

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplan, datert 01.02.12
- 2 Illustrasjonsplan
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 01.02.12
- 4 Perspektiver
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Mulighetsstudie seniorboliger
- 7 Bebygget areal (BYA)
- 8 Vegtrafikk- og flystøy - skjermingstiltak
- 9 Utredning konsekvenser landbruk
- 10 Arkeologisk rapport

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest ble behandlet av planutvalget i møte 15.11.11. Følgende enstemmige vedtak ble fattet i sak 11/30:

Saken utsettes. Administrasjonen utarbeider nytt planforslag som innebærer vesentlig høyere utnyttelse av områdene B3 - B7. Dette innebærer planlegging for bygging av flerleilighetshus på inntil 3-4 etasjer.

Revidert planforslag med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser legges med dette fram til ny 1. gangs behandling. Planforslaget bygger på de føringer som ble satt av planutvalget, og på grunnlag av følgende punkter i kommunestyrets fastsatte planprogram fra møte 28.04.11:

Kommunestyret ber om at det reguleres tilstrekkelig areal for bygging av omsorgsboliger o.l. i som dekker dagens og framtidig behov, jfr. boligpolitisk handlingsplan.

Reguleringsplan for området skal utarbeides med tanke på høy utnyttelse, d.v.s. min. 3 - 4 boligheter pr. brutto dekar areal.

Planområdets totale areal er på ca. 23 da. Forslag til reguleringsplan viser at det er plass for totalt 123 boligenheter, fordelt med 105 enheter i lavblokk i 2 og 3 etasjer, og 18 enheter i rekkehus.

6 enheter i rekkehus ligger på del av eiendommen gnr. 67 bnr. 232 som eies av Ørland Eiendom AS, og som i henhold til gjeldende reguleringsplan er regulert til offentlig formål (tidligere Ørland videregående skole).

Resterende boligenheter er planlagt på eiendommen gnr. 67 bnr. 1 som eies av Svein Olav Ulset, men som kommunen har inngått avtale om å kjøpe (18 da).

Det er under planleggingen tatt utgangspunkt i leilighetstyper med primærareal fra 55 til 80 kvm.

Brutto areal pr. bolig i framtidig kommunalt boligfelt vil bli ca. 154 kvm. Dette tilsier ca. 6,5 enheter pr. brutto dekar areal, jfr. pkt. 3 i kommunestyrets vedtak.

Formålet med planarbeidet har vært å legge til rette for utbygging av boliger, dels som omsorgsboliger og seniorboliger, dels som regulære boliger med tilhørende veganlegg og leke/uteoppholdsareal. Begrepet seniorboliger er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen og i eget vedlegg. Planforslaget som ble fremmet i planutvalgets møte 15.11.11 forutsatte at arealet skulle bygges ut som rekkehusområde, og en studie av seniorboliger ble gjort på grunnlag av dette. Boligtyper i revidert løsning er i hovedsak leiligheter, og de deler av studien som går spesifikt på seniorboliger i rekkehustypologi er dermed mindre aktuelt. Leilighetsbygg som skissert i planen vil imidlertid gi gode forutsetninger for utvikling av seniorboliger.

Nærmere redegjørelse for planforslaget framkommer av vedlagte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredninger.

Administrasjonens vurdering

Det har stor samfunnsmessig betydning at kommunen kan legge til rette for konsentrert boligbygging på Brekstad. Aktuelle område er sentrumsnært, og det er helt naturlig å vurdere dette området som framtidig utbyggingsområde. Årsaken til at området ikke tidligere er foreslått avsatt til utbyggingsområde, er at det i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealrørdel i 2004 var full oppslutning om at området fortsatt skulle være landbruksområde inntil videre. Nåværende eier nærmer seg pensjonsalder, og det er ingen som står klar til å ta over gården. Uansett vil en framtidig eier måtte vurdere å føre opp ny driftsbygning på et annet sted på eiendommen av rasjonelle driftshensyn. Vi viser i denne sammenheng til vedlagte landbruksmessige vurderinger.

I forbindelse med høringen av planprogrammet fremmet Fylkesmannen i Sør-Trøndelag innvendinger til formålet med reguleringen. Disse gikk ut på generelle betraktninger til utnyttelse av dyrka mark til boligformål og utnyttelsesgrad, og at kommunen må forvente innsigelse til planlagt omdisponering. Dog signaliserte Fylkesmannen at det vil kunne aksepteres omdisponering til utbyggingsformål som har viktig samfunnsmessig betydning på grunn av områdets plassering.

I foreliggende planforslag er disse innvendinger etter vårt skjønn i stor grad imøtekommet ved at det legges opp til bygging av boliger for ulike behov og høy utnyttelse. I henhold til lov om sosiale tjenester har kommunen ansvar for planlegging,

etablering og drift av boliger med heldøgns omsorgstjenester for dem som på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker har behov for det. Videre har kommunen plikt til å yte praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, til den samme gruppen. For å kunne imøtekomme disse kravene, bør boliger for denne gruppen føres opp i nærområdet til der kommunens helse- og omsorgstjenester utøves.

I boligpolitisk handlingsplan for perioden 2008 - 2011 er kommunens status og framtidig behov på dette området nærmere drøftet. Det er skissert behov for 18 - 20 leiligheter i planperioden. Dette behovet er så langt ikke dekket, og behovet vil også kunne endre seg når revisjon av handlingsplanen blir igangsatt. Det er et økende antall yngre brukere som er mottakere av velferd, pleie og omsorgstjenester. Dette er ofte personer med hjelpebehov på grunn av sykdom eller funksjonshemming. Kommunen har mange unge innbyggere med utviklingshemming og mennesker med psykiske lidelser som vil ha behov for kommunale tjenester og tilrettelagt bolig i framtiden. Å gi disse mulighetene for bygging/kjøp av egen bolig med nøktern standard og størrelse basert på de muligheter for finansiering som Husbanken kan tilby gjennom startlån, vil kunne bli et verdig og godt tilbud, d.v.s. å eie framfor leie. I planforslaget er det lagt opp til at det kan bygges 12 omsorgsboliger (område B2)

I tillegg nevnes at kommunen også har en rolle som tilrettelegger for andre grupperinger, bl.a. for seniorer og unge etablerere. Seniorer er i en alder der det er naturlig å vurdere kjøp av bolig som har universell utforming og praktiske tillempninger. Nærhet til sentrumsnære funksjoner er viktig. Videre er det viktig å kunne bo i boligen lengst mulig i alderdommen og ha nær tilgang på helse- og omsorgstjenester. I foreliggende planforslag er det lagt til rette for bygging av seniorboliger i lavblokker i 2 og 3 etasjer i område B5 - B5.

Det bør være en samfunnsoppgave å legge til rette for bygging av rimelige boliger for unge etablerere. Dette kan skje ved bygging av flerleilighetshus, slik som skissert i foreliggende planforsalg.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 01.02.12, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.