



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710, Sluppen
7468 TRONDHEIM

Deres ref

Vår ref

15/2423-4

Dato

17.12.2015

Kommuneplanens arealdel for Ørland 2014- 2026. Avgjørelse i innsigelsessak

Vi viser til fylkesmannens brev av 5. desember 2014 som på grunn av tekniske problemer ved elektronisk oversendelse ikke ble mottatt i departementet før 21. mai 2015. Kommuneplan for Ørland 2014-2026 er vedtatt med innsigelse til planlagt boligområde B15 Bruholmsjordet nord for Brekstad sentrum. Saken er oversendt departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 11-16.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner planlagt boligområde B15 Bruholmsjordet. Departementet legger vekt på hensynet til lokaldemokratiet og kommunens ønske om å legge til rette for sentrumsnære boliger i tråd med nasjonale målsettinger om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Realisering av området kan redusere behovet for mer bilbaserte boligområder utenfor sentrum.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området må kommunen foreta en risiko- og sårbarhetsvurdering av området. Kommunen må også sikre adkomst til det statlig sikrede friområdet Bruholmen.

Bakgrunn

Ørland kommune har vedtatt kommuneplanens arealdel for perioden 2014-2026. Etablering av den nye kampflybasen gir grunnlag for vekst og utvikling, og kommunen har som målsetting at befolkningen skal øke med 35 % eller ca 2000 nye innbyggere i planperioden. Boligbehovet er beregnet til 900 enheter.

Kommunen satser på å utvikle Brekstad til en attraktiv og konsentert kystby, og har gjennom områderegulering for Brekstad lagt til rette for ca 900 boligenheter i sentrum. Kommunen ønsker også å styrke bosettingen i andre deler av kommunen, og har i kommuneplanens arealdel avsatt ca 1400 daa til boligformål utenfor Brekstad. Kommunen mener det er viktig å ha en stor tomtereserve for å sikre et variert boligtilbud til nye innbyggere og de som må flytte på grunn av økt støy fra kampflybasen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fremmet i brev av 5. september 2014 innsigelse til boligområde B15 Bruholmsjordet på dyrka mark nord for Brekstad sentrum. Fylkesmannen mener området kommer i konflikt med nasjonal jordvernpolitikk, og at det ikke foreligger store nok samfunnsinteresser til at jordvernet skal vike. Det vises også til at område B15 ikke er nødvendig for å dekke boligbehovet i Brekstad.

Sør-Trøndelag fylkeskommune uttalte ved offentlig ettersyn at området bør forbeholdes en mulig framtidig utvidelse av næringsarealene. Det ble også påpekt at det kan oppstå en uheldig konkurranse mellom det foreslåtte boligområdet og kommunens ønskede fortetting i sentrum.

Meklingsmøte ble holdt hos fylkesmannen 3. november 2014 uten at det ble oppnådd enighet om boligområde B15.

Ørland kommune vedtok kommuneplanens arealdel i møte 13. november 2014 med boligområde B15. Kommunestyret ønsker et sentrumsnært boligområde og viste til at planutvalget tidligere har vurdert området som et godt alternativ for sentrumsnær boligbebyggelse.

Fylkesmannen oversendte saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet 5. desember 2014 og anbefaler at innsigelsen tas til følge. Fylkesmannen viser til områderegulering for Brekstad som legger grunnlag for fortetting og utvikling av Brekstad til en kystby, og til nye boligområder i aksen Brekstad-Botngård som vil svare på etterspørsel etter mer landlige bomuligheter. Fylkesmannen mener det er viktig å unngå tilgrensende boligarealer som blir konkurrenter til utvikling av kystbyen Brekstad. Da boligbehovet i planperioden synes å være godt dekket, mener fylkesmannen at hensynet til jordvernet må veie tyngst og at område B15 må ivaretas som landbruksområde.

Møte og befaring ble gjennomført 8. september 2015 med representanter fra Ørland kommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Landbruks- og matdepartementet, Landbruksdirektoratet og grunneier.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler i brev av 8. oktober 2015 at innsigelsen ikke tas til følge. Departementet mener hensynet til lokaldemokratiet og en hensiktsmessig utvikling av Brekstad må veie tungt. Det påpekes at boligområde B15 omfatter jordbruksareal av stor betydning i et større sammenhengende jordbruksområde, men at området også ligger sentrumsnært og er hensiktsmessig for en utvikling i og rundt tettstedet Brekstad.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal i henhold til plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd avgjøre om innsigelsen til boligområde B15 skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Saken skal i tillegg vurderes etter naturmangfoldloven. Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet som berører naturmangfold. Vurderingen og vektleggingen skal framgå av vedtaket.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ble fastsatt ved kongelig resolusjon 26. september 2014, og skal legges til grunn for kommunal planlegging. Det framgår av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem skal samordnes for å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, begrense transportbehovet og legge grunnlag for klima- og miljøvennlige transportformer. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Matjord skal ivaretas, men må balanseres mot storsamfunnets behov.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 og framhever at kommunene skal legge til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det forventes også at kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitik for å skape attraktive byer og tettstedssentre.

Fylkesmannen mener at boligområde B15 kommer i konflikt med nasjonale jordvern hensyn, at det ikke er behov for området og at det vil redusere mulighetene for å få realisert kystbyen Brekstad. Kommunen er opptatt av å ha et variert boligtilbud og ønsker å ha område B15 som et sentrumsnært alternativ til den konsentrerte boligbebyggelsen i sentrum.

Boligområde B15 ligger på dyrka mark, inntil et eksisterende næringsområde og ca 1,6 km fra Brekstad sentrum med handels- og servicetilbud, ungdomsskole og planlagt barneskole. Området ligger langs fylkesveg 710 med gang- og sykkelveg og kollektivtilbud. Kort avstand til sentrum er viktig i forhold til nasjonale målsettinger om å redusere transportbehovet gjennom samordnet areal- og transportplanlegging. Det er også positivt at området kan tilknyttes eksisterende kommunal infrastruktur og at det ligger utenfor gul støysone fra kampflybasen. Beliggenheten inntil det statlig sikrede friluftsområdet Bruholmen gir muligheter for bading og opphold i strandsonen. Dette er en viktig kvalitet, blant annet for barn og unge.

Boligområde B15 har en østvendt beliggenhet og begrenset utsyn utover fjorden. Beliggenheten inntil et næringsområde kan være uheldig i forhold til støy, støv og lukt. Planlagt utvidelse av næringsområdet utover i Brekstadbukta kan øke disse ulempene og redusere utsynet utover fjorden ytterligere. Ut fra nasjonale målsettinger om å begrense

omdisponeringen av dyrka mark, er det uheldig at det åpnes for omdisponering av 66 daa fulldyrka jord av svært god jordkvalitet.

Departementet er enig med fylkesmannen i at område B15 kan bli en konkurrent til den planlagte utviklingen av Brekstad til en attraktiv kystby, men ser også at området kan redusere behovet for mer bilbaserte boligområder utenfor sentrum.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til vurderingene fra Landbruks- og matdepartementet, og finner etter en samlet vurdering å kunne godkjenne planlagt boligområde B15. Departementet legger avgjørende vekt på hensynet til det lokale selvstyret, at arealet ligger i forlengelsen av eksisterende byggeområde og i gang- og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

Da tomtereserven i kommuneplanens arealdel og områderegulering for Brekstad er vesentlig større enn behovet i planperioden og utbyggingstakten er lav, mener departementet det er viktig at kommunen styrer utbyggingsrekkefølgen for nye boligområder. Dette kan skje gjennom et boligbyggeprogram og gjennom prioriteringer knyttet til utbygging av kommunal infrastruktur.

Departementet kan ikke se at kommunen har foretatt en risiko- og sårbarhetsvurdering av boligområde B15 i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Dette må gjøres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området, og kan ha betydning for endelig avgrensning av byggeområdet. Risiko for havnivåstigning er ett av forholdene som må vurderes.

Boligområde B15 omfatter dyrka mark. Det er ikke registrert truet, nær truet eller annet viktig naturmangfold i området i Naturbasen eller Artsdatabankens artskart. Departementet viser til fylkesmannens vurderinger og legger til grunn at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig. Det er ut fra dette ikke grunn til å anta at utbygging av området vil ha innvirkning på truet, nær truet eller annet verdifullt naturmangfold. På bakgrunn av dette er det ikke behov for å gjøre vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 10-12.

Vedtak

Med hjemme i plan- og bygningsloven § 11-16 godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet område B15 i kommuneplanens arealdel for Ørland 2014-2026.

Departementet forutsetter at kommunen gjør nødvendige endringer av plankartet i tråd med vedtaket. For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

KOP1