

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

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

- 1 Reguleringsplan Hovde Sør, revidert 31.05.12
- 2 Reguleringsbestemmelser Hovde Sør, revidert 31.05.12
- 3 Illustrasjonsplan, revidert 31.05.12
- 4 Planbeskrivelse, revidert 31.05.12
- 5 Oversikt boligantall på Hovde Sør og Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl., rev. 31.05.12
- 6 Perspektiv fra nordøst Brekstad Sør
- 7 Fjernperspektiv Hovde Sør, revidert 31.05.12
- 8 Lengdesnitt Hovde Sør
- 9 Arealoppgave Hovde Sør
- 10 Bebygget areal (BYA) Brekstad Sør
- 11 Hustyper Hovde Sør
- 12 Skyggevirkning 5. mars
- 13 Skyggevirkning 17. mai
- 14 Skyggevirkning 21. juni
- 15 Uttalelse - Reguleringsplan for boligfeltet Hovde Sør - 1621/66/5 m.fl
- 16 Uttalelse Sør-Trøndelag fylkeskommune - forslag til reguleringsplan for Hovde sør
- 17 Merknad til planforslag - reguleringsplan for Hovde sør - Mette og Erling Albrigtsen
- 18 Innvendinger til utlagt reguleringsplan Hovde sør - Oddvar Albrigtsen
- 19 Avklaringer i tillegg til tidligere innvendinger
- 20 Merknad til planforslag Hovde sør
- 21 Særutskrift fra behandling i FLA - Reguleringsplan Hovde Sør - høring
- 22 NVEs uttalelse - Reguleringsplan for Hovde sør, Ørland kommune i Sør-Trøndelag
- 23 Særutskrift - Forslag til reguleringsplan for Hovde Sør - Høring

Sakens bakgrunn og innhold

Endelig forslag til reguleringsplan for Hovde Sør ble behandlet av planutvalget i møte 27.03.12. Planutvalget vedtok å legge planforslaget med tilhørende bestemmelser, planbeskrivelse m.m. ut til offentlig ettersyn og høring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

I henhold til kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i 2004, omfatter planforslaget 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 **51** eneboliger/eneboliger i rekke (frittliggende småhusbebyggelse) og **85** rekkehusleiligheter (konsentrert småhusbebyggelse), 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.

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

I videre boligplanlegging på Brekstad vil det bli satt fokus på fortetning av sentrumsområdene. Her nevnes forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest som innebærer en utnyttelse på 6,5 boliger pr. brutto dekar areal. I sentrumsskisse for Brekstad sentrum, en skisse som er vedtatt av kommunestyret som grunnlag for ny reguleringsplan, vil utnyttelsen bli den samme eller høyere.

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 Røstadhaugen på Opphaug og i Ottersbo III på Austrått. I forbindelse med rullering av arealdelen vil også andre områder bli vurdert.

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 av Arve Hovde for 5-6 år siden. Områdene grenser delvis til hverandre, og det har vært naturlig å vurdere arealdisponering, utnyttelsesgrad, infrastruktur m.m. i sammenheng. For de to områdene vil utnyttelsesgraden bli over 2 enheter pr. brutto dekar areal.

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 størrelse, takform, materialbruk og fargevalg, men dog uten at det skal bli for stor konformitet. Her nevnes spesielt at taktekking i konsentrert småhusbebyggelse

(rekkehus) skal ha jordfarger. 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.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget har i ligget ute til offentlig ettersyn i 6 uker. Grunneiere og naboer/gjenboere er forelagt planforslaget pr. brev. I tillegg er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Forsvarsbygg, FosenKraft, TrønderEnergi, NVE Region Midt-Norge, Statens vegvesen Region Midt, Ørland Bondelag, felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn og Naturvernforbundet i Sør-Trøndelag fått saken til uttalelse.

Innen høringsfristen 11.05.12 har det kommet inn uttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. I tillegg har det kommet inn merknader fra to grunneiere innenfor planområdet og en merknad fra nabo/gjenboer til planområdet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune - Uttalelse i brev datert 10.05.12

Fylkeskommunen har ingen vilkår for egengodkjenning. Imidlertid har fylkeskommunen noen merknader til planforslaget som de mener bør hensyntas. Disse er kort oppsummert/kommentert nedenfor.

- *Uheldig plassering av vendehammer ved Lek1 mht trafikk.*
Plan endret ved at vendehammer er flyttet østover.
- *Byggeområde BK6 og BK7 er for nær strandlinje med tanke på landskapsvirkning.*
Landskapsvirkning hevdes å være ivarettatt. Dette er dokumentert i vedlegg fjernvirkning.
- *Avstand fra gårdstunet på Nerhøvd til ny bebyggelse synes liten.*
Løsningen er opprettholdt. Tunet er etter vår vurdering gitt tilstrekkelig avstand rundt for å kunne leses som et historisk firkanttun også i framtida.
- *Justering av plankart ved f_V1 og behov for bestemmelse vedrørende regulert friluftsområde på land.*
Merknader er innarbeidet i revidert planforslag.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - Uttalelse i brev datert 11.05.12

Fylkesmannen har ingen vilkår for egengodkjenning av planen. Fylkesmannen uttrykker seg likevel kritisk til at kommunen legger opp til en utnyttelse som er minimum i forhold til kravene i gjeldende arealdel (2-4 enheter pr. brutto dekar areal). Dette i lys av de arealutfordringer som vil komme for Brekstadområdet i forbindelse med ny kampflybase. Utnyttelsesgraden kunne vært økt ved at antall eneboliger reduseres mot at det reguleres inn annen boligtype (flerleilighetshus/boligblokker). I forbindelse med rullering av arealdelen vil det måtte sette fokus på minimum utnyttelsesgrad i sentrale områder på Brekstad. Dette av hensyn til jordvernet.

Valgte typologier av boliger tilsier slik tetthet, og de er valgt på grunn av etterspørsel og helhetlige vurderinger for Brekstad. Planforslaget er derfor ikke endret på dette punktet.

Mette og Erling Albrigtsen - Merknader i brev datert 10.05.12

Innledningsvis nevnes at det er inngått avtale mellom kommunen og Mette og Erling Albrigtsen om kjøp av 60 da. areal innenfor planområdet til utbyggingsformål. Avtalen er undertegnet henholdsvis 02.01.12 og 15.12.11. Matrikkelbrev er utarbeidet.

Av forskjellige grunner er ikke arealet enda overskjøtet til kommunen.

I sin uttalelse til reguleringsplanforslaget henviser grunneier til avtalens pkt. 14 fordi han mener at planforslaget ikke tilfredsstiller kravene i avtalen. Avtalens pkt. 14 første avsnitt lyder slik:

"Det er partenes forutsetning at området skal reguleres til boligutbygging i samsvar med kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.11.04. Ved utarbeidelsen av reguleringsplan skal kjøper søke å ta hensyn til omkringliggende landskap og bebyggelse".

Etter administrasjonens vurderinger vil foreliggende planforslag tilfredsstille fullt ut avtalens intensjoner. Det er planlagt småhusbebyggelse i hele området, selv om Fylkesmannen innledningsvis krevde vesentlig høyere tetthet (3 enheter pr. da. brutto areal). Forslag til blokkbebyggelse i øvre del av feltet ble utarbeidet, men etter nærmere drøftinger med Fylkesmannens landbruksavdeling ble det enighet om 2 enheter pr. brutto da. areal i området. Begrunnelsen for dette er at kommunen er i gang med planer for mer sentrumsnære områder med vesentlig høyere tetthet.

Erling Albrigtsen har kommentarer til strategien i planarbeidet, strukturen i planlagt bebyggelse og krav til utnyttingsgrad. Han mener at planlagt bebyggelse er for streng og at dette vil gjøre området lite attraktivt. Han mener at strukturen ikke gjenspeiler områdets egenart og bruker ikke områdets potensiale. Han finner ikke at det er dokumentert i planbeskrivelsen at det er behov for en slik ensartet og tett bebyggelse.

Det er ukart og lite konkret hva Erling Albrigtsen egentlig mener om strukturer og utnyttelse. Kommentaren blir for generell og uten beskrivelse av hvilke alternativer som han mener vil tilfredsstille intensjonene i kommuneplanens arealdel.

En plan blir utarbeidet på bakgrunn av et prosessuelt løp der faglige vurderinger legges til grunn gjennom samordning mellom interessegrupper, eksterne myndigheter og strategi i overordnet planverk. Jordvernet står spesielt sterkt og er bakgrunnen for høy utnyttelse i området. Høy utnyttelse innebærer mindre press på andre sentrumsnære jordbruksarealer.

Det anføres i uttalelsen at Mette og Erling Albrigtsen ikke har skrevet under noen erklæring på at de aksepterer at deres eiendom utover 60 da. skal kunne innlemmes i reguleringsplanen.

Her må vi presisere at det ikke er nødvendig med noen erklæring fra grunneierne for at kommunen skal kunne utarbeide reguleringsplan. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-1 skal kommunen sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel m.v. Imidlertid skal grunneiere m.fl. varsles og gis anledning til å uttale seg i forbindelse med oppstart av planarbeid og i planprosessen, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-10. Dette er behørig gjort i denne saken.

Grunneier bemerker at de ikke kan se at innspill til planarbeidet er ivarettatt, hverken muntlig eller skriftlig.

Alle innspill til planarbeidet som kommer inn i forbindelse med kunngjøringer blir vurdert. Vi prøver å ta hensyn til innspillene hvis de er relevante for planarbeidet.

Flere av kravene som grunneier fremmer i sin uttalelse har vi etterkommet i revidert planforslag. Disse er oppsummert og kommentert fortløpende nedenfor.

Albrigtsen krever at gang- og sykkelveg forbi regulert område for naust blir flyttet slik at den blir liggende mellom kommunens kloakkrenseanlegg og eksisterende naust, d.v.s. der folk i dag går. Videre at formål for naust på plankartet endres.

Trase for gang- og sykkelveg er imøtekommet i revidert planforslag. Formål naust opprettholdes fordi dette er i samsvar med nasjonal spesifikasjon for planer.

Albrigtsen krever at formål friluftsområde på Hovdetåa endres til kode 1690 i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer.

Formål friluftsområde opprettholdes fordi det er mer dekkende for bruken av arealet. I tillegg er reguleringsbestemmelsene komplettert ved at det er beskrevet hvilke tiltak som kan iverksettes i området.

Albrigtsen krever at ny kabeltrase for 66 kV kraftledning flyttes slik at den blir liggende på det arealet som kommunen skal erverve.

Kravet er etterkommet i revidert plan. Det skal dog nevnes at det under forhandlingene om grunnkjøp ble gitt klar aksept fra selger om at kabelen kunne legges på hans eiendom i strandsonen langsetter gang- og sykkelvegen. Vi tar til underretning at selger nå har endret mening.

Albrigtsen peker på at adkomst til felt BF2 må endres.

Kravet fra grunneier er imøtekommet i revidert planforslag.

Albrigtsen krever at planlagt bebyggelse i felt BF4 kun skal kunne føres opp i en etasje på grunn av tap av utsikt til sjøen fra egen bolig.

Kravet kan ikke etterkommes. På grunn av det generelle kravet om høy utnyttelsesgrad i boligfeltet må det legges til rette for at bebyggelsen kan føres opp i inntil to etasjer, d.v.s. gesimshøyde inntil 6,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m. Alle som etablerer seg i det nye boligfeltet vil ikke kunne påregne full sjøutsikt.

Albrigtsen krever endringer av byggegrenser i regulert jordbruksformål (ved fylkesvegen).

Kravet er etterkommet i revidert planforslag ved at byggegrenser er justert slik at byggearealet blir utvidet. Imidlertid er byggegrense mot boligrekke på BF1 opprettholdt for å sikre tilfredsstillende solforhold. Byggegrensen bidrar også til å legge til rette for tilfredsstillende innkjøringsareal til planlagt nytt redskapshus fra nord.

I tillegg er planen endret ved at det i reguleringsbestemmelse er tatt inn et punkt om at garasje på hans boligeiendom kan settes opp på samme sted i tilfelle brann o.l.

Oddvar Albrigtsen - Merknader i brev datert 10.05.12

Oddvar Albrigtsen krever slik som Erling Albrigtsen at planlagt bebyggelse i felt BF4 kun skal føres opp i en etasje, slik at utsikten til sjøen fra hans eiendom ikke blir redusert.

Kravet kan ikke imøtekommes. Begrunnelsen er krav om høy utnytting av området. Reguleringsbestemmelsene er derfor ikke endret på dette punkt.

Oddvar Albrigtsen ber om en mindre justering av grense mellom BF3 og BF4 for å ivareta landskapsmessig naturlig grense.

Anmodningen er etterkommet ved at ny grense er innarbeidet i revidert planforslag.

Marit og Frode Ervik - Merknader i brev datert 10.05.12

Marit og Frode Ervik ber om at støyskjerming langs Flåttenveien blir vurdert. 136 nye boligenheter vil få avkjøring til Flåttenveien med den følge at det vil bli betydelig mer trafikk og støy for de som er etablert i området.

Den totale trafikkbelastning vil erfaringsmessig representere en støybelastning betydelig under gjeldende retningslinje T-1442's grenseverdier. Eventuell støyskjerming måtte uansett etableres mot eksisterende bebyggelse, et tiltak som vil medføre inngrep i etablerte eiendommer. I revidert planforslag og bestemmelser er det ikke tatt høyde for dette.

Etter gjennomgang av innkomne uttalelser og gjennomførte revisjoner av planforslaget, vil administrasjonen tilråde at planutvalget fremmer forslag til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og annen dokumentasjon til kommunestyrets behandling.

Utvalgslederens innstilling:

Utvalgslederen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Hovde Sør med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.12 med siste revisjonsdato 31.05.12.