

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/9	Planutvalget - Ørland kommune	12.06.2014

Kommuneplanens arealdel 2013 - 2016, 1. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Kommuneplanens arealdel 2013 - 2016 - Planbeskrivelse, KU og planbestemmelser
- 2 Plankart 1 av 2, datert 28.05.14
- 3 Plankart 2 av 2, datert 28.05.14
- 4 Særutskrift - Kommuneplanen 2013 - 2026 - arealdel
- 5 Boligfeltkatalog - konsekvensvurdering
- 6 Kart - nye boligområder

BAKGRUNN

For nærmere opplysninger om bakgrunn, vises det til saksframlegg for kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet ut fra bestilling i vedtatt planstrategi og planprogram (01.11.2013). Kommuneplanens samfunnsdel, som er utarbeidet parallelt, legger føringer for arbeidet med arealdelen.

SAKSOPPLYSNINGER

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.

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

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse (med konsekvensutredning), planbestemmelser og plankart. Katalog over innspill til arealdelen er en del av konsekvensutredningen. Til katalogen er det utarbeidet kart over alle innspill.

Rådmannens anbefalinger fremgår av saksframlegg og katalog over innspill til arealdelen.

Framdriften er i tråd med planprogrammet.

Planprosess og medvirkning

For nærmere opplysninger om kommuneplanprosessen, vises det til saksframlegg for kommuneplanens samfunnsdel. Spesifikt for arealdelen kan nevnes at planutvalget har vært informert jevnlig i løpet av prosessen, både i møter og på befaring. Det er orientert 2 ganger om planarbeidet i regionalt planforum.

Innspill til kommuneplanens arealdel

Frist for innspill ble satt til 20. januar, men det har også kommet innspill etter denne tid. Totalt er det kommet rundt 67 private innspill til planarbeidet. Disse går frem av vedlagt katalog over innspill til arealdelen.

VURDERINGER

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 %.

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.*

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. ABC-prinsippet legges til grunn for å styre rett virksomhet til rett plass.

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 å ikke planlegge ny støyømfintlig virksomhet eller bebyggelse innenfor støysonene. Det legges inn hensynssoner for støy. Disse knyttes det bestemmelser og retningslinjer til.

Landbruk: Regulering av ØHF medfører omdisponering av 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.

Innspill som videreføres

Innspillene til kommuneplanens arealdel er spredt over hele kommunen. De går fram av vedlagt kart over innspill. I all hovedsak er det innspill om nye boligområder. Rådmannen har vurdert innspillene ut fra en rekke kriterier (se planbeskrivelse). Kriteriene er ikke rangert, men vern av dyrka mark har likevel veid tungt i vurderingene. Rådmannens vurdering av innspillene framgår av katalog over innspill.

Rådmannen anbefaler at følgende innspill tas inn i kommuneplanens arealdel:

1, 3, 11, 12, 36, 44, 45, 49, 60 (61+62+areal eid av Forsvaret), 63, 67, 68, 70, 75, 76, 77, 78, 80 (består av 72, 73 og 74), 91 og 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 (se vedlagt protokoll):

23, halve 24, sør for veien 25, 31, 40, 46, 52 og 53

Dette utgjør nye 146,1 daa. til boligformål.

På plankartet får disse områdene nye navn og benevnes som følger:

Omr1=B_22
Omr3=B_19
Omr11=B_06
Omr12=B_23
Omr21=B_21
Omr23=B_20
Omr24=B_16
Omr25=B_15
Omr40=B_12
Omr44=B_11
Omr45=B_12
Omr46=B_12
Omr47=B_31
Omr49=B_29
Omr52=B_17
Omr53=B_09

Omr60=B_24
Omr63=B_02
Omr64=B_03
Omr67=B_05
Omr68=B_04
Omr70=B_10
Omr75=B_14
Omr76=B_07
Omr77=B_18
Omr78=B_13
Omr80=B_08
Omr79=N_3 (Opphaug)
Omr91=N_1
(Ulsetmyran)
Omr92=N_2 (Brekstad
vestre)

Dimensjonering

Til sammen gir dette nye boligområder på 878 daa. 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. Gjennom områdeplan for Brekstad er målsettingen å legge til rette for 1.000 boenheter. 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.

Rådmannen gjør oppmerksom på at 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.

Uansett vil kommunen ha rikelig 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.

Rådmannen vil igjen understreke at det nå ikke handler om å legge ut ytterligere med areal til boligformål, men å få klargjort boligområder til utbygging. Rådmannen mener man allerede er på grensen til å uthule vedtatte strategier for utvikling av kystbyen Brekstad gjennom å legge ut så mye boligareal.

Dyrka mark

Rådmannens anbefaling medfører omdisponering av 104,5 daa. dyrka mark. Av dette er 32,9 daa. klassifisert som svært god jord. Dette er imidlertid inneklemt 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.

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.

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

Dette for å nevne noen. For nærmere beskrivelse av disse og andre problemstillinger, vises det til planbeskrivelsen og planbestemmelsene.

RÅDMANNENS KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler å legge fram kommuneplanens arealdel til høring.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Ørland kommune å legge Kommuneplanens arealdel datert 28.05.14 ut på høring. Høringsfristen settes til 12.09.2014.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 12.06.2014

Behandling:

Alternativ forslag fremmet av Torhild Aarbergstotten, på vegne av Høyre og FrP

Forslag:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Ørland kommune å legge Kommuneplanens arealdel datert 28.05.14 ut på høring med høringsfrist 12.09.14, men med følgende endringer:

2.0 PLANFORUTSETNINGER

5. kulepunkt endres til:

- For Brekstad sentrum bør det legges til rette for parkering under bakkeplan i de tilfeller dette kan forsvares økonomisk.

Nytt kulepunkt:

- For å få en økt robusthet i planverket, samt forsøke å redusere konfliktnivået mellom de ulike aktører og interesser, må det være et mål å få til en best mulig avgrensing mellom næring- og boligareal og landbruksareal (grønn strek) i arealplanen.
- Arealplanen skal ikke inneha restriksjoner utover hva som pålegges av sentrale lover og forskrifter

4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER

4.2 Næringsareal

N1 og N2 tas ut av planen, og Brekstadbukta legges inn.

Reguleringsplaner for Brekstad Vestre og Ulsetmyran sendes ikke ut på høring, og beholdes fortsatt som LNF-området. Områdene er verdifulle områder for nydyrking for verdifull matkornproduksjon. En nedbygging vil i tillegg føre til ytterligere press på etablert landbruksområde og «inneklemming» av veldrevet gårdsbruk.

Næringsområdet i Brekstadbukta fylles videre ut etter gjeldende arealgrense fra Bohus og til grense trukket opp av Asplan Viak fra Nordre molo.

4.5.4 Hensynssone kulturmiljø på Austrått

Eksisterende hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått Herregård, utvides ikke.

5.0 KONSEKVENsutREDNING AV PLANFORSLAGET

5.2.1 Arealformål

a) Næringsareal

Planutvalget er ikke ening med rådmannens vurderinger av at områdene Brekstad Vestre og Ulsetmyran ikke kommer vesentlig i konflikt med verneinteresser. Ulsetmyran har verdifull dyrkbar mark og ligger i et godt etablert landbruksområde som det er svært uheldig å «ta hull på». Brekstad Vestre er fulldyrket matkornjordkvalitet. Brekstadbukta finnes derfor som et svært godt alternativ da området allerede er utbygd til næringsformål, og en videre utbygging vil kunne gi grunnlag for en bedre arrondering av området, også mht. tilrettelegging for friluftsliv.

b) Hensynssone Austrått

Konsekvensene av å utvide hensynssonen vil være svært negative for store og viktige bo-områder i Ørland. Skal Ørland nå sin målsetting om å øke innbyggertallet med 35 % i planperioden, er kommunen helt avhengig av å legge til rette for nye og attraktive boligområder.

c) Naturmangfold

Det stilles ikke krav om kartlegging utover hva som er pålagt i sentrale lover og forskrifter.

PLANBESTEMMELSER

7.0 HENSYNSSONER

7.1 Hensynssone støy

7.1.1 Rød støysone 1 går ut, og omfattes av 7.1.2 Rød støysone 2.

7.7 Hensynssone bevaring kulturmiljø og kulturlandskap – Austrått herregårdslandskap (§11-8 bokstav c)

Sonen utvides ikke.

Siste avsnitt strykes.

Laila Lund fremmet på vegne av Senterpartiet og Arbeiderpartiet følgende endring:

I planbestemmelsene punkt 7.1.1 tas følgende ordlyd ut:

Tilknyttet stedbunden næring...

Planutvalget ber om at det blir utarbeidet forslag til hensynssone for verdifulle kulturmiljø for området Uthaug som bl.a. omfatter Sjøgata og Uthaugsgården.

Avstemming:

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling med endringer foreslått av posisjonen mot Høyre og Frps forslag ble rådmannens innstilling med posisjonens endring vedtatt med 4 mot 3 stemmer. 3 stemmer ble avgitt for Høyre og Frps forslag.

Endelig vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Ørland kommune å legge Kommuneplanens arealdel datert 28.05.14 ut på høring med flg. endring; I planbestemmelsene punkt 7.1.1 tas følgende ordlyd ut:

Tilknyttet stedbunden næring...

Planutvalget ber om at det blir utarbeidet forslag til hensynssone for verdifulle kulturmiljø for området Uthaug som bl.a. omfatter Sjøgata og Uthaugsgården.

Høringsfristen settes til 12.09.2014.