

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
07/2	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	31.01.2007

Reguleringplan Storsandnes - uttalelse fra Ørland/Bjugn landbruksnemnd

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart 08.12.06

Sakens bakgrunn og innhold

Bjugn kommune ber om uttalelse til forslag til reguleringsplan for Storsandnes innen 01.02.2007. Formålet med reguleringsforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse i området. Reguleringsplanen består av 17 boligtomter samt et område til boligformål på ca. 4 dekar.

Det aller meste av byggeområdene i planen er i LNF-sone 1 i kommuneplanens arealdel. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Unntatt er bygninger/anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring. Dispensasjon skal bare gis når det foreligger "særlig grunn".

Det er Bjugn kommune som har utarbeidet forslaget til reguleringsplan. Kommunen hadde ønske om å avsette dette arealet til boligbebyggelse i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel for et par år siden, men grunneier var da ikke interessert. I ettertid har det vært en positiv utvikling i området. bl. a. bygges det ny skole.

Bebyggelsesplan Stor-Sandnes fra 1991 (ikke 20.01.06 slik det står i saksutredningen til planutvalget) inngår i planen. Tre av tomtene i denne planen er ubebygde.

Administrasjonens vurdering

Det er ikke uproblematisk at kommunen selv fremmer en reguleringsplan i et område som i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF-sone 1. Selv om det i dette tilfellet kan være gode grunner til å fravike normale planprosedyrer, kan det få uheldige konsekvenser dersom denne planen blir godkjent. Det vil nok ikke bli like enkelt å vise til kommuneplanens arealdel når private fremmer egne planforslag. Kommuneplanens status i Bjugn kan bli svekket.

Dersom sterke samfunnsmessige interesser gjør seg gjeldende, OG planforslaget er forholdsvis oversiktlig og ikke medfører for store interessekonflikter, kan det vel aksepteres at det tas en "snarvei" i forhold til kommuneplanen.

Er det nødvendig med nye boligtomter i Vallersund nå? Bakgrunnen for kommunens initiativ her er den positive utviklingen i Vallersund, spesielt de siste par årene. Bygging av ny skole har trolig en positiv virkning på lokalsamfunnet, og kan også medføre økt tilflytting til bygda. Etableringen av Vallersund utviklingslag kan også nevner her.

Det finnes en del ledige boligtomter og arealer avsatt til boligformål i grenda. Dette er stort sett tomter som er mindre attraktive, og områder hvor det ikke er lagt tilstrekkelig til rette fra grunneier/utbygger når det gjelder infrastruktur i boligfeltet. Foreslåtte boligfelt er bare noen få hundre meter fra skolen, mens boligområdet på Fauskan ligger en kilometer eller mer fra skolen.

Når det gjelder innholdet i planforslaget, har en ingen spesielle merknader til tomtenes i "B-feltet", dvs. der tomtenes med bygninger er markert på kartet. Plasseringen virker gjennomtenkt, og en kan ikke se at etableringen vil få særlig negative konsekvenser for landbruket. Det vil ikke bli bygd ned dyrket mark, og en kan ikke se at etablering av boligene skulle medføre driftsmessige ulemper av nevneverdig tyngde eller omfang.

Når det gjelder område "A1" stiller det seg annerledes. Her er det planlagt tomter på 4 dekar, det vil trolig si 4 tomter. Adkomstveien går rett over dyrket mark, noe som vil medføre betydelige driftsmessige ulemper. Det forholdsvis lille jordbruksarealet vil bli mindre interessant å drive når det blir delt i to, og det vil være en reell fare for at det går ut av produksjon.

Dersom A1 skal realiseres, må det inn i en kommuneplanprosess, og vurderes i lys av en helhetlig analyse av lokalsamfunnets status, utvikling og muligheter, og behovet for utbygging kontra vern etc. Slik det er lagt fram nå, kan det på langt nær påberopes samfunnsmessige interesser som oppveier ulempene for landbruket med dette elementet i planen. Det kan være mer nærliggende å ta i bruk hele parsellen med dyrket mark til boligformål, forutsatt at behovet er til stede.

Det hadde vært en fordel om de landbruksansatte i kommunen hadde deltatt i en tidlig fase i planprosessen. Siden det ble felles landbrukskontor for Bjugn og Ørland - lokalisert i Landbrukets hus på Brekstad - har det i plansaker vært for dårlig samordning mellom "teknisk" i Bjugn kommune og landbrukskontoret i en tidlig fase. Dette kan gå ut over kvaliteten på planen.

Ordførerens/Komitélederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd har følgende merknader til reguleringsplan for Stor-Sandnes:

- Det er uheldig at reguleringsplanen ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Hoveddelen av planen kommer ikke i konflikt med landbruksmessige interesser.
- Område A1 med adkomst må tas ut av planen.