

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Reguleringsplan for Skolegata boligfelt - høring

Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest - Høring
- 2 Vedtak i planutvalget 14.02.12
- 3 Reguleringsplan, datert 01.02.12
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Reguleringsbestemmelser, datert 01.02.12
- 6 Perspektiver
- 7 Planbeskrivelse
- 8 Mulighetsstudie seniorboliger
- 9 Bebygget areal (BYA)
- 10 Vegtrafikk- og flystøy - skjermingstiltak
- 11 Utredning konsekvenser landbruk
- 12 Arkeologisk rapport

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget i Ørland kommune vedtok i møte 14.02.12 å legge forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfristen er satt til 11.05.12.

Planområdet er på ca. 23 daa og berører eiendommene 67/1 "Brekstad Gård" med 17,7 daa fulldyrka jord og 67/232 med ca 3 daa hovedsakelig bebygd areal. Området avgrenses av Reksterberg boligområde, Hovdeveien, Skolegata og tidligere internatbygning for Ørland videregående skole. Planforslaget innebærer regulering av totalt 123 boligenheter, fordelt med 105 enheter i lavblokk i 2 og 3 etasjer, og 18 enheter i rekkehus.

Parasellen tilhørende 67/1 "Brekstad Gård" er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-område mens 67/232 er markert som eksisterende offentlig formål.

Administrasjonens vurdering

Trond Langseth har utarbeidet "Konsekvensvurdering jordbruk", som er vedlagt sakens dokumenter. I denne konkluderes det således:

Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering kan det aksepteres at en tar i bruk dette arealet til boligbygging. Arealet er godt egnet til boligbygging, i og med at det ligger midt i bebygd område. Det er

følgelig ikke så godt egnet til jordbruksformål som arealer lenger unna bebyggelse. Dersom en bygger på dette arealet, vil dette hindre eller utsette nedbygging av andre jordbruksarealer. I og med at kravet til antall boenheter trolig vil være langt strengere her enn lenger unna sentrum, vil en ut fra jordvern hensyn anbefale at dette arealet bygges ut!

Fylkesmannen har signalisert at omdisponering til utbyggingsformål som har viktig samfunnsmessig betydning vil kunne aksepteres pga områdets plassering.

Utnyttelsesgraden av området er høy etter vår målestokk, med ca 5,4 boenheter pr daa. Denne vil ytterligere bli hevet til 6,5 boenheter pr daa i framtidige kommunale boligfelt. Dette er positivt med tanke på de skjerpede kravene til jordvern.

Utvalgslederens innstilling legges fram etter befaring i saken.