

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

REVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15, godkjenner kommunestyret forslag til Revisjon av kommuneplanens arealdel 2014-2016 som vist på kart med siste revisjonsdato 10.05.2017, med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 08.05.2017.

Kommunestyret tar ikke Forsvarsbygg sin innsigelse 1 vedrørende endring av 7.1.1 og 7.1.2 og innsigelse 3 vedrørende nytt bestemmelsesområde 0.9 til følge.

Endring av 7.1.1. og 7.1.2 og nytt bestemmelsesområde 0.9 unntas fra rettsvirkning inntil det foreligger en avgjørelse i saken fra Kommunal og moderniseringsdepartementet.

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 ble endelig vedtatt i kommunestyret 20.10.2016. I møte 15.12.2016 vedtok Planutvalget å sende planforslaget ut på høring.

Gjeldende kommuneplan med tilhørende arealdel ble vedtatt av Ørland kommunestyre 13.11.14. I planprogrammet avgrenses revisjonen 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.

Følgende endringer er foreslått innenfor rød støysone:

- Arealformål er endret fra forskjellige støyømfintlige bruksformål som bolig- og fritidsformål til LNF
- Kulturminner og kulturmiljø 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.

Forsvarsbygg har fremmet følgende vilkår:

1. Med bakgrunn i avgjørelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 10.08.2015 fremmes det vilkår til endringene i planbestemmelsen pkt. 7.1.1 og 7.1.2
2. Med bakgrunn i avgjørelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 10.08.2015 som gir nye forutsetninger for gul sone, fremmes det vilkår til at bestemmelser for gul støysone ikke er endret. Planbestemmelsene for øvre del av gul sone må gis en tilleggsbestemmelse som fraråder bygging av ny støyfølsom bebyggelse for områder med beregnet lydnivå over Lden 59 dB. Det må dokumenteres at oppføring av ny bebyggelse ikke er i strid med hensynene bak støysonen og Forsvaret mulig framtidige utvidelsesbehov. Forsvarets anbefalinger må tillegges stor vekt.
3. Med bakgrunn i det sentrale kulturminnevernets forvaltningspraksis, jfr. St.meld.nr 35 (2012-2013) og Riksantikvaren - strategi 2017-202; bruk er en forutsetning for vern, fremmes det innsigelse til omfanget av bygninger som i planbestemmelse pkt. 0.9 er gitt regionalt vern

4. *Med bakgrunn i manglende hjemmel, jfr. St.meld.nr. 35 (2012-2013) og Riksantikvaren- strategi 2017-2021; bruk er en forutsetning for vern, fremmes det vilkår til ordlyden «eller tilbakeføres» i planbestemmelsens pkt. 0.9.*

Fylkeskommunen har fremmet følgende vilkår:

Sør-Trøndelag fylkeskommune må ha mer dokumentasjon før vi kan ta stilling til foreslåtte arealbruksendring fra boligbebyggelse til LNF, alternativt næring i Blomsterbyen på Uthaug.

For øvrige høringssvar vises det til vedlegg.

Administrasjonens vurdering

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

Vedrørende Forsvarsbygg sine vilkår/innsigelse er det foreslått enighet vedrørende punkt 2 og 4, mens punkt 1 og 3 er det ikke kommet til enighet. For punkt 2 er det i stedet for ny hensynssone enighet om en ny retningslinje for behandling av søknader: *«Jmfør PBL § 21-3, 2.ledd skal forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.»* Det er ikke foreslått endringer i innhold eller krav til søknader. Vedrørende punkt 4 er det enighet om at setningen *«Med sikte på bevaring og/ eller gjenoppretting av husets karakter skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.»* erstattes av *«Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.»*

Vedrørende Fylkeskommunens vilkår til egengodkjenning er det foreslått at Blomsterbyen får formål LNF. Utfyllende kommentarer til dette er gitt i vedlegg.

Behandlingen av de enkelte høringssvarene er beskrevet i vedlegg.

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. For blomsterbyen var det alternative forslag Næring (formålkode kode 1300). Gjennom høringen er det kommet flere innspill på at området bør endres til LNF og administrasjonen foreslår derfor dette. Arealet rundt Meldalsvegen er kommet kort i innløsningsprosessen og fremtidig bruk av arealet er uavklart. For å unngå unødige konflikter og unødige endringer til og fra LNF formål, foreslår administrasjonen derfor at dette beholdes som boligområdet inntil videre frem til etterbruk er avklart.

Fokus på landbruk innenfor rød støysone er styrket gjennom retningslinjer for nytt bestemmelsesområde for *«Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone»*. Det er satt strenge bestemmelser til bruk og bygging innenfor LNF området. Målet er å hindre en tilfeldig bruk av arealet når boliger og annen støyømfintlig bebyggelse får tilbud om innløsning. Aktivt landbruk er et viktig virkemiddel for å styrke miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap. Etter høring er det ikke foreslått endringer vedrørende dette.

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. Det er foretatt en endring jamfør innsigelse 4 fra Forsvarsbygg der det presiseres at en ved tiltak kan velge å opprettholde eller tilbakeføre. Det er etter høring ikke foretatt endringer i omfang av bevaring, men bestemmelsen er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Forsvarsbygg vedrørende dette.

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. Det er foretatt en endring jamfør innsigelse 4 fra Forsvarsbygg der det presiseres at en ved tiltak kan velge å opprettholde eller tilbakeføre.

Planutvalget la frem forslag om endringer innenfor 7.1 Hensynssone støy. De ønsket at gjenoppbygging ikke skulle være begrenset til etter brann og skade. Videre ønsket de en ny bestemmelse: «*Alle gårdsbruk skal ha rett til en boenhet på gårdstun*». Rettighet til boenhet på gårdsbruk er en utfordring lovmessig, og etter forhandlinger med Forsvarsbygg foreslår administrasjonen i stedet en retningslinje: «*Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt.*» Det er ikke oppnådd enighet med Forsvarsbygg rundt denne bestemmelsen og Forsvarsbygg har fortsatt innsigelse til foreslåtte endringer.

Planutvalget ønsket at «Arealplanens bestemmelser angående vindmøller revideres og kvalitetssikres». Administrasjonen har vært i kontakt med Forsvarsbygg. Relevant sikringsplan er fortsatt ikke ferdig utarbeidet. Videre skriver Fylkesmannen i sin uttalelse: «*Fylkesmannen legger til grunn at eventuelle endringer gjøres på bakgrunn av en grundig prosess, og at nye forslag høres på ordinært vis.*» Administrasjonen mener derfor det ikke er grunnlag for at dette kan endres nå. Dette kan eventuelt vurderes i forbindelse med revidering av Klima og miljøplan.

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 kirken	Området er planlagt som utvidelse av 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 - Ungdomsskole, 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 Lerbern steinbrudd er satt inn etter at disse områdene var unntatt planbehandling i forrige runde.

Gjennom høringsperioden er det i tillegg kommet frem følgende feil ved digitalisering av planen:

- Område B_03 i gjeldene arealplankart (64 i katalog over innspill til Kp 2014): Gbnr 78/10 redusert omfang basert på innspill til opprinnelig kommuneplanen.
- Gbnr 71/87 Endret fra LNFR til boligformål – Er matrikkelført som boligeiendom
- Gbnr 61/7 Tidligere bedehus på Garten - endret fra fritidsbolig til boligformål da bygning er matrikkelført som enebolig
- Gbnr 74/209 endret fra fritidsbolig til boligformål. Bygning er matrikkelført som helårsbolig
- Gbnr 74/310 endret fra LNFR til boligformål – var oppført som boligformål i opprinnelig Kp
- Gbnr 64/105 endret fra fritidsbolig til boligformål - Er matrikkelført med bygn.type bolig på boligeiendom
- Gbnr 60/166 endret fra fritidsbolig til boligformål - var oppført som boligformål i opprinnelig Kp. Matrikkelført som «boligeiendom benyttes som fritidseiendom»

- Gbnr 64/11 Marihøna barnehage – endret til kombinert bolig/næring kode 1800 tilsvarende som inntilliggende skoleområde. Dette er tidligere beskrevet i brev til Forsvarsbygg i forbindelse med forhandlinger om Marihøna barnehage.

Vedlegg:

- 1 Forslag til revidert kommuneplan - planbeskrivelse og planbestemmelser, revidert 08.05.2017 etter høring
- 2 1621201400 Kommuneplankart 2. gangsbehandling mai 2017 - A4
- 3 Sammenstilling av merknader og vilkår etter høring av Kommuneplan revisjon 2016
- 4 Sammenstilling av merknader / vilkår - Rådmannens oppsummering
- 5 Illustrasjonskart nr 1 Eiendom endret fra bolig til LNF - A4 2gbh
- 6 Referat fra meklingsmøte 02.05.207 - revisjon av kommuneplanens arealdel
- 7 Referat fra meklingsmøte 10.03.207 - revisjon av kommuneplanens arealdel
- 8 Forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørland