



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Reguleringsplan for boligområde - Nervika i Ervika - oppstart

Vedlegg:

- 1 Henvendelse om oppstart av detaljregulering
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankartskisse
- 4 Situasjonsplan
- 5 Arealoppsett
- 6 Arealoppsett - utnyttingsgrad
- 7 Referat fra oppstartsmøte
- 8 Brev fra Voll arkitekter

Sakens bakgrunn og innhold:

Voll arkitekter retter på vegne av forslagstiller Ørland Bygg AS en forespørsel til kommunen om oppstart av detaljregulering for eiendommen gnr. 32, bnr. 23 i Nervika i Ervika. Formålet med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse. Behovet for tomter til boligbebyggelse anses å være økende grunnet etablering av kampflybasen på Ørlandet og industrietablering på Valsneset og Reitan.

Det er totalt lagt opp til 60 boenheter som tilsvarer brutto 1,48 boenheter per dekar.

Det er avholdt oppstartsmøte, se vedlegg.

Forslagstiller ønsker felles behandling av reguleringplanforslag og byggesøknadd, jevnfør plan- og bygningsloven § 12-15. Forslagstiller ber kommunen gjøre en grundig vurdering av foreslått utbygging, slik at prosjektet kan tilpasses eventuelle kommunale føringer innen det varsles oppstart av plan- og byggesak.

Vurdering:

Ervika forventes å bli et attraktivt boligområde med gunstig beliggenhet i forhold til fremtidig arbeidsmarked, først og fremst kampflybasen på Ørlandet. I arbeidet med kommuneplanen er det satt av en god del arealer til boligformål i Ervika. For det aktuelle område har kommunedelplanen bestemmelser om maksimalt arealforbruk på 1,4 daa per boenhet, brutto.

Planskissen viser et arealforbruk som ligger langt under dette, samtidig som tilstrekkelige arealer er satt av til grøntområder, lek, utomhusarealer og parkeringsarealer. Området i sin helhet er satt av til boligformål i kommunedelplan for Ervika.

Vanntilførsel må etableres fra kommunalt ledningsnett og avløp tilstrekkelig rensegrad må etableres med avløp til tilstrekkelig dybde i Bjugn fjorden.

Rådmannen ser en utfordring knyttet til den østligste eneboligtomten som inngår i planområdet. Denne er nokså eksponert opp mot toppen av en kulle. Etter rådmannens vurdering bør denne boligtomta tas ut av planen og området gis formål som friområde til benyttelse for alle beboerne innenfor planområdet. Ut over dette er rådmannen positiv til planarbeidet, og tilrår at planarbeidet startes opp og at det kan legges opp til felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesak.

Folkehelsevurdering:

Det er positivt at det er lagt ut friområder som i stor grad henger sammen. Dersom eneboligtomt øst i planen tas ut av planen og arealformålet endres til friområde kan dette bli et ettertraktet turmål og utsiktspunkt i nærområde med positiv effekt på folkehelsen.

Oppsummering:

Det er i kommune(del)plan for Bjugn kommune reguleringskrav knyttet til alle områder for bebyggelse og anlegg. Planforslaget vil være i samsvar med arealformålet i gjeldende kommuneplan. Rådmannen tilrår at Voll arkitekter, på vegne av tiltakshaver Ørland Bygg AS, får starte opp planarbeidet og legge opp til felles behandling av byggesak. Ved utarbeidelse av planforslag bør boligomt øst i planområdet tas ut og formål endres til friområde.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift gir sin tilrådning til at Voll arkitekter, på vegne av Ørland Bygg AS, starter opp arbeidet med detaljregulering av boligområde på eiendommen gnr. 32, bnr. 23 i Nervika i Ervika og at det kan legges opp til felles behandling av byggesak, jevnfør plan- og bygningsloven § 12-15. Ved utarbeidning av planforslaget bør boligomt øst i planen tas ut og arealformål endres til friområde.