

LANDBRUKSINTERESSENE SETT I SAMMENHENG MED KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Generelt

Kommunene Ørland og Bjugn, som har felles landbrukskontor, diskuterte utarbeidelse av felles landbruksplan fra 2012. Det ble imidlertid ikke enighet om dette. Dette sammen med reduserte ressurser ved det felles landbrukskontoret, førte til at det ikke er blitt utarbeidet noen oppdatert landbruksplan for Bjugn kommune i forkant eller parallelt med kommuneplanarbeidet forøvrig.

I arbeidet med revisjonen av kommuneplanen har kommunen derfor ikke kunnet dra nytte av oppdaterte landbruksfaglige valg og prioriteringer. Kommunen har derfor lagt til grunn tidligere landbruksplaner og prioriteringer. I tillegg har en forsøkt å ivareta landbrukets spesielle interesser gjennom arealforvaltningsformål, hensynssoner og spesielle bestemmelser.

Arealformål

LNFR-områder

Landbrukets primære interesser er ivaretatt gjennom LNFR-områder etter p&b § 11-7 nr. 5a som i all hovedsak tilsvarer LNF-sone 1 med byggeforbud i gjeldende kommuneplan samt p&b § 11-7 nr. 5b hvor spredt bebyggelse i noen grad er tillatt som i hovedsak tilsvarer LNF-sone 2 i gjeldende kommuneplan.

Hensynssoner

I medhold av p&b § 11-8 bokstav c, er det utformet hensynssoner som også sikrer landbrukets interesser. Se under bestemmelser.

Bestemmelser til arealformål

I medhold av p&b § 11-11 er det utformet bestemmelser og retningslinjer til arealformålene som ivaretar landbrukets interesser.

Kapittel 4 inneholder en del generelle bestemmelser om blant annet landbruk:

- § 4-1: Forbud mot ny spredt bebyggelse.
- § 4-2: Om omfang og lokalisering av ny spredt bebyggelse.
- § 4-4: Om tillatelse til bygninger og anlegg for landbruket innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Bestemmelser til hensynssoner

I medhold av p&b § 11-8 første og andre avsnitt er det utformet bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene som er angitt på plankartene. For ivaretagelse av landbrukets interesser er det utformet følgende bestemmelser:

- § 5-5: Om verdifulle kulturlandskap.

Nye utbyggingsområder og konflikt med landbruksarealer

Omfanget av nye utbyggingsområder er ved herværende kommuneplanrevisjon betydelig. Dette skyldes hovedsaklig to forhold. Det ene er at "utbyggingsreservene" som ble avklart på

1970-tallet i forbindelse med kommunens generalplan, nå i all hovedsak er "oppbrukt", i alle fall i enkelte deler av kommunen som for eks. i Botngård. Det andre er den store etterspørselen etter nye boligområder som etableringen av Ørland hovedflystasjon som enebase for kampfly, vil medføre. Her er det regnet med omlag 1300 dekar ny utbyggingsgrunn fram til 2025.

De største konfliktene mellom nye utbyggingsområder og drivverdig landbruksareal, er i områdene i Botngård og Ervika. Dette skyldes særlig at det er i disse områdene det forventes størst etterspørsel etter utbyggingsområder og samtidig hvor man nå er kommet så langt i utviklingen av stedene at man nå lett støter an mot landbruksområder uansett utviklingsretning og samtidig har behov for sentrumsnære arealer for utbygging.

For nye boligområder er det foretatt en markslagsanalyse ved hjelp av GIS-verktøy. Med "nye" boligområder menes her boligområder som ikke tidligere er regulert til formålet eller arealer hvor det boliger i dag ikke er oppført. En del av disse "nye" boligområdene inngår også i gjeldende kommuneplan.

Markslagsanalysen legger ingen vurdering av arrondering, hevd, fall, sol eller slike kriterier til grunn. For å vurdere den reelle konflikten mellom utbygging og landbruksinteressene, må en derfor foreta en viss vurdering av de berørte landbruksområdene.

Ved siden av markslagsanalysen av boligområdene, er det også noen få andre utbyggingsområder for andre formål som berører landbruksarealer og som er med i markslagsanalysen. Noen få andre utbyggingsområder vil bli verbalt kommentert.

Utbyggingsområder på hovedplankartet

På hovedplankartet er det kun noen få nye boligområder eller andre nye utbyggingsområder. Her er arealkonfliktene med landbruk små. Det foreligger her en samlet markslagsanalyse, men denne er vanskelig å tolke ut fra at områdene er små og spredte.

Oversikt over boligutbyggingsområder (dekar)

Navn	Tot. areal	Fulldyrka/ beite etc	Annet	Vurdering
Hellesvika	14	0/0	Blokkmark, grense mot off. veg	Uten landbrukskonflikt
Tørrem	25	0/0	Grunnlengt mark og skog m/lav bonitet	Uten landbrukskonflikt
Steinvik I	35	0/0	Myr, skrin fastmark	Uten landbrukskonflikt
Steinvik II	50	0/0	Skrinn fastmark	Uten landbrukskonflikt
Djupfest	5	0/0	Grunnlengt mark	Små landbrukskonflikter
Nessavarden	45	0/3,5	Grunnlendt mark, grenser til dyrka jord	Noe konflikt med landbruksinteresser
Haugen	13	0/0	Skog av middels- og høg bonitet	Noe konflikt med landbruksinteresser
Eidsaune	60	10/0	Grunnlendt, skog låg bonitet og uproduktiv mark	Noe konflikt med landbruksinteresser
Eide	55	0/0	Noe skog middels bonitet	Noe konflikt med landbruksinteresser

Delplanområde 01 Lysøysund

Innenfor denne delplanen er det ikke medtatt nye utbyggingsområder.
Nye landbruksarealer er derved heller ikke berørt.

Delplanområde 02 Vallersund

Innenfor denne delplanen er det medtatt omlag 81 dekar nye utbyggingsområder.
Av dette utgjør omlag 15 dekar nytt utbyggingsareal sett i forhold til gjeldende kommuneplan og regulerte områder.
Av det nye utbyggingsarealet utgjør omlag 3 dekar fulldyrka mark. Det øvrige er skrinnt fastmark.

Delplanområde 03 Oksvoll

Innenfor denne delplanen er det medtatt omlag 139 dekar nye utbyggingsområder.
Av dette utgjør omlag 100 dekar nytt utbyggingsareal sett i forhold til gjeldende kommuneplan og regulerte områder. Av dette igjen utgjør omlag 10 - 15 dekar fulldyrka mark og omlag 7 dekar beite. Den fulldyrka marka benyttes i dag til beite og har dårlig arrondering. Resten er grunnlendt mark/skrinnt fastmark.

Vurdering:

Konflikten med landbruksinteressene er små.

Delplanområde 04 Ervika

Innenfor denne delplanen er det medtatt omlag 600 dekar nye utbyggingsområder.
Av dette utgjør omlag 350 dekar nytt utbyggingsareal sett i forhold til gjeldende kommuneplan og regulerte områder. Av dette igjen utgjør omlag 60-80 dekar fulldyrka mark og omlag 30 - 40 dekar beite/overflatedyrka mark. Den fulldyrka marka er i dag i tildels dårlig hevd og har dårlig arrondering. Resten er grunnlendt mark/skrinnt fastmark.

Vurdering:

Konflikten med landbruksinteressene er til stede.

Delplanområde 05 Høybakken

Innenfor denne delplanen er det medtatt omlag 50 dekar nye utbyggingsområder.
Av dette utgjør omlag 20 dekar nytt utbyggingsareal sett i forhold til gjeldende kommuneplan og regulerte områder. Av dette igjen utgjør omlag 5 dekar fulldyrka mark. Den fulldyrka marka er i dag i relativt dårlig hevd.

Vurdering:

Konflikten med landbruksinteressene er begrenset.

Delplanområde 06 Botngård

Innenfor denne delplanen er det medtatt omlag 1637 dekar nye utbyggingsområder.
Av dette utgjør omlag 1270 dekar nytt utbyggingsareal sett i forhold til gjeldende kommuneplan og regulerte områder. Av dette igjen utgjør omlag 385 dekar fulldyrka mark og omlag 45 dekar beite eller overflatedyrka mark. Resten er grunnlendt mark/skrinnt fastmark.

Vurdering:

Den reelle konflikten med aktive landbruksarealer er i praksis i områdene mellom Prestdalsveien og fv. 710, ved Seter og Seterstranden og området vestover Klakken - Klakksdal.

Dette er også de utbyggingsområdene som ligger mest sentralt i forhold til eksisterende sentrum i Botngård.

I områdene mellom Prestdalsveien og fv. 710 er omlag halvparten av det fulldyrka arealet i vanlig hevd og bruk. Dette på grunn av eiendomsstrukturen med flere små parseller og dårlig drenering. Kommunen eier i dag rundt 30 - 40 % av arealet.

I området ved Seter/Seterstranden er vel halvparten av den fulldyrka marka i bra hevd. Det øvrige er arealer med dårligere hevd på grunn av åkerholmer, grunnlendte partier og med til dels stort fall. Dette utbyggingsområdet er svært viktig da det ligger inn til sentrum og vil kunne åpne for intensiv og sentrumsnær utbygging. Områdene vil på grunn av sin beliggenhet i forhold til sentrum og andre byggeområder som kommer lengre fra sentrum, bli betydelig berørt av vegløsninger, annen infrastruktur og påvirkning fra aktiviteter.

I området Klakken-Klakksdal er omlag halvparten av den dyrka jorda i vanlig hevd og bruk. Både den dyrkajorda som er i vanlig bruk og den andre dyrkajorda er relativt brattlendt og oppstykket av bebyggelse og grunnlendte partier. Det viktigste i forhold til landbruksinteressene her er å sikre områdene mot sør mot utbygging. Her er de beste og mest sammenhengende områdene med fulldyrka jord.

I området Klakksdal - Stuanes er lite dyrka mark som blir berørt av ny utbygging. Her er det aktuelt å endre reguleringsplanen for Stuanes til å gjelde boliger i stedet for hytter. Det totale utbyggingsområdet i dette området blir derved stort og lite konflikthfullt i forhold til landbruksvirksomheten. Dette må også sees i sammenheng med en mulig omlegging av fv. 710 mellom Botngård og Brekstad.

Vurdering:

Det er en betydelig konflikt mellom enkelte utbyggingsområder og landbruksinteressene i Botngård. Særlig gjelder dette i områdene mellom Prestdalsveien og fv. 710, i området Seter - seterstranden og i området Klakken - Klakksdal.

Samtidig er det her det største utbyggingspresset vil ligge av hensyn til sentrumsnære utbyggingsområder og utbygging av infrastruktur mellom sentrum og de ytre utbyggingsområdene og transportårene til andre deler av kommunen.

Delplanområde 07 Lysøya

Innenfor denne delplanen er det medtatt omlag 6,5 dekar nye utbyggingsområder. Av dette igjen utgjør omlag 2 dekar fulldyrka mark og resten grunnlendt mark. Den fulldyrka marka utgjør et areal som er adskilt fra annen dyrka mark i området..

Vurdering:

Konflikten med landbruksinteressene er minimal.

Sammendrag

Med en så kraftig utvidelse av byggeområder som kommuneplanforslaget denne gang representerer, er det naturlig at det oppstår noen konflikter mellom utbyggingsønsker og landbruksinteressene.

Når det gjelder utbyggingsområder utenom delplanområdene, er konflikten svært liten. Her er det områdene ved Nessavarden, Haugen og Eidsaune-Eide som i noen grad medfører konflikt med aktive landbruksarealer. Alle disse stedene er det snakk om utbygging i områder som allerede har noe bebyggelse slik at den reelle konflikten med viktige landbruksområder er liten.

Innen delplanen for Lysøysund, Lysøya og Vallersund er konflikten med landbruksarealer svært liten eller nærmest fraværende.

Innen delplanområdene for Oksvoll og Høybakken er det kun snakk om konflikt med dyrka mark som i praksis ikke er i aktiv bruk.

Innen delplanen for Ervika er det noen konflikter mellom utbygging og dyrka mark. I praksis er denne konflikt liten da de berørte dyrkaområdene har dårlig arrondering, er i dårlig hevd og er knyttet til mange forskjellige bruksenheter.

Innen delplanen for Botngård er konflikten mellom utbygging og landbruksinteressene reell. Særlig gjelder dette i områdene mellom Prestdalsveien og fv. 710, i området Seter - seterstranden og i området Klakken - Klakksdal.

Samtidig er det her det største utbyggingspresset vil ligge av hensyn til sentrumsnære utbyggingsområder og utbygging av infrastruktur mellom sentrum og de ytre utbyggingsområdene og transportårene til andre deler av kommunen.

Noen av løsningen kan ligge i fastsetting av utbyggingsrekkefølge, men i og med at konflikten er størst nært sentrum, vil en slik strategi være vanskelig å få til å fungere for deler av områdene.