og gul sone. Disse må derfor justeres.
- Innløsning av støyømfintlig bebyggelse kan gi store konsekvenser for kulturlandskapet. Dette gjelder både omfattende tap av kulturminner/gamle hus og gårdstun og konsekvenser for landskap og landbruksdrift der man kun river bolighus og tomt med

evt. gjenstående garasjer/uthus og anlegg blir stående igjen med risiko for forfall, gjengroing og ugresspredning. Retningslinjer for behandling av rivingssøknader søkes innarbeidet i arealdelen samtidig som man vil vurdere muligheten for å styre uønsket etterbruk gjennom endring av planformål.

- Dersom kommunen ønsker å ha mulighet for å inngå avtale om frikjøp av parkeringskapasitet på privat eiendom må dette hjemles i kommuneplanens arealdel gjennom egen bestemmelse. Det mangler slik bestemmelse i kommuneplanen.

Det er også avdekket enkelte feil av mer teknisk art i vedtatt kommuneplan som ønskes rettet i samme prosess. Dette er feil som ikke anses som kontroversielle og forutsettes ikke å forsinke revideringen av kommuneplanen.

Det er kommet inn tre høringsuttalelser. Disse ble vurdert i behandlingen av planprogrammet og er ikke omtalt videre her. Forsvarsbygg varsler i sin høringsuttalelse om mulig konflikt med nasjonale hensyn:

På bakgrunn av ovennevnte merknader vil Forsvarsbygg med dette varsle om (ref. Pbl. §4-1, 3.ledd) at et framtidig planforslag kan komme i konflikt med nasjonale forsvarshensyn – etablering av og framtidig virksomhet ved Ørland kampflybase.

Følgende endringer er foreslått innenfor rød støysone:

- Arealformål er endret fra forskjellige støyømfintlige bruksformål som bolig og fritids til LNF
- Kulturminner som gamle hus og gårdstun er styrket gjennom forslag til 3 nye bestemmelsesområder for regionalt viktige kulturminner og nye retningslinjer for lokalt verneverdige bygninger innenfor eksisterende hensynssone «Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone (H570)»
- Miljøkvalitet, landskap og landbruksdrift er styrket gjennom et nytt bestemmelsesområdet som dekker rød støysone.

Følgende forslag til endringer er knyttet til parkering og nye retningslinjer for vei, vann og avløp:

- Ny bestemmelse om frikjøp av parkeringsareal
- Ny bestemmelse knyttet til arbeid med ny VA-norm
- Ny bestemmelse knyttet til arbeid med ny vei-norm

Følgende forslag til endringer er knyttet til retting av tekniske feil:

- Oversikten over reguleringsplaner der kommuneplanens arealdel skal gå foran er oppdatert
- Arealkart er korrigert med hensyn på feil i videreføring av arealformål fra kommuneplanen fra 2004.

Administrasjonens vurdering

Alle forslag til endringer i planbeskrivelse og planbestemmelser er vist med rød skrift i dokumentet.

Endringer innenfor rød støysone

Ved revisjon av kommuneplanen er det et ønske å legge til rette for omdisponering av areal til dyrka mark i rød støysone i de tilfeller der boliger blir innløst og revet. Dette er gjort gjennom retningslinjer innenfor et nytt bestemmelsesområde for Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone. Det er også satt strenge bestemmelser til bruk og bygging innenfor LNF området. Målet er å hindre en tilfeldig bruk av arealet når boliger og annen støymømfintlig bebyggelse får tilbud om innløsning. Aktivt landbruk er et viktig virkemiddel for å styrke miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap

Innenfor rød støysoner vil en rekke verneverdige bygninger bli berørt ved innløsning av bofunksjon. Det er utarbeidet en egen rapport som beskriver bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone. For å sikre den regionalt viktige bebyggelsen med tilhørende kulturlandskap er det laget tre nye bestemmelsesområder med strenge krav til tiltak. Formålet er bevaring og en god forvaltning av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone. Regionalt viktige bygninger kulturmiljøer skal i utgangspunktet ikke rives eller flyttes.

For bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi er det knyttet nye retningslinjer innenfor eksisterende hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone. Dersom det ikke er mulig med bruk der de står i dag bør det legges til rette for at bygningene kan flyttes utenfor rød støysone.

Nye bestemmelser knyttet til parkering og nye retningslinjer for vei, vann og avløp

For å legge til rette for større og felles parkeringsanlegg i stedet for parkeringsanlegg på egen grunn, må dette inkluderes i kommuneplanen. Det er nå tatt inn en bestemmelse som gjør at kommunen kan samtykke til dette.

Etter vedtak om kommuneplanen i 2014 er det jobbet med ny VA-norm og ny vei-norm. Det er tatt inn nye bestemmelser som sikrer at disse blir lagt til grunn ved fremtidig utbygging.

Mindre endringer og retting av tekniske feil

Tabell under viser bakgrunn for forslag om at kommuneplanens arealdel skal gjelde foran reguleringsplan:

PLANID	PLANNAVN	Bakgrunn for oppføring
1621 1966 01	Hovde	Erstattet av 1621 1969 02
1621 1966 02	Opphaug I	Erstattet av 1621 1983 03
1621 1966 03	Uthaug I	Erstattet av 1621 1970 01
1621 1968 01	Brekstadbukta Bruholmen	Erstattet av 1621 1983 04
1621 1970 01	Uthaug I	Erstattet av 1621 1990 01
1621 1971 01	Friluftsområde Austrått	Erstattet av 1621 1980 01
1621 1981 02	Renovasjonsplass Kråka	Erstattet av 1621 1985 01
1621 1983 02	Skoleområdet på Storfosna	Skoletomta er solgt til lokal velforening og formål i planen er ikke lenger relevant.
1621 1985 02	Pelsdyrfarmanlegg på Karlsenget	Aktivitet ikke lenger relevant
1621 1989 02	Pelsdyrfarmanlegg på Vestmyran, Storfosna	Aktivitet ikke lenger relevant.
1621 1991 01	Brekstad vestre, område nord – mot	Området er planlagt som utvidelse av

	kirken	kirkegården. Dette formålet er ikke lenger relevant da utvidelse av kirkegården rettes nord for dagens gravlund.
1621 1992 01	Uthaug sentrum	Del av planen ligger innenfor rød støysone, og boligformål er i strid med kommuneplanens bestemmelser om støy
1621 1996 01	Skogly boligfelt	Erstattet av 1621 2012 05
1621 2004 05	Bertelsvika	Erstattet av 1621 2015 02
1621 2004 06	Hårberg skole	Erstattet av 1621 2010 01
1621 2005 02	Ottersbo pukkverk	Erstattet av 1621 2013 02
1621 2005 03	Del av Uthaug – steinuttak, område for forsvaret	Del av planen ligger innenfor rød støysone, og boligformål er i strid med kommuneplanens bestemmelser om støy
1621 2006 04	Del av Uthaug havn	Erstattet av 1621 2011 02
1621 2009 01	Del av Brekstad sentrum - Ungdomskole, idrettshall mm	Erstattet av 1621 2016 02
1621 2011 02	Del av Uthaug havn	Erstattet av 1621 2014 08
1621 2010 01	Hårberg skole	Eiendom er solgt til Forsvarsbygg. Reguleringsformål ikke lenger relevant.

Følgende areal er rettet i kart for kommuneplanen på grunn av feil ved digitalisering av planen:

- Ottersbo boligfelt er utvidet til opprinnelig areal.
- Boligområdet ved Nordlund er redusert til riktig størrelse.
- Hensynssone «Kulturmiljø – Fiskevær Uthaug (H570_6)» er redusert til å gjelde innenfor sentrumsformål i henhold til vedtak.
- Områdene på Bruholmen og Lørbern steinbrudd er satt inn etter at disse områdene var unntatt planbehandling i forrige runde.

Vedlegg:

- 1 Forslag til revidert kommuneplan - planbeskrivelse og planbestemmelser (09.12.2016)
- 2 1621201400 Kommuneplankart 1. gangsbehandling des 2016 - A4
- 3 Alternativt forslag arealformål Blomsterbyen på Uthaug (09.12.2016)
- 4 Illustrasjonskart nr 1 Eiendom endret fra bolig til LNF - A4
- 5 Illustrasjonskart nr 2 Rød støysone - A4
- 6 Illustrasjonskart nr 3 Bestemmelsesområde Regionalt viktig kulturlandskap - A4
- 7 Illustrasjonskart nr 4 Bygninger av regional interesse i rød støysone - A4
- 8 Forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørland
- 9 Planprogram - revisjon av kommuneplanens arealdel ver.11.10.2016