

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

50170149 DETALJREGULERING GROVA LANDBRUKS- OG NÆRINGSOMRÅDE - FØRSTE GANGSBEHANDLING

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget legger ut forslag til detaljreguleringsplan Grova landbruks- og næringsområde, planid 50170149 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og kommunens delegeringsreglement.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Grova landbruks- og næringsområde. Planforslag ble mottatt av kommunen 24.4.2020.

Planinitiativ ble sendt kommunen 27.9.2019, oppstartsmøte avholdt 17.10.2019. Planen ble diskutert i regionalt planforum den 11.12.2019. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 6.1.2020 til alle berørte (regionale) myndigheter og andre parter som naboer.

Planforslaget omfatter areal til næringsformål ca. 10 daa, som skal bli brukt til entreprenørfirmaet. Resten av planområdet vil bli regulert til landbruksformål. Området til landbruksformål er delt i tre områder: et område hvor det kan bli etablert landbruksbygninger, bl.a. nytt fjøs (13 daa), et område som vil bestå av skråninger opp fra planert område til naturlig området (10 daa), og det siste området som ikke vil bli særlig berørt av tiltak, og hvor naturlig vegetasjon søkes bevart (13 daa). I tillegg reguleres det inn en ny veiadkomst fra privatveien til området.

Næringsområdet og 'utbyggingsområdet' for driftsbygninger i landbruk forutsettes planert til kote +76. Dette betyr et masseuttak på ca 200.000 – 300.000 m³ stein. Massene vil bli brukt i entreprenørvirksomheten.

Tilgrensende område i nord er avsatt til masseuttak og massedeponi. Også for dette området er det satt i gang en reguleringsplanprosess, men det foreligger ikke et forslag til reguleringsplan for dette område pr. i dag.

Administrasjonens vurdering

Området er avsatt til næringsformål i kommuneplanen for Bjugn kommune. Planen er stort sett i tråd med arealformålet, bort sett fra arealet som reguleres til landbruksformål. Området ble avsatt til dette formål med bakgrunn i innspill fra forslagsstiller. Ønske om blandet formål, dvs. næringsområdet til entreprenørfirma og bygging av nytt fjøs i dette området var en del av innspill til kommuneplanens arealdel i 2019. Det ble da valgt å avsette hele arealet til næringsområdet for å gi større fleksibilitet i reguleringsplanarbeidet. Intensjonen i kommuneplanen blir dermed fulgt.

Området er ble nylig tatt inn i kommuneplanens arealdel og det er positivt at området allerede nå tenkes utviklet i tråd med planen. Forslagsstiller har over lengre tid ønsket seg dette området utviklet til næringsområde og området for landbruksbygninger for å få til en bedre situasjon på gårdstunet, og får å få bedre tilrettelagte områder for entreprenørfirma. Det er positivt for landbruk at det tilrettelegges for utvikling av gårdsdriften.

Det er klart at en utbygging som planlagt her vil både være synlig i landskapet og kan ha noen negative konsekvenser for naturmiljø, trafikksikkerhet m.m. Planarbeidet viser at disse konsekvensene er begrenset, og delvis kan avbøtes med konkrete tiltak som er tatt inn i bestemmelsene.

I oppstartsmøte ba kommunen om en nærmere vurdering om behov for konsekvensutredning. Dette er gjort, og administrasjonen slutter seg til konklusjonen at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning.

I tillegg ble det satt krav om utredning av støy og evt. behov for avbøtende tiltak, naturmangfold, overvannshåndtering og adkomst. Det var også disse temaene regionale myndigheter var spesielt opptatt av. Alle disse tema er utredet i separate tema-notater som er vedlagt planbeskrivelsen. Evt. nødvendige avbøtende tiltak er tatt inn i planbestemmelsene. For en mer detaljert beskrivelse vises til planbeskrivelsen.

Forslag til reguleringsplan for Grova landbruks- og næringsområde er et grundig gjennomarbeidet forslag, og administrasjonen mener derfor at planen kan sendes på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 50170149 Planbeskrivelse Grova
- 2 50170149 Grova landbruks-og næringsområde
- 3 50170149 Bestemmelse Grova
- 4 Vedlegg 1 - Varslingsbrev naboer
- 5 Vedlegg 2 - Oppsummering av innspill med alle brev
- 6 Vedlegg 3 - ROS-analyse med analyseskjema
- 7 Vedlegg 4 - Notat vurdering av utredningsplikt etter KU-forskrift
- 8 Vedlegg 5 - Vurdering naturmangfoldloven
- 9 Vedlegg 6 - Notat friluftsliv
- 10 Vedlegg 7 - Notat avrenning-overvann
- 11 Vedlegg 8 - Notat støy

- 12 Risikoanalyse
- 13 Analyseskjema skybrudd-nedbør
- 14 Analyseskjema støv-støy-andre kilder
- 15 Analyseskjema støv-støy-trafikk
- 16 Analyseskjema vei
- 17 Annonse i F-F 07012020
- 18 OppstartsvarselSektormyndigheterGrovaLandbrukNæring
- 19 OppstartsvarselNaboerGrovaLandbrukNæring
- 20 Naboliste