

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
14/36	Planutvalget - Ørland kommune	23.10.2014
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Kommuneplanens arealdel

Vedlegg:

- 1 planbeskrivelse - endret
- 2 Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til kommuneplanens arealdel
- 3 Kart over områder som tas ut eller endres
- 4 Høringsinnspill fra offentlige myndigheter
- 5 Høringsinnspill fra Private - Kommuneplanens arealdel Ørland
- 6 Høringsinnspill fra Lag og Organisasjoner - Kommuneplanens arealdel Ørland
- 7 Høringsinnspill fra Politiske komiteer råd og utvalg - Kommuneplanens arealdel Ørland
- 8 Katalog over innspill til fremtidige boligområder og næringsareal - 28.05.2014
- 9 Planbeskrivelse med bestemmelser - endret

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget vedtok 12.06.2014 (sak 14/9), å legge kommuneplanens arealdel ut på høring. Høringsfristen ble satt til 12. september.

Planprogram for arbeidet ble vedtatt av kommunestyret 01.11.2013 og har ligget til grunn for rådmannens arbeid.

Innen fristen kom det inn til sammen 45 høringsinnspill (se vedlegg). Det vises til vedleggene for nærmere informasjon rundt de enkelte høringsinnspillene.

I tillegg er det utarbeidet en samlet oversikt med rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til kommuneplanens arealdel (se vedlegg).

Innsigelser og vilkår

Forsvarsbygg, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen har til sammen gitt 20 innsigelser til planforslaget. Innsigelsene er begrunnet ut fra:

- Plan- og bygningslovens bestemmelse om å unngå nye inngrep i 100-metersbeltet
- Målet om å ta vare på naturmangfold
- Nasjonal jordvernpolitikk
- Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging
- Hensynet til automatisk fredete kulturminner

- Luftforsvarets og sjøforsvarets behov

Rent konkret er det knyttet innsigelser til 13 boligfelt og 2 områder for råstoffutvinning og til bestemmelsene i planen. For boligområdene er det krav om at noen områder må tas ut av planen i sin helhet mens andre må avgrenses. Forsvarsbygg krever en rekke områder til Forsvarsformål lagt inn i planen. Fylkeskommunen (riksantikvaren) krever flere hensynssoner tatt inn i planen.

Innsigelsene går fram av vedlagte høringsuttalelser og vedlegg med rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til kommuneplanens arealdel.

Planbestemmelser

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har levert en egen planjuridisk uttalelse til kommunens planforslag med en rekke råd til kommunen. Rådmannen viser til Planbeskrivelse med planbestemmelser for endringer som følge av høringsrunden. En rekke av bestemmelsene er omformulert for å bli klarere. Vesentlig nytt innhold i bestemmelsene er markert med gult. Det gjelder ikke rent redigeringsmessige endringer.

Om planmaterialet

Det er utarbeidet nye vedlegg i forbindelse med høringen. Disse er:

- Planbeskrivelse med planbestemmelser - endret
- Plankart - endret (ettersendes)
- Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til kommuneplanens arealdel
- Kart over områder som tas ut eller endres
- Vedlegg høringsinnspill - offentlige myndigheter
- Vedlegg høringsinnspill - lag og organisasjoner
- Vedlegg høringsinnspill - private innspill
- Vedlegg høringsinnspill - politiske råd og utvalg

Rådmannen ber om forståelse for at administrasjonen trenger tiden frem til politisk behandling for å ferdigstille plankartet. Det vil ettersendes og presenteres i møtet. Blant annet venter vi på kartfiler fra Forsvarsbygg. Når det gjelder endringer av boligområder, vises det til vedlagt kart som viser hvilke områder som foreslås tatt ut av planen, og hvilke som foreslås endret.

Administrasjonens vurdering

Rådmannens planforslag til 1. gangs behandling ble utarbeidet på bakgrunn av føringer i planprogrammet. Hovedfokus var på bolig- og næringsareal. Med tanke på boligareal ble det dimensjonert langt ut over det kortsiktige behovet. Dette for å ha en planmessig beredskap også utover planperioden.

Planutvalget la inn flere nye boligområder ved sin behandling. Det er knyttet innsigelser til mange av disse områdene. I gjennomgangen av høringsuttalelsene har de faglige vurderingene som ligger i katalog over innspill til 1. gangs behandling, samt behovsvurderinger, vært avgjørende for rådmannens anbefaling om man skal ta hensyn til innsigelsene eller ikke. Med hensyn til boliger mener rådmannen at det ikke vil ha negative følger for boligtilbudet i kommunen å ta innsigelsene til følge.

Innsigelser rådmannen anbefaler tas til følge:

For bakgrunn for innsigelsen og rådmannens begrunnelse se vedlegg.

Forsvarsbygg:

- Området Moltberget-Svartberget vises med formål «Forsvaret». Boligområde B06 reduseres tilsvarende.
- Eiendom Flatnes 65/9 vises med formål «Forsvaret».
- Eiendom 63/49, 52 vises med formål «Forsvaret».
- B24 avgrenses til ikke å omfatte forsvarets eiendom 78/40.
- Østre avgrensning av hensynssone hinderrestriksjoner vises i henhold til tilleggsnotat nr. 09 på plankartet.

- Skytefelt T11, T12, T13 og END 356 Tarva vises som hensynssoner i plankartet, med planbestemmelser tilsvarende skytefelt T14 og T15.

Fylkeskommunen:

- B9 tas ut av planen. B12 reduseres.
- Automatisk fredete kulturminner avmerkes som hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven.
- Følgende bestemmelse knyttes til denne hensynssonen: Automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er fredet i medhold av Kulturminneloven. § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.»
- Forskriftsfredete kulturminner vises på kommuneplanens arealdel som hensynssone d) med følgende bestemmelse: «XX bygning/anlegg er forskriftsfredet og forvaltes i henhold til bestemmelsene i forskrift XX og kulturminneloven».
- Kulturminner som er medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsvernplan gis hensynssone c) bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel med tilhørende retningslinje (se vedlegg).
- Følgende avsnitt legges til under disse punktene: Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

Fylkesmannen:

- Byggegrense i eksisterende byggeområder endres til min 50 m fra strandlinja
- M1 tas ut av planen
- B06 avgrensnes slik at utbygging ikke medfører inngrep i 100-metersbeltet.
- Grensa for B17 trekkes min 50m fra strandlinja.
- B07, B15, B16 og B20 tas ut av planen.
- B08 avgrensnes slik at dyrka jord ikke berøres.
- Utnyttingsgraden for B10 og B29 økes til 3 b/daa.
- M-2 Lerberen unntas fra rettsvirkning i påvente av reguleringsplan med konsekvensvurderinger.

Innsigelser rådmannen anbefaler ikke tas til følge:

Statens vegvesen:

Krever at Ørland kommune tar inn en rekkefølgebestemmelse i arealplanen som sier noe om hvilken rekkefølge de enkelte boligområdene skal bygges ut. Utbygging langs/i nærheten av aksene Brekstad/Botngård må prioriteres.

Rådmannen mener en slik rekkefølgebestemmelse vil stride imot politisk vedtatte strategier om et variert boligtilbud i kommunen. Det handler om et variert tilbud i type boliger, fra leiligheter til større eneboligtomter. Men ikke minst handler det om et variert tilbud geografisk. En rekkefølgebestemmelse vil også være vanskelig å håndtere for kommunen.

Rådmannen skjønner godt fokuset på utbygging som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og begrensning av transportbehovet.

Rådmannen mener også at man gjennom satsingen på bygging i Brekstad og gjennom forslag til nye arealdel, i stor grad legger opp til boligbygging på aksene mellom Brekstad og Botngård og nært tettstedene.

Følgende boligområder ligger langs/i nærheten av aksene Brekstad/Botngård: B24, B02, B03, B05, B04, B08, B10, B07 og B18. Rådmannen mener at utbygging i aksene Brekstad/Botngård i stor grad er prioritert.

Følgende områder ligger nær Brekstad og har dermed med gang- og sykkelavstand: B20, B16 og B15.

Følgende området ligger nær til/på Opphaug og har dermed gang- og sykkelavstand: B24, B02, B03, B05, B04 og B10.

Til sammen utgjør dette store deler av boligområdene i Ørland kommune. Rådmannen mener at man ut fra dette i stor grad har svart på intensjonen som ligger i kravet fra Statens vegvesen.

En ønsket utbyggingsrekkefølge må likevel avveies mot politisk vedtatte strategier, preferanser i befolkningen og praktisk planlegging. Når det gjelder preferanser i befolkningen, må rådmannen understreke at vi som kommune har en plikt til å bistå alle de støyberørte som blir nødt til å flytte. Mange av disse bor spredt og er ikke interessert i bo i eller nær tettstedene. Derfor er det viktig med et mangfold av boligområder som det er lagt opp til. En rekkefølgebestemmelse vil begrense dette tilbudet.

De foreslåtte boligområdene er også private. Dermed er kommunen avhengig av privat initiativ for at de skal bygges ut. Kommunen har liten kontroll over når den enkelte utbygger tenker å sette i gang med utbygging. Rådmannen ser det som lite hensiktsmessig med en rekkefølgebestemmelse som kan begrense ønsket utbygging. Rådmannen ser kravet om en slik rekkefølgebestemmelse som en teoretisk øvelse som vil være vanskelig å håndtere for kommunen. Det legges opp til at man må dispensere fra kravet om riktig rekkefølge når den første reguleringsplanen for et nytt boligområde kommer inn. Det vil ikke være ønskelig å sette boligplaner på vent til andre mer "riktige" boligplaner kommer.

Statens vegvesen tar også opp behovet for gang- og sykkelveger til de nye boligområdene. Rådmannen viser til at det er vedtatt oppstart av egen kommunedelplan for gang- og sykkelveger for kommunen.

Rådmannen anbefaler at man ber om mekling om denne innsigelsen.

Faglige råd

I tillegg til innsigelser og vilkår har regionale myndigheter gitt faglige råd. Rådmannens vurdering av disse framgår av vedleggene til 2. gangs behandling.

Endringer i planbeskrivelse med bestemmelser

Rådmannen anbefaler å ta de fleste av innsigelsene til følge. Planbeskrivelse med bestemmelser endres i tråd med dette. I tillegg endres bestemmelsen etter planjuridiske råd fra Fylkesmannen (se over).

Endringer i plankartet

Rådmannen anbefaler å ta de fleste av innsigelsene til følge (se over). Plankartet endres i tråd med dette.

I tillegg gjøres følgende endring i plankartet:

- Boligområde B25 tas ut av planen. B25 er lagt inn som fremtidig boligområde ved en misforståelse. Område tas ut av planen og vises som LNF-formål. Grunneier ønsker ikke utbygging. Området er ikke medregnet i tidligere oversikt over tilgjengelige boligareal.

Konsekvenser for kommuneplanens arealdel av å ta innsigelsene til følge

Boligareal: (se katalog over innspill og vedlagt kart for å få oversikt over hvilke områder dette er)

Følgende boligområder tas ut: B7, B9, B15, B16 og B20.	81,4 daa.
<u>Følgende boligområder reduseres: B06, B08, B12, B17 og B24.</u>	<u>167,5 daa.</u>
<i>Boligarealet reduseres med</i>	<i>248,9 daa.</i>

Kommunen har likevel betydelig med nytt boligareal igjen:

I planforslaget	878 daa.
<u>Reduksjon</u>	<u>248,9 daa.</u>
<i>Nytt boligareal</i>	<i>629,1 daa.</i>
+	
<u>Planavklarte, ubebygde boligområder</u>	<u>641 daa.</u>

Dette viser at kommunen fremdeles har rikelig med boligareal. Etter rådmannens vurdering vil det ikke ha store, negative følger for kommunens boligforsyning å ta innsigelsene til følge. Ørland kommune vil fremdeles ha store boligområder som vil gi et godt og variert tilbud. Den store utfordringen er å gjøre flere boligområder byggeklare.

Masseuttak:

M1 (Skimmelsberget) tas ut av planforslaget mens M2 (Lerberen) unntas fra rettsvirkning og vises som «utsatt virkning pga. innsigelse». Dette kommer da frem på kartet som et hvitt område med tekst. For M2 er det i gang en reguleringsplanprosess som vil møte Fylkesmannens krav om en helhetlig konsekvensvurdering. Siden M2 er tenkt å dekke Forsvarets behov, betyr det å ta ut M1 at Ørland kommune har begrenset med masseuttak for å dekke mer lokale behov.

Hensynssoner:

Ut fra Forsvarets behov krever Forsvarsbygg at skytefelt T11, T12, T13 og END 356 Tarva vises som hensynssoner i plankartet. Det er i tillegg til T14 og 15 som allerede ligger inne. Dette er en arealmessig økning av Forsvarets øvingsområder til sjøs. Det medfører at større områder enn før er uaktuelle for akvakultur og andre faste installasjoner. Her mener rådmannen at Forsvarets behov må gå foran andre interesser.

Ut fra hensynet til kulturminner krever fylkeskommunen at det legges inn flere hensynssoner. Dette er hensyn som kommunen uansett er nødt til å forholde seg til. Rådmannen ser det som hensiktsmessig at disse hensynene fremgår av plankartet. Det får ikke konsekvenser ut over de som allerede ligger i kulturminner som har streng beskyttelse gjennom Kulturminneloven.

Oppsummert

Rådmannen vil anbefale at Kommuneplanens arealdel 2013-2026 med endringer vedtas.

Rådmannen anbefaler videre mekling med Fylkesmannen vedr. innsigelse fra Statens vegvesen om manglende rekkefølgebestemmelse i planforslaget når det gjelder utbyggingsrekkefølge på boligområdene. Mekling gjennomføres før saken legges fram for kommunestyret for sluttbehandling.

Rådmannens innstilling

1. Planutvalget ber om at det gjennomføres mekling med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vedrørende innsigelse fra Statens vegvesen om manglende bestemmelser i planforslaget om utbyggingsrekkefølge for boligområder. Planutvalget forutsetter at meklingen er avsluttet før plansaken legges fram for kommunestyret til behandling.
2. Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 godkjenner kommunestyret forslag til kommuneplanens arealdel 2013 - 2026 som vist på kart datert med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, datert 15.10.2014