



Arkivsak PLAN-22/00506-3

Saksgang

Møtedato

Kommuneplanens arealdel Orkland 2022-2034

Vedlegg:

Planbeskrivelse 220512

Bestemmelser med retningslinjer 220512

Plankart 1, Orkland nord

Plankart 2, Orkland sør

Plankart 3, Vassbygda og Selva

Plankart 4, Lensvik

Plankart 10, Løkken Verk nord

Plankart 11, Løkken Verk sør

Plankart 12, Meldal

Plankart 13, Å

KU og ROS - Metodebeskrivelse og innspilloversikt 220512

KU og ROS - Delområde 1 - Vassbygda og Selva 220512

KU og ROS - Delområde 2 - Lensvik 220512

KU og ROS - Delområde 3 - Krokstadøra 220512

KU og ROS - Delområde 4 - Orkanger, Fannrem og Råbygda 220512

KU og ROS - Delområde 5 - Vormstad og Svorkmo 220512

KU og ROS - Delområde 6 - Storås 220512

KU og ROS - Delområde 7 - Løkken Verk 220512 (1)

KU og ROS - Delområde 8 - Meldal og Å 220512

Plankart 5, Krokstadøra

Plankart 6, Orkanger og Råbygda

Plankart 7, Fannrem

Plankart 8, Vormstad og Svorkmo

Plankart 9, Storås

Referat fra konsultasjonsmøte med Trollheimen sjette 04.05.22

Her er [lenke til kartklient](#)

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar kommunen at forslag til kommuneplanens arealdel Orkland 2022-2034 kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12- foreslås det å oppheve følgende reguleringsplaner:

PLAN-ID	Navn, forklaring
1638_1981002	Gjølmeslien boligområde
1638_1974003	Sommerseth 164/7, Disp.plan
1638_1994006	Fuglåslettet, opphev del, jf. dagens k-plan
1636_2006008	Mobakken grustak, uttaket avslutta
1636_1989004	Granmo steinbrudd, uttaket avslutta
1636_1983005	Granmo fellesareal, del 1 (Pelsdyrfarm)
1636_1985005	Granmo fellesareal, del 2 (Pelsdyrfarm)
1636_1986004	Granmo fellesareal, del 3. Deler av planen oppheves, grustak oppheves ikke
1636_2002004	Langvatnet/Svartsetertjønna. Deler av planen oppheves, kun landbruksareal
1636_1987003	Bergslia 3 - Utvidet boligfelt og museumsområde, alpinanlegg. Deler av planen oppheves. Alpinanlegg + parkering for dette tas ut.
1636_1982005	Nordsteien boligområde. Deler av planen oppheves. Det som er innenfor boligformål i Kplan oppheves ikke.
1636_1983002	Håmmårlia boligområde og Amundmoen industri- og friområde. Deler av planen oppheves (friområde og boligområde)
1622_1983003	Aaremsanden, erstattet av nye reg.planer, men to mindre areal regulert til jord- og skogbruk er fortsatt gjeldende. Vil være ivaretatt med LNFR-formålet i kpa.
1622_1991003	Lensvik industriområder. Deler av planen oppheves, dvs. den delen som er vist som framtidig LNFR i forslaget til ny arealdel.
1622_1986003	Bjørnlihaugen industriområde, ikke tatt i bruk til næring

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Orkland har 4 ulike kommuneplaner, det ble derfor i planstrategien for kommunen fastsatt at ny kommuneplanens arealdel skulle utarbeides.

Planprosess

Planarbeidet starta opp i 2021. Planprogrammet ble fastsatt 23.06.21 og frist for å komme med innspill var i utgangspunktet 15.09.21. En god del av innspilla kom etter fristen. Det har vært utfordrende at innspill for de to store næringsområdene kom inn sent i prosessen.

Plandokumentene

Planen består av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser.

Hvordan sette seg inn i planen? Kommunedirektøren anbefaler at hele saksframlegget leses først. Les så Planbeskrivelsen samtidig med at kartet er oppe på skjermen. Ved å bruke kartløsningen på [hjemmesida](#) kan en zoome inn og ut, det gir mer lesbart kart enn de vedlagte PDF-karta.

Planbestemmelsene blir sammen med kartet juridisk bindende, dvs. styrende for framtidig arealbruk, reguleringsplaner og saksbehandling. Retningslinjene som står under bestemmelsene er ikke juridisk bindende.

Vedlagte KU-/ROS inneholder beskrivelse av innspill med kommunedirektørens vurdering av det enkelte innspill.

Kart med alle innspill er tilgjengelig på hjemmesida.

Overordnede retningslinjer

Kommuneplanens samfunnsdel med bærekraftsmål

Kommunens målsettinger er forankret i FNs bærekraftsmål, statlige og regionale krav og lokale behov. Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel er: "Orkland skal være MODIG og arbeide målrettet med innovasjon, næringsutvikling og digitalisering for å møte framtidens utfordringer. Samtidig skal kommunen og lokalsamfunnene motvirke konsekvensene av klimaendringer og stille seg i front for lavutslippssamfunnet." I arealplanen kan kommunen legge føringer for nye tiltak, både plassering og utførelse. Bygg og anlegg bruker mye ressurser (materialer og energi), og gir store klimagassutslipp.

Planforslaget inneholder forslag til bestemmelser om:

- Vurderinger om bærekraft (bl.a. inngrep, arealeffektivitet, klimavennlige materialer og beliggenhet), og ønske om utslippsfrie byggeplasser
- Klimagassberegninger ved store byggeprosjekt og riving
- Energiløsninger i større byggeprosjekt

I tillegg til egen kommuneplanens samfunnsdel er det ei hel rekke med regionale og nasjonale føringer/retningslinjer for planarbeidet. De fleste er opplistet i planprogrammet. Her kan nevnes statlige planretningslinjer for samordna areal og transport og Regional plan for bevaring av kulturmiljø.

Planlagte tiltak:

Næring og råstoffutvinning

Planforslaget inneholder flere nye større næringsarealer. Det aller største er arealet i Ustmarka på vel 6 000 daa. I tillegg kommer arealer til nødvendig infrastruktur inn til området. Her er det igangsatt reguleringsplanprosess som vil gå parallelt med kommuneplanbehandlingen. Det samme gjelder til dels også arealet øst for Thamshavn. I Snillfjord kom det fire innspill på store næringsarealer. To av disse er tatt inn i planforslaget. Det er Ulvstubbakken, og Skogan ved Åstfjorden. Det er tatt inn en utvidelse av arealet på Furumoen. Grøntareal mellom Furumoen og Laksøra er opprettholdt av natur-, miljø- og friluftshensyn.

Noen få eksisterende bedrifter har meldt om ønska utvidelser av arealene sine. Der det har vært arealkonflikt, har det vært dialog og oppnådd enighet om reduserte arealer.

Planbestemmelsene for Laksøra og Beitøra er endret når det gjelder hva som er storhandel og krav til størrelse på øvrig detaljhandel. For handel på området øst for Thamshavn ligger det rekkefølgekrav.

Noen større næringsområder som ikke er tatt i bruk, er tilbakeført til landbruk. Her vises det til planbeskrivelsen. Områdene er tatt ut på bakgrunn av at de ikke er utbygd på 30-40 år, behovet for arealet er dekt på annen måte, dyrka eller dyrkbar jord, egnethet/beliggenhet og faresone kvikkleire.

Det er mange innspill på nye masseuttak, spesielt i områdene med nærhet til Orkanger/Fannrem. Det ligger mange masseuttak tilgjengelig i nåværende planer. Selv om avslutta uttak og de aller mest uaktuelle for videre drift er tatt ut, er det ikke behov for mange nye uttak. De arealene med minst arealkonflikt er tatt inn planforslaget. Lokal tilgang på byggeråstoff og arealforbedring etter avslutta uttak, er også vektlagt.

Vindkraft

Arealplanen i tidligere Snillfjord kommune hadde tre områder for vindkraft: Geitfjellet, Svarthammaren og Remmafjellet, der førstnevnte er utbygd. Det har kommet mange innspill om vindkraft til arealplanarbeidet. Pga. klimakrisen og de store behovene for elektrisk kraft i det grønne skiftet foreslår kommunedirektøren å videreføre ett av de andre områdene, Svarthammaren. Pga. naturkrisen foreslås en bestemmelse om at området ikke bør bygges ut før Stortinget har vedtatt strategi for hvordan framtidens energibehov skal løses, og hvor mye landbasert vindkraft som må bygges ut. I en større geografisk målestokk bør det også vises at Svarthammaren er av de mindre verneverdige og konfliktfylte naturområdene som er aktuelle for vindkraftutbygging.

Bolig:

Det er mottatt 90 innspill som omhandler tettstedsutvikling, og 46 av disse er forslag til nye boligområder.

I vår konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse er mange tema vurdert, men det som er gitt avgjørende vekt er jordvern, tilknytning til eksisterende tettsteder, og hvor det er *behov* for boliger.

I planforslaget er det tatt inn 11 nye områder, fra Vassbygda i nord til Meldal i sør. Det er imidlertid ingen nye boligområder på Orkanger eller Svorkmo. Det eneste innspillet som omhandlet Orkanger var «Perbakkan», og der er det både fulldyrka jord, manglende skolekapasitet, manglende infrastruktur, støysone fra E39 og usikre grunnforhold. På Svorkmo var alle de foreslåtte arealene enten på fulldyrka jord, eller hadde manglende tilknytning til tettstedet slik at trafikksituasjonen ville blitt utrygg for skolebarn.

Det tas inn 342 daa nytt boligareal. Av dette er kun 4 daa fulldyrka jord, oppdelt i små teiger med uhensiktsmessig arrondering. Tilgangen på boligareal er dimensjonert for høyere befolkningsvekst enn den offisielle prognosen.

Det er foreslått bestemmelser som er forholdsvis detaljerte når det gjelder uteoppholdsarealer, lekeplasser og parkering. Hensikten med dette er å sikre gode bomiljø i et marked hvor hver kvadratmeter presses for å oppnå best mulig pris.

På flata i Orkanger og Fannrem er det inntatt krav om høy grad av utnyttning i nye reguleringsplaner, og for resten av boligområdene er utnyttingsgraden satt til 35 % bebygd areal. De tidligere kommuneplanene hadde fra 30 til 40 %. Ellers er det ikke foreslått mange bestemmelser om utforming og størrelse på bygningene, da slike kan overlates til reguleringsplaner.

Fritidsbolig:

To hovedprinsipper er lagt til grunn for planforslaget:

- Respektere tidligere reguleringsvedtak
- Begrense framtidig nedbygging av natur

De gamle kommuneplanene hadde svært ulike metoder for avgrensning av byggeområder for fritidsbebyggelse. Planforslaget tar utgangspunkt i vedtatte reguleringsplaner, og alle områder er avgrenset på nytt etter felles prinsipper. Det medfører at det samlede arealet avsatt til fritidsbebyggelse er omtrent halvert i forhold til de gamle kommuneplanene. Forslaget legger opp til at de fleste reguleringsplaner skal kunne gjennomføres slik de er vedtatt. Unntaket er reguleringsplaner som helt eller delvis er overstyrt (vist som LNFR) i nåværende kommuneplaner. For reguleringsplaner eldre enn 10 år legger planforslaget opp til at ledige tomter som er innenfor drivingsleier for reindrift må utgå.

Alle eksisterende byggeområder er justert, og i de fleste tilfeller redusert. I regulerte områder er byggeområdet avgrenset slik at framtidige reguleringsendringer bare kan fortette bebyggelsen – ikke spre den videre utover. Tomter som ligger spredt i eksisterende reguleringsplaner, eller i områder der det av andre grunner er uaktuelt med fortetting og vegbygging, er vist som enkelttomter på plankartet.

Uregulerte byggeområder med liten eller ingen bebyggelse er ikke videreført fra de gamle kommuneplanene med mindre det er gitt innspill som begrunner dette på en god måte. Områder som er videreført er justert ved at uaktuelle arealer som for eksempel dyrkamark, strandsone eller større myrarealer er tatt ut.

Innspill til helt nye byggeområder er vurdert strengere enn det som har vært vanlig i flere av de gamle kommunene. Likevel er flere forslag som beskriver gode løsninger for fritidsbebyggelse med minst mulig negativ påvirkning på natur, friluftsliv m.m. tatt inn i planen. Det er lagt vekt på at arealet som avsettes i kommuneplanen skal være så lite som mulig. Det innebærer at fritidsbebyggelse med enkel standard også må ligge samlet.

Alle arealer for spredt bebyggelse er tatt ut av planen, og alle innspill som dreier seg om videreføring, utvidelse eller nye områder for spredt fritidsbebyggelse er avvist. Planforslaget legger opp til at det er reguleringsplikt i byggeområdene for fritidsbebyggelse.

Planforslaget stiller strenge krav til framtidige reguleringsplaner og reguleringsendringer slik at nedbygging av natur begrenses, med særlig fokus på myrområder. Bestemmelsene er utformet med tanke på å begrense vegbygging til nye og eksisterende tomter.

Kyst

De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, er forsøkt fulgt opp i planarbeidet. I de nasjonale planretningslinjene er Orkland delt i to forskjellige soner i forhold til utbyggingspress og verneverdier. Areal i tidligere Orkdal er i sone 2, hvor presset på kyst-/strandsonearealet vurderes som stort. Areal i tidligere Agdenes og Snillfjord er i sone 3, hvor presset på kyst-/strandsonearealet vurderes å være mindre. Innspill i forhold til bebyggelse og anlegg i kyst-/strandsonen, som er tatt inn i ny plan er alle mindre utvidelser av områder fra de eksisterende planer. De vil alle bli gjenstand for en ytterligere vurdering gjennom et reguleringsplanarbeid.

Det er foreslått fiskeoppdrettsfrie områder i Verrafjorden, indre deler av Åstfjorden, Bustlisundet og indre deler av Imsterfjorden.

Sentrum:

Det kom inn få innspill med konkrete ønsker om endret arealbruk i sentrumsområdene. Sentrumsutviklinga henger nøye sammen med utvikling av næringsliv forøvrig, folketallsutvikling og boligbehov. Innspill om store næringsarealer som kan gi et betydelig

antall arbeidsplasser gjør at sentrumsnære boligområder bør åpnes opp for fortetting.

Fortetting i sentrum er jordvern i praksis.

Det foreslås derfor å åpne opp for høyere utnyttning (både byggehøyde og % BYA) i de mest sentrale boligområdene på Orkanger; S3 og S4:



For sentrumsgata S2 foreslås det å beholde toetasjes bebyggelse med møneretning langs gata.

Trafikkmønsteret står fast. Framtidig trafikkmønster i sentrum er i stor grad avhengig av framtidig E39-kryssing av dalen. Konseptvalgutredning for E39 er til avgjørelse i samferdselsdepartementet.

Bekkefare

Gatenavnet tyder på at her har det gått en bekk. Nerviksbekken går her i kulvert. For å muliggjøre framtidig gjenåpning av Nerviksbekken er det vist et parkbelte langs gata.

Hensynsoner kulturmiljø

Store deler av Nerøra er vist med hensynsone bevaring kulturmiljø. Etter innspill fra fylkeskommunen er de er tatt inn generelle bestemmelser til denne hensynsone. Bestemmelsene sammenfaller ganske bra med reguleringsbestemmelsene for Orkanger Nordre del.

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Et sterkt jordvern har vært førende for planprosessen. Det er derfor tilbakeført et betydelig samlet areal av dyrka og dyrkbar jord. Tilbakeføringen gir også større arealer til natur- og friluftsmål, og reindrift.

Det er lagt inn hensynsone reindrift på flytt- og drivingsleier, og det tatt inn bestemmelser som begrenser videre utbygging av hytteområder i Hattan i Resdalen. I tråd med krav i Sameloven er det gjennomført konsultasjonsmøte med Trollheimen sjeite. Referatet fra dette møtet følger vedlagt.

Det er også lagt inn en hensynsone landbruk på arealer som kan egne seg som mottaksarealer for matjord. Hensynssonen gir ingen automatisk tillatelse til oppdyrking. Dette skal behandles på ordinær måte på lik linje med søknader utenfor hensynssonen. Det er ikke lagt inn områder for spredt bygging. Hvorfor det ikke er gjort, er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. I planforslaget er det i retningslinjene til planen signalisert en

positiv holdning til spredt boligbygging for å opprettholde bosetting i grendene så langt som framtidig kriterier er oppfylt.

Kommunens arealbehov for egen virksomhet

Skoler og barnehager

Det er ikke vist nye, frittliggende arealer for skoler og barnehager. For Orkanger barneskole er det vist en utvidelse av området mot nord. Dette berører fire boliger, derav to i privat eie. På Vormstad er det vist utvidelse av arealet for barnehagen. Et skogsområde på ca 2 daa er her vist som offentlig eller privat service. Turdraget blir opprettholdt ved at en sone langs boligene beholdes som turdrag/skog.

Helseinstitusjoner

Det er ikke vist nye arealer for kommunale helseinstitusjoner.

Kommunaltekniske anlegg

Det er vist areal for nytt renseanlegg (GORA 2) vest for Gammelosen og sør for dagens renseanlegg. Området eies av Trondheim havn.

Det er lagt inn sikringssoner for mulige nye grunnvannsanlegg i Elvadalen og Hoston.

Kommunedirektørens vurdering:

Barn og unges interesser

Barn og unges representant har deltatt i planarbeidet. Barn og unges interesser inngår i KU/ROS-vurderinger.

Reguleringsplaner som foreslås opphevet:

Hele eller deler av noen eldre reguleringsplaner foreslås opphevet. Disse er i strid med kommuneplanen. Planene er:

PLAN-ID	Navn, forklaring
1638_1981002	Gjølmeslien boligområde
1638_1974003	Sommerseth 164/7, Disp.plan
1638_1994006	Fuglåslettet, opphev del, jf. dagens k-plan
1636_2006008	Mobakken grustak, uttaket avslutta
1636_1989004	Granmo steinbrudd, uttaket avslutta
1636_1983005	Granmo fellesareal, del 1 (Pelsdyrfarm)
1636_1985005	Granmo fellesareal, del 2 (Pelsdyrfarm)
1636_1986004	Granmo fellesareal, del 3. Deler av planen oppheves, grustak oppheves ikke
1636_2002004	Langvatnet/Svartsetertjønnna. Deler av planen oppheves, kun landbruksareal
1636_1987003	Bergslia 3 - Utvidet boligfelt og museumsområde, alpinanlegg. Deler av planen oppheves. Alpinanlegg + parkering for dette tas ut.
1636_1982005	Nordsteien boligområde. Deler av planen oppheves. Det som er innenfor boligformål i Kplan oppheves ikke.

1636_1983002	Håmmårlia boligområde og Amundmoen industri- og friområde. Deler av planen oppheves (friområde og boligområde)
1622_1983003	Aaremsanden, erstattet av nye reg.planer, men to mindre areal regulert til jord- og skogbruk er fortsatt gjeldende. Vil være ivaretatt med LNFR-formålet i kpa.
1622_1991003	Lensvik industriområder. Deler av planen oppheves, dvs. den delen som er vist som framtidig LNFR i forslaget til ny arealdel.
1622_1986003	Bjørnlihaugen industriområde, ikke tatt i bruk til næring

Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren har lagt stor vekt på en involverende og åpen prosess rundt arbeidet med arealplanen. Alle innspill har vært presentert i kart og omtalt på kommunens nettsider, og vurderingene av innspillene er med i vedleggene. Hovedutvalg forvaltning har vært styringsgruppe for arbeidet, og også kommunestyret har vært involvert i avklaringer underveis. Både seminaret om Orkland i det grønne skiftet, og presentasjonen av planforslaget, ble strømmet og er tilgjengelig på nett. Gjennom dette arbeidet håper kommunedirektøren at det er lagt et godt grunnlag for gode prosesser i den videre behandlingen av forslaget og de reaksjoner og innspill som vil komme.

Planforslaget er omfattende og til dels detaljert. Orkland er ny kommune uten særlig med egne retningslinjer og praksis for regulering og saksbehandling. Detaljerte bestemmelser og retningslinjer vil veie opp for dette.

Kommunedirektøren tar forbehold om at det i plandokumentene kan forekomme «tekniske feil» og mangler. Kommunedirektøren ønsker å gjøre opprettinger når de oppdages.

Kommunedirektøren mener at planforslaget i stor grad er følger opp mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel for Orkland.