



 **LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

04

Velkommen til GARTEN!

06

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Beliggenhet

17

Eiendommen

22

Tekniske dokumenter



## GARTEN!

Velkommen til flotte Garten!

Har du lenge vært på utkikk etter en tomt utenfor Brekstad sentrum?  
Sitter du med en günder i magen?

Her har du hvertfall store muligheter til å kunne få til mye!

Bort fra flystøy og tette nabolag.  
Ja, nå har du endelig muligheten til å sikre deg den tomten du alltid har drømt om.  
For det blir ikke bedre enn dette!

## LAVAHAUGVEIEN

Prisantydning	<b>1 500 000</b>
Omkostninger	<b>38 842</b>
Totalpris	<b>1 538 842</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Eiet tomt	<b>11010 m2</b>



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

97 14 83 36 / [aleksander.buvarp@partners.no](mailto:aleksander.buvarp@partners.no)



**Silje Leikvold**

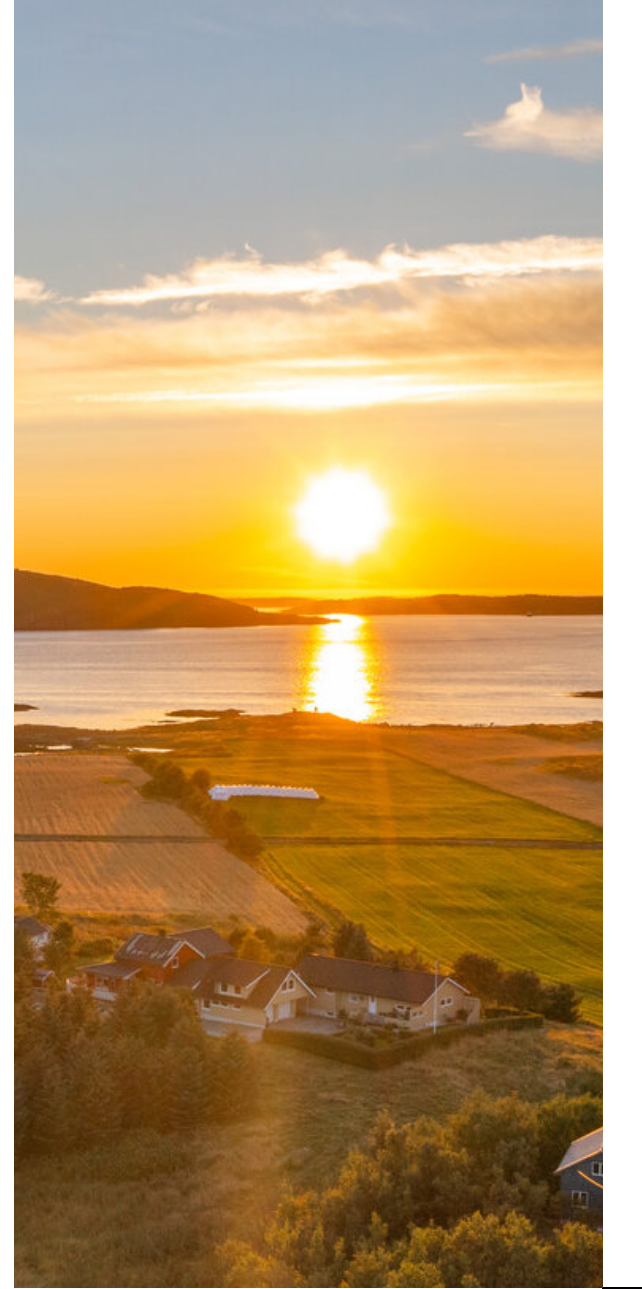
Eiendomsmegler

41 45 47 46 / [Silje.Leikvold@partners.no](mailto:Silje.Leikvold@partners.no)

 **LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**











## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et godt etablert, barne- og familievennlig boligfelt på Garten, ca 11 min med bil fra Brekstad sentrum.

Nabolaget er rolig, med en blanding av både barnefamilier, enslige og eldre ektepar. Samt fastboende og fritidsfolk.

Det er kort vei tilstramda og flotte bademuligheter.

Vil man ut på en liten trimtur, så er det bare å ta på seg turskoene å gå ut ytterdøra for her har man Synnørsfjellet (74 moh) like ved. Dit går det tursti med fantastisk utsikt, og er en passe lang tur som både voksne og barn kan ha glede av.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små.

Garten småbåthavn ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt- og sjøliv. Her kan man også ta ferja videre til de vakre øyene Kråkvåg og Storfosna.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Ca 10 km til Futura Barnehage for barn fra 0 til 6 år. Og ca 11 km til Marilhøna Barnehage som tidligere lå på Grande. Brekstad Barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger ca 7 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ved barneskolen. Fosen Videregående skole ligger 20 km unna i Botngård.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.



## Gnr. 161 / Bnr. 178

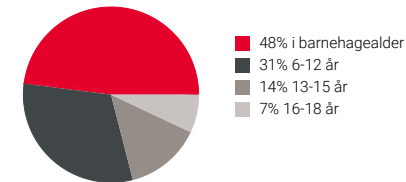
### Offentlig transport

🚶 Garten	3 min 🚶
Linje 558	0.3 km
✈ Ørland lufthavn	18 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	2 t 35 min 🚶

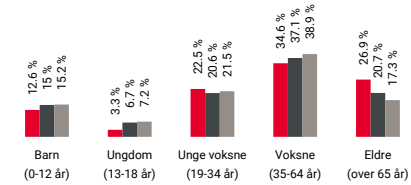
### Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
230 elever	10.3 km
Opphaug skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
215 elever, 13 klasser	14.9 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
210 elever, 9 klasser	10.1 km
Fosen videregående skole	27 min 🚶
328 elever, 31 klasser	23.8 km
Åfjord videregående skole	1 t 3 min 🚶
145 elever, 12 klasser	67.8 km

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Garten	182	89
■ Kommune: Ørland	10 238	4 523
■ Norge	5 328 198	2 398 736

### Barnehager

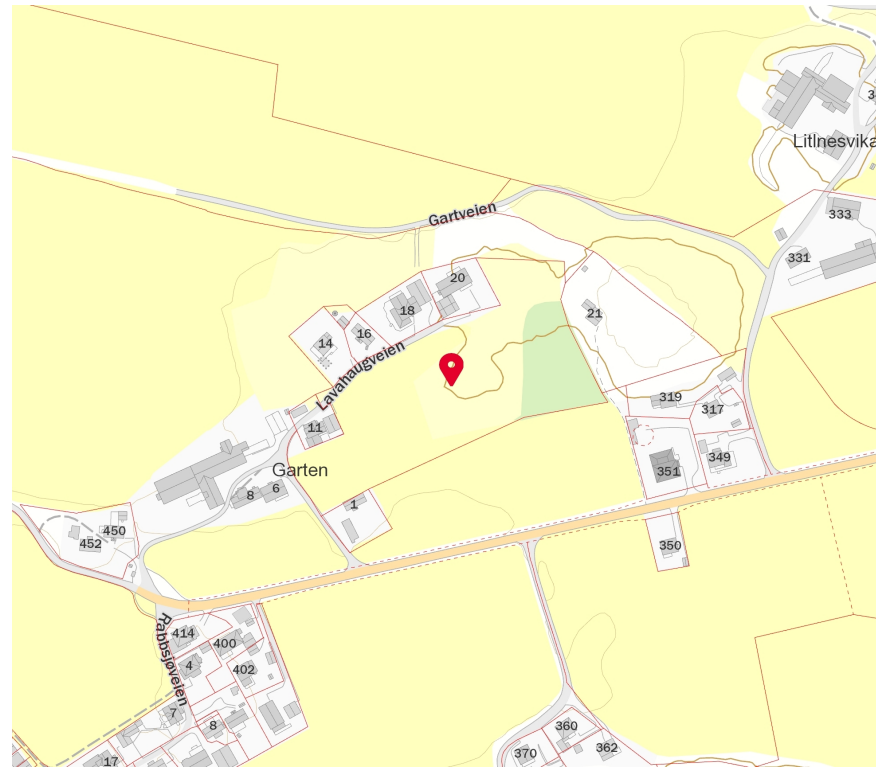
Solblomsten Steinerbarnehage (0-6 år)	14 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	10.4 km
Futura barnehage (0-6 år)	17 min 🚶
132 barn, 7 avdelinger	12.9 km
Marihøna musikk- og friluftsbarnhage ...	17 min 🚶

### Dagligvare

Rema 1000 Brekstad	13 min 🚶
Post i butikk	10.3 km
Coop Extra Brekstad	13 min 🚶

### Sport

🏊 Gryta kunstgressbane - 11'er	13 min 🚶
Fotball	10.1 km
🏊 Ørland ungdomsskole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	10.2 km
🏊 EasyFit Brekstad	13 min 🚶
🏊 Fosen Trenings- og kampsportsenter	13 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

# EIENDOMMEN

**Beregnet total kostnad**

1 500 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,-))

-----  
38 842,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 538 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

**Formuesverdi**

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen.

**Regulering**

Eiendommen er vedtatt som nytt boligområde og vises som B19 på plankartet.

Reguleringskart medfølger i prospektet.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med kommuneplanens arealdel 2014-2026 som ligger som

vedlegg i prospektet.

Byggegrense til Fylkesveier er 20m.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Siden tomten er ubebygd kreves det utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Se vedlagte grunnboksutskrift.

Alle tinglyste servitutter ble overført fra hovedbruket 161/5. Og har ikke noe med denne eiendommen 161/178 å gjøre.

Det er kun veirett tinglyst 07.06.22 som omfatter denne eiendommen.

**Vei/vann/avløp**

Avkjøring fra offentlig vei, Fylkesvei.

Det er tinglyst privat veirett og ny veitrase på eiendommen. Se vedlagte erklæring.

Det gjøres oppmerksom på at denne ikke er godkjent som avkjøring av Trøndelag \*Fylkeskommune eller Statens Vegvesen.

Det er etter info fra Ørland kommune ikke noe kommunalt

avløpsnett i nærheten av eiendommen, og det er heller ikke planlagt.

De grønne ledningene på bilde for VA-anlegg er private avløpsledninger.

De blå indikerer vannledninger.

Vannledningene er fra 1968, i materiale asbest-sement, i dimensjon ø100 mm.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til aleksander.buvarp@partners.no eller SMS: 97 14 83 36 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er

gjennomført.

**Overtagelse**

Etter avtale.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av

kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett

kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

#### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28

annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

#### **Adresse og matrikkel**

Lavahaugveien, 7153, Garten, Gnr. 161 bnr. 178 i Ørland kommune

#### **Eier**

Austrått Eiendom AS v. Stein Ove Bakken

#### **Oppdragsnummer**

69-21-0075

#### **Meglers vederlag**

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 500 000,-) (Kr.52 500)

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.500)

Utlegg eierskiftegebyr (Kr.6 115)

Utlegg fotograf (Kr.6 250)

Markedspakke (Kr.15 900)

Oppdragsgebyr (Kr.1 000)

Oppgjør (Kr.4 990)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.102 740)

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer

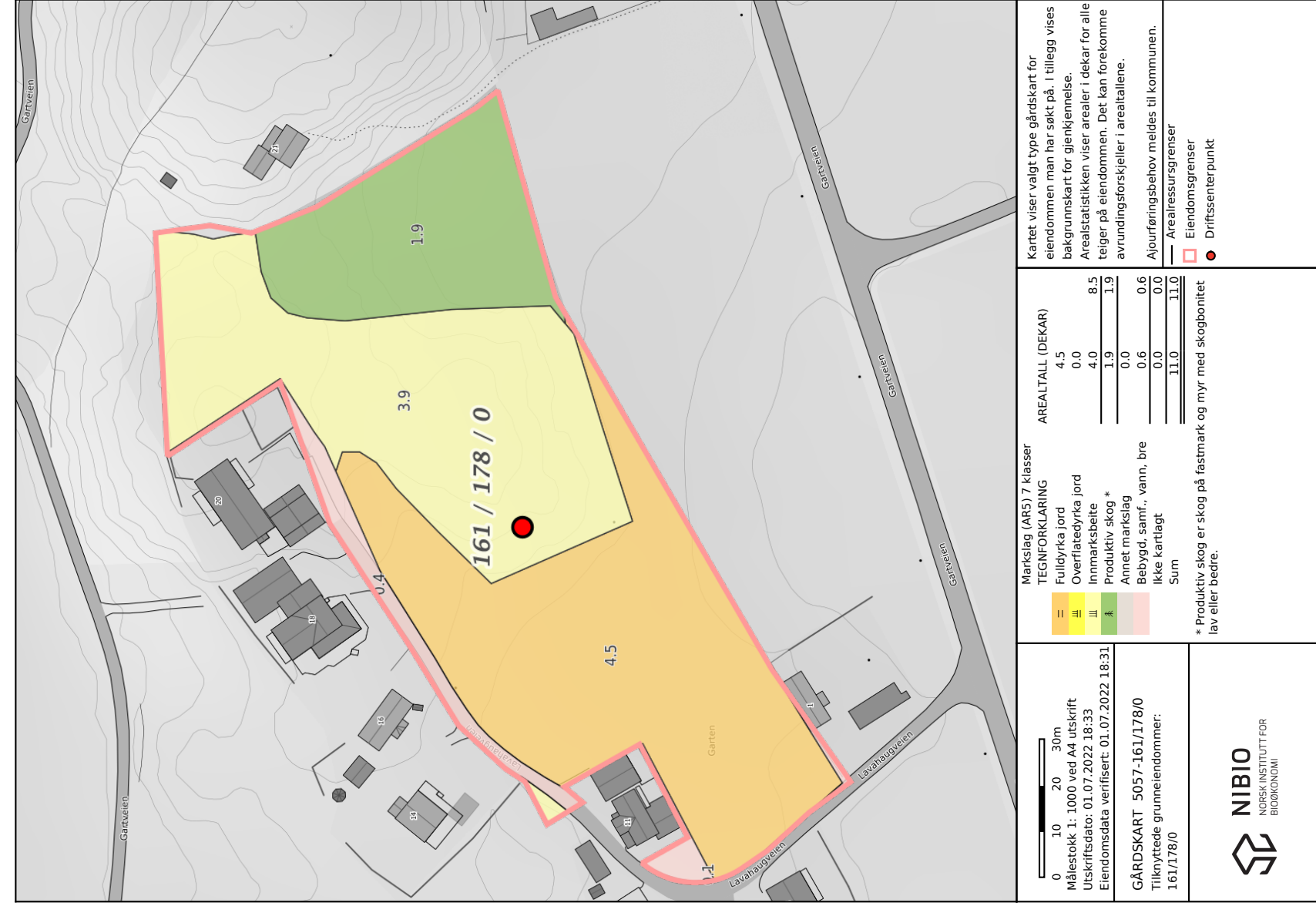
informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# TEKNISKE DOKUMENTER

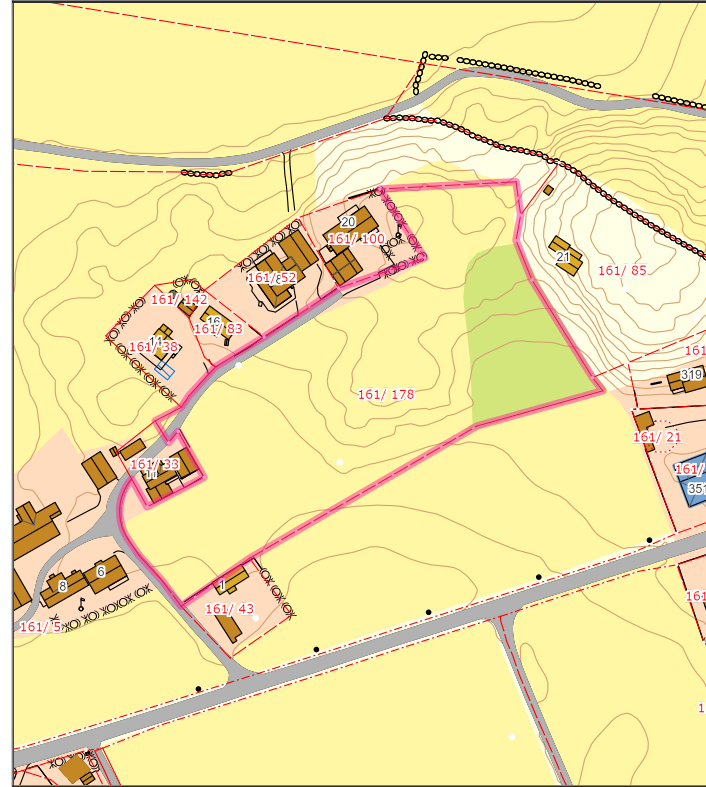


VA-kart over området



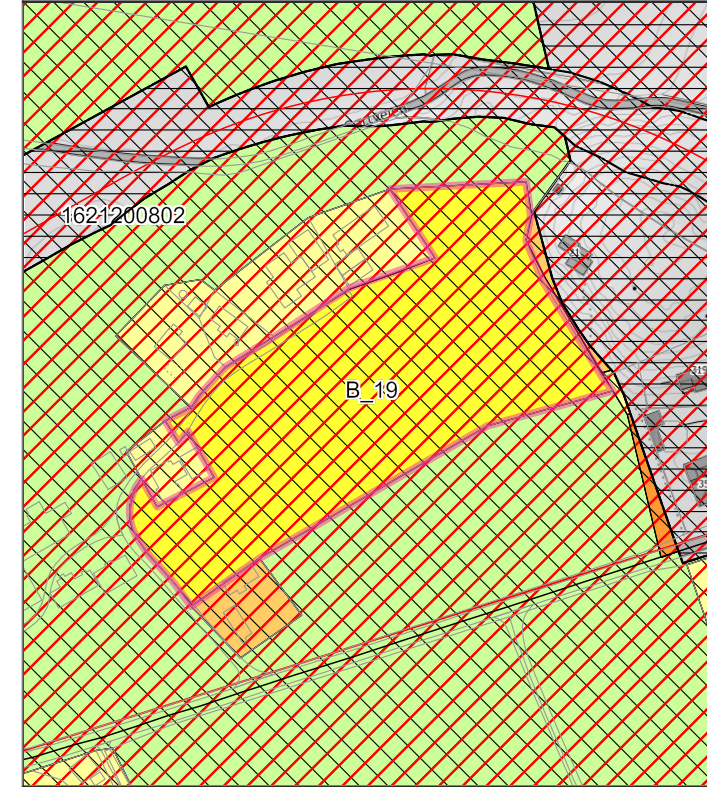


	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Elendom:	Gnr: 161	Bnr: 178	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:	AUSTRÅTT EIENDOM AS, Fitjanveien 34, 7140 OPPHAUG					
<b>ØRLAND KOMMUNE</b>	Dato: 3/8-2021	Sign:			Målestokk 1:1500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Elendom:	Gnr: 161	Bnr: 178	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:	AUSTRÅTT EIENDOM AS, Fitjanveien 34, 7140 OPPHAUG					
<b>ØRLAND KOMMUNE</b>	Dato: 3/8-2021	Sign:			Målestokk 1:1500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



## Planbeskrivelse og planbestemmelser

### Strategisk utvikling av Ørland kommune Kommuneplanens arealdel 2014-2026

REVIDERT ETTER STADFESTING HOS KOMMUNAL OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET  
07.02.2018

<b>INNHALDSFORTEGNELSE</b>	
<b>1.0 FORMÅL</b> .....	<b>3</b>
1.1 Om kommuneplanens arealdel .....	3
1.2 Om planbeskrivelsen .....	3
1.3 Om planarbeidet .....	3
<b>2.0 PLANFORUTSETNINGER</b> .....	<b>4</b>
2.1 Gjeldende arealdel .....	4
2.2 Planprogram .....	4
<b>3.0 OVERORDNET PLANGREP</b> .....	<b>5</b>
3.1 Boligareal .....	5
3.2 Næringsareal .....	5
3.3 Støy .....	5
3.4 Landbruk .....	6
<b>4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER</b> .....	<b>6</b>
4.1 Boligbygging .....	6
4.2 Næringsareal .....	9
4.3 Landbruksareal .....	10
4.4 Masseuttak/Steinbrudd .....	11
4.5 Bestemmelsesområder .....	11
4.6 Hensynssoner .....	12
4.7 Sjøarealene .....	16
4.8 Vindmøller .....	17
<b>5.0 KONSEKVENSTREDNING AV PLANFORSLAGET</b> .....	<b>17</b>
5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene .....	17
5.2 Samlede virkninger av planforslaget .....	17
ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING .....	40
HENSYNSONE DETALJERING .....	42
HENSYNSONE BÅNDLEGGING .....	44
HENSYNSONE BEVARING .....	44
Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått (ref. plankart hensynssone H550) .....	45
Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref. plankart hensynssone H570_6) .....	47

2

Vedlegg – katalog over innspill nye utbyggingsområder se eget dokument

**Forsidefoto:**  
*Oddgeir Myklebust*

## 1.0 FORMÅL

### 1.1 Om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer og legges til grunn for all arealplanlegging og utbygging i kommunen. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdel og delplanene for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått og Storfosna/Kråkvåg. For Brekstad sentrum utarbeides det områdeplan.

Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

- Plankartet viser arealbruken som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken.
- Planbeskrivelsen beskriver valg av løsninger som ligger til grunn for arealdisponeringene i plankartet.
- Retningslinjene gir utfyllende veiledning om planens faglige intensjoner og føringer for hvordan plan med bestemmelser kan påregnes praktisert.

### 1.2 Om planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen beskriver planforutsetninger og hvilke grep som er tatt i planforslaget. Planbeskrivelsen inneholder også en konsekvensutredning.

### 1.3 Om planarbeidet

Kommuneplanens samfunns- og arealdel rulleres samtidig. Planprogrammet for arbeidet ble fastsatt av kommunestyret 01.11.13. For de overordnede føringene for planarbeidet vises det til samfunnsdelen.

Siden planoppstart er følgende prosess gjennomført:

- Kommunestyreseminar
- Folkemøte
- Fortløpende orienteringer/droftinger i formannskap
- Befaring med formannskap
- Orientering i regionalt planforum

3

## 2.0 PLANFORUTSETNINGER

For de generelle planforutsetningene, vises det til samfunnsdelen. Her tas de arealspesifikke forutsetningene opp.

### 2.1 Gjeldende arealdel

Gjeldende arealdel ble vedtatt av kommunestyret 25.11.2004. Den består av hovedkart og delplaner for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått, Storfosna/Kråkvåg.

Til gjeldende arealdel ble det utarbeidet en rekke temakart. Noen av dem videreføres, noen må revideres og noen utgår. Status er som følger:

- *Jord og skog (videreføres)*
- *Fiskeri/havbruk (videreføres)*
- *Viktige viltområder (videreføres)*
- *Biologisk mangfold (videreføres)*
- *Hensynskart (utgår)*
- *Småskala vindkraftverk (utgår)*
- *Friluftsområder (under arbeid)*
- *Kulturminnekart (under arbeid)*

### 2.2 Planprogram

Felles planprogram for rullering av kommuneplanens samfunns- og arealdel ble vedtatt 01.11.13. I tillegg til strategiske valg definerer planprogrammet generelle prinsipper for arealdelen og for behandling av enkeltsaker som skal legges til grunn for planarbeidet:

- Det meste av veksten bør foregå som foretting
- Planlegge for et attraktivt og konsentrert sentrum tilpasset ulike brukergrupper og med universell utforming
- Tilrettelegge for gode bokvaliteter og et allsidig botilbud med stort innslag av leiligheter/mindre boenheter
- Fortetting i sentrum med høy utnyttelsesgrad, samtidig som det er godt tilbud i bydesentraene
- I sentrum må det forventes at betydelige deler av parkeringen legges under bakkeplan
- Tjenestetilbud og detaljhandel lokaliseres innen Brekstad sentrum
- Arealrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum
- Grønnstruktur som gir lett tilgang til attraktive natur- og friluftsområder og i størst mulig grad integrerer nærmiljøanlegg og kulturminner
- Satsing på estetisk gode løsninger, blant annet gjennom estetiske retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Planlegge for et godt gang- og sykkelvegtilbud
- Satsing på aksene Brekstad-Botngård gjennom utbedring av dagens FV710, utbygging av gang- sykkelveger og tilrettelegging for bedre kollektivtilbud
- Planlegging i sjø og strandsone baserer seg på arealarbeidet fra «Kysten er klar»

Dette er sentral føringer for arbeidet både med kommuneplanens arealdel og områdeplan for Brekstad.

4

### 3.0 OVERORDNET PLANGREP

Som en følge av utbyggingen på ØHF og veksten som følger av denne, er det ved denne rulleringen av arealdelen spesiell fokus på:

- boligareal
- næringsareal
- støy
- landbruk

#### 3.1 Boligareal

Kommunens strategiske valg om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Målsettingen er en befolkningsvekst på 35 %.

Overordnet plangrep for å legge til rette for dette er:

- Satsing på Kystbyen Brekstad. Her utarbeides det egen områdeplan. Gjennom den skal det planlegges for et attraktivt og konsentrert sentrum med inntil 1.000 boenheter.
- Legge til rette for et variert botilbud i Ørland kommune med muligheter for boområder også utenfor Brekstad sentrum. Særlig for de støyberørte må det legges til rette for tilgang på boligtomter.

Det legges ikke opp til spredt boligbygging i LNF-områdene. I de delene av gjeldende kommuneplanens arealdel hvor det er åpnet for dette i dag, ønskes bebyggelsen nå styrt til boligklynger/-felt i stedet. De få tilfellene hvor det er ønske om spredt bebyggelse behandles som dispensasjonssaker.

#### 3.2 Næringsareal

Kommunens strategiske valg om kreativ og fremtidsrettet næringslivsatsing har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Kommunen ønsker å legge til rette for et godt og variert tilbud med næringsareal.

ABC-prinsippet legges til grunn for å styre rett virksomhet til rett plass.

#### 3.3 Støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støy fra flyaktiviteten på ØHF er førende for kommunens planlegging. Hovedgrepet er å ikke planlegge ny støyfømfintlig virksomhet eller bebyggelse innenfor støysonene. Det legges inn hensynsner for støy. Disse knyttes det bestemmelser og/eller retningslinjer til.

#### 3.4 Landbruk

Regulering av ØHF medfører omdisponering av store areal med verdifull dyrka mark. Som landbrukskommune er Ørland kommune opptatt av å ta vare på matproduserende areal. Det er et overordnet grep i kommuneplanens arealdel å omdisponere minst mulig dyrka mark. Det er også en målsetting å bidra til langsiktige grenser mellom bebygde områder og landbruksområder.

Gjennom revisjon av kommuneplanen i 2016 ønsker kommunen å styrke et aktivt landbruket i rød støysonene og legge til rette for omdisponering av areal til dyrka jord.

### 4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER

#### 4.1 Boligbygging

##### 4.1.1 Dimensjonering

Det dimensjoneres for en befolkningsvekst på 35 %, noe som betyr ca 2000 nye innbyggere (jfr planstrategi). I Norge bor det i snitt 2,2 personer/bolig. 2000 nye innbyggere gir dermed et behov for 909 nye boliger i planperioden. I en planperiode på 12 år gir dette behov for bygging av 75 boliger pr år.

En viktig del av dette bildet er at kommunen må kunne tilby de støyberørte som godtar tilbud om innløsning, nye tomter.

Det er en klar målsetting at mye av boligbyggingen skal skje på Brekstad som fortetting/omforming. Gjennom områdeplan for Brekstad har kommunen et ambisiøst mål om å legge til rette for 900 boenheter i sentrum. Parallelløpdraget for Kystbyen Brekstad viste at det er mulig. En overveiende del av dette vil naturligvis være leiligheter. Siden fortetting og omforming er relativt utfordrende og tidkrevende prosesser, vil det ta tid å hente ut potensialet i Brekstad sentrum.

Det er også en klar målsetting å legge til rette for et variert botilbud med muligheter for boområder utenfor Brekstad sentrum. Her er det et betydelig potensial i planavklarte, ubebygde boligområder (se under).

Planavklarte, ubebygde boligområder:	
- Kommunale områder, byggeklare	51 daa
- Private områder, byggeklare	58 daa
- Kommunale områder, regulert, ikke byggeklare	99 daa
- Private områder, regulert, ikke byggeklare	331 daa
- Kommunale områder i arealdel, ikke regulert	65 daa
- Private områder i arealdel, ikke regulert	37 daa
<b>Totalt</b>	<b>641 daa</b>

Oversikten viser at det er en god del planavklarte områder til boligformål i kommunen. Det er en utfordring å gjøre flere av disse områdene byggeklare.

For å legge til rette for et variert boligtilbud, både geografisk og mht type boliger, foreslår kommunen også nye boligområder (se 4.1.2).

Sammen med potensialet i Brekstad sentrum og i planavklarte, ubebygde boligområder, vil Ørland kommune være godt rustet med areal til boligformål. Dette er viktig for en kommune med en ambisios målsetting om 35 % befolkningsvekst. Det er også viktig å ha et godt tilbud med boligarealer siden kommunen planlegger med stor usikkerhet. Hvor stor blir befolkningsveksten? Hvilke preferanser har både gamle og nye innbyggere? I tillegg til denne usikkerheten kan utbyggingen av ØHF være starten på en kraftsamling i flyvåpenet som det har skjedd i de andre våpengerene. Det kan bety at enda flere funksjoner og personell i flyvåpenet vil flyttes til Ørlandet på sikt.

Kommunen må ha en planmessig beredskap for en slik mulig utvikling og tenke langsiktig, også ut over planperioden.

##### 4.1.2 Nye boligområder

Det har kommet mange innspill til nye boligområder. I alt 67 innspill på til sammen 2306 daa.. De er vurdert ut fra følgende kriterier:

- Politiske føringer (vedtak planprogram + parallelløpdrag)
- Satsing på Brekstad
- Boligområder også utenfor Brekstad
- Variert tilbud (geografisk+ type bolig)
- Attraktive tomter
- Støy
- Nærhet skole/barnhage
- Store tomter for støyberorte
- Dyrka mark
- Unngå konflikt med grønne interesser
  - Fritidsområder
  - Biologisk mangfold
- Kulturminner
- Kommunal infrastruktur

Kriteriene er ikke rangert, men vern av dyrka mark har likevel veid tungt i vurderingene. Det har gjort at mange innspill som i all hovedsak ligger på dyrka mark, ikke er videreført i planforslaget.

Til høringsforslaget ble det gitt en rekke innsigelser. Det har medført at noen områder er tatt ut av planen mens andre er redusert.

**Følgende nye boligområder er vedtatt (nr i parentes henviser til områdenes nummer i katalog over innspill):**

**B02 (63), B03 (64), B04 (68), B05 (67), B06 (11), B07 (76), B08 (80), B10 (70), B11 (44), B12 (40/45), B13 (78), B14 (75), B15 (25), B17 (52), B18 (77), B19 (3), B21 (21), B22 (1), B23 (12), B24 (60), B29 (49), B31 (47),**

Opplysninger om det enkelte område fremgår av katalog over innspill til kommuneplanens arealdel. Her fremgår også konsekvenser og eventuelle konflikter med sektorinteresser.

De nye boligområdene utgjør til sammen 766 daa.

##### 4.1.3 Utnytningsgrad

Utnytningsgrad for nye boligområder vil variere fra tett bebyggelse i sentrale områder til tradisjonelle eneboligtomter og større tomter mer perifert. Det er en klar politisk føring at man skal legge til rette for større tomter for støyberorte.

De høyeste kravene til utnytningsgrad vil være i Brekstad sentrum. Disse fastsettes gjennom områdeplan for Brekstad.

For de fleste andre boligområdene mener kommunen det er hensiktsmessig at utnytningsgrad fastsettes gjennom reguleringsplan. Da vil man ha bedre oversikt over topografi og andre forhold som påvirker hvor stor del av byggeområdet som faktisk kan bygges. I noen områder ønsker man også at det legges til rette for større tomter for støyberorte.

For noen sentralt beliggende boligområder nær Brekstad og Opphaug, og for områder som ligger på dyrka mark, er det hensiktsmessig med krav om en høyere arealutnytting. Her vil det kreves minimum 2 boenheter/daa. For to områder kreves det minimum 3 boenheter/daa.. Dette går fram av planbestemmelsene.

Utnytningsgraden angis som minimumskrav. Dermed åpnes det for å vurdere en høyere arealutnytting i områder hvor det av ulike grunner kan være aktuelt.

##### 4.1.4 Spredt boligbygging

Det legges ikke opp til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse i LNF-områdene. De få tilfellene hvor det er ønske om spredt bebyggelse, behandles som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer til formålet. I de delene av gjeldene kommuneplanens arealdel hvor det er åpnet for spredt boligbygging i dag, ønskes bebyggelsen styrt til boligklynger i stedet.

##### 4.1.5 Boligtomter for støyberorte

Det er en klar politisk føring at det skal legges til rette boligtomter for støyberorte. Gjennom å legge ut så mye boligareal som det foreslås, mener vi langt på vei å ha imotekomet dette.

Det aller meste av de nye boligområdene er private forslag. Kommunen kan ikke kreve at disse skal forbeholdes støyberørte med mindre kommunen inngår avtale om kjøp. Gjennom



å legge ut såpass store areal til boligformål, bør det være likevel være godt med boligtomter å velge imellom for de støyberørte som velger å flytte.

Det er også vanskelig å vite hvilke preferanser de som takker ja til tilbud om innløsning har med hensyn til ny bolig. Det løses gjennom at det legges ut boligareal som vil kunne gi ulik type utbygging. Fra tett bebyggelse med leiligheter til større tomter for eneboliger mer perifert. Så det vil bli et variert tilbud.

For å ivareta de støyberørte, må vi også regne med en god del enkeltsaker. Av retningslinjene til LNF-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

#### 4.2 Næringsareal

Det er viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer i en kommune hvor det planlegges for en betydelig vekst. Det forventes at noen virksomheter ønsker å lokalisere seg nær ØHF.

#### Følgende nye næringsområder foreslås (nr i parentes referer til katalog over innspill til arealdelen):

**N1 (91), N2 (92) og N3 (78)**

Reguleringsplaner utarbeides parallelt for Brekstad Vestre og Ulsetmyra. I tillegg legges det ut næringsareal gjennom revisjon av reguleringsplan for Uthaug havn og i Brekstadbukta gjennom områdeplan for Brekstad. De to sistnevnte vil også løse kommunens behov for deponering av masser.

Samlet utgjør de nye næringsområdene ca 208 daa. Brekstad Vestre og Ulsetmyra er meget viktige for Ørland kommune. Nærmere opplysninger om de to områdene fremgår av katalog over innspill til kommuneplanens arealdel. Spesielt Ulsetmyra ligger gunstig til for virksomheter som ønsker å etablere seg nært ØHF.

Til sammen vil disse områdene utgjøre et godt tilbud for etablering av ny næringsvirksomhet.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass legges ABC-prinsippet til grunn (se under). Det er viktig at arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum. I sentrum ønskes omforming og fortetting.

Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet	Arealbehov for virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (for eksempel kontorer, utdannings- og helseinstitusjoner).	Lite arealbehov/ arealeffektivt
B	Middels	Middels avhengig av bil (for eksempel lettere industri, salg og service).	Middels arealbehov
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (for eksempel industri, lager-, engros- og transportfirmaer)	Arealkrevende

A-lokalitet: Brekstad sentrum

B-lokaliteter: Næringsområdet ved Brekstadbukta, Brekstad Vestre

C-lokaliteter: Ulsetmyra, Uthaug havn

#### 4.3 Landbruksareal

Ørland kommune forvalter store areal med verdifull dyrka mark. Reguleringsplan for ØHF fører til omdisponering av mye dyrka mark, noe som er meget utfordrende. Kommunen har en restriktiv holdning til omdisponering av dyrka mark i revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Det har kommet mange innspill på nye boligområder på dyrka mark. Disse er i stor grad ikke videreført i planforslaget.

Til høringsforslaget ble det også reist innsigelser til noen områder med bakgrunn i jordvern.

Det gjør at planen nå fører til omdisponering av 128 dekar dyrka mark til andre formål.

Ved revisjon av kommuneplanen er det et ønske om å legge til rette for omdisponering av areal til dyrka mark i rød støysone, i de tilfeller der boliger blir innløst og revet.

#### 4.4 Masseuttak/Steinbrudd

Det har kommet en rekke innspill på områder for steinbrudd. Disse er knyttet opp mot behovet for masser i forbindelse med utbyggingen på ØHF.

M1 på Skimmelsberget tas ikke inn i kommuneplanens arealdel. Ved behov for større masseuttak i planperioden kan det fremmes reguleringsplan for området. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det gjennomføres vurderinger av alternative uttaksområder, og det skal foretas avveininger av bruks- og verneinteressene, jfr. protokoll fra mekling mellom Fylkesmannen og kommunen.

Forsvarsbygg går videre med regulering av steinbruddet i Lerberen (M2). Her er det aktuelt å ta ned «skalken» som står igjen etter tidligere steinbrudd. Etter uttak kan dette bli et attraktivt boligområde. I tillegg vurderes et område inne på basen som aktuelt for uttak av steinmasser. Det er også aktuelt å bruke masser fra Ottersbo.

Flere av innspillene er ikke aktuelle ut fra Forsvarets behov og er konfliktfylte ut fra sektorinteresser. De videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelse går fram av katalog over innspill til arealdelen.

#### 4.5 Bestemmelsesområder

For å styre utviklingen i rød støysone er det opprettet to typer bestemmelsesområder innenfor dette arealet.

**4.5.1 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone**  
Bestemmelsene er avgrenset til LNF-områder innenfor rød støysone. Målet er å hindre en tilfeldig bruk av arealet når boliger og annen støyomfintlig bebyggelse får tilbud om innløsning. Aktivt landbruk er et viktig virkemiddel for å styrke miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

#### 4.5.2 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone.

Innenfor rød støysone vil en rekke verneverdige bygninger bli berørt ved innløsning av bofunksjon. Det er gjennomført en vurdering av hvordan historisk bebyggelse i rød støysone på Ørland bør forvaltes videre.

Den bevaringsverdige bebyggelsen i rød støysone deles inn i to hovedkategorier. Den første er regionalt viktige kulturmiljøer. Disse bygningsmiljøene skal i utgangspunktet ikke rives eller flyttes. Den andre kategorien er bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi. Bestemmelsene er knyttet til områder med regionalt viktige kulturmiljøer.

#### 4.6 Hensynssoner

Det er lagt inn en rekke hensynssoner i planen. Dette er områder hvor det er spesielle hensyn som skal ivaretas. Til hensynssonene er det knyttet retningslinjer eller bestemmelser.

#### 4.6.1 Hensynssone støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støykart med tilhørende retningslinjer som temakart til gjeldende arealplan for 2004, er ikke lenger anvendelig ut fra ny situasjon med jagerfly F 35.

Med bakgrunn i dette vil håndtering av byggesaker måtte håndteres etter T 1442 - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og det til en hver tid mest aktuelle støykart.

T 1442 er selv en retningslinje som blant annet angir krav til både innendørs og utendørs støynivåer og anbefalinger med hensyn til håndtering av avvik. Den angir også når bygge- eller plansaker krever støyfaglig utredning. Retningslinjen er til dels grov og gir muligheter for skjønn. Behovet for å snevre noe inn for å ha enklere kjøregeregler synes derfor å gjøre seg gjeldende. Slik vil retningslinjen bidra til å forenkle arbeidet for utbyggere og for kommunen som saksbehandler.

T 1442 bærer preg av å være tilpasset støy fra kilder med mer konstant støybelastning, eks vegtrafikkstøy og støy fra sivile flyplasser. Dette medfører bl.a. at krav til støynivå på uteplasser bør ses i lys av denne faktiske situasjon. Det vil samtidig ofte være vanskelig å oppnå støyskjermede uteplasser uten for eksempel innglassing i flere områder rundt kampflybasen. Ved eventuelt krav om innglassing, reises også spørsmålet om dette er i konflikt med plan- og bygningslovens krav om kvalitet på uteplass og hvilke hensyn som bør veie tyngst.

Til kommuneplanens arealdel lages det bestemmelser og retningslinjer om hva som er tillatt innenfor de ulike sonene.

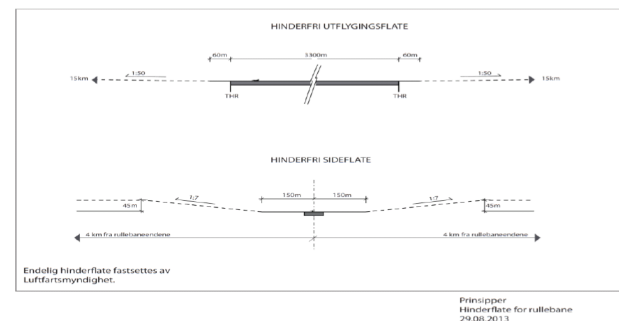
#### 4.6.2 Andre hensynssoner Forsvaret

Forsvarets aktivitet og bebyggelse i tilknytning til ØHF gjør at det må legges inn flere hensynssoner:

*Hensynssone sikring (hinderflater):* I denne sonen er det restriksjoner for å skape sikre flyoperative forhold. Det medfører krav til hinderfrie flater. Det vises til *Reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014.*

De hinderfrie flatene er absolutte i inn- og utflyvningssonene, og ingen hindre tillates å bryte planet. Hindre som bryter andre deler av flaten vurderes og kan tillates med merking dersom dette gir tilfredsstillende sikkerhet. De hinderfrie flatene skal også sikre sirkling rundt flyplassen.

Restriksjonene knyttet til denne hensynssonen, fremgår av planbestemmelsene.



Figur: Prinsipper for fastsettelse av flyoperative hinderflater (If reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014.

Forsvaret tar sikte på å starte arbeidet med en fullstendig restriksjonsplan for Ørland i løpet av 2014. Den skal vise de høydebegrensninger og andre rådighetsinnskrenkninger som er nødvendige i og omkring lufthavnområdet med hensyn til bebyggelse, master og ledninger etc..

**Faresone eksplosjonsrisiko:** Denne legges rundt nytt amo-lager for ØHF og lager med eksplosiver i Djupdalen og Kalvå i Bjugn. Restriksjonssonen for sistnevnte strekker seg inn i Ørland kommune. Her er det bestemmelser om hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn.

**Hensynssone bevaring kulturmiljø:** Denne legges inn for å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg i Forsvaret. Det gjelder Austrått fort, Brekstad tankanlegg og verneområdet for Lørbern.

**Hensynssone militær virksomhet:** Legges inn for å ivareta Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø. Sivile interesser som farled, fiske og friluftsliv kan bruke områdene når det ikke er forsvarsaktivitet der. Aktivitetene må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

13

#### 4.6.3 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone

Innenfor rød støysone står en rekke gårdstun i fare for å bli revet. Det som en følge av at Forsvarsbygg som utgangspunkt ønsker å rive bebyggelse som innløses grunnet støy. Kommunen mener en slik løsning vil være meget uheldig av mange grunner. For de enkelte berørte gårdbruker vil en riving oppleves svært dramatisk.

Å rive gårdstun vil også ha store, negative landskapsmessige konsekvenser. Den spredte gårdsbebyggelsen på Ørlandet er meget viktig som landskapselement/kulturmiljø i jordbruket kulturlandskap. Betydningen forsterkes av det flate landskapet som gjør at gårdsbebyggelsen blir visuelt veldig synlig.

Kommunen ønsker gjennom denne hensynssonen å signalisere en klar holdning om at gårdsbebyggelsen ikke bør rives, men bli stående selv om den ikke kan bebos permanent. Det bør søkes fornuftige løsninger i dialogen mellom Forsvarsbygg og grunneierne som gjør at bebyggelsen kan bli stående. De konkrete løsningene er et privatrettslig forhold som ikke kan løses gjennom kommuneplanens arealdel.

For bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi er det knyttet retningslinjer. Dersom det ikke er mulig med bruk der de står i dag bør det legges til rette for at bygningene kan flyttes utenfor rød støysone.

#### 4.6.4 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap

Eksisterende hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård, videreføres. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Begrunnelsen for hensynssonen er at Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er kommunens udiskutabelt største attraksjon for turister.

Disse verdiene må ligge til grunn for den videre utviklingen av området. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensial og tillate mer vekst innenfor bolig- og annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretagelse av den unike resursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere herregårdskulturens spor i landskapet. Målet med registreringsprosjektet er å gjøre tilgjengelig alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelse og skape større bevissthet om egen historie ønsker

14

man derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av kommunens største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

#### 4.6.5 Hensynssone Kulturmiljø - Fiskevær Uthaug

Det foreslås opprettet en hensynssone kulturmiljø på Uthaug. Hensynssonen omfatter område for sentrumsformål i arealdelen. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av området.

Begrunnelsen for hensynssonen er å ta vare på kulturmiljøet rundt Uthaugs historie som fiskevær (se vedlegg for nærmere beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø). Uthaugsgården ble i sin tid utvidet til en herskkelig væreiergård og tomter ble lagt ut for strandsittere langs stranden. Konsentrasjonen av disse danner fortsatt det som i dag kalles Sjøgata. I tillegg til dette lå det spredt strandsitterbebyggelse langs den nåværende Havneveien og langs stranda fra Skarbukta til det fortsatt eksisterende strandsittermiljøet på Nesset.

Uthaug som fiskevær utviklet seg til et konsentrert landsbypreget miljø fram til de tidlige etterkrigsårene da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomte på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et regulært tettsted i Ørland. På tross av at fiskeværet gikk i oppløsning som eiendom, er fortsatt dette kulturmiljøet veldig godt bevart. Uthaug er en av landets best bevarte fiskevær da de fleste bygningsmiljøene som knyttet seg til fiskeværet særegne driftsform er intakt.

Disse verdiene må ligge til grunn for den videre utviklingen av området. Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør derfor underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging. For å kunne utvikle en mer spesifikk veileder som er tydeligere på kulturverdiene bør det gjennomføres en registrering av kulturminner innenfor den definerte hensynssonen.

15

#### 4.6.6 Hensynssone båndlegging - automatisk fredete kulturminner

Det foreslås en hensynssone som viser automatisk fredete kulturminner. Dette er kulturminner som man uansett må ta hensyn til. Til hensynssonen er det knyttet bestemmelser for forvaltningen av kulturminnene.

#### 4.6.7 Hensynssone båndlegging - forskriftsfredete kulturminner

Det foreslås en hensynssone som viser forskriftsfredete kulturminner. Dette er kulturminner som man uansett må ta hensyn til. Til hensynssonen er det knyttet bestemmelser for forvaltningen av kulturminnene.

#### 4.6.8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Det foreslås en hensynssone som viser kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av kulturminnene.

#### 4.7 Sjøarealene

Ved planlegging av sjoområdene er det tatt utgangspunkt i interkommunal kystsoneplan. Den lokale medvirkningsprosessen og dialog med sektormyndigheter har medført at det er gjort enkelte endringer og nye prioriteringer. Dette gjelder primært prioritering av viktige bløtunnsoner rundt øygruppen Grandeholmene-Juldagan med Kjeungen hvor det er flere overlappende interesser bl.a. vilt (fugl særskilt), friluft, fisk, landskap og kulturmiljø (Kjeungen). Kommunen er en RAMSAR-kommune, og ønsker dermed å ivareta og sikre funksjonsområder som må ses i sammenheng med fredningsområdene.

Videre har kommunen valgt å videreføre hensynssone landskap /kulturmiljø rundt Austråttborgen ut i sjø samtidig som man har unntatt akvakultur fra formålet. Dette er samtidig nasjonal laksefjord der oppdrettsanlegg for matfisk ikke er tillatt.

Ut fra Forsvarets behov for skyte- og øvingsfelt i sjø, er det klare restriksjoner knyttet til det aller meste av kommunens sjøareal. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur og sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

16

#### 4.8 Vindmøller

Til tidligere kommuneplans arealdel 2004-2012 som siste gang ble revidert i november 2004, ble det utarbeidet kommunedelplaner og temakart vindmøller (datert 7.1.2005) med tilhørende kriterier for etablering av småskala vindkraftverk. Det har i senere år vært henvendelser om å føre opp nye vindmøller.

Nye føringer fra Luftoperativt inspektorat (LOI) sier at eventuelle turbiner må plasseres mer enn 25 km fra ØHF (jf. planbeskrivelse for reguleringsplan ØHF, pkt. 4.5.3). Det gjør det uaktuelt å legge til rette for nye vindmøller gjennom kommuneplanens arealdel. Temakart vindmøller (datert 7.1.2005) videreføres ikke.

### 5.0 KONSEKVENsutredning av planforslaget

I følge plan- og bygningsloven §4-2 annet ledd, er det krav om konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder.

#### 5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene

Konsekvensene av de enkelt foreslåtte utbyggingsområder går fram av katalog over innspill til arealdelen (se vedlegg). Konsekvensene er vurdert på et overordnet nivå. Av katalogen går det også fram at det er vurdert en rekke alternative områder som ikke er tatt med i planforslaget.

#### 5.2 Samlede virkninger av planforslaget

De samlede virkningene av planforslaget vurderes ut fra arealformål og noen sentrale tema.

##### 5.2.1 Arealformål

#### Boligområder

Samlet foreslås det store areal til boligformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatte målsettinger om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning. I tillegg til satsing på Kystbyen Brekstad, er det lagt opp til å styrke bosetting i kommunen forøvrig. Boligområdene i Kleivan, Døsvika, Røstadhaugan, Ottersbo og på Opphaug, bygger opp under barneskolen på Opphaug.

De foreslåtte boligområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Landbruksinteresser utfordres i noen av områdene. Forholdet til dyrka mark har veid tungt i kommunens vurderinger og prioriteringer. For noen av områdene må forholdet til verneinteresser avklares gjennom arbeid med reguleringsplan.

*Alternativvurderinger:* Som det går fram av katalog over innspill, er det vurdert en rekke alternative boligområder. Mange innspill videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelsen går fram av katalogen.

#### Næringsareal

Det legges ut relativt store og verdifulle områder til næringsformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatt målsetting om aktiv næringslivsatsing.

Spesielt Brekstad Vestre og Ulsetmyra er svært viktige områder for kommunen. Ulsetmyra har god beliggenhet nær ØHF. For en kommune som forventer betydelig vekst, er det viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer.

De foreslåtte næringsområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, landbruksinteresser, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Gjennom reguleringsplaner som utarbeides parallelt for Brekstad Vestre og Ulsetmyra, vil konsekvenser opp mot ulike interesser vurderes nærmere.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass legges ABC-prinsippet til grunn. Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

*Alternativvurderinger:* Det er utfordrende å finne nye næringsareal på Ørlandet med god beliggenhet da man fort kommer i konflikt med verneinteresser. Spesielt dyrka mark og strandsoner. Områdene på Brekstad Vestre og Ulsetmyra har en god lokalisering og er ikke i vesentlig konflikt med verneinteresser. Brekstad Vestre berører noe dyrka mark, men det meste er allerede omdisponert. Ulsetmyra ligger på dyrkbar mark, men det er mye bedre enn å omdisponere dyrka mark til formålet. De to områdene grenser delvis opp mot dyrka mark. På Ørlandet er det så å si umulig å finne utbyggingsareal som ikke gjør det.

Et alternativ til de to næringsområdene kunne ha vært mer utfylling i strandsonen som i Brekstadbukta eller annen plass. Det er heller ikke noe godt alternativ. Gjennom arbeidet med områdeplan for Brekstad, arbeides det med en avgrensning av utfyllingen i Brekstadbukta. Den bør være et kompromiss mellom behov for næringsareal, behov for å legge til rette for et attraktivt friluftsområde for befolkningen på Brekstad og å ta vare på et verdifullt område for sjøfugl. Det er heller ikke ønskelig å lokalisere typisk C-virksomheter (industri og annen arealkrevende virksomhet) i Brekstadbukta. Ulsetmyra er mer egnet for det.

#### LNF

Det aller meste av kommunens areal er naturlig nok LNF-områder. LNF-områdene er rendyrket som LNF-områder. Det er ikke åpnet for hverken spredt bolig- eller fritidsbebyggelse. Det er lagt ut tilstrekkelig med boligområder som erstatter behovet for spredt bygging. De få sakene hvor det er ønske om dette, tas heller som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer for formålet.

#### Hensynssone Austrått

Hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård, videreføres.

Konsekvensen av denne sonen er ikke forbud mot annen aktivitet. Sonen er et uttrykk for at det er viktig å ivareta verdiene knyttet til det nasjonalt viktige kulturmiljøet rundt Austrått. Det gis retningslinjer som sier noe om hvordan annen aktivitet bør ta hensyn til og tilpasse seg disse verdiene. Disse legges til grunn for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

#### Hensynssoner Forsvaret

Det foreslås ulike hensynssoner for å ivareta forsvarsinteresser.

Konsekvensene av disse sonene kan være forbud mot annen aktivitet. Til *hensynssone fare (eksplosjonsrisiko)* er det klare restriksjoner på hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhets hensyn.

Til *hensynssoner militær virksomhet (skytte- og øvingsfelt i sjø)* er det også klare restriksjoner. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur og sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret. Dette gjelder det aller meste av kommunens sjøareal.

#### Sjøområdene

Planen sikrer de viktigste natur-, friluft- og fiskeområder etter grundig gjennomgang av temakart og etter samråd. Områder for akvakultur er sterkt redusert ut fra Forsvarets behov for skyte- og øvingsfelt. Kommunen har sine største naturverdier i sjø, bl.a. gjennom både nasjonale - og internasjonalt vernede våtmarksområder. Viktige landskapsverdier er prioritert og ivaretatt bl.a. rundt Austrått og utenfor Hooya/Uthaug.

#### 5.2.2 Sentrale tema

##### Støy

Støybildet som følger av etablering av ny kampflybase er godt dokumentert og redegjort for gjennom støysonekart og konsekvensutredninger som følger reguleringsplan for ØHF. Støysonene innarbeides som hensynssoner i arealdelen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Planbestemmelsene følger i all hovedsak anbefalingene i T 1442 med tilhørende veiledning. Dette gjelder både mht. hva som tillates i tiltak i støysonene og krav til dokumentasjon. Planlagte boligområder ligger i all hovedsak utenfor støysonene, men man har enkelte områder i nedre del av gul sone - et område med forholdsvis lav støybelastning.

Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta hensynet til støybelastning på en forsvarlig måte

Som følge av etablering av kampflybasen vil mange huseiere og gårdsbruk få tilbud om innløsning. Dette gir kommunen en stor utfordring mht å kunne sikre tomteareal til alle

som må flytte. Denne konsekvensen er søkt ivaretatt ved å legge ut varierte og tilstrekkelig boligområder. Alle med eiendom i forventet sone for innløsning bor i dag i landlige omgivelser. Det vil derfor være en del som ikke ønsker å etablere seg i boligfelt. Det er vanskelig for kommunen å løse dette gjennom områder for spredt boligbygging da man er lite kjent med preferansene, og fordi kravene til kartfesting av tomter i LNF områder med spredt boligbygging er såpass strenge. En har derfor valg å lage en retningslinje til dispensasjonssøknader der hensynet til støyberørte skal tillegges vekt ved dispensasjonsvurdering.

#### Dyrka mark

I forbindelse med etableringen av ØHF omdisponeres det store arealer med verdifull dyrka mark. Det er alvorlig for de berørte gårdbrukerne, men også for Ørland kommune. Som landbrukskommune har Ørland kommune en aktiv holdning til jordvern. Ut fra dette har ivaretakelse av verdifull dyrka mark vært sentralt i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Som det går fram av katalog over innspill til arealdelen, er det foreslått en rekke boligområder på dyrka mark (over 1000 daa). Disse er i stor grad ikke tatt med i planforslaget. I tillegg har kommunen etterstrebet å etablere langsiktige, klare grenser mellom bebyggelse og landbruksområder gjennom foreslåtte utbyggingsområder. Fortetting og høyere arealutnyttelse er sentrale grep ved utviklingen av kystbyen Brekstad. Det vil bidra til redusert press mot verdifull dyrka mark.

Til høringsforslaget ble det også reist innsigelser til noen områder med bakgrunn i jordvern.

Det gjør at planen nå fører til omdisponering av 128 dekar dyrka mark til andre formål.

Samlet sett er det tatt klare jordverngrep i planforslaget.

#### Verdifulle landskap og kulturmiljøer

Landskapet på Ørlandet er spesielt. Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å sikre kvaliteter i landskapet.

For det spesielle kulturmiljøet rundt Austrått videreføres hensynssonen rundt området. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

For å ivareta kulturmiljøet knyttet til Uthaug's historie som fiskevær, er det opprettet en hensynssone. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

Samlet sett er det tatt klare grep for å sikre kulturmiljø og landskapet.

### Naturmangfold

Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å ivareta hensynet til naturmangfoldet. Det er få områder hvor det er en potensiell konflikt med naturmangfold. For disse kreves det både nærmere kartlegging og vurdering gjennom regulering av områdene.

Samlet sett tas det klare grep for å sikre naturmangfoldet.

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget mht naturmangfold, er det gjort mange kartlegginger og registreringer i Ørland på ulike nivå. Mye er samlet i naturbasen, rapport "biologisk mangfold i Ørland kommune" av NIJOS 2002 "naturtypekartlegging i Ørland" av Miljøvisjon AS, 2012-2013 (ikke ferdigstilt) og en mengde enkeltrapporter som i stor grad er brukt som grunnlagsinformasjon for overnevnte baser og kartlegginger.

Ørland kommune har hatt dialog med både Fylkesmannen og ansvarlige for de nevnte rapporter mht å få et bilde av dekningsgraden av de kartlegginger som er gjort.

Ørland kommune er liten, fastlandsdelen er forholdsvis oversiktlig og mye av kommunens arealer er godt undersøkt. Dette gjelder spesielt sjø- og strandområdene. Gjennom kartlegging utført av Miljøfaglig utredning AS må også Storfosna/Kråkåvåg vurderes å ha meget høy dekningsgrad mht naturtyper.

Men kartleggingene for øvrig er som i andre kommuner ofte et ikke systematiske nok. Ingen av kartleggingene har total dekningsgrad, og en kan derfor ikke utelukke at det finnes andre viktige områder i kommunen.

For alle planlagte byggeområder må en derfor foreta en nærmere vurdering av verdiene i forbindelse med utarbeidelse av den enkelte reguleringsplan. Ved vurdering av behovet og nivået på ytterligere undersøkelser, bør kommunen eller utbygger kontakte de som har hatt sentrale kartleggingsoppdrag i kommunen.

De kartlegginger som er gjort er imidlertid et godt grunnlag for å gjennomføre overiktsplanlegging, og det vil være mindre sannsynlig å finne naturmangfold med stor verdi i planlagte utbyggingsområder.

21

### Planbestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2014-2026 jfr. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

#### PLANSAKSBEHANDLING:

Behandlet 1. gang i planutvalget: 12.06.2014

På høring til 12.09.14

Behandlet 2. gang i planutvalget: 23.10.2014

Vedtatt av Ørland kommunestyre: 13.11.2014

Revidert av Ørland kommunestyre: 10.05.2017

#### Dato: 19.11.14

Revidert 10.05.2017 for oversendelse til KMD

Sist revidert 07.02.2018 i hht. Stadefesting hos Kommunal og moderniseringsdep.

22

### 0.0 GENERELLE BESTEMMELSER (plan- og bygningslovens § 11-9)

#### 0.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret 25.11.2004.

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel med mindre annet er fastsatt i de øvrige bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Dersom det er motstrid mellom formål og/eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel og formål eller bestemmelser i følgende planer skal kommuneplanen gå foran:

PLANID	PLANNAVN
1621 1966 01	Hovde
1621 1966 02	Opphaug I
1621 1966 03	Uthaug I
1621 1968 01	Brekstadbukta Bruholmen
1621 1970 01	Uthaug I
1621 1971 01	Friluftsområde Austrått
1621 1981 02	Renovasjonsplass Kråka
1621 1983 02	Skoleområdet på Storfosna
1621 1985 02	Pelsdyrfermanlegg på Karlsengen
1621 1989 02	Pelsdyrfermanlegg på Vestmyran, Storfosna
1621 1991 01	Brekstad vestre, område nord – mot kirken
1621 1992 01	Uthaug sentrum
1621 1996 01	Skogly boligfelt
1621 2004 05	Bertelsvika
1621 2004 06	Hårberg skole
1621 2005 02	Ottersbo pukkverk
1621 2005 03	Del av Uthaug – steinuttak, område for forsvaret
1621 2006 04	Del av Uthaug havn
1621 2009 01	Del av Brekstad sentrum -Ungdomskole, idrettshall mm
1621 2011 02	Del av Uthaug havn
1621 2010 01	Hårberg skole

#### 0.2 Plankrav (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 1)

I alle framtidige områder for bebyggelse og anlegg er det krav om regulering for tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.

23

Mindre byggearbeider kan tillates etter ordinær behandling der de er i tråd med arealdel og gjeldende reguleringsplaner.

#### 0.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jf. § 17-2, 1. ledd).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (jf. plan- og bygningslovens kap 18). Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak for utbyggingsavtaler legges til grunn. jf. sak 14/32, vedtatt 14.03.2014:

- Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
- Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, tematiske kommuneplaner, aktuell plan utbyggingen er hjemlet i og eventuell tilhørende konsekvensanalyse. Sannsynlig belastning en utbygging medfører kan dog alltid avbøtes gjennom en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale skal også tilpasses kommunens økonomiplan.
- Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
- Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen, eller som er nødvendig for å avbøte belastninger ved utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grønnstruktur, felles byrom, gang- og turloyper, skiløyper mv.).
- Det samme gjelder grunnavstøelse til offentlige anlegg som vegger, gang-/sykkelveger, turveger og friområder. Oppregningen er ikke uttømmende. Kommunen kan kreve forkjøpsrett til markedspris inntil 20 % av boenhetene/boligene innenfor hele eller deler av det området utbyggingsavtalen gjelder.
- Utbyggingsavtalen kan inneholde bestemmelser om rekkefølge, dvs. krav om ferdigstillelse eller gjennomføring av tiltak for igangsetting.
- Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.

24

#### 0.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-9 nr.3)

##### **Vann- og avløp:**

Ved all planlegging og utbygging skal kommunens, til enhver tid gjeldende, VA-norm (vann- og avløp) legges til grunn. Det skal sikres areal til renovasjonsløsninger.

##### **Generelt om vann- og avløpstilknytning:**

Det skal alltid søkes kommunen om tillatelse til påkobling på kommunalt vann- og avløpsanlegg. Kommunen skal anvisse påkoblingspunkt på hovedledningen, gps-registrere tilknytningspunktet og legge det inn i eget VA-register.

##### **Kommunalt vannverk:**

Ved utbygging skal bebyggelsen tilknyttes kommunal vannforsyning.

##### **Kommunalt avløpsanlegg:**

Ved utbygging i følgende områder kreves tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning: B 02, 03, 04, 05, 07, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 24, 29, 31, N\_01 og N\_02

Ved utbygging i område B08 skal tilknytning til kommunal avløp vurderes.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Det kan kreves felles plan for flere eiendommer som ligger i nær tilknytning til hverandre. Kommunen kan beslutte at godkjent VA-plan innebærer forhåndsgodkjennelse av tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

##### **Private utslipp:**

Dersom kommunalt avløpsanlegg ikke er tilgjengelig skal det alltid søkes kommunen om privat utslippstillatelse, jf. Forurensningsforskriftens kap. 12

##### **Vei:**

Ved all planlegging og utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vei-norm legges til grunn. Kommune kan kreve en helhetlig vei-plan som viser hvordan vei og tiliggende terreng samhandler og oppfylles krav i hht. vei-normen.

I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes. I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Aktsomhetskart for arkeologiske kulturminner og retningslinjer for gravearbeider i Orland kommune legges til grunn i saksbehandlingen.

Deler av bestemmelsene er gitt med utgangspunkt i gjeldende Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp, tekniske- og administrative bestemmelser og Kommunal forskrift for vann- og avløpsgebyr. Øvrige regler og vilkår gitt i disse dokumenter gjelder i forbindelse med tilknytning til kommunale VA-anlegg.

25

#### 0.5 Byggegrenser og parkering (plan- og bygningslovens §11-9 nr.5)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser til veg:

Byggegrense til tidligere riksveg (fv710) er 50 m  
Byggegrense til øvrige fylkesveger er 20 m  
Byggegrense til kommunal veg er 15 m.

Ved krav til parkeringsplasser (i reguleringsplan), kan kommunen samtykke i at dette oppfylles ved at det legges fram dokumentasjon på kjøp av parkeringsareal på annen eiendom.

*Byggegrenser måles fra senterlinje veg, jf. vegloven*

*Bestemmelser for bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg skal følge regler i kommunens "Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp, Administrative bestemmelser".*

#### 0.6 Estetikk (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)

Det som bygges skal ha høy estetisk og teknisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene

*Estetisk kvalitet tar utgangspunkt i bygningens bruk, der man kan si at dess mer offentlig en bygning er dess mer ekspressiv tåles det at den er. Vanlige enkelbygninger bør innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse og landskap. Dette gjelder både plassering, hovedform, materialbruk og håndverksmessig utførelse.*

*Ved tilbygg og istandsetting bør det tas hensyn til historiske verdier både i bygningene i seg selv og i omgivelsene. Verneverdige bygninger bør heller bygges til enn å bygges om.*

*Gårdsbebyggelse bør bygge opp om eksisterende tundannelser.*

*Ny hybebyggelse bør støtte opp eksisterende og planlagte byrom, gateløp og siktakser.*

*Det bør legges vekt på å skape gode, klare offentlige rom og fellesarealer med gode sol- og klimaforhold og hvor det føles trygt og hyggelig å oppholde seg.*

26

#### 0.7 100-metersbeltet i strandsonen (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 5)

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det forbudt med byggetiltak, med mindre annet fremgår av pkt 1.0. For eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, gjelder byggegrense på 50 m. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av reguleringsplan.

*Byggegrense på 50 m for eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, er satt med bakgrunn i at disse eiendommene allerede i dag grenser ned til sjøen og har bebyggelse som ligger i tilsvarende avstand.*

#### 0.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)

På LNF-områder er det ikke tillatt med midlertidige bygninger til annet enn landbruksrelatert virksomhet.

På LNF-områder tillates ikke utendørs lagring til annet enn stedbunden næring.

På LNF-områder tillates ikke ny bygg annet enn til styrking av landbruksrelatert virksomhet.

*Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskapet i LNF området i rød støysone skal styrkes ved aktiv landbruksdrift. Innenfor området skal det legges til rette for tilbakeføring og nydyrking av areal til landbruksformål for å oppnå gode driftsmessige løsninger og et sammenhengende kulturlandskap.*

*Aktive gårdsbruk bør ha tilgjengelig bygning med bofunksjon med mulighet for opphold over flere døgn og sesongarbeid. Eksisterende bolig/fritidsbolig kan benyttes til dette formålet. Det tillates ikke midlertidig bygning for opphold over flere døgn.*

*Bestemmelsesområdet gjelder LNF-områder og har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210\_2)*

27

#### 0.9 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)

Regionalt viktige bebyggelse har følgende bygningsnr: 183397427, 183397419, 183397354, 183397389, 183397397, 183397370, 183397311, 183397338, 183397303, 183397281, 183397273, 183397192, 183397206, 183397214, 183397958, 183397931, 183396579, 183396552, 183396587, 183396781, 183396803, 183396811, 183396862, 183396870, 183396854, 183396897, 183396900, 183396919, 183396986, 183396994, 183407201, 183406787, 183406795, 183406825, 183406833, 183406817, 183406957, 183393626, 183393596, 183428098, 183403001, 183403028, 183403060, 183403079, 183403087, 183403109, 183403125, 183403133, 183403141, 183403117, 183403192, 183403206, 183403184, 183403176, 183403168, 183428012, 183403265, 183403257, 183403354, 183403281, 183400304, 183400371, 183400363

Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygninger kan på- og tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

*Bestemmelsesområdet er avmerket på plankartet med #1, #2, #3*

28

## 1.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1, §11-10)

### 1.1 Boligbebyggelse

#### Framtidig boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse – se generelle bestemmelser.

#### Utnyttingsgrad (plan- og bygningslovens § 11-9, pkt. 5)

For følgende områder kreves det minimum 2 boenheter/dekar:  
B\_04, B\_10 og B\_18

For følgende områder kreves minimum 3 boenheter/dekar:  
B\_15 og B\_29

*Beregningsgrunnlag er bruttoareal på tomta.*

#### Krav til enkeltområder

B\_06: Gjennom reguleringsplan må det sikres at ny bebyggelse plasseres slik at den underordnes eksisterende landskapsformasjoner.

B\_08: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B\_12: Eksisterende, eldre vegetasjon må kartlegges og ivaretas i plan på en måte som sikrer at mest mulig av den eldre vegetasjonen som rester av den gamle Austråttlunden bevares. Bebyggelsen må gis en material-, form- og fargebruk som er tilpasset eksisterende vegetasjon og som bidrar til at bebyggelsen underordner seg landskapstrekk og blir minst mulig eksponert.

B\_22: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B\_24: Gjennom reguleringsplan må det sikres at eksisterende stitrasse mellom gapahuk og Andedamman blir sikret eventuelt justert. Det må også gjennomføres en kartlegging og sikring av eventuelle andre ønskede ferdelskorridorer av hensyn til friluftssinteressene i området. Viltinteressene skal vies særskilt oppmerksomhet i planarbeidet. Adkomst til Forsvarets eiendom 78/40 må sikres gjennom reguleringsplan.

### 1.2 Fritidsbebyggelse

#### Nåværende fritidsbebyggelse

Nåværende og framtidig fritidsbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

På hver eiendom tillates kun en bruksenhet. Maks 3 bygg tillates per tomt. Anneks skal være underordnet fritidsboligen og ikke overstige 25m2 BYA.

Bygninger skal ved plassering, utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon (jf. estetiske retningslinjer). Terrasser og verandaer skal tilpasses hovedbygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå. Tilknytning til terreng vurderes med henblikk på tomtas eksponering i forhold til omgivelsene. Det skal tas særlige hensyn i strandsone- og områder med lite vegetasjon.

På enkeltstående tomter skal nye tilleggsbygg plasseres med akseptabel tilknytning til eksisterende hovedbygning. Dette vil være særskilt relevant for store tomter.

Samlet BYA for bebyggelse i 100-metersbeltet skal ikke overskride 90m2. I uregulert område tillates ikke utvidelser/tilbygg mot sjøsiden.

Terrasser/verandaer kommer i tillegg, men skal ikke overskride 20m2 og skal være sammenbygd med fritidsbolig. For fritidsboliger beliggende nærmere strandsonen enn 50 meter tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av terrasse/veranda mot sjøsiden. Unntak er platting tilknyttet terreng på inntil 10m2, dog ikke nærmere strandsonen enn 15 meter.

*Terrasse/veranda er i denne sammenheng definert som konstruksjoner med høyde mindre enn 30 cm målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rundt terrassen.*

### 1.3 Sentrumsformål

#### Framtidig sentrumsformål

Det skal utarbeides områdeplan for Brekstad sentrum

*Sentrumsformål innebærer forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.*

*Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål.*

### 1.4 Råstoffutvinning

#### Framtidig område for råstoffutvinning/Nåværende område for råstoffutvinning

Innenfor formålet kan det ikke etableres eller utvides område for råstoffutvinning eller skje fradeling til slikt formål, for området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

Reguleringsplanen skal omhandle en plan for istandsetting.

*M2 i Lerberen unntas fra rettsvirkning og vises som «utsatt virkning pga. innsigelse» i påvente av reguleringsplan.*

### 1.5 Næringsbebyggelse

#### Framtidig næringsbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig næringsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

% BYA skal være minimum 30.

*Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet tilrettelegges for lager, industri - og mindre besøksintensive virksomheter.*

## 2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10)

Nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet, se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Byggegrense langs fylkesveg 710 er 50 meter.  
Byggegrense for øvrige fylkesveger er 20 meter.  
Byggegrense kommunale veg er 15 meter.

*Byggegrense måles fra senterlinje veg.*

## 3.0 GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10)

#### Naturområde

Vegetasjonsbeltet skal bevares. Felling av trær er ikke tillatt.

## 4.0 FORSVARET (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 4 og §11-10)

Forsvarsformål fremgår av plankartet

## 5.0 Landbruks-, natur- og friluftformål (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og §11-11)

#### 5.1 LNF-område

I LNF-områder tillates kun nødvendig bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Private vindturbiner kan ikke etableres. Dette ut fra krav fra LOI (Luftoperativt inspektorat).

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokale byggeskikk. Nye bygninger skal gis en god plassering i forhold til tun og landskapsbilde.

*I LNF-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.*

*Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun, kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må ikke være i konflikt med landbruksvirksomheten i området.*

*Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.*

*Spredt bebyggelse skal ikke være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og adkomstløsning.*

*Hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Kommunen vil strekke seg langt såfremt fradeling ikke kommer i stor konflikt med særskilte viktige sektorinteresser. Gode agronomiske løsninger skal foretrekkes.*

*Veileder T- 1443 -Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet), legges til grunn ved vurderinger av hva som hører inn under landbruksbegrepet.*

*Stedbunden næring er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i begrepet.*

*Vindturbiner: Nye føringer fra Luftoperativt inspektorat (LOI) sier at eventuelle turbiner må plasseres mer enn 25 km fra ØHF (jf. planbeskrivelse for reguleringsplan ØHF, pkt. 4.5.3).*

#### 5.2 Eksisterende bebyggelse i LNF-område

Mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt nye garasjer og uthus, på bebygd eiendom kan tillates etter ordinær søknad.

#### 5.3 Tiltak i 100-metersbeltet i LNF-område

Nødvendige tiltak med landbruksformål kan tillates etter ordinær søknad også i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom de plasseres i forbindelse med eksisterende driftscenter på landbruksseiendom, og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og tiltak i tunet.

Tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates.

### 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og § 11-11)

#### 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Sone FFFNF: Ferdsel, farled, fiske-, natur- og friluftsområder

Ved inngrep i sjø skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og i sjø.

Hvis planene innebærer tiltak i sjø, må Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles, slik at det kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner

Naturområde:

I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene.

Friluftsområde:

Tiltak som forringer friluftinteressene tillates ikke.

33

### 7.0 HENSYNSSONER (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a – f, § 12-6)

#### 7.1 Hensynssone støy (§11-8, tredje ledd, bokstav a)

##### 7.1.1 Rød støysone 1 (maks støysoner MFN<sub>day</sub> >= 110 dB(A)) (H 210\_1)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyomfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager)

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav så fremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles så langt dette er bygningsteknisk mulig innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak, jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg, skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyomfintlig bruksformål.

*Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.*

*Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt*

*Det kan være krevende både bygningsteknisk og kostnadmessig å tilfredsstille kravene til innendørs støynivå i denne sonen. Ved søknad om dispensasjon fra kravet vil dette være et argument som skal vektas. Det bør ikke tillates høyere innendørsnivåer enn 35<sub>LpA,eq,24h</sub>(dB) tilsvarende klasse D i NS 8175.*

34

##### 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210\_2)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyomfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager).

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyomfintlig bruksformål.

*Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.*

*Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt*

*Bruksendring fra ikke støyomfintlige bruksformål til rom for kortvarig fritidsutleie kan vurderes etter dispensasjonssøknad.*

*Omfang av støyfaglig utredning tilpasses det aktuelle tiltak.*

*I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass jf. tekniske forskrifter.*

##### 7.1.3 Gul støysone (H 220)

I disse områdene tillates oppføring av ny støyomfintlig bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål såfremt kravene til innendørs støynivå jf. retningslinje T-1442 tilfredsstilles.

Tilsvarende gjelder tilbygg, ombygging og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål.

I områder med plankrav kreves støyfaglig utredning som del av reguleringsplan jf. T 1442.

*Ved fastsettelse av støykrav i reguleringsbestemmelsene skal eventuelle avvik fra støygrenser i T 1442 for uteplass og støy utenfor rom med støyfølsomt bruksformål vurderes ut fra retningslinje for behandling av dispensasjonssaker i gul støysone jf. nedenfor.*

35

Krav til dokumentasjon i enkeltsaker uten plankrav:

Nedre del av gul sone (L<sub>den</sub> = 52-56 dB(A))

Sammen med byggesøknad skal foreligge en bekrefteelse fra kompetente foretak på at innendørskravene i teknisk forskrift er tilfredsstillt, og hvilke eventuelle ekstratiltak som er prosjektert for å kunne overholde kravene.

*I denne sonen vil hus som bygges etter tekniske forskrifter normalt tilfredsstille krav til innendørs støynivå uten særskilte tiltak, evt. under gitte forutsetninger*

Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål må synliggjøres. Det må foreligge bekrefteelse på at grenseverdiene i T 1442 er tilfredsstillt, eventuelt begrunnelse for avvik.

Øvre del av gul sone (L<sub>den</sub> = 57-62 dB(A))

Oppføring av nybygg, tilbygg, ombygging og bruksendring til støyfølsomme bruksformål krever støyfaglig utredning i samsvar med anbefalingene i T 1442.

*Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.*

*Retningslinjer for vurdering av enkeltsaker, herunder dispensasjonssaker:*

Nedre del av gul sone (L<sub>den</sub> = 52-56 dB(A))

Oppføring av ny støyomfintlig bebyggelse kan normalt tillates. I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Ivaretakelse av støygrenser for uteplass vurderes mindre relevant jamfør støynivået i sonen og pga det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøker per dag.

Øvre del av gul sone (L<sub>den</sub> = 57-62 dB(A))

Oppføring av ny støyomfintlig bebyggelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vurderingen vektlegges vurderingskriterier gitt i T 1442, pkt. 4.3.5. I tillegg vektlegges type formål, støynivå på den aktuelle tomt og hvorvidt tomta har andre, mer lokale støybelastninger som gjør den mindre egnet til formålet. Skole- og barnehagebygg frarådes. En skal også hensynta Forsvarets evt. fremtidige utvidelsesbehov i de tilfeller Forsvaret fraråder med bakgrunn i dette.

*I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål legges mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, men da veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass, jf. tekniske forskrifter, og det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøker per dag.*

36

## 7.2 Hensynssone sikring (hinderflater) (§11-8, tredje ledd, bokstav a) (H130)

Sonen viser område med hinderrestriksjoner.

Innenfor en avstand på 150 m fra rullebanens senterlinje må terrenget være flatt. Utenfor dette stiger et restriksjonsplan med en helning på 1:7 inntil en høyde på 45 m høyere enn rullebanen. Derfra er restriksjonsplanet flatt i en radius på 4 km fra rullebancendene. Ingen bygg eller anlegg tillates å bryte restriksjonsplanet.

I lengderetningen må rullebanen være flat i hele rullebanens lengde + 60 m i hver ende. Herfra stiger restriksjonsplanet med en helning på 1:50 i en avstand på 15 km fra rullebanens endepunkt.

*Det vises til figur Prinsipper for fastsettelse av flyoperative hinderflater i planbeskrivelsen pkt 4.5.2.*

## 7.3 Hensynssone fare (§11-8, tredje ledd, bokstav a)

### 7.3.1 Faresone eksplosjonsrisiko (H350)

Sonene viser områder med eksplosjonsrisiko.

Hensynssonen er inndelt i 3 soner i økende avstand fra lager med eksplosiver. For de 3 sonene gjelder følgende bestemmelser:

Sone 1. Det tillates ikke etablering av bygninger, vei, bane, eller annen trafikklinje for offentlig ferdsel som ikke har tilknytning til virksomheten ved Forsvarets anlegg.

Sone 2. Det tillates ikke etablering av bolig- eller hyttebebyggelse eller annen form for bebyggelse som innebærer mulighet for permanent opphold.

Sone 3. Det tillates ikke etablering av boligblokkbebyggelse over tre etasjer, eller annen bebyggelse som gir mulighet for ansamling av et stort antall personer (sykehus, skoler, konsertarenaer, idrettsarenaer o.l.).

### 7.3.2 Høyspent (H370)

I faresone H370\_1 er det ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker. Sonen er innmålt med yttergrense 30 meter fra ytterste tråd målt i horisontalplanet. Sonene fremstilles i eget kartvedlegg.

*Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med dette, må det søkes om dispensasjon. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nærmere enn dette må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.*

I øvrige fareområder skal det ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse fremlegges beregning av strålingsnivå.

Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.

Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at de får minst mulig strålingsnivå.

### 7.3.4 Militær virksomhet (H380)

Sonene viser forsvarrets skyte- og øvingsfelt. Disse fremstilles i eget kartvedlegg.

Det kan ikke aksepteres faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

*Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.*

## 7.4 Hensynssone - særlig hensyn med angivelse av interesse (§ 11-8, tredje ledd, bokstav c)

### 7.4.1 Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone (H570)

*Sonen viser kulturhistorisk verdifull gårdsbebyggelse og særpreget miljø, herunder landskapsverdier som søkes bevart.*

*Gårdsbebyggelse som tilbys innløsning på grunn av støy, bør så langt som mulig bli stående av landskapsmessige/estetiske hensyn. Tilsvarende gjelder SEFRAK-registrerte bolig- og fritidshus som etter vurdering av kulturminnemyndigheten bør bevares. Det bør vurderes om boliger fortsatt kan brukes til ferieføremål eller annen hensiktsmessig bruk.*

*Lokalt viktige bygninger har følgende bygningsnr: 183397486, 183396668, 183396676, 183396722, 183396730, 183397109, 183397095, 183397168, 183397141, 183407562, 183407554, 183407546, 183407473, 183403451, 183403427, 183403575, 183403613, 183403621, 183403648, 183400339, 183406868.*

*Bygninger som har lokal verneverdi skal ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom husene ikke kan flyttes av bygningsteknisk årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de søkes revet.*

*Tiltak på lokalt verdifulle eiendommer i rød støysone skal planlegges i samråd med antikvarisk myndighet.*

*Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygg som hindrer formålet om å ivareta kulturlandskapet.*

*Det skal tas hensyn til disse bygningenes kulturminneverdier ved endring eller oppussing av fasade. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.*

*Bygningen kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduseres bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.*

*Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må søkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.*

*Sonen har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210\_2).*

### 7.4.2 Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap (H550)

*Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet rundt Austråttborgen.*

*Sonen angir område der kulturminne- og kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak.*

*Tiltak som forringer kulturlandskapet og alle tilhørende fredete og bevaringsverdige kulturminner og historiske landskapsformer, skal ikke tillates.*

*Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet/landskapet er tenkt ivaretatt.*

*I reguleringsplanarbeidet for nye boligområder og forvaltning skal bevaringsinteressene tillegges stor vekt.*

*Det skal være høye krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturlandskap ved underordning. Høyde, takform og fargesetting er svært viktige elementer i denne tilpasningsprosessen. Siktkorridorer og siktaksler er svært viktige verktøy til å utrede konsekvenser for de svært høye opplevelsesverdiene og at kulturhistoriske formidlingsverdier ikke forringes vesentlig.*

*Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må søkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.*

### 7.4.3 Kulturmiljø – Fiskevær Uthaug (H570\_6)

*Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet knyttet til Uthaugts historie som fiskevær.*

*Sonen angir område hvor hensynet til kulturminneinteressene skal vektlegges ved tiltak.*

*Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet er tenkt ivaretatt.*

*Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging.*

*Tiltak som vil på virke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må søkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.*

## 7.5 Hensynssone båndlegging (§ 11-8 bokstav d)

### 7.5.1 Automatisk fredete kulturminner (H730)

**Automatisk fredete kulturminner.** 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 skjønner automatisk fredete kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

*Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må søkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.*

### 7.5.2 Forskriftsfredete kulturminner (H730)

**Forskriftsfredete bygninger/anlegg.** Disse forvaltes i henhold til bestemmelsene i forskrift om fredning av forsvarsanlegg mv. og kulturminneloven. Dette gjelder Messerschmidthangarer (8 stk.) inne på flystasjonens område, Beltefyllingshus i Lerberen og Tankanlegg på Brekstad.

*Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må søkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.*

## 7.6 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H 570) (§ 11-8 bokstav c)

*Kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan.*

*Tiltak som påvirker fredete og varslet fredete kulturminner innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminneforvaltningen.*

## 7.7 Hensynssone – videreføring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan (§11-8, bokstav f) (H910)

**Sone hvor eksisterende reguleringsplaner gjelder.** Under kapittel 0.0 Generelle bestemmelser, er det opplistet planer som ikke medtas i denne bestemmelsen. Områdene fremstilles på eget kartvedlegg.

*Nummer/plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises på plankartet. Disse er også listet opp i tabell bak i dette dokumentet.*



## ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

### Forhold som skal vurderes ved regulering eller utbygging:

#### ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet.

ROS skal som minimum inneholde risiko- og sårbarhetsbetraktninger på følgende forhold/tema:

- fare for liv
- helsemessige konsekvenser
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, biologisk mangfold, forurensning, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdier

ROS skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS- analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innen planens avgrensning og / eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal planen dokumentere avbotende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

#### Støy

Krav og retningslinjer for utredning og dokumentasjon i plan- og byggesaker framgår av bestemmelsenes pkt 7.1

#### Helsevurderinger

I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i tiltaket/planen.

*Veileder Helse i plan med sjekklister skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.*

#### Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)

Ved regulering skal det avklares om arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeidet samt være en del av beslutningsunderlaget.

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker, grøftegraving og alle andre tiltak som kan medføre inngrep i eksisterende markoverflate. Ved søknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

*Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden <http://askeladden.ra.no/sok/>, sammen med Kulturminneprognosen, er en viktig del av beslutningsunderlaget i kommunens plan og byggesaksbehandling.*

#### Uteområde for lek og opphold

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging redegjøres for hvordan områder for lek og opphold er ivaretatt

Områder for lek og opphold skal opparbeides samtidig med utbyggingen av områdene

#### Biologisk mangfold

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt. Jf. Lov om naturmangfold.

Med biologisk mangfold menes:

- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- vilt

*Informasjon om biologisk mangfold er tilgjengelig via nettsiden til Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltning. Noe informasjon er også tilgjengelig gjennom kommunens kartsystem.*

#### Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

Med utbyggingsområder menes alle områder avsatt til bolig- og næringsbebyggelse.

## HENSYNSONE GJELDENE REGULERINGSPLAN

Detaljering jf. pbl. §11-8 bokstav f)

H910_01	1621199501	Munken hytteområde
H910_02	1621199401	Garten
H910_03	1621200702	Nikolinahaugen
H910_04	1621197901	Breivika boligområde
H910_05	1621201208	Del av Breivika - naustområde
H910_06	1621200705	Storslåtøya småbåthavn
H910_07	1621200707	Nordhavna
H910_08	1621201301	Gjelhaugen
H910_09	1621200903	Storbakken del av gbnr. 59/2
H910_10	1621200803	Ovehaugen
H910_11	1621198503	Stabbursholmen
H910_12	1621199502	Skoglund hytteområde Storfosna
H910_13	1621198902	Pelsdyrfarmanlegg Storfosna
H910_14	1621200703	Steinan, gbnr. 60/2
H910_15	1621200401	Solheimsmyran hytteområde
H910_16	1621200403	Prærieutsikten hytteområde
H910_17	1621198302	Skoleområde på Storfosna
H910_18	1621200405	Bertelsvika hytteområde
H910_19	1621200603	Tinnvika hytteutleie
H910_20	1621200801	Tinnvika steinuttak
H910_21	1621201002	Langtinden hytteområde
H910_22	1621200407	Dypmyr hytteområde
H910_23	1621200701	Haugen hyttefelt
H910_24	1621201403	Kilen hytteområde
H910_25	1621198504	Djupmyra boligområde
H910_26	1621200704	Storfosen 1 og 2
H910_27	1621200802	Tunnelforbindelse Garten - Storfosna
H910_28	1621198301	Synnøra næringsareal
H910_29	1621201305	Ørland flystasjon
H910_30	1621199202	Ørland Lufthavn
H910_31	1621201401	Ulsetmyra næringsområde
H910_32	1621201202	Hovde gbnr- 66/447
H910_33	1621201203	Hovde Sør
H910_34	1621201102	Del av Uthaug havn
H910_35	1621200402	Utstrand boligområde
H910_36	1621198102	Renovasjonsplass på Utstrand
H910_37	1621201001	Hårberg
H910_38	1621200807	Utvidelse av ørland kirkegård
H910_39	1621199103	Kirken - Tingvoll
H910_40	1621200901	Del av Brekstad sentrum

H910_41	1621199701	Reksterberg
H910_42	1621198304	Brekstadbukta Bruholmen
H910_43	1621201201	Yrjarsgate 33 og 35
H910_44	1621199102	Hovde I
H910_45	1621196601	Hovde I
H910_46	1621198702	Endring på del av hovde II
H910_47	1621200804	Del av Brekstad sør
H910_48	1621198901	Brekstad sør
H910_49	1621199101	Brekstad Vestre - (mot kirken)
H910_50	1621201204	Underhaugen I
H910_51	1621200001	Brekstad sentrum
H910_52	1621200201	Døsvik småbåthavn
H910_53	1621198303	Opphaug I
H910_54	1621198002	Røstadaugaen I
H910_55	1621201004	Røstadaugaen II
H910_56	1621200205	Rusasetvatnet
H910_57	1621198701	Eiendommen Bakken 81/25
H910_58	1621197602	Ottar Åstum - Skaret
H910_59	1621201205	Skogly boligfelt
H910_60	1621199901	Skoglund travbane
H910_61	1621200706	Austrått golfbane
H910_62	1621198001	Friluftsområde ved Austrått
H910_63	1621197601	Ottersbo I
H910_64	1621197801	Ottersbo II
H910_65	1621198104	1 Ottersbo III-samleveg justert
H910_66	1621198104	Ottersbo III
H910_67	1621201101	Del av Ottersbo III - 5 boligtomter
H910_68	1621198104	Ottersbo III
H910_69	1621201302	Ottersbo pukkv - utvid området
H910_70	1621200501	Nordsjøhaugen hytteutleie
H910_71	1621198103	Hovde II
H910_72	1621200002	Vegforbindelse mellom Kråkvåg og Storfosna
H910_73	1621200101	Sankt Hans Holet skytebananlegg
H910_74	1621201402	Brekstad vestre næringsområde
H910_75	1621198601	Brekstad vestre (boligområde)
H910_76	1621200602	Opphaug Telestasjon
H910_77	1621199201	Uthaug sentrum
H910_78	1621200504	Lerbern Barnehage (futura)
H910_79	1621199002	Del av Lørbern (steinbruddet)
H910_80	1621200902	Del av Reksterberg II - Reksterfaret 3a og 3b
H910_81	1621197401	Opphaug sentrum
H910_82	1621200601	Storslåtøya
H910_83	1621198505	Brekstad Vestre
H910_84	1621198502	Pelsdyrfarmanlegg ved Karlsengen

## HENSYNSONE BÅNDLEGGING

Båndlegging jf. pbl. §11-8 bokstav d)

H720_1	Dyrefredningsområde Kråkvågsvaet
H720_2	Naturreservat Grandefjæra
H720_3	Dyrefredningsområde Innstrandfjæra
H720_4	Dyrefredningsområde Hovsfjæra
H720_5	Landskapsvernområde Austrått fort
H720_6	Landskapsvernområde Austrått borgparken
H730_1	Tankanlegg Brekstad
H730_2	Nøkkelhaugen
H730_3	Kjeungskjær fyr

## HENSYNSONE BEVARING

Angitt hensyn jf. pbl. §11-8 3.ledd bokstav c)

H570_1	Tinnen husmannsplass
H570_2	Buffersone rundt Nøkkelhaugen
H570_3	Kulturlandskap Ryggamyra
H570_4	Buffersone rundt Kjeungskjær fyr
H570_5	Buffersone rundt Kjeungskjær fyr
H570_6	Fiskevær Uthaug
H550	Austrått herregårdslandskap

## Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikelgården

### Austrått (ref. plankart hensynssone H550)

#### Bakgrunn

Ørland kommune gjennomfører nå en revidering av kommuneplanens arealdel. Dette med bakgrunn i de samfunnmessige endringene og befolkningsøkningen som kommer med anleggelsen av det norske luftforsvarets hovedbase på Ørland.

En naturlig konsekvens av basevedtaket er en økning i utbyggingssaker, både fra boligutbyggere, grunneiere og annet næringsliv. Samtidig blir store deler av Ørlandet påvirket at flystøy fra de nye kampflyene F35. Dette fører til begrensninger både på attraktive boligområder og friområder i støysonen, og mer press på de arealene på Ørlandet som ikke er støytutsatt.

#### Behov

En god regel for forvaltning og næringsutvikling er at man ikke skal slå i hjel en resurs i forsøket på å skape en annen. Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er Ørlandets udiskutabelt største attraksjon for turister.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere og tilgjengeliggjøre herregårdskulturens spor i landskapet. Prosjektet kan betraktes som et incentiv for alle lokale aktører innenfor turisme og opplevelsesnæring og som et folkeopplysnings- og folkehelsefremmede tiltak for lokalbefolkningen. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensiale og tillate mer vekst innenfor boligog annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretagelse av den unike ressursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

#### Historikk

Ørland og Bjugn var fram til på 1870-tallet i hovedsak eid av godseierne på Austrått som er Norges eldste herregård med en historie som strekker seg tilbake til vikingetiden. Som kjerne i Austråttgodset lå selve herregården på over 10 000 mål. Dette området defineres i dag som gårdsnummer 82 eller matrikelgården Austrått.

Etter at leilendingsgodset var solgt fra på 1870-tallet begynte en ytterligere oppstykking av selve herregården. Dette betød en oppdeling av en eiendom som trolig da hadde hatt uforandrede grenser i over 800 år. Dette pågikk til 1935 da Ørland kommune kjøpte den gjenværende delen av eiendommen som i dag utgjør ca 1500 mål. På denne eiendommen ligger de viktigste kulturhistoriske kjerneområdene på herregården, og omfatter blant annet grunnen som det store hageanlegget fra 1600-tallet lå, og alt areal hvor herregårdsmiljøet bygninger har stått fra vikingetiden og fram til i dag. I tillegg til dette eier kommunen jaktparken Austråttlunden og arealene mellom denne og herregården.

#### Utviklingsplanen for Austråttområdet

Det arbeides nå med en plan for å kartlegge de særegne, kulturhistoriske sporene 1000 år med herregårdsdrift har etterlatt seg i landskapet. Dette prosjektet omhandler i første omgang en registrering av alle underfunksjonene på herregården som oppdrettsanlegg for gjedde, karper og karrus, herregårdsjegeren, herregårdens fiskere og deres hus og hytter, Norges eldste alléanlegg som gikk gjennom landskapet fram til på 1870-tallet, møllebrukene, enkesetet og mye mer. Dette er underfunksjoner som forteller om den spesielle driftsformen på en herregård og ligger i dag spredt på hele gårdsnummer 82.

Austrått herregård er i dag Ørlandets viktigste rekreasjons- og friområde med tyngdepunkt i Austråttlunden og Rusasetområdet. Det sistnevnte var herregårdens utmark med særegne underfunksjoner dokumentert tilbake til førreformatorisk tid. Målet med registreringsprosjektet er å tilgjengeliggjøre alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelse og skape større bevissthet om egen historie ønsker vi derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

#### Anbefaling for vedtak og videre utvikling

På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av Ørlandets største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

Vi foreslår derfor at gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård defineres som en egen hensynssone og at det utvikles en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

## Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref.

### plankart hensynssone H570\_6)

*Beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø*

Ørland inneholder en rekke kulturmiljøer som er preget av drifts- og leverformer som ikke er like vanlig i det øvrige av Midt-Norge. Kommunens to herregårder Storføsen og Austrått ble drevet på en helt særegen måte og dette har etterlatt et vel av bygnings- og landskapsmessige spor i kjerneområdene rundt herregårdene. På samme måte finner man fortsatt rester av Ørlands eldre landsbystruktur fra for storskiftet i 1870-årene da godseierveldet gikk i oppløsning og gårdene brøt ut av fellesskapet og ble spredt.

Oppløsningen av godsene etterlot seg også noen helt særegne kulturmiljøer og en av disse er fiskeværet Uthaug. Uthaug er en gammel gård på Ørland. Vest for tettstedet ligger Trøndelags største gravrøys fra bronsealderen, Nøkkelhaugen. Navnet er en omskriving av den eldre formen ”Miklahaugen” som betyr ”den store haugen.” Det er trolig dette kulturminnet som har gitt Uthaug sitt navn på samme måte som storhaugen ved Prix på Opphaug trolig er utgangspunkt for det stedsnavnet. Midt i Uthaug sentrum ligger også den tidligere husmannsplassen Kirkebakke som rommer tuftene av en middelalderkirke med gravplass. Vi har kun arkeologiske og stedsnavnskilder på denne kirken, men dens påviste eksistens og den enorme Nøkkelhaugen forteller oss at Uthaug har vært et knutepunkt på nordkysten av Ørland fra førkristen tid og i middelalderen.

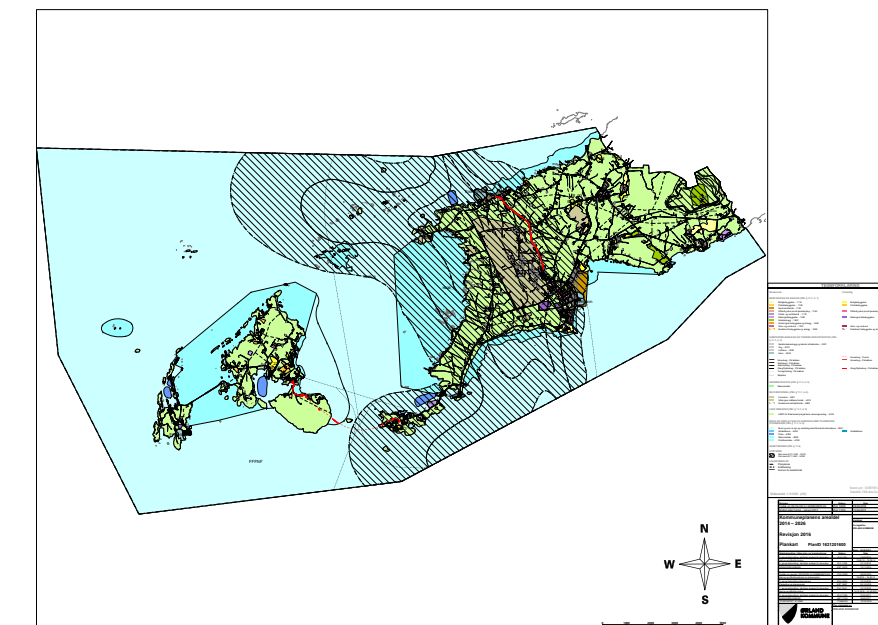
I 1760 kjøpe Ålesunds største klippfiskeeksportør, Hans Holtermann, Austråttgodset. Allerede ti år etter begynte han å berede grunnen for arveutbetaling til sine store barneflokk. Dette gjorde han ved å stykke ut mindre gods fra det store Austråttgodset. Dette var en praksis som familien fortsatte med helt til eiendommen var redusert til selve Austrått hovedgård. I hele Ørland og Bjugn finnes det spor av denne oppstykkingen i smågods. Gårder som Ervik, Mebostad, Balsnes, Hooya og Uthaug har eller har hatt store herskapsbygninger som forteller om deres kortvarige status som sentrum for et lite gods opprettet til en Holtermann-arving.

Uthaug ble stykket ut med en rekke leilendingsbruk til Hans Holtermanns sønn Anton Ulrik Holtermann i 1774. Det er trolig denne som har gitt navn til gården Ulriksborg og dette kan ha vært den første hovedgården i det lille godskomplekset. Senere ble sentrum for det lille godset flyttet til den nåværende Uthaugsgården og eiendommen ble utviklet til et regulært fiskevær etter mønster vi i dag mest kjenner fra Nord-Norge. Uthaugsgården ble utvidet til en herskkelig væreiergård og tomter ble lagt ut for strandsittere langs stranden. Konsentrasjonen av disse danner fortsatt det som i dag kalles Sjøgata og bukta utenfor denne var fram til 1920-tallet stedets havn. I tillegg til dette lå det spredt strandsitterbebyggelse langs den nåværende Havneveien og langs stranda fra Skarbukta til det fortsatt eksisterende strandsittermiljøet på Nesset.

Mellom 1912 og 1924 ble den nåværende Uthaug havn bygget av væreierfamilien. Dette ble da en av Trøndelags beste fiskerihavner. Uthaug som fiskevær utviklet seg til et konsentrert landsbypreget miljø fram til de tidlige etterkrigsårene da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomtene på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et regulært tettsted i Ørland. På tross av at fiskeværet gikk i oppløsning som eiendom er fortsatt dette kulturmiljøet veldig godt bevart. Uthaugsgården drives i dag som et museum med en av Norges best bevarte samlinger knyttet til et fiskeværs drift og en væreierfamilies levesett. Strandsittermiljøet på Uthaug og Nesset er bevart, men burde underlegges en større innsats for å veilede og inspirere eiere til å skjøtte husene etter antikvariske prinsipper. Bryggemiljøet i Uthaug havn er også velbevart på tross av at flere brygger har blitt revet de siste 30 årene for å gi plass for industri. Noen av bryggene som i dag vender mot Uthaug havn ble flyttet fra den eldre havna i 1920-årene, mens de fleste som den store Guldtweigbygga ble bygget i mellomkrigstiden. Det er i dag vanskelig å se helheten i fiskeværet Uthaug da området mellom Uthaugsgården, Sjøgata og havna har blitt fortettet med boliger. På tross av dette er Uthaug en av landets best bevarte fiskevær, da de fleste bygningsmiljøene som knyttet seg til fiskeværet særegne driftsform er intakt.

#### Veileder for hensynssone kulturmiljø på Uthaug

Kulturminner fra før 1537 som Nøkkelhaugen og middelalderarkeologien rundt kirkestedet er ivaretatt i lov om automatisk fredning av kulturminner og håndheves av riksantikvaren. Den viktigste delen av Uthaugs øvrige kulturmiljø er det som knytter seg til stedet særegne status som fiskevær fra slutten av 1700-tallet til utgangen av siste verdenskrig. Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør derfor underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging. For å kunne utvikle en mer spesifikk veileder som er tydeligere på kulturverdiene bør det gjennomføres en registrering av kulturminner innenfor den definerte hensynssonen.







### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Austrått Eiendom AS	Plass for tinglysingsstempel 
Adresse: Filtjarvelen 34	
Postnummer: 7140 Poststed: Opphaug	
Fødselsnr./Org.nr. 918086943 Ref.nr.	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn: Torbjørn Garten	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

<b>2. Eiendom (avgivers)</b> <sup>3</sup>					
Kommunenr. 5057	Kommunenavn Ørland	Gnr. 161	Bnr. 5	Fnr. -	Snr. -

#### 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitut)</b> <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 5057	Kommunenavn Ørland	Gnr. 161	Bnr. 178	Fnr. -

B	<b>Rettighet for person (personleg servitut/pongeheftelse)</b>				
	Navn   Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 01.06.2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Torbjørn Garten</i>
--------------------	---

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Adkomstvei til eiendommen 5057-161/178  
Det gis veirett til 5057-161/178 over eiendommen 5057-161/5 i henhold til kartskisse. Kostnader ifm etablering av vei, vedlikehold og brøyting tilfaller 5057-161/178

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>  
Garten, 01.06.2022  
*Torbjørn Garten*

#### Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Røskvanten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra eller de som ikke undersigner.

01.06.2022, 15:43

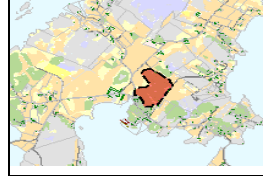
Utskrift

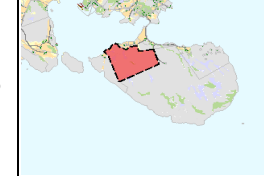
<b>SITUASJONSKART</b>					
Elendom:	Gnr: 161	Bnr: 178	Fnr: 0		Snr: 0
Hj.haver/Fester:	Adresse:				
<b>ØRLAND KOMMUNE</b>	Dato: 1/6-2022	Sign:	Målestokk 1:1000		


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

<https://kart.fosen.net/webinnsyn/Content/printDynaLeg.aspx?Left=525410.6292308867&Bottom=7057172.824643659&Right=525574.629230886...> 1/1

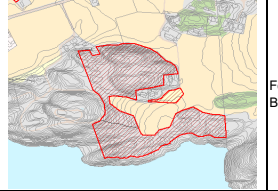
NR	Tema som er vurdert	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	
	Forslagsstiller	
	<i>"Bilde med avgrensning"</i>	Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse:
	Dagens bruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	
Formål i gjeldende arealplan		
Konklusjon	<p><b>Vedlegg til 1. gangs behandling 12.06.14!!</b></p> <p>Vurdering + utdypet tekst for konklusjon</p>	
Politisk	Vurdering + utdypet tekst for konklusjon	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting, tilsluttende, satellitt
	Avstand med bil	Skole, butikk, post, idrettsanlegg, barnehage, Brekstad sentrum
	Gang- og sykkeltilbud	Nærmeste hovedsykkelnett. Trygge gangveier. Gatelys ?
	Vegnett	Nærmeste hovedåre, adkomstveg, Gatelys?
	Kollektivtilbud	Avstand til nærmeste holdeplass. Eksist. Bussrute?
	Kommunalt teknisk anlegg	Eksisterende anlegg? Etablere nytt kommunalt anlegg? Privat utslipp?
Sektor-interesser	Landbruk	
	Naturmangfold	
	Kulturminner	
	Friluftsområder	
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Er det sannsynlig at event. GS-vei vil bli benyttet ?
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	1	B22 (på plankart)
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	60/1 - Storfosen gods AS
	Forslagsstiller	Dag Skattem
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Vil bidra til å imøtekomme økt behov for boliger pga kampflybasen. Tilbyr områder som ikke er i konflikt med dyrka mark. Styrke bosetting på Storfosna-Kråkvåg. Bidra til at planlagt tunnel blir mer samfunnsøkonomisk lønnsom.
	Dagens bruk	Hovedsaklig utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	148
Formål i gjeldende arealplan	Fremtidig fritidsbebyggelse	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert fra fritids- til boligformål selv om det er konflikt med naturmangfold (se under). Dette fordi området allerede er omdisponert og fordi et boligområde her vil bidra til å styrke bosetting på Storfosna - Kråkvåg. Boligområdet vil også erstatte behovet for områdene for spredd boligbygging i gjeldende arealplan. Ved regulering må det rettes spesiell oppmerksomhet for å hensynta naturmangfold. Det er behov for ytterligere kartlegging i området. Ny kunnskap må legges til grunn for avgrensning og bygging i området. Det er også behov med spesiell fokus på avlepesløsninger da det er utfordrende/ikke ønskelig med utslipp til vågen.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=0,8km Avstand til ferjeleiet=2,2km Avstand til Brekstad sentrum=12,8km + ferjetur
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fykesvei 242. Gatelys langs deler av fykesveien fra ferjeleiet
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalt teknisk anlegg	Høyspentledning krysser området. Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger i området
Sektor-interesser	Landbruk	16,4 daa innmarksbeite. Blandingskog furu og lauv. 38,3 daa middels og 38,6 daa lav bonitet.
	Naturmangfold	Konflikt: Rødlisterarter: "Storsporet kraterlav", sterkt truet. Forekomst av sårbar fuglearter. God rådyrbiotop.
	Kulturminner	Ikke registrert.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Høyspentledning krysser området.

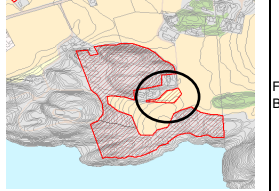
NR	2	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	60/1 - Storfosen Gods AS
	Forslagsstiller	Dag Skattem
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Vil bidra til å imøtekomme økt behov for boliger pga kampflybasen. Tilbyr områder som ikke er i konflikt med dyrka mark. Styrke bosetting på Storfosna-Kråkvåg. Bidra til at planlagt tunnel blir mer samfunnsøkonomisk lønnsom.
	Dagens bruk	Utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	413
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det er konflikt med friluftinteresser og delvis med sårbar arter. Når det gjelder å styrke bosettingen på Storfosna - Kråkvåg, må området ses i sammenheng med forslag 1. Her legges det ut rikelig med areal til boligformål på Storfosna.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting, tilsluttende, satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk=2km Avstand til ferjeleiet=2km Avstand til Brekstad sentrum=12,6km + ferjetur
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fykesvei 242. Gatelys langs deler av fykesveien fra ferjeleiet
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalt teknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger i området
Sektor-interesser	Landbruk	5 daa innmarksbeite og 2 da lauvskog med middels bonitet, resten berglendte arealer.
	Naturmangfold	Delar av omr: EDNA registrert. Sårbar arter, god rådyrbiotop. Kystlynghei. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Er i konflikt med friluftinteresser. Dette er turområde til lokalbefolkningen. Stier, utsiktspunkt, turområde for skolen.
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	3	B19 (på plankart)
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/5 Torbjørn Garten, 61/6 Svein Sørgård
	Forslagsstiller	Torbjørn Garten
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	9,8
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 2 (Kommunedelplan Garten) og Jordbruk-Skogbruk (RpGarten)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Utbygging her kan bidra til et attraktivt boligområde på Garten.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen, men med endring av avgrensning.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=11km Avstand til Brekstad sentrum=11km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fykesvei 241 NB! Ny vei til tunell til Storfosna er planlagt her.
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalt teknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241
Sektor-interesser	Landbruk	Tidligere er arealene stort sett bruk til innmarksbeite. Areal 61/5: Innmarksbeite 4,2 daa, Middels prod skogsmark 2 daa, 1,5 daa annet areal. Areal 61/6: ca 5 daa innmarksbeite. Areal ligger nært tun.
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer.
	Kulturminner	Steingjerder. Ellers ingen spesielle registreringer.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Liten (nedre del gul sone i alt.9.2.2) Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester. Garten er vel hvit støvsone.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

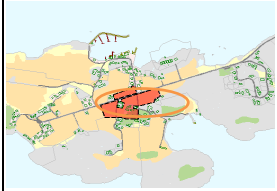
dato28.05.2014

NR	<b>11</b> B06 (på plankart)		
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/4 - Iver Halvorsen	
	Forslagsstiller	Arne Frode Pettersen	
		Forslag: Boligklynge. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt. Må ses i sammenheng med område 12.	
	Dagens bruk	Utmark	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	47,3 + 1.6	
Formål i gjeldende arealplan	LNf sone		
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Utbygging her kan bidra til et attraktivt boligområde på Garten. Bebyggelsen må legges slik at den ikke blir eksponert i landskapet. Friluftinteressene i Kuppelsteinsvika må hensyntas. Det må ivaretas ved regulering av området. Det legges inn en buffersone på 20 m mot strandsonen.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk=11km Avstand til Brekstad sentrum=11km	
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad	
	Vegnett	Fykesvei 241	
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.	
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241		
Sektor- interesser	Landbruk	47,3 daa berg og krattskog. Dyrekamark blir omkranset av boligfeltet, noe som kan legge begrensninger for jordbruksdrifta.	
	Naturmangfold	Rådyrbiotop. Ikke registrert i naturbasen. Ingen registrerte rødlistearter.	
	Kulturminner	Ikke registrert	
	Friluftsområder	Berører 100-metersbeltet langs sjøen. I konflikt med friluftsliv i Kuppelsteinsvika.	
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Liten (nedre del gul sone i alt. 9.2.2) Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bgh, skole og offentlige tjenester.	
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		

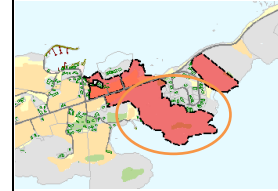
dato28.05.2014

NR	<b>12</b> B23 (på planakart)		
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/4 - Iver Halvorsen	
	Forslagsstiller	Arne Frode Pettersen	
		Forslag: Boligklynge. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt. Må ses i sammenheng med område 11.	
	Dagens bruk	Jordbruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	1,6	
Formål i gjeldende arealplan	LNf sone		
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Sammen med område 11 kan det bidra til et attraktivt boligområde på Garten.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk=11km Avstand til Brekstad sentrum=11km	
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad	
	Vegnett	Fykesvei 241	
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.	
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241		
Sektor- interesser	Landbruk	Innmarksbeite 1,4 daa.	
	Naturmangfold	Ingen registreringer	
	Kulturminner	Ingen registreringer	
	Friluftsområder	Ingen konflikt	
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: liten konflikt (nedre del gul sone i alt. 9.2.2) Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bgh, skole og offentlige tjenester.	
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		

dato28.05.2014

NR	<b>13</b>		
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/1 - Aud Garten	
	Forslagsstiller	Aud Garten	
		Forslag: Boligområder. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.	
	Dagens bruk	Jordbruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	30	
Formål i gjeldende arealplan	LNf sone		
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i hovedsak på dyrka mark. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål på Garten.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk=11km Avstand til Brekstad sentrum=11km	
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad	
	Vegnett	Fykesvei 241	
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.	
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241		
Sektor- interesser	Landbruk	23,1 daa fin dyrkamark. Litt smal teig ved tunet. Parsellene ligger i tilknytning til annen dyrkajord. Ca 7 daa tun og annet areal.	
	Naturmangfold	Ingen registreringer	
	Kulturminner	Ingen registreringer	
	Friluftsområder	Ingen konflikt	
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Liten (nedre del gul sone i alt. 9.2.2). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bgh, skole og offentlige tjenester.	
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		
ROS	Feretrafikk. Ingen g/s-veg. Forvaltning 241 Beian-Garetn foreslutt som forkjørvei i TS-plan.		

dato28.05.2014

NR	<b>14a</b>		
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/2 - Randi Hatmyr Grøtan	
	Forslagsstiller	Randi Hatmyr Grøtan	
		Forslag: Eneboliger, rekkeshus, naust. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.	
	Dagens bruk	Utmark	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	136	
Formål i gjeldende arealplan	Jordbruk - Skogbruk		
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Store deler av området er i konflikt med kulturminner (se under). Topografien gjør dette til et svært utfordrende område å bygge ut. Det vil få negative landskapsmessige konsekvenser med visuelt eksponert bebyggelse. I tillegg utfordres strandsonen.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk=10.5km Avstand til Brekstad sentrum=10.5km	
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad	
	Vegnett	Fykesvei 241	
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.	
Kommunalteknisk anlegg	Avløp kan kobles til eksisterende off anlegg i nærområdet Vannledning ligger langs FV 241		
Sektor- interesser	Landbruk	6 daa uproduktiv skog. Resten fastmark.	
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer i naturbasen. Rådyrbiotop	
	Kulturminner	Store deler i konflikt; Kulturminne Gartkvigan og gravrøys	
	Friluftsområder	Stor konflikt deler av området mth strandsonen og landskap(bergparti)	
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Liten (nedre del gul sone i alt. 9.2.2). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bgh, skole og offentlige tjenester.	
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		
ROS	Feretrafikk. Ingen g/s-veg. Fv 241 Beian-Garten foreslutt som forkjørvei i TS-plan.		

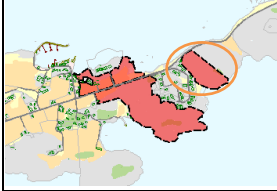


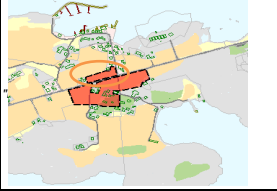
dato28.05.2014

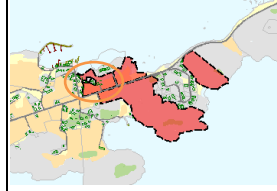
dato28.05.2014

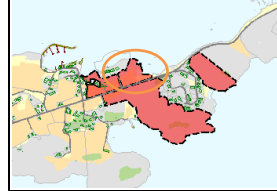
dato28.05.2014

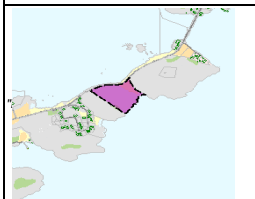
dato28.05.2014

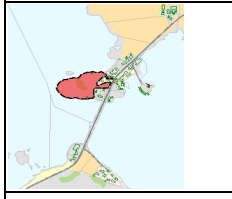
NR	<b>14b</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/2 - Randi Hatmyr Grotan
	Forslagsstiller	Randi Hatmyr Grotan
		Forslag: Boligområde Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	Utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	41
Formål i gjeldende arealplan	Jordbruk - Skogbruk	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Topografien gjør dette til et svært utfordrende område å bygge ut. Det vil få negative landskapsmessige konsekvenser med visuelt eksponert bebyggelse. I tillegg utfordres strandsonen.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=10.5km Avstand til Brekstad sentrum=10.5km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fylkesvei 241
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241	
Sektor- interesser	Landbruk	0.9 daa uproduktiv skog. Resten fastmark.
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer i naturbasen. Rådyrbiotop
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Stor konflikt deler av området mth strandsonen og landskap(bergparti)
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Feretrafikk. Ingen g/s-veg. Fv241 Beian-Garetn foreslått som forkjørvei i TS-plan.	

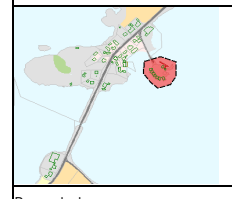
NR	<b>15</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/1 - Aud Garten
	Forslagsstiller	Aud Garten
		Forslag: Boligområder. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	<b>PS: Gjeldende regulering. Vil ikke vurderes i arealdelen</b>
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	4,8
Formål i gjeldende arealplan	Jordbruk - Skogbruk	
Konklusjon	Vises som gjeldende reguleringsplan.	
Politisk		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=11km Avstand til Brekstad sentrum=11km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fylkesvei 241
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241	
Sektor- interesser	Landbruk	4,6 daa bra dyrkajord. Ligger i tilknytning til annen dyrkajord.
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer.
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Feretrafikk. Ingen g/s-veg. Fv241 Beian-Garetn foreslått som forkjørvei i TS-plan.	

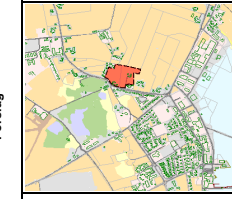
NR	<b>16</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/2 - Randi Hatmyr Grotan
	Forslagsstiller	Randi Hatmyr Grotan
		Forslag: Boligområde Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	<b>PS! Gjeldende reguleringsplan. Vil ikke vurderes i arealdel</b>
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	24,5
Formål i gjeldende arealplan	Jordbruk - Skogbruk	
Konklusjon	Vises som gjeldende reguleringsplan.	
Politisk		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=10.5km Avstand til Brekstad sentrum=10.5km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fylkesvei 241
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241	
Sektor- interesser	Landbruk	13 daa god dyrkajord på nordsiden av veien og 6.3 daa på sørsiden av veien.
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer på land.
	Kulturminner	Ikke registrert
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Feretrafikk. Ingen g/s-veg. Fv241 Beian-Garetn foreslått som forkjørvei i TS-plan.	

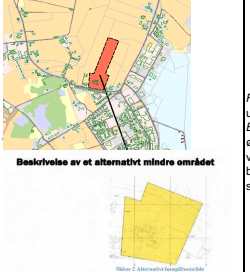
NR	<b>17</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/2 - Randi Hatmyr Grotan
	Forslagsstiller	Randi Hatmyr Grotan
		Forslag: Boligområde Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	22
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i hovedsak på dyrka mark. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål på Garten.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=10.5km Avstand til Brekstad sentrum=10.5km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fylkesvei 241
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Avløp kan kobles til eksisterende off anlegg i nærområdet. Vannledning ligger langs FV 241	
Sektor- interesser	Landbruk	9.1 daa god fulldyrket jord og 3.4 daa innmarksbeite. Rimelig god arrondering på dyrkajorda.
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer på land.
	Kulturminner	Ikke registrert
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Feretrafikk. Ingen g/s-veg. Fv241 Beian-Garetn foreslått som forkjørvei i TS-plan.	


NR	<b>18</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	61/1 Aud Garten
	Forslagsstiller	Aud Garten
		Forslag: Steinbrudd Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	Friluftsområde
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	53,5
	Formål i gjeldende arealplan	LNF sone
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Landskapet på Garten er spesielt og sårbart for inngrep. Et steinbrudd her vil være eksponert og ha negative konsekvenser landskapsmessig (se under). Det vil også være i konflikt med tilgrensende boligområder, både eksisterende og planlagte. Det bør vurderes andre lokaliseringer for steinbrudd på Ørlandet.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Steinuttak
	Avstand med bil	
	Gang- og sykkeltilbud	Ikke relevant
	Vegnett	
	Kollektivtilbud	Ikke relevant
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241
Sektor- interesser	Landbruk	6,6 daa god fulldyrka areal og 1,4 daa innmarksbeite, 0,9 daa uproduktiv skog.
	Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer, men en del vilt bla. rådyr her. Steinbrudd kan stoppe villtets bevegelser til og fra Garten.
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Landskap og strandsoner: Stor konflikt
	Folkehelse	Støy Sølforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Støy fra steinbrudd. Konflikt med planlagt boligområde Fergetraffikk. Ingen g/s-veg. Fv 241 Beian-Garten foreslår som forkjørsvei i TS-plan.

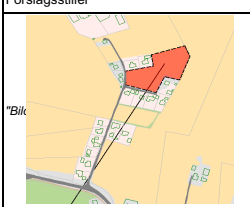
NR	<b>19</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	63/1 Bjørn Henrik Solbue
	Forslagsstiller	Bjørn Henrik Solbue
		Forslag: Boligområde Begrunnelse: Rønsholmen er et flott område, godt utenfor støysoner.
	Dagens bruk	Utmark/Friluftsområde
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	22
	Formål i gjeldende arealplan	LNF sone
Konklusjon	Område er trukket av forslagsstiller.	
Politisk		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=10.5km Avstand til Brekstad sentrum=8.5km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fykesvei 241
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Høyspent kraftledning deler arealet. Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 241
Sektor- interesser	Landbruk	20,7 daa fjell og vedskog, bratt, 1,7 daa grasbevoخت fjæreaeal.
	Naturmangfold	Grenser til verneområdet i Grandefjæra. Vilttrekk til og fra Garten.
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Landskap og strandsoner: Stor konflikt. Ligger ut mot Grandefjæra. Fugletårn i området. Bør ses på som friluftsområde.
	Folkehelse	Støy Sølforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	G/s-veg Rønsholmen - Grandekrysset på TS-plan

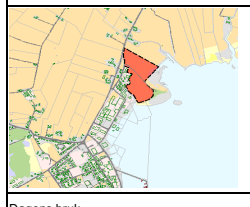
NR	<b>20</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	63/42 - Rønsholmen Brygger AS v/Ketil Sørensen
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Endring av formål fra Utleiehytter til fritidsbebyggelse. Begrunnelse: Ikke lønnsomt å drive videre med rotbuutleie. Ønsker å selge bygningene som fritidsbebyggelse.
	Dagens bruk	Utleievirksomhet
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	8
	Formål i gjeldende arealplan	Utleiehytter
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert fra utleiehytter til fritidsformål. Området ble i sin tid omdisponert til utleiehytter. Det er enklere å få omdisponert strandsoner til utleieformål (næringsvirksomhet) enn til fritidsformål da samfunnsnyten av ferieturisme er størst. Hadde man i første omgang søkt om omdisponering til fritidsformål, hadde man sannsynligvis fått avslag, også fra regionale myndigheter. Å åpne for en slik omdisponering nå, kan gi en uheldig presedens for andre tilsvarende anlegg i kommunen. Det bør være mulig å fortsatt drive næring her.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=8.5km Avstand til Brekstad sentrum=8.5km
	Gang- og sykkeltilbud	Det er ikke GS-vei mellom Garten og Brekstad
	Vegnett	Fykesvei 241
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Privat anlegg finnes. Vannledning ligger langs FV 241
Sektor- interesser	Landbruk	Ikke relevant - utbygd
	Naturmangfold	Ikke relevant - utbygd
	Kulturminner	Ikke relevant - utbygd
	Friluftsområder	Strandsoner: Privatisering/konflikt allmenn ferdsel?
	Folkehelse	Støy Sølforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	G/s-veg Rønsholmen - Grandekrysset på TS-plan

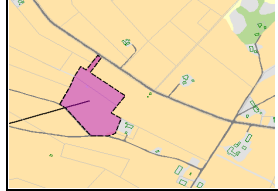
NR	<b>21</b> B21 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	Deler av 69/10 og 68/4 Erling Inge Haarberg
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Boligområde. Relativ høy utnyttelsesgrad. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Eiendommen ligger sentrumsært og inntil eksisterende boligområder. Grunneier ønsker å utvikle egen eiendom.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	49
	Formål i gjeldende arealplan	LNF sone + fremtidig boligområde (gjeldende plan)
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder. Deler av området ligger som fremtidig boligformål i gjeldende plan. Dette videreføres.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=1km Avstand til Brekstad sentrum=1.3km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs fv245 til sentrum, og til barneskole på Hårbærg.
	Vegnett	Fykesvei 245
	Kollektivtilbud	
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor- interesser	Landbruk	45 daa stort sett god lettbevøخت dyrkamark som ligger i tilknytning til annen dyrkajord. Noe av arealet er kartlagt som svært god dyrkajord. God amontering. Arealene drives av flere heltidsgårdbrukere.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer. Potensiale?
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkehelse	Støy Sølforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Autoværn mellom veg og g/s-veg mangler åpninger som letter bruken av g/s-veg for de som bor på andre siden av veien.

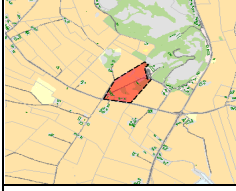
NR	<b>22</b>	
Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	68/3 og 45 Arnstein Hovde	
Forslagsstiller	Kystplan as	
	<p><b>Beskrivelse av et alternativt mindre område</b></p> <p>Forslag : Boligområde i to alternative avgrensninger. Relativ høy utnyttelsesgrad. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse : Eiensommen ligger svært sentrumsnært og grunneier ønsker å være proaktiv i utviklingen av sin eiendom. Endring av formål vil sette grunneier i stand til å utvikle egen eiendom i takt med endrede behov for bolig og bomønster på Ørlandet som forsvaret bringer med seg.</p>	
Dagens bruk	Jordbruk	
Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	80 ( alt.2 ca. 38 daa)	
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=0.9km Avstand til Brekstad sentrum=1.2km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs fv245 til sentrum, og til barneskole på Hårberg.
	Vegnett	Fylkesvei 245
	Kollektivtilbud	
	Kommunalt teknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor- interesser	Landbruk	75 daa god jord, hvorav ca 24 daa er klassifisert som svært god dyrkajord. God arrondering. Ligger i tilknytning til annen dyrkajord med dyrkajord på 3 sider midt i et sammenhengende jordbruksområde.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeløshelse	Støy Sølførhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Moderat/liten (midtre del gul sone). Sølførhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkelavstand til butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Autovern mellom veg og g/s-veg mangler åpninger som letter bruken av g/s-veg for de som bor på andre siden av veien.

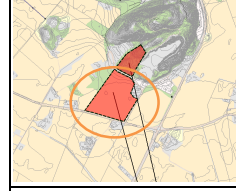
NR	<b>23</b> B20 (i plankart)	
Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	69/9 Jostein Grande	
Forslagsstiller	Jostein Grande	
	<p>Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse:</p>	
Dagens bruk	Jordbruk	
Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	2,9	
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Planutvalget vedtar området omdisponert	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting
	Avstand med bil	Avstand butikk=1.2km Avstand til Brekstad sentrum=1.5km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs fv245 til sentrum, og til barneskole på Hårberg.
	Vegnett	Fylkesvei 245
	Kollektivtilbud	
	Kommunalt teknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor- interesser	Landbruk	2,9 daa fin lettbevøyd dyrkajord. Ligger i tilknytning til annen dyrkajord.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeløshelse	Støy Sølførhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Moderat/Liten - midtre del gul sone. Gode sølførhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkelavstand til butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

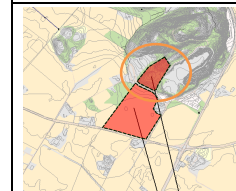
NR	<b>24</b> B16 (i plankart)	
Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	69/2 Dag Inge Hernes	
Forslagsstiller	Kystplan as	
	<p>Forslag: Boligformål. Relativ høy utnyttelsesgrad. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Tiltakshaver ønsker å fortette eksisterende boligområde, noe som kan revitalisere eksisterende bormiljø og gi flere alternative boltilbud i et område med gangavstand til Brekstad sentrum og til flystasjonen. Området har en merkelig form som gjør det relativt upraktisk å dyrke. Lett tilgjengelig fra Underhaugsveien.</p>	
Dagens bruk	Jordbruk	
Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	7,5	
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Planutvalget vedtar deler av området omdisponert. Ny avgrensning fremgår av plankartet.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting
	Avstand med bil	Avstand butikk=1.2km Avstand til Brekstad sentrum=1.5km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs fv245 til sentrum, og til barneskole på Hårberg.
	Vegnett	Fylkesvei 245
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalt teknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor- interesser	Landbruk	7,5 daa fin dyrkajord. Avsmalning på midten. Grei arrondering. Ligger i tilknytning til annen dyrkajord på 2 sider.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeløshelse	Støy Sølførhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Moderat/liten (midtre del gul sone). Gode sølførhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkelavstand til butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

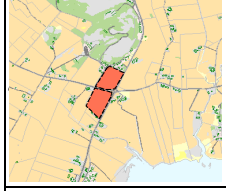
NR	<b>25</b> B15 (i plankart)	
Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	68/33 Arnt Lund	
Forslagsstiller	Varmbobygg as	
	<p>Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Legges opp til høy utnyttelsesgrad. Begrunnelse: Området er omtalt som boligområde i kommunens planprogram av 2009.Området er klart avgrenset og med en tydelig omliggende infrastruktur.</p>	
Dagens bruk	Jordbruk/friluftsliv	
Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	135	
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Planutvalget vedtar deler av området omdisponert. Ny avgrensning fremgår av plankartet.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=1.3km Avstand til Brekstad sentrum=1.6km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs fv710 til sentrum, og til barneskole på Hårberg.
	Vegnett	Fylkesvei 710 og kommunal vei (Industrigata)
	Kollektivtilbud	Bussholdeplass ved fylkesvei 710
	Kommunalt teknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor- interesser	Landbruk	128.6 daa god dyrkajord og 2.4 daa overflatedyrket jord. Med unntak av 18 daa er arealet klassifisert som svært god dyrkajord. Deler av arealet ligger i tilknytning til annen dyrkajord. Arealene er del av et større sammenhengende jordbruksområde. Godt arrondert. Utleid til heltidsgårdbruker.
	Naturmangfold	Tiliggende område 49 - biologiske manfold reg. Særlig viktig villtområde i fjæra og Bruholmen.
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Adkomst til Bruholmen går gjennom området. Grenser til statlig sikra friluftsområde.
Folkeløshelse	Støy Sølførhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Ingen (hvit sone). Gode sølførhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkelavstand til butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	


NR	<b>31</b> M1 (på plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	71/19 Monica Fremstad og Roy Hovde
	Forslagsstiller	Monica Fremstad og Roy Hovde
		Forslag: Masseuttak. Det skal etableres dyrka mark etter uttak. Begrunnelse: Behov for steinmasser til flyplassen. Kort avstand med tanke på transport og trafikksikkerhet.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	47
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Forsvarsbygg opplyser at området er for lite til å levere masser til ØHF og vurderer andre alternativer. Dermed vurderer rådmannen det som uhensiktsmessig å åpne for et masseuttak her. Området er omgitt av dyrka mark på alle kanter og har også verdi som viktig naturtype og landskapselement.	
Politisk	Planutvalget vedtar området omdisponert.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk=3,7km Avstand til Brekstad sentrum=4km
	Gang- og sykkeltilbud	Ingen GS-vei frem til FV710. GS-vei langs Fv710 til sentrum.
	Vegnett	Fylkesvei 249 og kommunal vei (Industrigata)
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger tett inntil feltet
Sektor-interesser	Landbruk	45 daa innmarksbeite. Ligger midt i et jordbruksområde.
	Naturmangfold	Viktig naturtype; naturbeitemark. Verdi B. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrering
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	


NR	<b>32</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	68/9 Ørlendingen Skytterlag
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Boligområde. Det foreslås lavere utnyttelsesgrad. Antall enheter oppgis ikke. Begrunnelse: Lett tilgjengelig fra Brekstad. Utenfor støysone. Godt tilbud til familier som ønsker nærhet til hage, grøntarealer og friområder. Mulighetene for å etablere et boligområde med hage og hobbydyrking i parseller.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	92
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk=3,2km Avstand til Brekstad sentrum=3,5km
	Gang- og sykkeltilbud	Ingen GS-vei frem til FV710. GS-vei langs Fv710 til sentrum.
	Vegnett	Fylkesvei 249
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp ikke tilgjengelig og ikke planlagt. Vannledning ligger langs FV 249
Sektor-interesser	Landbruk	61,2 daa god fulldyrket jord og 18,7 daa lauvskog med middels bonitet. Mesteparten av arealet er klassifisert som svært god jord. Arealene ligger i tilknytning til andre dyrkajordarealer. Arealet drives av heltidsgårdbruker.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Må avgrenses mht sti Trollslogen. Hensyntas reg.plan
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy; Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

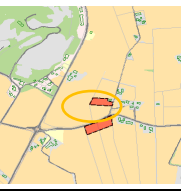
NR	<b>33a</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	68/8 - Kolbjørn Eggan
	Forslagsstiller	Voll Arkitekter / Ørland Bygg AS
		Forslag: Boligområde. Forventes 1-3 boenheter/daa. Det gir mellom 80 og 250 boenheter. Området kan utnyttes med større tetthet. Begrunnelse: Del av område er forutsatt regulert i gjeldende arealplan. Fornuftig å ta med begge teiger for å få et samlet utbyggingsområde.
	Dagens bruk	Jordbruk/friluftsliv
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	62
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone, området berører regulert område (plannavn ?)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk=3,2km Avstand til Brekstad sentrum=3,5km
	Gang- og sykkeltilbud	Ingen GS-vei frem til FV710. GS-vei langs Fv710 til sentrum.
	Vegnett	Fylkesvei 249
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor-interesser	Landbruk	60,9 daa fin dyrkajord, 16,6 daa skogsmark og 1,6 daa fjell. Dyrkajorda er klassifisert som svært god dyrkajord. God arrondering. Ligger i et større sammenhengende jordbruksområde. Dyrkajord på 2 sider.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Konflikt: Skogen brukes mye av barna i Futura barnehage.
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy; Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

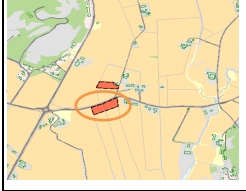
NR	<b>33b</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	68/8 - Kolbjørn Eggan
	Forslagsstiller	Voll Arkitekter / Ørland Bygg AS
		Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	TARZAN-SKOGEN til Futura barnehage (del av Folkehelseparken i Lerbern)
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	18,5
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Skogen brukes mye av barna i Futura barnehage. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen. Planutvalget ønsker å ta ut forholdet til Futura barnehage som begrunnelse.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk=3,2km Avstand til Brekstad sentrum=3,5km
	Gang- og sykkeltilbud	Ingen GS-vei frem til FV710. GS-vei langs Fv710 til sentrum.
	Vegnett	Fylkesvei 249
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor-interesser	Landbruk	
	Naturmangfold	
	Kulturminner	
	Friluftsområder	
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy; Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafikksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

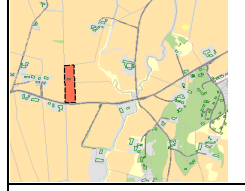
NR	<b>34 og 35</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	78/15 Erling Strand m.fl.
	Forslagsstiller	Erling Strand
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Eiendommen ligger sentralt mellom Brekstad og Opphaug. Ligger utenfor støysone. Det er boliger inntil eiendommen både i nord og i sør.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	hvh. 48 daa og 51 daa
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke områdene omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Områdene ligger i alt hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=3 km Avstand til Brekstad sentrum=3,3 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs Fv710 til sentrum.
	Vegnett	Fv710 /Fv749
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger for deler av feltet tilgjengelig.
Sektor-interesser	Landbruk	97,4 daa fin dyrkajord og 4,2 daa dyrkbar jord med lauvskog. Dyrkajorda er klassifisert som svært god dyrkajord. Ligger i tilknytning til annen dyrkajord. Er en del av et større sammenhengende dyrkajordområde.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

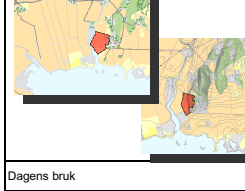
NR	<b>36 M2 (på plankart)</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	Del av 78/40 Forsvarsbygg
	Forslagsstiller	Lyngstad Arkitekter AS
		Forslag: Boligområde. Terrasert blokkbebyggelse. Høy utnyttingsgrad. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Areal er velegnet til boligformål med utsikt mot Brekstad og havet, med gode soforhold og akseptabel gangavstand til sentrum. Vil omforme såret i fjellet ved å delvis sprengre ned skalken og benytte massene til fyllmasse.
	Dagens bruk	Avsluttet steinbrudd
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	70
Formål i gjeldende arealplan	Fremtidig boligformål	
Konklusjon	Området ligger inne som fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplanens arealplan. Vises nå som masseuttak. Må ses i sammenheng med mulige planer om å ta ut stein til ØHF. Etterbruk vil da bli boligområde.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk=2,6 km Avstand til Brekstad sentrum=3,4 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei langs Fv710 til sentrum.
	Vegnett	Kommunal vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor-interesser	Landbruk	Ingen (steinbrudd)
	Naturmangfold	Ingen (steinbrudd)
	Kulturminner	Ingen (steinbrudd)
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

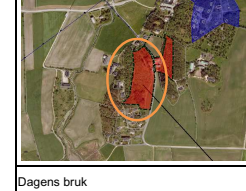
NR	<b>40 B 12 (i plankart)</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/26 Odd Jakob Gjul
	Forslagsstiller	Ørland Bygg as
		Forslag: Boliger Må sees i sammenheng med omr 45
	Dagens bruk	hovedsak utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	14
Formål i gjeldende arealplan	Delvis LNF (1) og fremtidig boligformål (vfr. Stiplet areal)	
Konklusjon	Stiplet areal ligger som fremtidig boligformål i gjeldende plan og videreføres. Resten av forslaget foreslår rådmannen ikke omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Skogen i området er en del av Austrått-lunden (se under). Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Planutvalget vedtar området omdisponert.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fleksible
	Avstand med bil	Avstand butikk 3,1 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4,5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkrokan, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi: frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv231 / Privat vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger i nærheten av feltet.
Sektor-interesser	Landbruk	6,4 dekar skog med middels bonitet.
	Naturmangfold	Området benyttes av rådyr og småvilt, men er ikke registrert som viktig viltområde. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Privat del av Austrått-lunden. Utbygging ber omgås (se vedlegg 1).
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

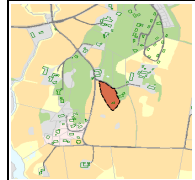
NR	<b>41</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	Del av 79/32 -Joar Hoff
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Boligområde. 3 tomtar. Begrunnelse: Områdene ligger inntil eksisterende boligmiljø. Relativt sentrumsnært. Området ligger særvidt med gode lys- og solforhold. Berørt dyrka mark vil kompenseres ved nydyrking av 10 daa på egen eiendom. God avstand til støysone.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	5 daa
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2,5 km Avstand Brekstad sentrum 3,3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231. GS-vei langs Fv710
	Vegnett	Fylkesvei 231
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.
Sektor-interesser	Landbruk	Ca 5 daa lettredret dyrkamark som er klassifisert som svært god dyrkajord. Del av et større sammenhengende jordbruksområde. God arondering. Grenser til dyrkajord på 3 sider.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	
ROS	Gatelys Fv231 Skiftkrokan - Skankegrenda i TS-plan	

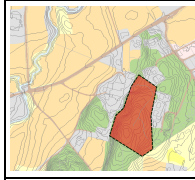
NR	<b>42</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	Del av 79/8 og 79/32 -Joar Hoff
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Må ses i sammenheng med innspill 41. Forslag: Boligområde. Relativt høy utnytningsgrad. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Området ligger inntil eksisterende boligmiljø. Relativt sentrumsnært. Området ligger særvidt med gode lys- og solforhold. Berørt dyrka mark vil kompenseres ved nydyrking av 10 daa på egen eiendom. God avstand til støysone.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	8
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2,5 km Avstand Brekstad sentrum 3,3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231. GS-vei langs Fv710
	Vegnett	Fykesvei 231
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inn til feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	8 daa fin lett-drevet dyrkemark klassifisert som svært god dyrkajord. Del av et større sammenhengende jordbruksområde. Grenser til dyrkajord på 3 sider.
	Naturmangfold	Ingen registreringer.
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Gatelyst Fv231 Skiftkroken - Skankegrenda i TS-plan

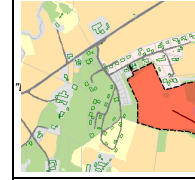
NR	<b>43</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/34 -Erling Strand m.fl.
	Forslagsstiller	Erling Strand
		Forslag: Boligområde. Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	10
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2,9 km Avstand Brekstad sentrum 3,7 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231. GS-vei langs Fv710
	Vegnett	Fykesvei 231
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger i nærheten av feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	9,5 daa stort sett fin lett-drevet dyrkajord, 1,1 daa tomt for uthus. Dyrkajorda er klassifisert som svært god dyrkajord. God arondering. Del av et større sammenhengende jordbruksområde. Grenser til dyrkajord på 3 sider.
	Naturmangfold	Ingen registreringer.
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Gatelyst Fv231 Skiftkroken - Skankegrenda i TS-plan

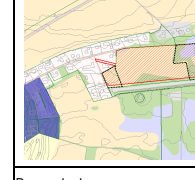
NR	<b>44</b> B11 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/16 (82/29) Ellen Reksterberg
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Bolig-/fritidsformål. Høy utnyttelse. To alternative avgrensninger av området. En med og en uten dyrka mark. Begrunnelse: Det ønskes å oppnå flere forbedringer ved eiendommen. Dyrke opp nye areal i tilknytning til eksisterende for å gjøre uteleareal mer attraktivt. Det ønskes å åpne og tilrettelegge areal langs elva for allmenheten. Boliger med god utsikt og tilgang til ellesareal for dyrking av bær og grønt. Skape ressurser for å ivareta gårdstunet og skape muligheter for næringsdrift. Forbruk av dyrka mark ønskes kompensert ved nydyrking.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	35
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår det minste alternativet (uten dyrka mark) omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det legges ut rikelig med areal til boligformål i området for øvrig.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 3.1 til Opphaug km Avstand Brekstad sentrum 4.5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkroken, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv239 / Privat vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger i nærheten av feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	21,9 daa fin lett-drevet dyrkajord, 8,8 daa beitemark og 6,3 daa noe berglendt skogareal, hvorav 1,8 daa skog har middels bonitet. Dyrkajorda er klassifisert som svært god dyrkajord. Grenser til dyrkajord på 2 sider.
	Naturmangfold	Utløpet av Balsnaselva er viktig område for vade og andefugler. Del av viltområde nr 3 med regional verdi. Ingen registrerte
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Deler av området er nær bekk. Tursti Brekstad - Austråt.
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	<b>45</b> Gjeldende boligformål vises som B27 (i plankart) Nytt område vises som B12.	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/26 -Odd Jakob Gjøl
	Forslagsstiller	Voil Arkitekter / Ørland Bygg AS
		Forslag: Boligområde. 1-3 boenheter/daa. Eneboliger, rekkehus, leiligheter. Illustrert med 54 boenheter. Begrunnelse: Ønsker samlet utbygging med 82/436 som allerede er regulert til boligformål. Må sees i sammenheng med omr 40
	Dagens bruk	i hovedsak utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	21
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert, men med en alternativ avgrensning som ikke medfører omdisponering av dyrka mark. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Foreslått boligområde ligger i et attraktivt område i tilknytning til allerede etablerte boligområder. Registrerte kulturminner og hensynet til Austråtundens vegetasjon må hensyntas ved detaljregulering og utbygging av området.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 3.1 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4.5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkroken, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv239 / Privat vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger i nærheten av feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	3 daa dyrkemark som henger sammen med areal på nabotoma. God jordkvalitet. 16,7 daa skog, i hovedsak lausskog med middels bonitet. Mestparten av skogsarealet er bratt.
	Naturmangfold	Området benyttes av rådyr og småvilt, men er ikke registrert som viktig viltområde. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Konflikt med røys på toppen av haugen. Privat del av Austråtundens. Viktig å bevare mest mulig vegetasjon (se vedlegg 1).
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	


NR	<b>46</b> B12 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/427 - Ingjerd Åstum
	Forslagsstiller	Ingjerd Åstum
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.
	Dagens bruk	Utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	6
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Skogen i området er en del av Austrått-lunden (se under). Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Planutvalget vedtar området omdisponert.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 3.1 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4.5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkrokan, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv239 / Privat vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger i nærheten av feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	Stor tomt. Ikke landbruksøiendom, men 0.1 daa dyrkajord og 6.2 daa skog med middels bonitet.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Privat del av Austrått-lunden. Utbygging bør unngås (se vedlegg 1).
	Friluftsområder	Tursti Brekstad - Austrått.
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	<b>47</b> B31 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/27 - Arnt Olav Skaret
	Forslagsstiller	Arnt Olav Skaret
		Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse:
	Dagens bruk	Landbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	16.1
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Allerede fradelt til boligformål. Forslaget legges inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig boligområde.	
Politisk		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 3.0 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4.3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkrokan, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv239
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inntil feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	16.1 daa middels produktiv skog. Planterfelt.
	Naturmangfold	Deler reg. som villtområde. Rådysr/måvilt. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Ingen konflikt
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

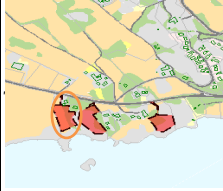
NR	<b>48</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/66 - Trond Røstad
	Forslagsstiller	Rædergård Entreprenør AS
		Forslag: Boligområde. Kombinasjon av eneboliger og rekkehus/tomannsboliger. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: naturlig utvidelse av tilgrensende boligfelt. Området er innebygd. Vanskelig adgang for landbruksmaskiner.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	63
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Skogen på parsellen er en del av Austråttlunden og bør av den grunn ikke omdisponeres. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i nærliggende områder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 3.0 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4.3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkrokan, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv239 / Privat vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inntil feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	40.8 daa god lettbevøret dyrkemark, 13.3 daa produktiv skog og 8.8 daa annet areal (mest myr). 27 daa er klassifisert som svært god dyrkajord. Ligger i tilknytning til annen dyrjord. Jorda drives av heltdagsarbeidstaker.
	Naturmangfold	Skogen på parsellen henger sammen med svært viktig villtområde Austråttlunden. Del av helhetlig kulturlandskap.
	Kulturminner	Gravrøys og løssfunn i området. Potensial? Se vedlegg 1 for vurdering av Austråttlunden.
	Friluftsområder	Nærhet til Austråttlunden.
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Forlengelse av g/s-veg fv231 Skogly boligfelt - forbi Vestråttkrysset mot Karlsengen i TS-plan.

NR	<b>49</b> B29 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/69 Karl Finseth
	Forslagsstiller	Bjørn Chr. Finseth
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Vanskelig med adgang til jorda. Går igjennom selve grenda, noe som ikke er ønskelig. Området er innlemmet mellom Skarkegrenda, travbanen og Austråttlunden. Området ligger idyllisk til, med gunstige vær- og vindforhold. Perfekte forhold for rekreasjon.
	Dagens bruk	Jordbruksareal ute av drift
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	30,7
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone/Fremtidig boligformål (stiplet areal=fremtidig boligformål i gjeldende komm.plan)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Planforslaget vil medføre omdisponering av noe dyrka mark, men den vil ikke skape press mot tilgrensende dyrka mark. Begge ender av området er allerede omdisponert til boligformål.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 3.0 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4.3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Gangbane langs Fv231 til Skiftkrokan, GS-vei langs Fv710 til Brekstad sentrum. Kyststi frem til Bruholmen, deretter et lite stykke langs Industrigata før man kommer til GS-vei som går langs Fv710
	Vegnett	Fv239 / Privat vei
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Offentlig vann og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger helt inntil feltet.	
Sektor- interesser	Landbruk	23.1 daa bra dyrkajord, 4.9 produktiv skog og 1.9 daa annet areal (myr). Dyrkajorda er klassifisert som god dyrkajord med behov for grøfing.
	Naturmangfold	Nærhet til Austråttlunden. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	"Løssfunn". Potensial?
	Friluftsområder	Nærhet til Austråttlunden og travbane.
Folkehelse	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Forlengelse av g/s-veg fv231 Skogly boligfelt - forbi Vestråttkrysset mot Karlsengen i TS-plan.

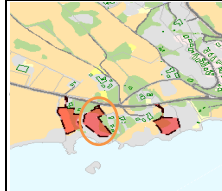
dato28.05.2014

NR	<b>50</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/79 -Anne Nævik
	Forslagsstiller	Yngvild Nævik
		De ønsker å bygge en fritidsbolig - i tillegg til eksisterende.
	Dagens bruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	4,6
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1 - buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Utlvidelse av eksist. Fritidseiendom
	Avstand med bil	-
	Gang- og sykkeltilbud	-
	Vegnett	-
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	privat utslipp - landbrukskanal Ikk offentlig vann og avløp til området	
Sektor- interesser	Landbruk	1,4 daa dyrkajord/jorddekt fastmark, resten bebygd tun. Arealet har vært dyrket tidligere.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Registrering like øst for stedet.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	G/s-veg fv235/232 Vestrått-Austrått i TS-plan.

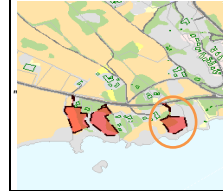
dato28.05.2014

NR	<b>51</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/20 -Jostein Skjæret
	Forslagsstiller	Systembygg as
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	8
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1-buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Ca 4,5 km til Opphaug sentrum Ca 6,5 km til Brekstad sentrum
	Gang- og sykkeltilbud	Kun delvis; fram til Austrått
	Vegnett	FV 232
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Ikke offentlig avløp til området. Vannledning ligger langs FV 232	
Sektor- interesser	Landbruk	6,2 daa god dyrkajord og ca 2 daa vedskog. Grei arrondering. Ligger i tilknytning til annen dyrkajord. Drives av heltidsgårdbruker.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Buffersoner kulturområdet Austrått
	Friluftsområder	Landskap og Strandsone; Konflikt deler av området. Badeplass
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	G/s-veg fv235/232 Vestrått-Austrått i TS-plan.

dato28.05.2014

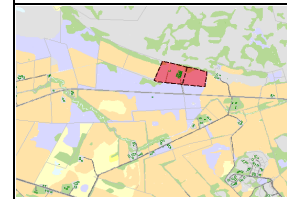
NR	<b>52</b> B17 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/20 -Jostein Skjæret
	Forslagsstiller	Systembygg as
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	8
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1-buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen).	
Politisk	Planutvalget vedtar området omdisponert.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Ca 4,5 km til Opphaug sentrum Ca 6,5 km til Brekstad sentrum
	Gang- og sykkeltilbud	Delvis; til Austrått og fra Skankegrenda til Brekstad
	Vegnett	FV 232
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Ikke offentlig avløp til området. Vannledning ligger langs FV 232	
Sektor- interesser	Landbruk	Ca 5,0 daa uproduktiv skog, resten fastmark.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Buffersoner kulturområdet Austrått
	Friluftsområder	Landskap og strandsone; konflikt
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

dato28.05.2014

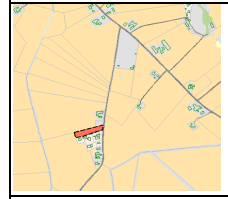
NR	<b>53</b> B09 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	82/20 -Jostein Skjæret
	Forslagsstiller	Systembygg as
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt
	Dagens bruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	6
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1-buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger innenfor buffersoner spesielt verdifullt kulturområde (Austråttborgen). I tillegg er det en gravrøys innenfor området.	
Politisk	Planutvalget vedtar området omdisponert.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Ca 5,0 km til Opphaug sentrum Ca 7,0 km til Brekstad sentrum
	Gang- og sykkeltilbud	Delvis; Til Austrått og fra Skankegrenda til Brekstad
	Vegnett	FV 232
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunalteknisk anlegg	Ikke offentlig avløp til området. Vannledning ligger langs FV 232	
Sektor- interesser	Landbruk	3,3 daa uproduktiv skog, resten fastmark.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Konflikt; gravrøys og buffersoner kulturområdet Austrått
	Friluftsområder	Landskap og strandsone; konflikt
	Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	




dato28.05.2014

NR	<b>54</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	81/15 - Roy K. Røstad
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Boligområde. Eneboliger samt seniorleiligheter. Minst 50 boenheter. Begrunnelse: Fin beliggenhet i forhold til turområdet Rusaset. Lett tilgjengelig fra hovedvei. Ved krav om g/s-veg vil forslagsstiller samarbeide med kommunen om den.
	Dagens bruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	58
	Formål i gjeldende arealplan	Byggeområde, hovedformål industr. Gjeldende reg.plan : Pelsdyrfarm anlegg, Karlseidet
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området er et svært viktig viltområde og ligger midt i trekkruta mellom Rusasetfjellet og Austråttlunden. Det er også i konflikt med herregårdslandskapet rundt Austrått (se under). Området vil bli en satellitt uten sammenheng med andre boligområder.	
Politiisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 4,1 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 7,1 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fv231
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Ikke offentlig avløp til området. Vannledning ligger langs FV 231
Sektor- interesser	Landbruk	49,2 daa myr, 4,7 daa skog med middels bonitet og 1,0 da uproduktiv skog. Resten fastmark. Store deler av arealet er dyrkbart.
	Naturmangfold	Svært viktig viltområde. Midt i trekkruta mellom Rusasetfjellet og Austråttlunden. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	I konflikt med herregårdslandskapet rundt Austrått. Se begrunnelse i vedlegg 1.
	Friluftsområder	Parkering og sti til Pelussteinen.
	Folkelshelse	Støy, Ingen (hvit sone). Soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

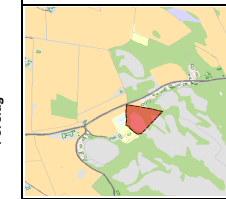
dato28.05.2014

NR	<b>55</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	81/4 - Inger og Jostein Røstad
	Forslagsstiller	Inger og Jostein Røstad
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	3,7
	Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde.	
Politiisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1,6 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 4,8 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fv231
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Off avløp fra eks bebyggelse under planlegging. Vannledning ligger langs Balsneveien
Sektor- interesser	Landbruk	3,7 daa god dyrkajord og 0,3 daa annet areal. Ligger i tilknytning til større sammenhengende jordbruksareal. Dyrkajord på 2 sider. God arrondering.
	Naturmangfold	Ingen registreringer.
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	
	Folkelshelse	Støy, Ingen (hvit sone). Soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

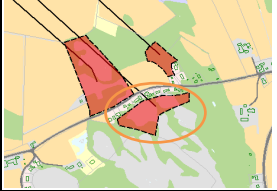
dato28.05.2014

NR	<b>60</b> B24 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	78/4 Jan Petter Starnes, 72/20 Monica og Arne Hernes og Forsvarsbygg (Skifte Eiendom)
	Forslagsstiller	Ørland kommune
		Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse: Området består av område 61 og 62+arealer eid av Forsvarsbygg innenfor gjerdet på Lerberen.
	Dagens bruk	Lauvskog, vedproduksjon.
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	148
	Formål i gjeldende arealplan	LNF
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området kan bli et meget attraktivt boligområde. Kommunen er i dialog med Forsvarsbygg om arealene innenfor gjerdet på Lerberen. Forholdet til friluft- og viltinteressene må ivaretas gjennom detaljregulering av området.	
Politiisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1,7 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5,2 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei fra kryss fv747/710 til Brekstad og til Opphaug sentrum
	Vegnett	Fykesvei 247
	Kollektivtilbud	Busstopp ved kryss til fv710
	Kommunalteknisk anlegg	Nytt off avløp fra området under planlegging. Vannledning ligger langs FV 247
Sektor- interesser	Landbruk	Området består av berg, myr og lauvskog som egner seg til vedproduksjon.
	Naturmangfold	Del av viktig viltområde nr 17 i Lerberen. Grenser til Anddamman, buffersone aktuelt her. Ingen registrerte rødlistearter. God spurvefuglbiotop og oppholdsplass for hjortevilt og andre villarter. Foreslått område er stort ift. å ta vare på viltinteressene.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Lerberen er et meget kjent tur og friluftsområde.
	Folkelshelse	Støy, Ingen (hvit sone). Gode soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

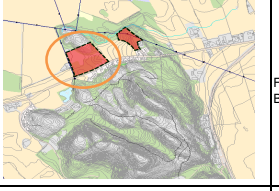
dato28.05.2014

NR	<b>61</b> B24 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	72/20 - Monica og Arne Hernes
	Forslagsstiller	Rædergård Entreprenør AS
		Forslag: Boligområde. Variert grad av utnyttelse. Begrunnelse: Ligger inntil eksisterende boligområde på vestre side av Kleivan. Utenfor støysoner. Inngår i område 60
	Dagens bruk	Utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	19
	Formål i gjeldende arealplan	LNF
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Se område 60 for begrunnelse.	
Politiisk	Se område 60.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1,7 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5,2 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei fra kryss fv747/710 til Brekstad og til Opphaug sentrum
	Vegnett	Fykesvei 247
	Kollektivtilbud	Busstopp ved kryss til fv710
	Kommunalteknisk anlegg	Nytt off avløp fra området under planlegging. Vannledning ligger langs FV 247
Sektor- interesser	Landbruk	11,8 daa middels produktiv skog og 7,3 daa bergareal.
	Naturmangfold	Del av viktig viltområde i Lerberen. Grenser til Anddamman. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Landskap: OK. Friluft: Delvis viktig; Sti Anddamman. Kan tilpasses?
	Folkelshelse	Støy, Ingen (hvit sone). Gode soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bng, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

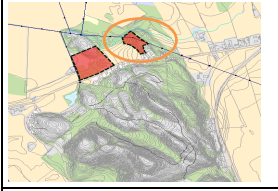
dato28.05.2014

NR	<b>62</b>	<b>B24 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	78/4 - Jan Petter Stamnes
	Forslagsstiller	Jan Petter Stamnes
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt. Inngår i område 60
	Dagens bruk	Friluftsliv
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	21
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Se område 60 for begrunnelse.	
Politisk	Se område 60.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1.7 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.2 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei fra kryss fv747/710 til Brekstad og til Opphaug sentrum
	Vegnett	Fykesvei 247
	Kollektivtilbud	Busstopp ved kryss til fv710
	Kommunalteknisk anlegg	Nytt off avløp fra området under planlegging. Vannledning ligger langs FV 247
Sektor- interesser	Landbruk	Ca 11 daa skog med middels bonitet, ellers berglendt areal ca 10 daa. Adkomstvei fra Kleivan og serover går gjennom området.
	Naturmangfold	Del av viktig villtområde i Lerberen. Skjul og trekkute bla for hjortevilt.Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	OK. Nedenfor gruset vei som går til gapahus
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen konflikt (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
	ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold

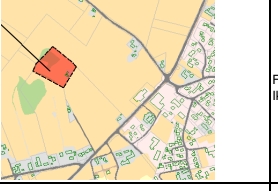
dato28.05.2014

NR	<b>63</b>	<b>B02 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	78/4 - Jan Petter Stamnes
	Forslagsstiller	Jan Petter Stamnes
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.
	Dagens bruk	Utmarksbeite
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	42
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert med alternativt avgrensning (jf villinteresser). Med slik avgrensning vil ikke en utbygging ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Områdene 60-64 kan til sammen bli et meget attraktivt boligområde. Forholdet til villinteressene må ivaretas gjennom detaljregulering av området.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1.7 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.2 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei fra kryss fv747/710 til Brekstad og til Opphaug sentrum
	Vegnett	Fykesvei 247
	Kollektivtilbud	Busstopp ved kryss til fv710
	Kommunalteknisk anlegg	Fjere høgspekte kraftledninger møtes i nordre del av området. Nytt off avløp fra området under planlegging. Vannledning ligger langs FV 247
Sektor- interesser	Landbruk	Består bl.a av 26 daa skog med middels bonitet. 8.6 da jorddekt fastmark tidligere benyttet som beite.
	Naturmangfold	Del av viktig villtområde i Lerberen. Særlig viktig del av området og trekkute bla for hjortevilt.Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen konflikt (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
	ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold

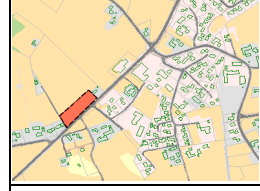
dato28.05.2014

NR	<b>64</b>	<b>B03 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	78/4 - Jan Petter Stamnes
	Forslagsstiller	Jan Petter Stamnes
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.
	Dagens bruk	Utmark
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	8
Formål i gjeldende arealplan	I tråd med gjeldende plan. Fremtidig boligformål (delplan Opphaug)	
Konklusjon	Forslaget er i tråd med gjeldende plan. Er lagt ut som fremtidig boligformål i delplan for Opphaug. Videreføres.	
Politisk		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1.7 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.2 km
	Gang- og sykkeltilbud	GS-vei fra kryss fv747/710 til Brekstad og til Opphaug sentrum
	Vegnett	Fykesvei 247
	Kollektivtilbud	Busstopp ved kryss til fv710
	Kommunalteknisk anlegg	Høgspekte kraftledning deler området. Nytt off avløp fra området under planlegging. Vannledning ligger langs FV 247
Sektor- interesser	Landbruk	Består av 8 daa skog med middels bonitet.
	Naturmangfold	Del av viktig villtområde i Lerberen. Kanskje det området som har minst konflikt ift. Vilt. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen konflikt (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
	ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold

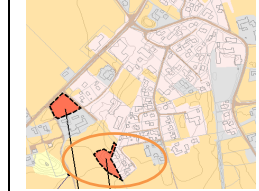
dato28.05.2014

NR	<b>65</b>		
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	79/10 -Kaffebacken AS	
	Forslagsstiller	Kystplan as	
		Forslag: Boligområde. 17 enheter. Ikke oppgitt.	Begrunnelse:
	Dagens bruk	Jordbruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	15	
Formål i gjeldende arealplan	LNF		
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Planområdet er omgitt av dyrka mark på alle kanter.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt	
	Avstand med bil	Avstand butikk 0.8 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.5 km	
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum	
	Vegnett	Fv710	
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fykesveien.	
	Kommunalteknisk anlegg	Off avløp og vann kan tilkobles ved FV 710	
Sektor- interesser	Landbruk	10.8 daa fulldyrket jord og 2.6 daa skog med middels bonitet. 2.5 daa er klassifisert som svært god dyrkajord. Resten som god dyrkajord. Dyrkajord på alle kanter. Ligger i et stort sammenhengende jordbruksområde.	
	Naturmangfold	Ingen registreringer. Potensiale?	
	Kulturminner	Ingen registreringer.	
	Friluftsområder		
Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ingen konflikt (hvit sone). Gode solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykelavstand til butikk, bhg og skole.	
	ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

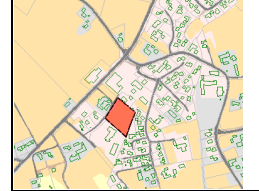
dato28.05.2014

NR	<b>66</b>		Må ses i sammenheng med forslag 68
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	79/32 Joar Hoff	
	Forslagsstiller	Kystplan as	
		Forslag: Næringsareal. Begrunnelse: J Hoff Eiendom ønsker å utvikle sin eksisterende næringsvirksomhet, og har da behov for nye nærings/industriarealer. Stryke Opphaug som selvstendig sentrum. Få alternativer for å utvikle næringsvirksomhet i området. Kommunen ønsker eksisterende næringsareal sentralt i tettstedet til boligformål. Lett tilgjengelig fra eksisterende vei.	
	Dagens bruk	Jordbruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	6	
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone 1		
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i all hovedsak på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Her bør fylkesveien være en langsiktig grense for videre utbygging.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk 0.5 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.2 km	
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum	
	Vegnett	Fv710	
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fylkesveien.	
	Kommunalteknisk anlegg	Off avløp og vann kan tilbakes ved FV 710	
Sektor- interesser	Landbruk	8 daa dyrkajord av svært god kvalitet. Ligger i tilknytning til et større sammenhengende dyrkajordområde. Dyrkajord på 2 sider. God arrondering.	
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)	
	Kulturminner	Ingen registreringer	
	Friluftsområder		
	Folkelshelse	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkellavstand til butikk, bhg og skole.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		

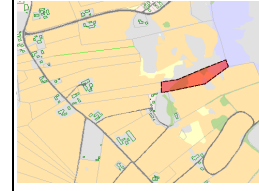
dato28.05.2014

NR	<b>67</b>		B05 (i plankart)
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	79/4 -Bjørnulf Hoff	
	Forslagsstiller	Bjørnulf Hoff	
		Forslag: 3 boligtomter Begrunnelse: Vann- og avløpsledninger er etablert i nærområdet og er lett tilgjengelig fra nye tomter.	
	Dagens bruk	Landbruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	3	
Formål i gjeldende arealplan	LNF (sone 1)		
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Dette er å oppfatte som en tilsluttende foretting av eksisterende byggeområde på Opphaug.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk 0.4 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5 km	
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum og til Opphaug barneskole	
	Vegnett	Fv710	
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fylkesveien.	
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp fra eks boligområde under planlegging. Vannledning i umiddelbar nærhet.	
Sektor- interesser	Landbruk	0.1 daa dyrkamark og 2.9 daa innmarksbeite.	
	Naturmangfold	Ingen registreringer	
	Kulturminner	Ingen registreringer	
	Friluftsområder	Ingen konflikt	
	Folkelshelse	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkellavstand til butikk, bhg og skole.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		

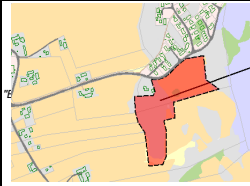
dato28.05.2014

NR	<b>68</b>		B04 (i plankart)
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	79/3 - Øriand kommune	
	Forslagsstiller	Joar Hoff, Kystplan as	
		Forslag: Næringsareal Begrunnelse: J Hoff Eiendom ønsker å utvikle sin eksisterende næringsvirksomhet, og har da behov for nye nærings/industriarealer. Stryke Opphaug som selvstendig sentrum. Få alternativer for å utvikle næringsvirksomhet i området. Må ses i sammenheng med forslag 66	
	Dagens bruk	Dyrka mark (er omdisponert)	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	6,4	
Formål i gjeldende arealplan	Eksisterende forretningsformål. Kommunen ønsker å endre til boligformål		
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert fra forretnings- til boligformål. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger meget gunstig til med tanke på både skole, barnehage og butikk. I et så sentralt område på Opphaug bør det legges opp til en høy utnytningsgrad.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting	
	Avstand med bil	Avstand butikk 0.5 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.2 km	
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum	
	Vegnett	Fv710	
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fylkesveien.	
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp fra eks boligområde under planlegging. Vannledning i umiddelbar nærhet.	
Sektor- interesser	Landbruk	5,6 daa svært god dyrkajord. 0,5 daa kantareal. God arrondering. Arealet i drift.	
	Naturmangfold	Ingen registreringer	
	Kulturminner	Ingen registreringer	
	Friluftsområder	Ingen konflikt	
	Folkelshelse	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Gode soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Gå-/sykkellavstand til butikk, bhg og skole.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		

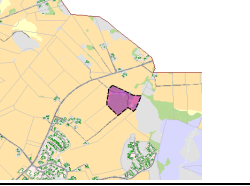
dato28.05.2014

NR	<b>69</b>		
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	81/29 - Per Ebbe Røstad	
	Forslagsstiller	Per Ebbe Røstad	
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Ikke oppgitt.	
	Dagens bruk	Jordbruk	
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	18	
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone		
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger delvis på dyrka mark og vil bli en kile ut i et område med dyrka mark på både nord- og sørsiden. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i tilgrensende områder. Det er viktig å støtte opp om eksisterende og mer attraktive områder.		
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende	
	Avstand med bil	Avstand butikk 1.5 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.5 km	
	Gang- og sykkeltilbud	Nei	
	Vegnett	Fv235	
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.	
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp fra området ikke tilgjengelig eller planlagt. Vannledning ligger langs FV 235	
Sektor- interesser	Landbruk	Smal teig med 5.1 daa dyrkamark, 6.7 daa skogsmark (dyrkbart), og 3.8 daa skogbevakst berglendt areal. Ikke i drift.	
	Naturmangfold	Østre del grenser opp til et særlig viktig viltområde rundt Rusasetvatnet.Ingen registrerte rødlistearter.	
	Kulturminner	Ingen registreringer	
	Friluftsområder	Ingen konflikt	
	Folkelshelse	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy Ingen konflikt (hvit sone). soforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelagte friluftsområder).Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold		

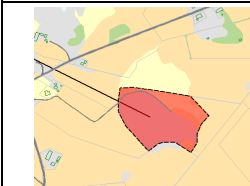
dato28.05.2014

NR	<b>70</b>	<b>B10 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	Del av 81/2 og 81/10 - hhv. Stig Rabban og Snorre Røstad
	Forslagsstiller	Voll Arkitekter /Ørland bygg AS
		Forslag: Boligområde. 1-3 boenheter/daa. Illustrert med 45 eneboliger/15 rekkehus. Begrunnelse: Området ligger inntil eksisterende boligfelt, som planlegges utbygd, og det vil derfor fungere som del av større boligfelt med tilknyttede servicetilbud. Området er dels klippegrunn og dels landbruksområde med svært lav bonitet. Mindre enn 1 km til Opphaug skole. G/s-veg hele veien.
	Dagens bruk	Landbruksareal ute av drift
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	56
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Berørt dyrka mark er ute av drift og ligger avgrenset til. En utbygging vil ikke skape press mot tilgrensende dyrka mark. Området ligger i tilknytning til et eksisterende og attraktivt boligområde. Det er gå/sykkelavstand til både skole, barnehage og butikk.	
Politiske	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilskuttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 1.1 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.1 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fykesvei 235
	Kollektivtilbud	Det er bussholdeplass i Opphaug sentrum, ved fykesvei 710 (Prix-butikken). Skolebuss til og fra barneskolen.
	Kommunalteknisk anlegg	Offetlig avløp og vannledning med tilstrekkelig kan tilkobles eks boligfelt i Røstadhaugen
Sektor-interesser	Landbruk	22,4 daa dyrkajord klassifisert som svært god jord, men med behov for gjerfelling, 1,2 daa innmarksbeite og ca 4 daa middels prod skog. Resten berglendt ca 31 daa. Mange år siden jorda var i drift. Jorda henger ikke sammen med annen fulldyrkajord.
	Naturmangfold	Østre del grenser opp til et særlig viktig viltområde rundt Rusasetvatnet. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

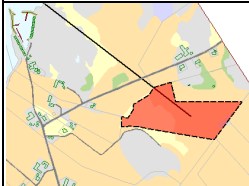
dato28.05.2014

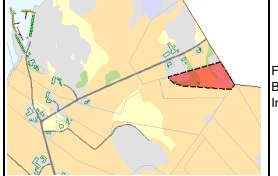
NR	<b>71</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	Del av 80/20 og 80/23 - hhv. Eskil Ratdal og Nils Skogen
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Steinuttak - deretter tilrettelegges for boligutbygging. 30 eneboligtomter Begrunnelse: Grenser til planlagt boligområde i øst. Vil gi flere boenheter i området. Flere muligheter for adkomst.
	Dagens bruk	Delvis jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	57
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger delvis på dyrka mark og vil bli en kile ut i et område med dyrka mark på tre kanter. I tillegg går det en viktig trekkvei for hjortevilt gjennom området. Det legges ut tilstrekkelig med areal til boligformål i tilgrensende områder.	
Politiske	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 1.5 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5.5km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fykesvei 710
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Off vann og avløp tilgjengelig ved FV 710
Sektor-interesser	Landbruk	ca 9 daa god dyrkamark, 17 daa middels produktiv skog, resten berglendt areal ca 33 daa. Ca 4 daa er klassifisert som svært god dyrkajord. Deler av arealet hører til store sammenhengende områder med dyrkajord.
	Naturmangfold	Viktig trekkvei for hjortevilt. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

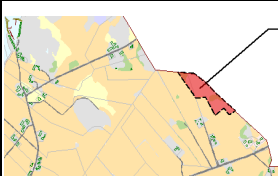
dato28.05.2014

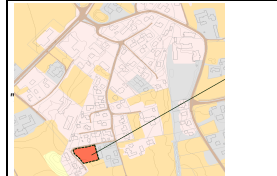
NR	<b>72</b>	<b>B08 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	77/5 - Per Gjøl
	Forslagsstiller	Per Gjøl
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: ikke oppgitt. Inngår i område 80
	Dagens bruk	Delvis jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	44
Formål i gjeldende arealplan	LNF-sone 2 (spredt boligbygging)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Se vurderinger under område 80 (Områdene 72-74 slått sammen).	
Politiske	Se område 80	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2.2 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 6.2 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fykesvei 251
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Off vann og avløp tilgjengelig ved FV 710. Vannledning ligger langs FV 251 til Døsvikhavna
Sektor-interesser	Landbruk	5 daa svært god dyrkamark, 8.1 daa innmarksbeite, 30 daa berglendt mark. Dyrkajorda ligger i tilknytning til annen dyrkajord.
	Naturmangfold	Storspove registrert i området. (norsk rødliste). Tilhold av hjortevilt i området
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Landskap: Mulig konflikt, må tilpasse
	Folkeliv	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

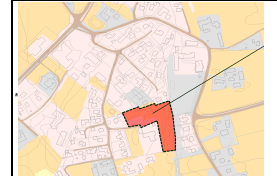
dato28.05.2014

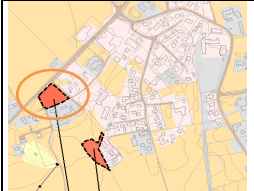
NR	<b>73</b>	<b>B08 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	77/4 - Rolf Johnny Døsvik
	Forslagsstiller	Rolf Johnny Døsvik
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: ikke oppgitt. Inngår i område 80
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	60
Formål i gjeldende arealplan	LNF-sone 2 (spredt boligbygging)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Se vurderinger under område 80 (Områdene 72-74 slått sammen).	
Politiske	Se område 80	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2.2 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 6.2 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fykesvei 251
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Off vann og avløp tilgjengelig ved FV 710. Vannledning ligger langs FV 251 til Døsvikhavna
Sektor-interesser	Landbruk	39,2 daa god dyrkamark, 19,2 daa innmarksbeite, 1,6 daa skogbeikovst. Dyrkajorda grenser til annen dyrkajord på 3 sider. Del av et større sammenhengende dyrkajordområde.
	Naturmangfold	Tilhold av hjortevilt i området. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkeliv	Støy Soforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

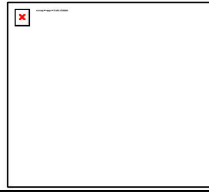
NR	<b>74</b>	<b>B08 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	77/1 - Svein Einar Grande
	Forslagsstiller	Kystplan as
		Forslag: Boligområde. 14 boliger. Begrunnelse: Ikke oppgitt. Inngår i område 80
	Dagens bruk	Delvis jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	20
Formål i gjeldende arealplan	LNF-sone 2 (spredt boligbygging)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår deler av området omdisponert. Se vurderinger under område 80 (Områdene 72-74 slått sammen).	
Politisk	Se område 80.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2.2 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 6.2 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fylkesvei 251
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Høyspent kraftledning går tvers igjennom og deler opp området. Off vann og avløp tilgjengelig ved FV 710. Vannledning ligger langs FV 251 til Døsvikhavna
Sektor-interesser	Landbruk	Ca 5.2 daa bra dyrkamark, 11.2 daa berglendt, 2.4 daa skogbevakst. Dyrkajorda er del av et større sammenhengende jordbruksområde. Grei arrondering.
	Naturmangfold	Tilhold av hjortevilt i området. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	
	Folkelise	Støy Ingen konflikt (hvit sone). Solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Ikke g/s-veg fra disse områdene til Opphaug sentrum. G/s-veg Grotankrysset-Opphaug sentrum og busskur Grotankrysset i TS-plan.

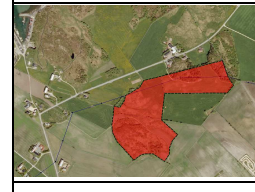
NR	<b>75</b>	<b>B14 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	80/43 - Steinar Døsvik
	Forslagsstiller	Steinar Døsvik
		Forslag: Boligområde. Antall enheter ikke oppgitt. Begrunnelse: Boligbygging uten å berøre dyrka mark. Adkomst fra fv 710.
	Dagens bruk	Utmark.
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	32
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Sammen med områdene 72-74 kan dette gi et godt boligtilbud i Døsvika.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satellitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2.3 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 6.3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fylkesvei 710
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
	Kommunalteknisk anlegg	Høyspent kraftledning deler området i nord. Off vann og avløp tilgjengelig ved FV 710
Sektor-interesser	Landbruk	26.4 da delvis berglendt skogsmark. Ingen dyrkamark.
	Naturmangfold	Trekkvei og tilhold av hjortevilt. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Ingen registrerte
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkelise	Støy Ingen konflikt (hvit sone). Solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Avhengig av bil for å nå butikk, bhg, skole og offentlige tjenester.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	Ikke g/s-veg fra dette området til Opphaug sentrum.

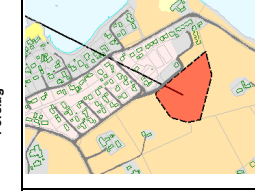
NR	<b>76</b>	<b>B07 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	80/24 Torbjørn Rian
	Forslagsstiller	Torbjørn Rian
		Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse:
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	2.2
Formål i gjeldende arealplan	LNF (sone 1)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Berørt dyrka mark er inneklemt mellom bebyggelse på 3 kanter. Rådmannen mener dette er en klar forrettningssak i tettstedet.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 0.4 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum og til Opphaug barneskole
	Vegnett	Fv710
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fylkesveien.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp fra eks boligområde under planlegging. Vannledning i umiddelbar nærhet.
Sektor-interesser	Landbruk	Ca 2.2 fulldyrket jord, klassifisert som svært god dyrkajord. Del av et større sammenhengende jordbruksområde.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen konflikt
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkelise	Støy Ingen konflikt (hvit sone). Solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Gå-/sykkelavstand til butikk, bhg og skole.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	<b>77</b>	<b>B18 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	80/11 / Ørland kommune
	Forslagsstiller	Nordbohus/Systembygg
		Forslag: Boligområde. 7 tomter (5 enebolig, 2 kjedehus) Begrunnelse: Ikke oppgitt.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	8
Formål i gjeldende arealplan	Frømråde og Eksist. Offentlig formål	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert fra frømråde/offentlig formål til boligformål. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det vil være en positiv forfetting på Opphaug. Mht dyrka mark, er området allerede omdisponert. På et så sentralt område på Opphaug bør det legges opp til en høyere arealutnyttelse enn foreslått.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting
	Avstand med bil	Avstand butikk 0.3 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum og til Opphaug barneskole
	Vegnett	Fv710
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fylkesveien.
	Kommunalteknisk anlegg	Offentlig avløp fra eks boligområde under planlegging. Vannledning i umiddelbar nærhet.
Sektor-interesser	Landbruk	5.5 dekar fulldyrket jord klassifisert som svært god dyrkajord. Ca 2.5 dekar annet areal.
	Naturmangfold	Ingen registreringer
	Kulturminner	Dyrlegegården flatmarksgrav i nordøstre hjørne.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkelise	Støy Ingen konflikt (hvit sone). Solforhold og god tilgjengelighet for fysisk aktivitet (nærhet til tilrettelegte friluftsområder). Gå-/sykkelavstand til butikk, bhg og skole.
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

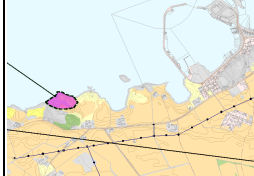
NR	<b>78</b>	<b>N3 (på plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	79/4 -Bjørnulf Hoff
	Forslagsstiller	Bjørnulf Hoff
		Forslag: Næringsareal Begrunnelse: Vann- og avløpsledninger er etablert i nærområdet og er lett tilgjengelig fra nye tomter. Ses i sammenheng med forslag 68.
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	3,5
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert selv om det består av noe dyrka mark. Det er mangel på næringsareal på Opphaug. Den berørte dyrka marka er ikke en del av et større, sammenhengende jordbruksområde, men er omkranset av vei og bebyggelse på alle kanter. En utbygging vil ikke skape press mot tilgrensende dyrka mark.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Fortetting
	Avstand med bil	Avstand butikk 0,2 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 5 km
	Gang- og sykkeltilbud	Ja - Gsvei langs F710 til Brekstad sentrum og til Opphaug barneskole
	Vegnett	Fv710
	Kollektivtilbud	Busstopp i nærheten - ved fylkesveien.
Kommunaleknisk anlegg	Offentlig avløp fra eks boligområde under planlegging. Vannledning i umiddelbar nærhet.	
Sektor-interesser	Landbruk	3,3 dekar fulldyrket jord klassifisert som svært god dyrkajord.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	<b>79</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	80/9 Anna Husdal
	Forslagsstiller	Ørl. Komm.
		Forslag: Næringsareal Begrunnelse: Allerede fradelt til formålet
	Dagens bruk	Næringsareal - Arve Eide as - entreprenørvirksomhet
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	3
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Er allerede fradelt til næringsformål. Legges inn i arealdelen som dette.	
Politisk		
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	
	Gang- og sykkeltilbud	
	Vegnett	
	Kollektivtilbud	
Kommunaleknisk anlegg	Ikke offentlig avløp i området. 150mm vannledning langs FV 244	
Sektor-interesser	Landbruk	Svært god dyrkamark. Helt uaktuelt dersom arealet økes ift. tidligere godkjenning (Kart må framlegges)
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	
	Friluftsområder	
	Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

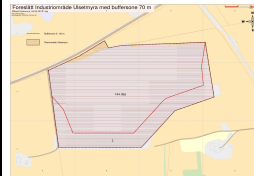
NR	<b>80</b>	<b>B08 (i plankart)</b>
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	77/5 - Per Gjul 77/4 - Rolf Johnny Døsvik 77/1 - Svein Einar Grande
	Forslagsstiller	Ørland kommune
		Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse: Området består av 72. 73 og 74 + noe mellomliggende areal
	Dagens bruk	Jordbruk og delvis jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	141
Formål i gjeldende arealplan	LNF-sone 2 (spredt boligbygging)	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det er foretatt en avgrensning for å ta ut mest mulig av berørt dyrka mark. Området kan bli et meget attraktivt boligområde i Døsvika. Det vil erstatte behovet for område for spredt boligbygging i gjeldende arealdel. For å hensynta naturmangfold er det behov for ytterligere kartlegging i området. Ny kunnskap må legges til grunn for både avgrensning og bygging i området.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Satelitt
	Avstand med bil	Avstand butikk 2,2 km til Opphaug Avstand Brekstad sentrum 6,2 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fylkesvei 251
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunaleknisk anlegg	Off vann og avløp tilgjengelig ved FV 710 Vannledning ligger langs FV 251 til Døsvikhavna. Høyspent går gjennom deler av området.	
Sektor-interesser	Landbruk	20,3 daa fin lettbevørdt dyrkajord med svært god dyrkajord. Resten er beplantet som god dyrkajord. 14 dekar er selvdrenende jord i følge jordsmonnklassifiseringen. Fulldyrkaarealene er del av et større sammenhengende areal.
	Naturmangfold	Tilhold av hjortevilt i området. Dette er en av hovedtrekrutene for hjortevilt mellom Bjugn og nordre del av Ørland. Storspove registrert i området (norsk rødliste).
	Kulturminner	
	Friluftsområder	
	Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

NR	<b>81</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	75/1 - Snøfrid og Vidar Bærey
	Forslagsstiller	Rædergård Entreprenør AS
		Forslag: (antall boliger, type boliger, annen arealbruk/ andre funksjoner) Begrunnelse:
	Dagens bruk	Jordbruk
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	20
Formål i gjeldende arealplan	LNF sone	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Området ligger i sin helhet på dyrka mark og er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	Avstand butikk 5,5 km Avstand Brekstad sentrum 6,3 km
	Gang- og sykkeltilbud	Nei
	Vegnett	Fylkesvei 235
	Kollektivtilbud	Dårlig kollektivtilbud.
Kommunaleknisk anlegg	Off vann og avløp med tilstrekkelig kapasitet tilgjengelig i eksisterende boligfelt	
Sektor-interesser	Landbruk	20,3 daa fin lettbevørdt dyrkajord med svært bra jordkvalitet. Parsellen har dyrkajord på 3 sider. Ligger i tilknytning til et større sammenhengende dyrkajordområde.
	Naturmangfold	Ikke relevant (dyrka mark)
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	Ingen konflikt
	Folkelise	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet
ROS	Ikke g/s-veg fra dette området til Uthaug sentrum, men mellom Uthaug sentrum og Kotteymyra. G/s-veg med gateløys Kotteymyra-Hårberg har 2. pri i TS-plan.	

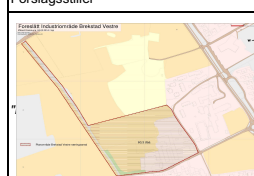
dato28.05.2014

NR	<b>82</b>	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	74/6 Sigmund Skaret
	Forslagsstiller	Sigmund Skaret / Snorre Fremstad
		Forslag: Masseuttak Vorphaugen. Også gode muligheter for masselipp. Forslag om etablering av fast eller midlertidig transittpå spissen av Vorphaugen. Gode dybdeforhold. Begrunnelse: Strategisk beliggenhet med hensyn til transport av stein til flyplassen. Trenger ikke benytte fylkesveinettet i det hele tatt. Etter endt uttak vil området tilbakeføres til dyrka mark.
	Dagens bruk	Utmærket
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	17
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår ikke området omdisponert. Det vurderes at en utbygging vil ha store negative konsekvenser for miljø og samfunn. Dette av hensyn til nærliggende kulturminne. Grenser til Nøkkelhaugen med en av Trøndelags største gravhauger fra bronsealder.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Masseuttak
	Avstand med bil	Ikke relevant for persontransport.
	Gang- og sykkeltilbud	Ikke relevant
	Vegnett	
	Kollektivtilbud	Ikke relevant
	Kommunalteknisk anlegg	
Sektor- interesser	Landbruk	Området nyttes som beite. For det meste berglendt areal.
	Naturmangfold	Fjæreområdet er registrert naturtype. BN00052720 Bløtbunn BN00053120 Skjellsand. Ingen registrerte rødlistearter.
	Kulturminner	Nær Nøkkelhaugen. En av Trøndelags største gravhauger fra jernalder.
	Friluftsområder	Turområde ved Nøkkelhaugen. Kjentmannspost. Fjæra er ikke så tilgjengelig for publikum.
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Ikke relevant
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

dato28.05.2014

NR	<b>91</b> N1 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	67/1 Svein Olav Ulset
	Forslagsstiller	Ørland kommune
		Forslag: Næringsareal Begrunnelse: Vil bli et meget viktig næringsareal for Ørland kommune.
	Dagens bruk	Myrlendt skogsområde /krattskog
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	144
Formål i gjeldende arealplan	LNF	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Det vil bli et meget verdifullt og attraktivt næringsområde for Ørland kommune. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Forhold rundt naturmangfold og omfang av bufferzone i sør vurderes gjennom reguleringsplan. Regulering av området går parallelt.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	
	Gang- og sykkeltilbud	
	Vegnett	
	Kollektivtilbud	
	Kommunalteknisk anlegg	Vurderes tilknyttet eks SP som kommer fra Hildas veg og krysser Reksterberg. OV vurderes tilknyttet OV-ledning vest for Reksterberg 4 da fulldyrka jord. 140 da dyrbar jord. Landbruksnemnda frarår at området reguleres til næringsformål i sak 2014/473 dok nr 17. Hvis det tas i bruk må det dyrkes erstatningsareal.
Sektor- interesser	Landbruk	Viktig område for vilt og fugler. Rådyr og tidvis eig holder til i området. Brushane?
	Naturmangfold	En litt større bufferzone i sør anbefales hvis området omdisponeres til næringsformål.
	Kulturminner	Ingen kjente.
	Friluftsområder	
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Ligger på grense rød/gul støysoner. Lavere støykrav til næringområder/arbeidsplasser enn til boligområder. Derfor liten konflikt
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

dato28.05.2014

NR	<b>92</b> N2 (i plankart)	
Forslag	Gårds- og bruksnummer / Hjemmelshaver	67/11 Ørland kommune
	Forslagsstiller	Ørland kommune
		Forslag: Næringsareal Begrunnelse: Vil bli et meget viktig næringsareal for Ørland kommune.
	Dagens bruk	Landbruksareal og bygningsmasse står tomme (tidligere videregående skole)
	Områdets omtrentlige størrelse (dekar)	60
Formål i gjeldende arealplan	LNF og Offentlig formål	
Konklusjon	Rådmannen foreslår området omdisponert. Berørt dyrka mark er allerede omdisponert til offentlig formål i gjeldende deplan for Brekstad. Det vil bli et meget verdifullt og attraktivt næringsområde for Ørland kommune. Det vurderes at en utbygging ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. Regulering av området går parallelt.	
Politisk	Som innstilt fra rådmannen.	
Lokalisering, infrastruktur	Type utbygging	Tilsluttende
	Avstand med bil	
	Gang- og sykkeltilbud	
	Vegnett	
	Kollektivtilbud	
	Kommunalteknisk anlegg	
Sektor- interesser	Landbruk	35,2 daa fulldyrka jord. 0,2 daa innmarksbeite. Reguleringsplan behandlet av landbruksnemnda i sak 2014/474 - 13. Omdisponering frarådes. Hvis det tas i bruk må det dyrkes erstatningsareal.
	Naturmangfold	Ingen registreringer.
	Kulturminner	Ingen registreringer.
	Friluftsområder	
Folkeliv	Støy Solforhold Sosiale helseforskjeller Muligheter for fysisk aktivitet	Støy: Midtre del av gul sone. Næringsområder har lavere støykrav. Ingen konflikt
ROS	Havstigning, flom, støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, andre forhold	

dato28.05.2014

#### Kommentarer til foreslått boligbygging i Austråttområdet

Viser til eget argumentasjonsnotat om hensynssone og egen utbyggingsveileder for Austråttområdet. Vil i den sammenheng melde innvendinger mot følgende foreslåtte utbyggingsområder for bolig. Nummereringen forholder seg til arealkartet.

45 og 46: Dette er et todelt prosjekt som ligger i den private delen av Austråttlunden. Opprinnelig strakk jaktparken seg helt til Balsneselva og hele Lærarhaugen er en del av lunden. På selve Lærarhaugen er det allerede etablert et boligfelt. Dette kan utvides, men skal det skje må man utarbeide en egen veileder for hvordan utviklingen skal foregå for å bevare mest mulig av Austråttlundens vegetasjon også i den private delen av skogen. Mye av furuskogen er svært gammel og det kan også finnes eldre kulturplanter i dette området som er en del av Lundens unike kulturflora. Utbyggingen som med dette prosjektet foreslås på østsiden av Fitjanveien bør unngås. Med dette menes all bebyggelse som blir synlig fra Fitjan og Brekstad. Fitjanområdet er en av de viktigste delene av herregårdsskapet på gamle Austrått hovedgård og bør behandles skånsomt dersom man vil unngå å ødelegge opplevelsesverdiene i landskapet. I dag oppleves Austråttlunden som en intakt rygg bak åkerlandskapet på Fitjan. Kulturlandskapet har hatt dette preget de siste 400 år både slik det sees fra Brekstad og slik det oppleves når man går Fitjanveien. All utbygging i grensene mot Austråttlunden bør orientere seg mot

Dette berører også utbyggingssak 48. Ut i fra et kulturhistorisk perspektiv er det lettere å akseptere en utbygging på den delen av Austråttlunden som vender seg mot Skankegrenda, men det forutsetter at den bevarte stripen med skog mellom den kommunale delen av Austråttlunden og den private delen av lunden som ligger bak gården Vangenstein bevares. Denne stripen skaper i dag inntrykket av at lunden fortsetter i sin historiske utstrekning til Lærarhaugen og Balsneselva. Dette visuelle preget kan opprettholdes i kombinasjon med boligutbygging, men det stiller krav til bygningenes form, materialvalg og tetthet.

Det siste boligområdet som vi har innvendinger mot er angitt som nr. 54. Dette er delvis kommunal grunn. Tidligere leide kommunen ut dette arealet til pelsdyrproduksjon. Austråttborgen med sitt omland oppleves i dag som et kulturlandskap som dannes av lunden på vestsiden, haugene mot Ottersbo på østsiden, åkrer rundt herregården og Rusasetjellene som rygg mot nord. En anleggelse av et stort boligfelt i det foreslåtte området vil ødelegge herregårdsskapet uberørt preg og vil bringe tettbebyggelse helt inntil Pelkussteinen som er et av landskapets viktigste landemerker.

Det er i dag mulig å bygge ut like mange boliger på Ottersbo, Røstadhaugen og på den delen av Skankegrenda som ligger nord for Lunden som foreslås bygget i de nevnte områdene. Dette kan gjøres i umiddelbar nærhet av herregårdsskapet rundt Austrått uten at dette forringer opplevelsesverdiene i en av Norges viktigste kulturlandskap. En bevaring av landskapsverdiene rundt Austrått vil gjøre boligfeltet som Ottersbo, Skankegrenda og Røstadhaugen mer attraktive da man mellom disse boligfeltene vil kunne oppleve Ørlands største turistattraksjon, Austråttområdet, noen lunde slik det har fremstått siden på 1600-tallet som nærmeste

**Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått****Bakgrunn**

Ørland kommune gjennomfører nå en revidering av kommuneplanens arealdel. Dette med bakgrunn i de samfunnsmessige endringene og befolkningsøkningen som kommer med anleggelsen av det norske luftforsvarets hovedbase på Ørland.

En naturlig konsekvens av basevedtaket er en økning i utbyggingssaker, både fra boligbyggere, grunneiere og annet næringsliv. Samtidig blir store deler av Ørlandet påvirket av flystøy fra de nye kampflyene F35. Dette fører til begrensninger både på attraktive boligområder og friområder i støysonen, og mer press på de arealene på Ørlandet som ikke er støytussatt.

**Behov**

En god regel for forvaltning og næringsutvikling er at man ikke skal slå i hjel en resurs i forsøket på å skape en annen. Austråttrådet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er Ørlandets udiskutabelt største attraksjon for turister.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere og tilgjengeliggjøre herregårdskulturens spor i landskapet. Prosjektet kan betraktes som et incitativ for alle lokale aktører innenfor turisme og opplevelsesnæring og som et folkeopplysnings- og folkehelsefremmede tiltak for lokalbefolkningen. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensiale og tillate mer vekst innenfor bolig- og annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretagelse av den unike ressursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

**Historikk**

Ørland og Bjugn var fram til på 1870-tallet i hovedsak eid av godseierne på Austrått som er Norges eldste herregård med en historie som strekker seg tilbake til vikingtiden. Som kjerne i Austråttdodsset lå selve herregården på over 10 000 mål. Dette området defineres i dag som gårdsnummer 82 eller matrikkelgården Austrått.

Eter at leilendingsgodset var solgt fra på 1870-tallet begynte en ytterligere oppstykkning av selve herregården. Dette betød en oppdeling av en eiendom som trolig da hadde hatt uforandrede grenser i over 800 år. Dette pågikk til 1935 da Ørland kommune kjøpte den gjenværende delen av eiendommen som i dag utgjør ca 1500 mål. På denne eiendommen ligger de viktigste kulturhistoriske kjerneområdene på herregården, og omfatter blant annet grunnen som det store hageanlegget fra 1600-tallet lå, og altareal hvor herregårdsmiljøet bygninger har stått fra vikingtiden og fram til i dag. I tillegg til dette eler kommunen jaktparken Austråttilunden og arealene mellom denne og herregården.

**Utviklingsplanen for Austråttrådet**

Det arbeides nå med en plan for å kartlegge de særegne, kulturhistoriske sporene 1000 år med herregårdsdrift har etterlatt seg i landskapet. Dette prosjektet omhandler i første omgang en registrering av alle underfunksjonene på herregården som oppdrettsanlegg for gjedde, karper og karrus, herregårdsjegeren, herregårdens fiskere og deres hus og hytter, Norges eldste alléanlegg som gikk gjennom landskapet fram til på 1870-tallet, møllebrukene, enkesetet og mye mer. Dette er underfunksjoner som forteller om den spesielle driftsformen på en herregård og ligger i dag spredt på hele gårdsnummer 82.

Austrått herregård er i dag Ørlandets viktigste rekreasjons- og friområde med tyngdepunkt i Austråttilunden og Rusasetområdet. Det sistnevnte var herregårdens utmark med særegne underfunksjoner dokumentert tilbake til førreformatorisk tid.

Målet med registreringsprosjektet er å tilgjengeliggjøre alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelset og skape større bevissthet om egen historie ønsker vi derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

**Anbefaling for vedtak og videre utvikling**

På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av Ørlandets største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråttdiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

Vi foreslår derfor at gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård defineres som en egen hensynssone og at det utvikles en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

**69-21-0075 Lavahaugveien - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
 Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken  
**NORKART**  
 Kommune: 5057 ØRLAND Data uthentet: 02.08.2021 kl. 14:52  
 Grunneiendom: Gnr: 161 Bnr: 178 Oppdatert per: 02.08.2021 kl. 14:52

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

**2018/1268323-1/200**  
 13.09.2018 21:00  
**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 Vedelag: NOK 440.000  
 KJØPER:AUSTRÅTT EIENDOM AS  
 Org.nr: 918086943

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereieendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereieendommene.

**1943/900800-1/63**  
 12.04.1943  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
 RETTIGHETSHAVER: KYSTVERKET  
 Org.nr: 874783242  
 RETTIGHETSHAVER: ØRLAND KOMMUNE  
 Org.nr: 921806027  
 Bestemmelse om havneanlegg  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/2266472-3/200**  
 25.03.2020 21:00  
**\*\* TRANSPORT**  
 FRA: KYSTVERKET  
 Org.nr: 874783242  
 TIL: ØRLAND KOMMUNE  
 Org.nr: 921806027

**1947/914-1/63**  
 11.07.1947  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
 Rettighetshaver: Norges Fyrvesen  
 Bestemmelser om fyrlympehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1953/901495-1/63**  
 02.11.1953  
**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
 Rettighetshaver: Fosen kom. Kraftlag  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1956/330-14/63**  
 18.02.1956  
**UTSKIFTING**  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1956/1632-2/63**  
**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

20.08.1956  
 Vegvesenets betingelser vedtatt  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1956/2699-1/63**  
 21.12.1956  
**UTSKIFTING**  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1962/1950-1/63**  
 23.07.1962  
**BEST. OM ADKOMSTRETT**  
 RETTIGHETSHAVER: Knr:5057 Gnr:161 Bnr:84  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1962/1965-1/63**  
 24.07.1962  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
 Rettighetshaver: Staten v/forsvarsdepartementet  
 Bestemmelse om båndlagt areal i forbindelse med militært område  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1962/2954-1/63**  
 23.10.1962  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
 Rettighetshaver: Staten v/forsvarsdepartementet  
 Bestemmelse om båndlagt areal i forbindelse med militært område  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1963/3449-1/63**  
 19.12.1963  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
 Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1964/884-1/63**  
 07.04.1964  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
 Rettighetshaver: Staten v/forsvarsdepartementet  
 Bestemmelse om båndlagt areal i forbindelse med militært område  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1964/1338-1/63**  
 21.05.1964  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: Knr:5057 Gnr:161 Bnr:78  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1964/1341-2/63**  
 21.05.1964  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: Knr:5057 Gnr:161 Bnr:79  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1964/1397-2/63**  
 26.05.1964  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: Knr:5057 Gnr:161 Bnr:80  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1965/155-6/63**  
 22.01.1965  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: Knr:5057 Gnr:161 Bnr:81  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1967/834-2/63**  
 14.03.1967  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: Knr:5057 Gnr:161 Bnr:85  
 OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1967/1997-1/63**  
**BESTEMMELSE OM VEG**



29.06.1967 RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:84  
Med Flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1971/2745-3/63](#)  
16.08.1971

**BEST. OM ADKOMSTRETT**  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1972/1237-1/63](#)  
11.04.1972

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:10  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1978/3436-1/63](#)  
03.08.1978

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om felles vannverk/ledning  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1984/1157-1/63](#)  
05.03.1984

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Leplanting  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1987/410-2/63](#)  
26.01.1987

**BEST. OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:139  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2001/3113-2/63](#)  
06.07.2001

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:54  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2004/917-2/63](#)  
11.02.2004

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:54  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2007/762562-2/200](#)  
25.09.2007

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:157  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:162  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2007/762820-2/200](#)  
25.09.2007

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:165  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2010/356920-2/200](#)  
19.05.2010

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:164  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2010/816975-2/200](#)  
22.10.2010

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:158  
OVERFØRT FRA: 5057-161/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2018/1453711-1/200](#)  
24.10.2018 21:00

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 1.000.000  
PANTHAVER:Ørland Sparebank  
Org.nr: 937901925

[https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/6328337?id\\_konsem=233...](https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/6328337?id_konsem=233...) 30.06.2022

## GRUNNDATA

[2018/964000-1/200](#) REGISTRERING AV GRUNN  
29.06.2018 14:57 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:5057 Gnr:161 Bnr:5  
Elektronisk innsendt

[2020/457944-1/200](#) OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING  
01.01.2020 00:00

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

[https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/6328337?id\\_konsem=233...](https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/6328337?id_konsem=233...) 30.06.2022

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeidlerforbundet



#### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

#### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen bygningsskyndige har funnet gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen bygningsskyndige vurderer

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsskyndige og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsskyndige og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttebjelker, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsk takst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 69210075  
**Adresse:** Lavahaugveien, 7153 Garten  
**Betegnelse:** GNR 161, BNR 178 i Ørland kommune

**Gis herved bud stort kr.** skriver

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsopp-gave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr  
Lån (bank og saksbehandler) Kr  
Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsopp-gaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsopp-gave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsopp-gaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR./STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

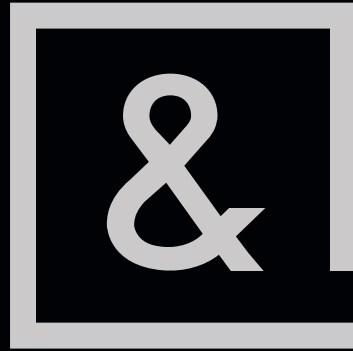
--	--

Lokalmegleren & Partners, Fosen Tlf:

Salgsopp-gaven er opprettet 01.07.2022 og uformet iht. Lov om eiendoms-megling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsopp-gaven er godkjent av selger.

 LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO