

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Hovde Sør**Vedlegg:**

- 1 Forslag til reguleringsplan for Hovde Sør, datert 12.03.12
- 2 Illustrasjonsplan
- 3 Reguleringsbestemmelser for Hovde Sør
- 4 Oversikt antall boliger Hovde Sør og Hovde, 66/447 m.fl.
- 5 Perspektiv fra nordøst.
- 6 Fjernvirkning Hovde Sør
- 7 Lengdesnitt A-G
- 8 Solstudie 21. mars
- 9 Solstudie 17. mai
- 10 Solstudie 21. juni
- 11 Beregning BYA Hovde Sør
- 12 Arealoversikt Hovde Sør
- 13 Planbeskrivelse Hovde Sør og Hovde 66/447 m.fl.
- 14 Prinsippskisser for hustyper på Hovde Sør
- 15 Uttalelse datert 16.02.11 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune vedrørende samrådsmøte 09.02.11
- 16 Uttalelse til datert 27.02.11 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vedrørende Hovde Sør
- 17 Arkeologisk rapport Hovde Sør
- 18 Antikvarisk uttalelse datert 20.09.11 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune vedrørende gårdsbebyggelse på Nerhovd, Hovde Sør

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsplan for Hovde Sør legges nå fram til 1. gangs behandling i planutvalget. Planskisser har tidligere vært drøftet av planutvalget, da med spesielt fokus på utnyttingsgrad, arealdisponering og utbyggingsform.

I henhold til kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i 2004, omfatter reguleringsplanen en større del av området på Hovde som er blinket ut som framtidig utbyggingsområde. Planområdet omfatter ca. 175 da.. Ca. 60 da. av dette er vurdert som nytt boligområde, og som er i samsvar med det arealet som kommunen har ervervet fra Erling Albrigtsens eiendom gnr. 66 bnr. 5. I tillegg omfatter planen eksisterende boligområder, Hovdetåa friluftsområde, strandsone langs sjøen og Forsvarets eiendom.

Planforslaget viser boligområder med plass for **47** eneboliger og **89** rekkehus, til sammen **136** boligenheter. Utnyttelsesgraden for området er 1,91 boliger pr. brutto dekar areal. Bruttoarealet som er lagt til grunn er 71 da. og inkluderer eksisterende boligbebyggelse.

Nærmere redegjørelse for planforslaget med hensyn til grønnstruktur, landskap, miljø, støy, naturverdier m.m. framkommer av tilhørende planbeskrivelse og annen dokumentasjon som følger vedlagt.

Administrasjonens vurdering

Området på Hovde vil være det siste større utbyggingsområde for boliger i tilknytning til Brekstad sentrum. Dette har sammenheng med sterke føringer på grunn av jordvernet og flystøy fra Ørland Hovedflystasjon. Dette er bakgrunnen for at det i planforslaget legges opp til relativt høy utnyttelse.

Planarbeidet har vært samordnet med Nordbohus Systembyggs arbeid med å utarbeide reguleringsplan for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl., d.v.s. det arealet som Systembygg kjøpte for 5-6 år siden. Områdene grenser til hverandre, og det har vært naturlig å vurdere arealdisponering, utnyttelsesgrad, infrastruktur m.m. i sammenheng. For de to områdene vil utnyttelsesgraden bli 2 enheter pr. brutto dekar areal. Dette er i samsvar med de krav som er knyttet til arealdelen i kommuneplanen.

I videre boligplanlegging på Brekstad vil det bli satt fokus på fortetning av sentrumsområdet, d.v.s. at det vil bli planlagt areal for flerleilighetshus/blokkleiligheter. I den sammenheng nevnes at forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest, som nå legges ut til offentlig ettersyn og høring, er det planlagt flerleilighetsbygg med utnyttelse på 6,5 boliger pr. brutto dekar areal. I sentrumsskisse for Brekstad sentrum, en skisse som er vedtatt å være grunnlag for ny reguleringsplan, vil utnyttelsen bli den samme eller høyere.

Hovde Sør er det siste området som det planlegges eneboliger på små tomter og rekkehusbebyggelse. Området ligger i ytterkanten av Brekstad og vil være et viktig bidrag til kommunens ønsker om å gi et variert botilbud i nærområdet til sentrum. Større boligtomter vil kommunen kunne tilby andre steder i kommunen, bl.a. i Røstadhaugan på Opphaug og i Ottersbo III på Austrått. I forbindelse med rullering av arealdelen vil også andre områder bli vurdert.

På grunn av høy utnyttelse og tett boligstruktur i foreliggende planforslag, er det satt strenge krav i reguleringsbestemmelsene. Dette er gjort fordi det er nødvendig med god styring av bygningsvolumene, og sikre andelen av grønne flater innenfor byggeområdene. Det vil ikke være rom for større avvik fra disse. Det må foreligge helt spesielle grunner for at skal kunne gis dispensasjon fra krav til etasjetall, takvinkel, møneretning, garasjeplassering m.m.

Det er viktig at bebyggelsen får en sammenhengende god arkitektonisk utforming med hensyn til volum, takform, materialbruk og fargevalg, men dog uten at det skal bli for stor konformitet. Her nevnes spesielt at taktekking skal ha jordfarger. Sort takstein, som er ganske vanlig i dag, vil ikke kunne tillates etter foreliggende forslag til bestemmelser. Garasjer skal være i en etasje med grunnfalte ikke over 45 kvm, d.v.s. uten loftsetasje.

I planforslaget er det lagt vekt på god sammenhengende grønnstruktur med gode muligheter for lek. Forsvarets område vil gi et vesentlig bidrag til dette. Nærhet til strandsonen er en kvalitet som kommer beboerne til del, i tillegg til at det legges til rette for rekreasjon for allmennheten for øvrig.

Etter administrasjonens vurdering har foreliggende planforslag kvaliteter som gjøre at området vil kunne bli et attraktivt boligområde.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Hovde Sør med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.12, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.