

10.12.2024

# Arealstrategi

Langsiktig arealbruk i Ørland kommune

2026-2038

Vedtatt i kommunestyret 19.12.2024

Sist revidert 21.01.2025



ØRLAND  
KOMMUNE

## Innholdsfortegnelse

1.	Arealstrategi .....	2
1.1	Hva er en arealstrategi? .....	2
1.2	Hva brukes en arealstrategi til? .....	2
1.3	Arealstrategiens formål .....	2
2.	Overordnede føringer .....	3
2.1	FNs bærekraftsmål .....	3
2.2	Nasjonalt .....	3
2.3	Regionalt .....	4
2.4	Lokalt .....	4
3.	Forholdet til gjeldene reguleringsplaner .....	4
4.	Befolkningsutvikling .....	5
5.	Ørland kommunes langsiktige strategier for arealbruk .....	6
5.1	Boligbygging .....	7
5.2	Næring .....	7
5.2.1	Stedbunden næring .....	8
5.3	Landbruk .....	8
5.4	Forsvaret .....	8
5.5	Havområder og forvaltning av strandsonen .....	8
5.6	Natur, naturmangfold og friluftsliv .....	9
5.7	Kultur og kulturmiljø .....	9
6.	Arealstrategi og strategiske kart .....	10
6.1	Kommunesenter .....	10
6.1.1	Brekstad .....	10
6.1.2	Bjugn .....	1
6.2	Lokalsenter .....	11
6.2.1	Opphaug .....	11
6.2.2	Vallersund .....	12
6.2.3	Lysøysund .....	13
6.3	Lokalt viktig næringsområder .....	13
6.3.1	Uthaug .....	13
6.3.2	Valsneset .....	14
6.4	Lokalt viktig bo- og næringsområder .....	15
6.4.1	Ottersbo .....	15
6.4.2	Ervika og Reitan .....	16
7.	Vedlegg .....	17
7.1	Boligbehovsanalyse .....	17
7.2	Avsatt og regulerte formål .....	18

# 1. Arealstrategi

## 1.1 Hva er en arealstrategi?

Kommunens arealstrategi er en langsiktig strategi som inngår som en del av kommuneplanens samfunnsdel, og legges til grunn for kommuneplanens arealdel. Den fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning de neste 10-15 årene.

Arealstrategien utgjør bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen og innebærer verdivalg og avveining ved motstridende hensyn. Dette danner grunnlaget for kommuneplanens arealdel som fastsetter arealbruken med juridisk bindende virkning.

Arealstrategien er viktig for å samordne bolig-, areal- og transportplanlegging, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslipp og redusere nedbygging av dyrka mark og natur.

## 1.2 Hva brukes en arealstrategi til?

Ørland kommune skal være en foregangskommune for hvordan en distriktskommune kan jobbe mot klima- og arealnøytralitet. Skal strategien nås, må det gjøres riktige grep med tanke på arealbruk og arealdisponering i kommunen.

Det betyr at arealstrategien skal være retningsgivende ved valg av lokalisering av nye utviklings- og utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel. Gjennom rullering av arealdelen må det gjøres en ny vurdering av avsatte utviklings- og utbyggingsformål, og vurdere om disse skal videreføres, utgå eller utveksles med et annet areal i samsvar med arealstrategien.

## 1.3 Arealstrategiens formål

Det legges til grunn at arealstrategien skal:

- Sikre politisk dialog og forankring
- Skape grunnlag for forutsigbarhet
- Bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- Sørge for klima- og arealnøytral vekst og utvikling
- Ivareta Ørlands historie og kulturarv

## 2. Overordnede føringer

### 2.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål ligger til grunn for samfunns- og arealplanleggingen i kommunen. Bærekraftsmålene fremmer sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft, og er sentral og førende for alle kommunale planer.



Figur 1: FNs bærekraftsmål

### 2.2 Nasjonalt

Kommunal- og distriksdepartementet er øverste planmyndighet. Nasjonale forventninger blir gitt ut hvert fjerde år og beskriver regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging. Sammen med statlige planretningslinjer, planbestemmelser og arealplaner gir dette føringer for samfunns- og arealplanleggingen.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 vises det til fem utfordringer og viktige og prioriteringer i fremtidig planlegging:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

## 2.3 Regionalt

I Trøndelag er følgende regionale planer aktuelle:

- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional planstrategi for Trøndelag 2024-2027
- Regional plan for arealbruk for Trøndelag 2022-2030
- Regional strategi for klimaomstilling 2021-2030
- Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030
- Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag 2022-2027
- Fosenstrategien 2020 (samferdsel og infrastruktur)
- Næringskompass for Fosenregionen 2021-2024
- ROS Trøndelag 2023

## 2.4 Lokalt

Følgende lokale planer og føringer er lagt til grunn:

- Målsetninger og strategier fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunal planstrategi
- Boligsosial plan 2023-2034
- Folkehelseoversikt 2020-2024
- Overordnet risiko- og sårbarhetsvurdering

## 3. Forholdet til gjeldene reguleringsplaner

I Ørland kommune er det flere reguleringsplaner av eldre karakter og som ikke lenger egner seg i saksbehandling. Det er også flere reguleringsplaner som ikke er aktuelle lengre og områder som er regulert, men som aldri har blitt utbygd og realisert.

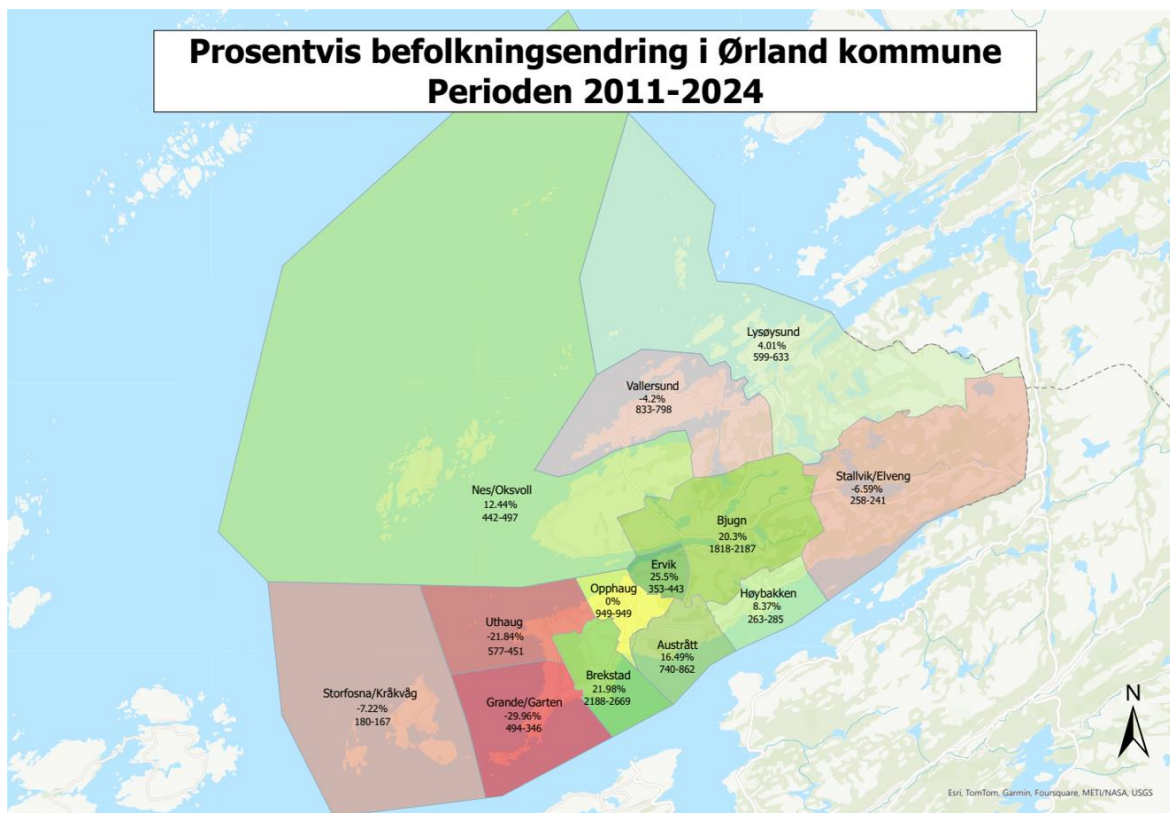
Reguleringsplaner kan oppheves i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Alternativt kan det gis en bestemmelse i kommuneplanen om at kommuneplanens arealdel gjelder foran alle reguleringsplaner vedtatt før en angitt dato, dersom det er motstrid mellom aktuell reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Det anbefales at kommunen fastsetter en bestemmelse i kommuneplanens arealdel, da opphevelse av eldre reguleringsplaner er ressurskrevende.

## 4. Befolkningsutvikling

Ørland kommune har opplevd betydelige endringer i den demografiske utviklingen de siste tiårene, men med en stabil vekst i antall innbyggere. Veksten er i stor grad knyttet til Ørland flystasjon, som har tiltrukket seg militært personell og deres familier. Ifølge SSBs prognoser forventes Ørland å ha en moderat befolkningsvekst på 7% innen 2050.

De siste 20 årene har den demografiske utviklingen i stor grad sentrert seg til kommunesentrene Brekstad og Bjugn og aksen imellom. Befolkningsutviklingen har stort sett vært negativ i resterende deler av kommunen.



Figur 2: Befolkningsutvikling Ørland kommune 2011-2024

## 5. Ørland kommunes langsiktige strategier for arealbruk

I arealstrategien kategoriseres tettstedene slik:

### Kommunesenter

Brekstad – regionalt knutepunkt og duo-senter

Bjugn – administrativt senter og duo-senter

### Lokalsenter

Opphaug

Vallersund

Lysøysund

### Lokalt viktig boområde

Ervika

Ottersbo

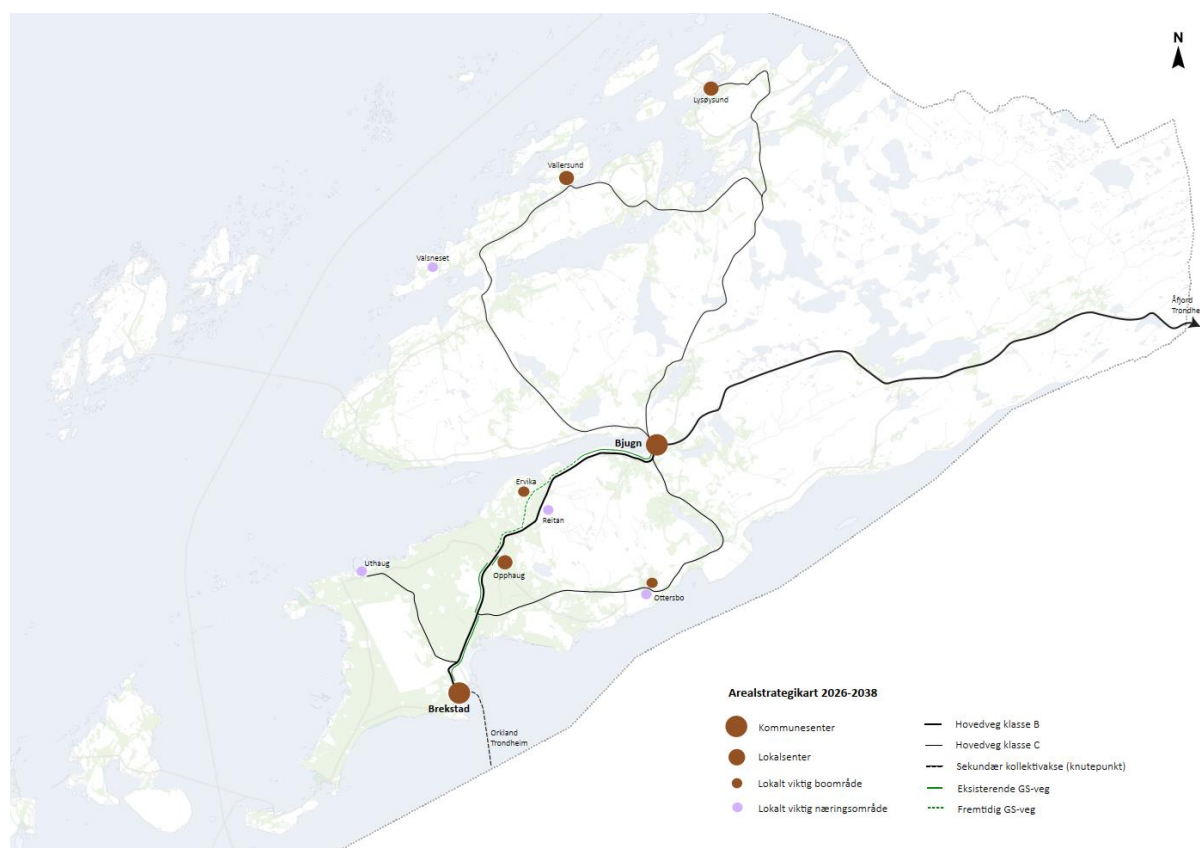
### Lokalt viktig næringsområde

Ottersbo

Uthaug

Reitan

Valsneset



Figur 3: Overordnet arealstrategikart

Arealbruken i kommunesentra avklares gjennom områdeplaner. Arealbruken i øvrige deler av kommunen avklares gjennom kommuneplanens arealdel.

Kommunesentra Bjugn og Brekstad skal videreutvikles ut ifra deres kvaliteter slik at de to tettstedene utfyller hverandre. Brekstad bør videreutvikles som et regionalt knutepunkt og det bør være tilstrekkelig pendlerparkering i tilknytning til hurtigbåtkaia på Brekstad. Bjugn videreutvikles som administrativt senter.

Det legges til rette for ikke-arealkrevende næring og boligutvikling med høy utnyttelse ved utvikling av kommunesentra.

I lokalsentrene åpnes det for å legge til rette for boligutbygging med lavere tetthet og stedseget næringsutvikling.

I de lokalt viktige næringsområdene åpnes det for å legge til rette for næring- og industriformål.

I de lokalt viktige boområdene åpnes det for å legge til rette for boligbygging med lavere tetthet enn i kommunesentra.

Det legges vekt på attraktivitet, grønnstruktur, tilgjengelighet og tilrettelegging for gående, syklende i alle tettstedene. Det legges vekt på tilrettelegging for kollektivtransport i kommunesentra og i aksen mellom. Gang- og sykkelvegforbindelser i kommunesentra og i aksen mellom skal utformes med vekt på god trafikksikkerhet, framkommelighet og universell utforming. Bygging av gang- og sykkelveier bør skje i forlengelsen av eksisterende infrastruktur. Lokale snarveier og stier skal vises og sikres i reguleringsplaner.

## 5.1 Boligbygging

Nye boligområder og boligbygging lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til kommunesentra, langs aksen imellom, men også der kommunen har skoler og barnehager. Eksisterende avsatte boligområder som ikke er utbygd, regulert eller som ikke oppfyller dette kriteriet vurderes tilbakeført til LNF-områder.

Utbygging av boliger bør skje der det er etablert infrastruktur eller i forlengelse av den etablerte infrastrukturen.

Det skal utvikles et variert og attraktivt boligmarked som skaper mangfold og dekker ulike behov.

Tilrettelegging for trygg ferdsel langs skolevei og i nærmiljøet skal skje gjennom satsing på gang- og sykkelveier og snarveier mellom boligområder, idrettsanlegg, offentlig tjenestetilbud og sentrumsfunksjoner. Traseer mellom større boligområder og viktige samfunnsfunksjoner og nærturterreng prioriteres.

## 5.2 Næring

Arealkrevende og ikke-personintensiv næring etableres i tilknytning til tilrettelagte næringsområder avklart i kommuneplanens arealdel. ABC-prinsippet\* skal legges til grunn for lokalisering av nytt næringsareal.

\* <https://www.asplanviak.no/prosjekter/veileder-om-bruk-av-abc-prinsippet/>



### 5.2.1 Stedbunden næring

Ørland kommune har store havområder og eksisterende næringer med stort potensiale som bør videreutvikles.

Det skal utredes behov ved eksisterende og fremtidige akvakulturanlegg for aktuelle næringer, og gjøres en vurdering av om det disse har nok egnet areal eller om det skal gjøres en planjustering rundt anleggene.

### 5.3 Landbruk

Ørland kommune har store arealer for landbruk og dyrkamark. Dyrkbar jord skal disponeres slik at den er egnet til jordbruksproduksjon, også i framtida. Dyrkamark omdisponeres bare hvis det er sterke samfunnsmessige forhold som taler for det. Omdisponering av dyrkamark vurderes i forbindelse med overordna planprosesser og ikke som enkeltsaker.

Utbyggingsområder som ikke er regulert eller utbygd og ikke oppfyller kriterier ovenfor, vurderes/foreslås tilbakeført til LNF-formål.

### 5.4 Forsvaret

Forsvaret er en stor aktør i kommunen med Ørland hovedflystasjon som det største anlegget. I tillegg har Forsvaret andre militære områder som skytefelt, forhåndslager, tankanlegg og øvingsområder utenfor hovedflystasjonen. I tillegg til militær aktivitet, drifter også Forsvaret redningstjenesten. Deler av Forsvarets areal omfattes av vern. Forsvaret har også et boligbehov på ca. 250 boenheter fordelt på Brekstad, Bjugn, Opphaug, Ervika og Ottersbo, med størst andel på Brekstad.

Forsvarsareal sikres gjennom formål, bestemmelsesområder, hensynsområder og/eller fareområder.

### 5.5 Havområder og forvaltning av strandsonen

Havområder som bør vernes skal sikres gjennom arealformål i sjø og hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Ørland kommune har seks internasjonalt vernede våtmarks- og ramsarområder. Verneområdene skal sikres som bestemmelsesområder og hensynssoner.

I tillegg legges det generelle byggeforbudet innenfor 100-metersgrensa til sjø til grunn for arealstrategien. Byggegrense mot sjø kan angis i kommuneplanens arealdel der hovedregelen fravikes.

## 5.6 Natur, naturmangfold og friluftsliv

Kommunen skal sikre at viktige natur- og friluftsområder opprettholdes og utvikles og begrense nedbygging, fragmentering og forurensning av disse områdene. Natur som er spesielt viktig for opptak av klimagasser og for klimatilpasning skal ivaretas og restaureres.

Viktige beiteområder i utmark bør ivaretas og sikres mot nedbygging.

Gjennom kommunedelplan for naturmangfold kartlegges kommunens naturområder og naturmangfold. Disse skal sikres gjennom LNFR-områder og hensynssoner som innlemmes i kommuneplanens arealdel.

## 5.7 Kultur og kulturmiljø

Kommunen ønsker å bruke natur- og kulturarven aktivt som positive elementer i stedsutviklingen og til å bygge fellesskap og identitet og som ressurs for bærekraftig verdiskaping.

Kommunen vil begrense nedbygging, fragmentering og forurensning av kulturlandskap.

Viktige kulturminner og attraktive kulturmiljøer som Austrått, Tarva og Uthaug med flere sikres med hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

## 6. Arealstrategi og strategiske kart

Arealstrategien skal vise kommunens valg og prioriteringer innenfor egne økonomiske, sosiale og ressurs- og miljømessige forutsetninger.

Strategiske kart er ikke juridisk bindene, men er av en retningsgivende karakter for videre arbeid med kommuneplanens arealdel.

### 6.1 Kommunesenter

#### 6.1.1 Brekstad

Brekstad er 2,3 km<sup>2</sup> og har ca. 2390 innbyggere (SSB 2023). Bebyggelsen består av boliger, småindustri, sosial infrastruktur (skoler, idrettshaller, legesenter, tannlegesenter, distriktsmedisinsk senter, helsebygg), næring, forretninger og militære anlegg (F-35 jagerfly, Sar Queen redningshelikopter og AWACS overvåkningsfly). Brekstad er kommunikasjonsknutepunktet med hurtigbåt til Trondheim og Kristiansund, fergeforbindelse til Orkland og flyruter til Oslo og Evenes.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 490 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 200 boenheter.



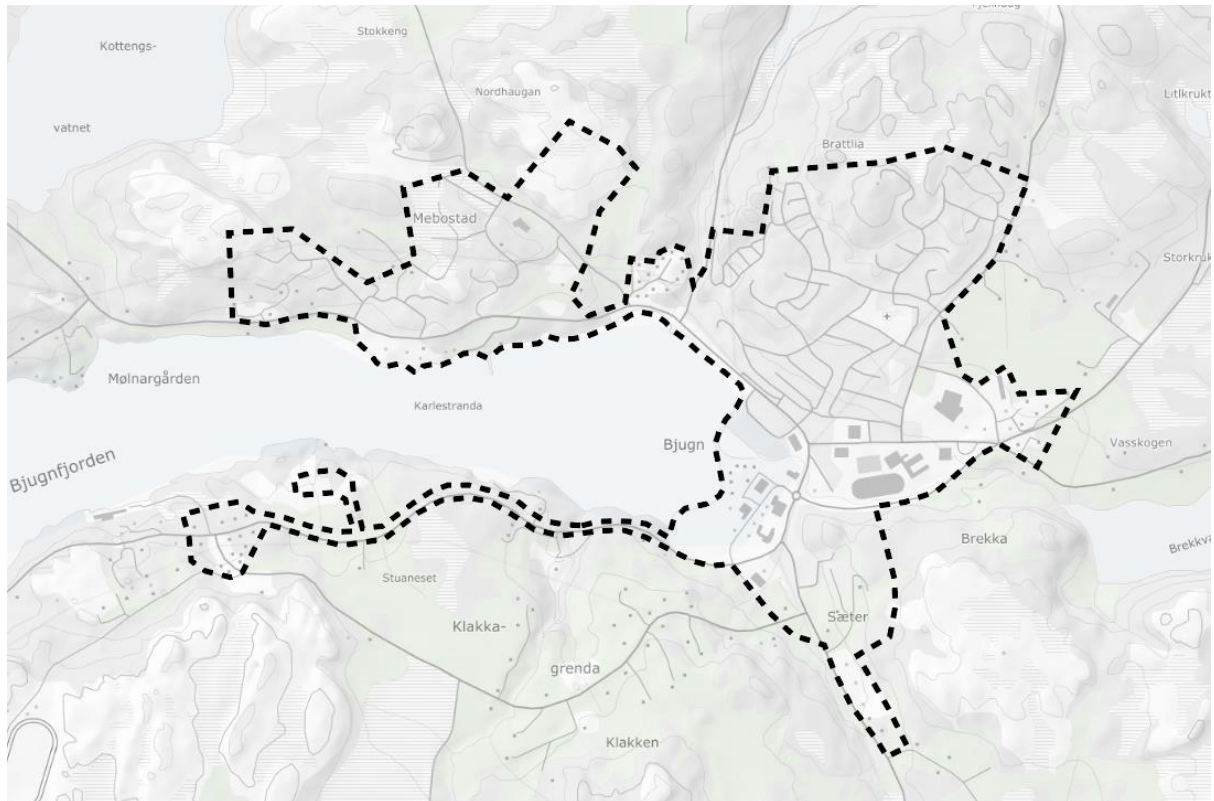
Figur 4: Brekstad

### 6.1.2 Bjugn

Bjugn er 1,2 km<sup>2</sup> og har ca. 1370 innbyggere (SSB 2023). Bjugn er administrasjonssenter i Ørland kommune. Bebyggelsen består av boliger, sosial infrastruktur (skoler, barnehage, legesenter, ishall, helsebygg), næring og forretninger.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 550 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 110 boenheter.



Figur 5: Bjugn

## 6.2 Lokalsenter

### 6.2.1 Opphaug

Opphaug ligger langs akse mellom Brekstad og Bjugn, beregnet til ca. 0,4 km<sup>2</sup> og ca. 390 innbyggere (SSB 2023). Lokalsenteret omfatter en kjerne av boligbebyggelse med dagligvarebutikken, barneskolen og to barnehager.

Boligbebyggelse utgjør hovedtyngden av bebyggelsen, men med innslag av næringsvirksomhet (mølle, forretninger og bensinstasjon).

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 200 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 30 boenheter.



Figur 6: Opphaug

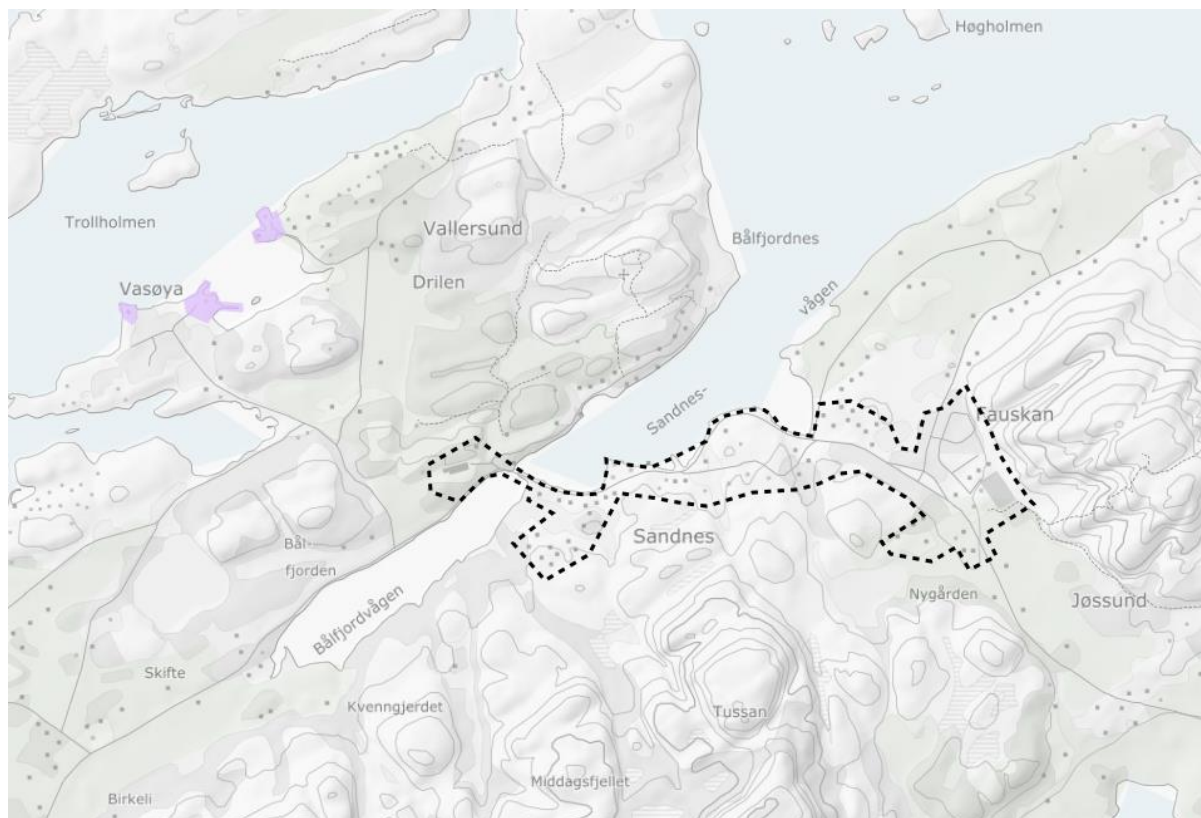
### 6.2.2 Vallersund

I Vallersund er det anslått å være ca. 350-400 innbyggere, avhengig av avgrensning. Bebyggelsen i Vallersund omfatter i hovedsak boliger og fritidsboliger samt noe næring.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 5 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 10 boenheter.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål i Vallersund er ca. 8 daa og at behovet for næringsareal anses å være begrenset i planperioden.



Figur 7: Vallersund

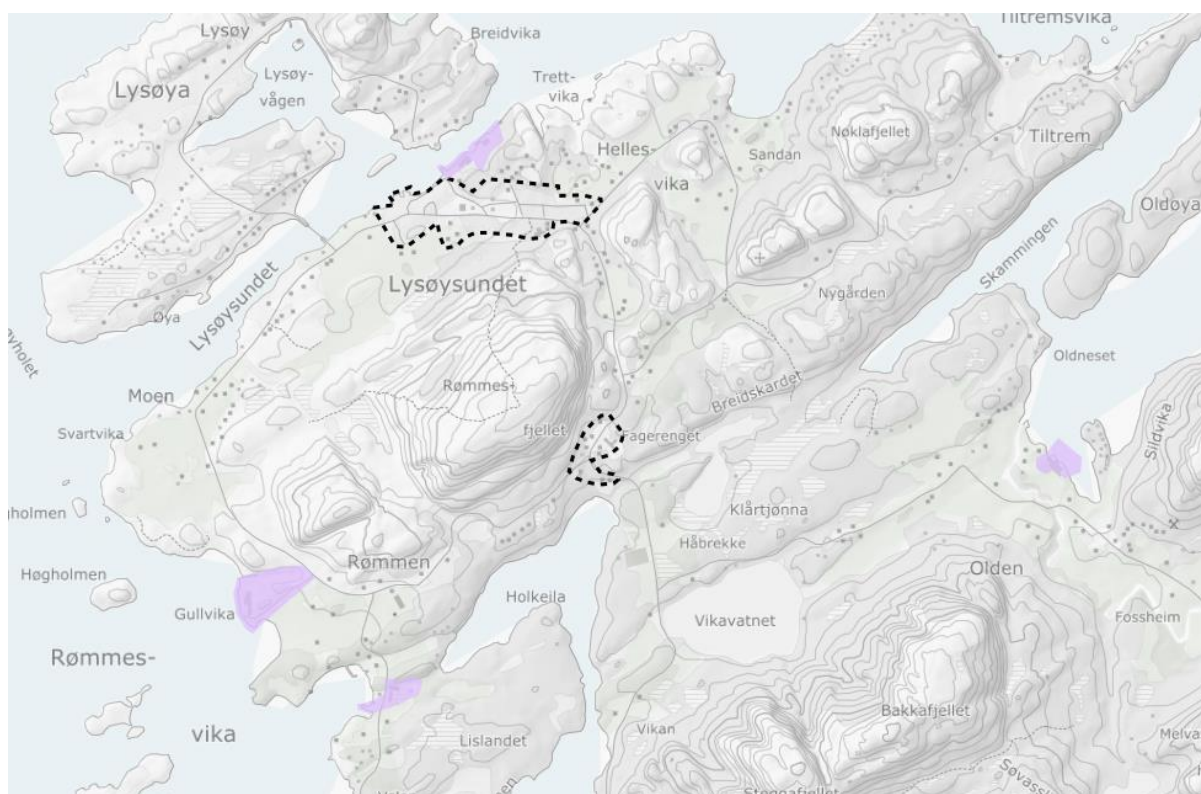
### 6.2.3 Lysøysund

Lysøysund er beregnet til 0,4 km<sup>2</sup> og har ca. 260 innbyggere (SSB 2023). Bebyggelsen består av boliger, industri og næring (off shore-virksomhet, næringsmiddelindustri og oppdrett).

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 35 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 10 boenheter.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål er ca. 130 daa og at det er tilstrekkelig areal i den aktuelle planperioden.



Figur 8: Lysøysund

## 6.3 Lokalt viktig næringsområder

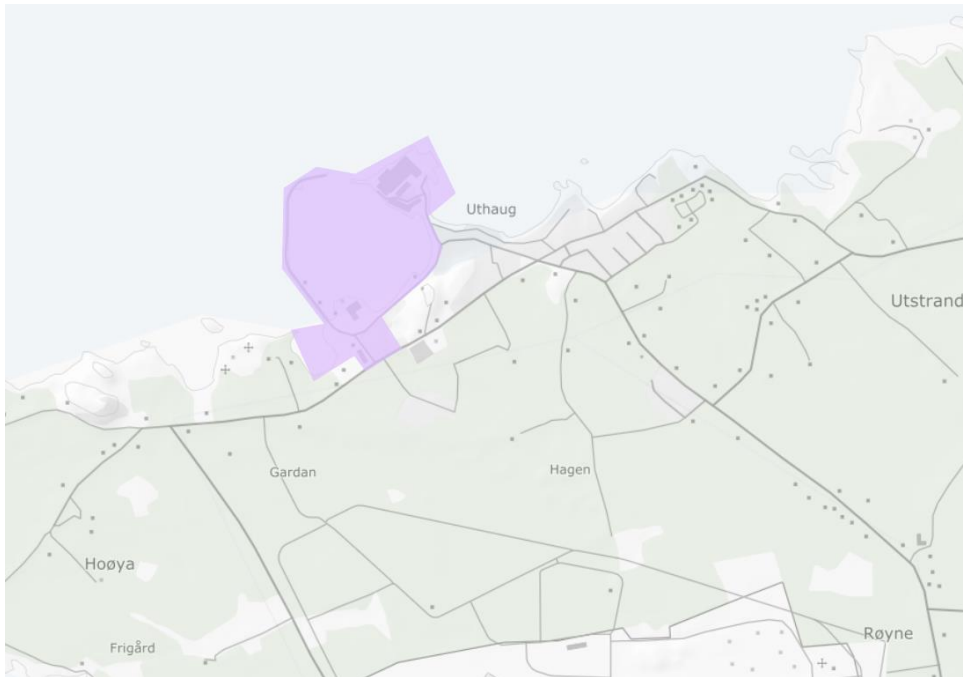
### 6.3.1 Uthaug

Uthaug er 0,4 km<sup>2</sup> og har ca. 370 innbyggere (SSB 2023). Det ligger flere kulturminner i området som Nøkkelhaugen (en av de største gravrøysene nordafjells) og Uthaugsgården (handelssted). Bebyggelsen omfatter boliger og industri (fiskeforedling, betongvare). Det er viktige kai-funksjoner i området.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 20 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 10 boenheter.

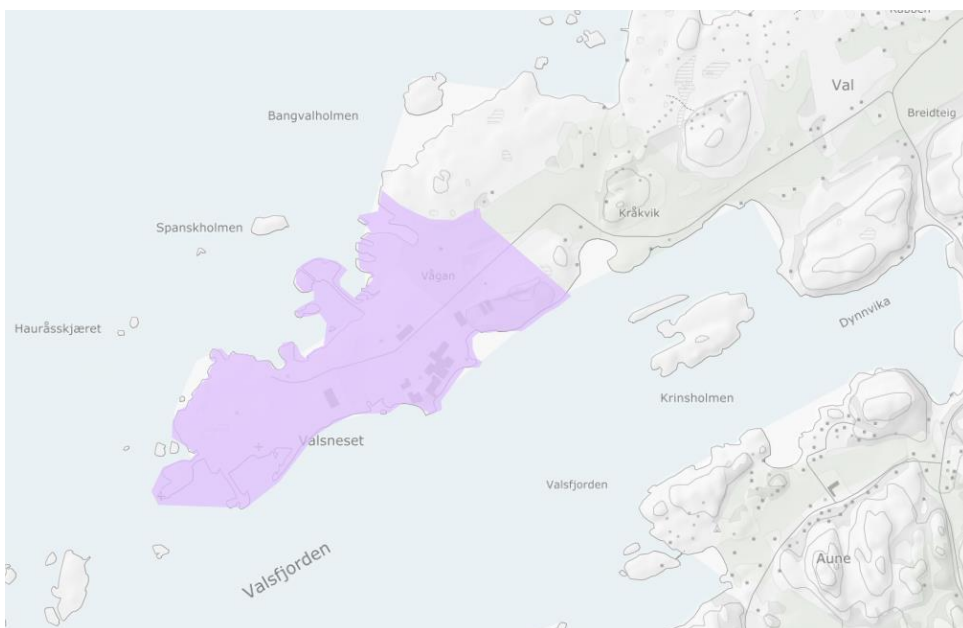
Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål er ca. 80 daa. Det vurderes at det er behov for mer areal til næring/industri-formål.



Figur 9: Uthaug

### 6.3.2 Valsneset

På Valsneset er det større plasskrevende nærings- og industrivirksomhet. Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål er ca. 300 daa og at det er behov for mer areal til næring/industri-formål.



Figur 10: Valsneset



## 6.4 Lokalt viktig bo- og næringsområder

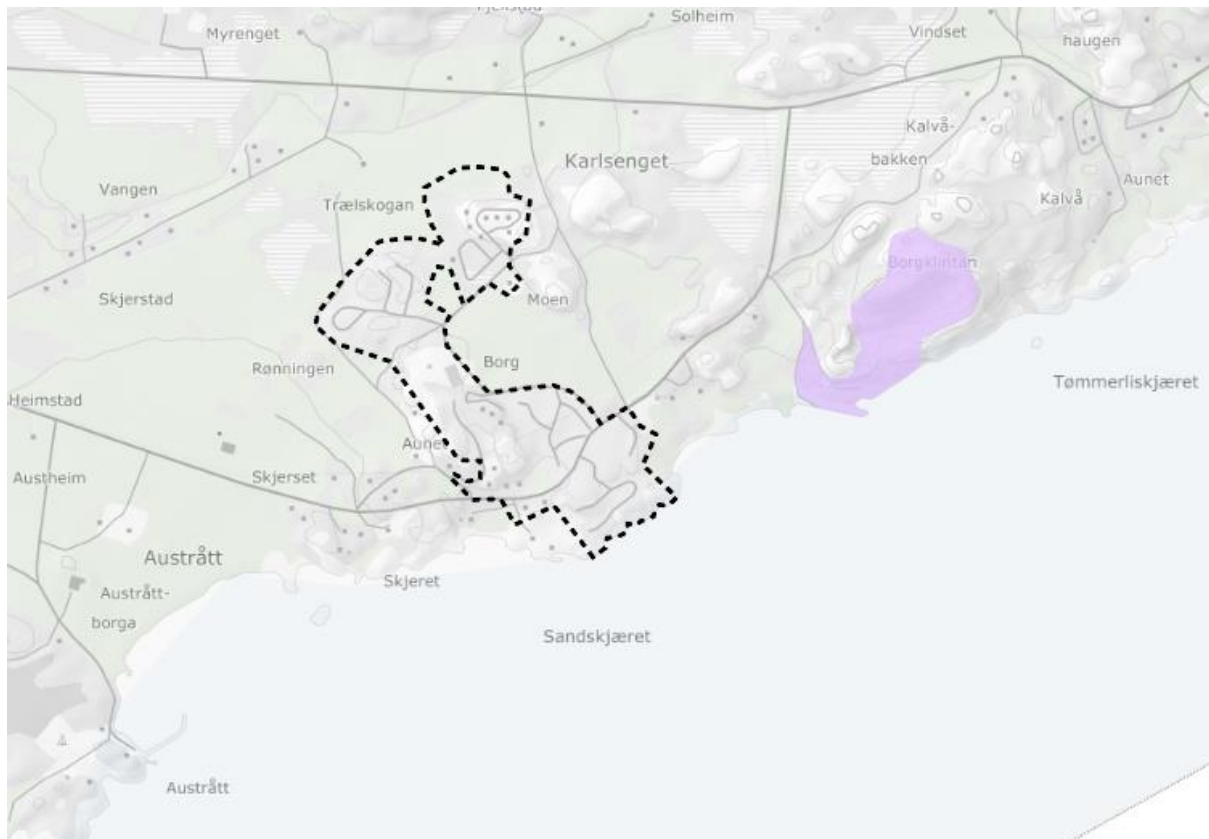
### 6.4.1 Ottersbo

Ottersbo er 0,29 km<sup>2</sup> og har ca. 415 innbyggere (SSB 2023). Boligbebyggelse utgjør hovedtyngden av bebyggelsen, men med innslag av næringsvirksomhet (pukkverk/asfaltverk) og en barnehage.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 30 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 30 boenheter.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål er ca. 30 daa og at det er tilstrekkelig areal i den aktuelle planperioden.

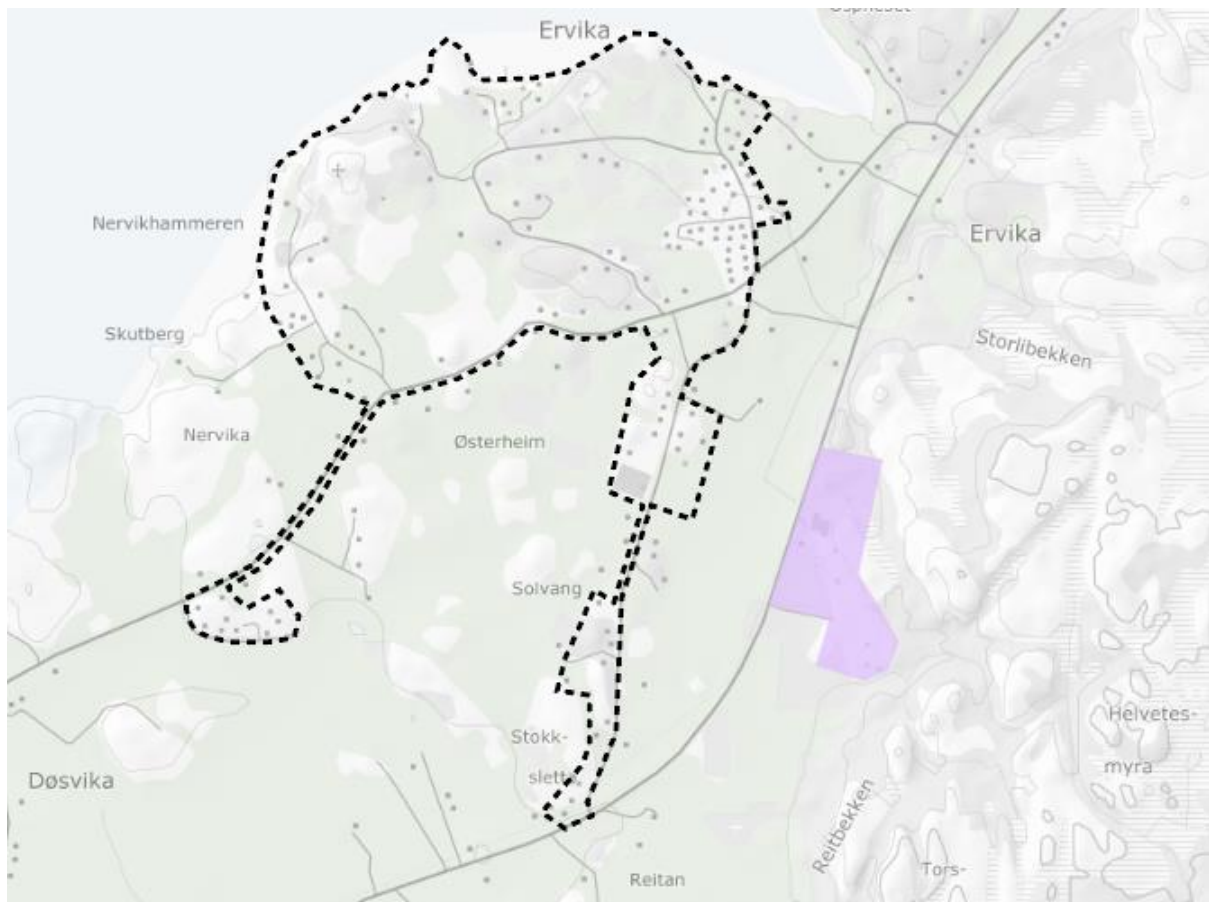


Figur 11: Ottersbo

#### 6.4.2 Ervika og Reitan

I Ervika er det anslått å være ca. 450 innbyggere. Ervika ligger langs akse mellom Brekstad og Bjugn og utgjør et viktig boområde. Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål er ca. 215 boenheter. Det anslås at behovet for nye boliger fram mot 2038 er ca. 40 boenheter.

På Reitan ligger en del plasskrevende næring og industri. Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål er ca. 30 daa og at det er behov for mer areal til næring/industri-formål.



Figur 12: Ervika og Reitan

## 7. Vedlegg

Tall og dokumentasjon som omhandler boligbehov er hentet fra SSB og Forsvaret prognoser. Tall for avsatt og regulerte formål er hentet fra kommunens og fylkeskommunens arealregnskap.

### 7.1 Boligbehovsanalyse

**SSBs hovedalternativ:** 465 flere innbyggere innen 2038. Med gjennomsnittlig 2,07 personer per husholdning, utgjør dette et forventet boligbehov på 225 boenheter.

**Forsvarets prognoser:** 500 nye ansatte og angitt behov for 110 nye boenheter. Internt gitt høyere tall, på om lag 200 boenheter. Legger på ekstra 50 boenheter pga. lengre tidshorisont. Mesteparten av boligbehovet til Forsvaret antas å bli på Brekstad (om lag 2/3 av boenhetene).

Til sammen utgjør dette et boligbehov på **475** boenheter i kommunen totalt sett.

Tallene er basert på hovedalternativet til SSBs befolkningsframskriving, sett sammen med utviklingstrendene som har vært i Ørland kommune. SSBs hovedalternativ indikerer at vi blir 465 flere innbyggere innen 2038, noe som tilsvarer et boligbehov på 225 boenheter (2,07 personer per husholdning). Basert på historisk utvikling og økende tendenser til sentralisering, er det anslått at om lag 75 % forventet boligbehov vil forekomme i tettstedene Brekstad, Bjugn, Opphaug, Ervika og Ottersbo. Dette tilsvarer et forventet boligbehov på 169 boenheter (av totalt 225) i tettstedene.

Summerer vi Forsvarets prognoser og behov med SSBs prognoser, anslås det at Ørland kommune vil ha 965 flere innbyggere innen 2038. Anslått økning fordeler seg følgende på de definerte tettstedene:

Tettsted	Innbyggertall 2023 (SSB)	Anslått økning i innbyggertall 2038 (SSB og Forsvaret)	Framtidig innbyggertall 2038
Brekstad	2390	416	2806
Bjugn	1370	235	1605
Opphaug	390	65	455
Ottersbo	415	85	500
Ervika	450	65	515
Uthaug	370	25	395
Vallersund	350-400*	20	370-420
Lysøysund	260	25	285

\* Innbyggertall er avhengig av hvordan tettstedet avgrenses

Dette utgjør et på forventet boligbehov i tettstedene:

Tettsted	Forventet boligbehov	Tettsted	Forventet boligbehov
Brekstad	201	Ottersbo	31
Bjugn	114	Uthaug	12
Opphaug	31	Vallersund	10
Ervika	41	Lysøysund	12

## 7.2 Avsatt og regulerte formål

I tillegg er det foretatt en vurdering av potensial i avsatt og regulert bolig- og næring/industri-formål for de aktuelle tettstedene.

	Brekstad	Bjugn	Opphaug	Uthaug	Vallersund	Lysøysund	Ottersbo	Ervika
Potensial - bolig - regplan	490	557	195	22	2	35	32	127
Potensial - bolig - kommuneplan	0	0	0	0	3	8	0	89
Potensial - næring/industri - regplan	-	-	-	78 daa	318 daa	98 daa	28 daa	23 daa
Potensial - næring/industri - kommuneplan	-	-	-	0 daa	0 daa	28 daa	0 daa	2,7 daa