

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl.**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplan Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl., revidert 01.06.12
- 2 Reguleringsbestemmelser Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl., revidert 01.06.12
- 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 Arealoppgave for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl.
- 7 Detaljreguleringsplan Hovde - NVEs uttalelse til planforslaget
- 8 Særutskrift fra behandling i FLA - Reguleringsplan Hovde 66-447-høring
- 9 Uttalelse - Reguleringsplan for Hovde boligområde - 1621/66/447 m.fl.
- 10 Uttalelse Sør-Trøndelag fylkeskommune - forslag til reguleringsplan for Hovde 1621/66/447
- 11 Forslag til reguleringsplan for Hovde - 1621/66/447 m.fl - Høring
- 12 Særutskrift - Forslag til reguleringsplan for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl. - Høring

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsplan for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl. 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 samsvar med plan- og bygningsslovens § 12-10.

Det er Nordbohus Systembygg AS som har utarbeidet planforslaget.

I henhold til kommuneplanens arealdel er området blinket ut som framtidig utbyggingsområde.

Systembyggs eiendom er på ca. 30 da. og reguleres i hovedsak til boligformål, men planområdets totale areal er på ca. 56 da. I tillegg til planlagt boligområde omfatter planforslaget eksisterende boligbebyggelse, Forsvarets eiendom og strandsone.

Planforslaget viser boligområde med plass for **20** eneboliger, **8** eneboliger i rekke, **9** rekkehusleiligheter og **39** leiligheter fordelt på 4 boligblokker, d.v.s. til sammen **76**

boligenheter. Utnyttelsesgraden for området er 2,36 boliger pr. brutto dekar areal. Bruttoarealet som er lagt til grunn er 32,5 da.

Nærmere redegjørelse for planforslaget med hensyn til grønnstruktur, landskap, miljø, støy, naturverdier m.m. framkommer av tilhørende planbeskrivelse og annen dokumentasjon som følger vedlagt. Planbeskrivelsen er felles for foreliggende planforslag og forslag til reguleringsplan for Hovde Sør.

Det er lagt opp til forholdsvis høy utnyttelse av området. Dette har sammenheng med at det er dyrka mark som tas i bruk, og at det er det siste større utbyggingsområde sør for Brekstad som kan tas i bruk på grunn av jordvernet, og at området ligger i randsonen for det for det som vil være akseptabel påvirkning av flystøy fra Ørland Hovdeflystasjon.

I det videre arbeid med lokalisering av nye arealer for boligbygging på Brekstad vil det bli satt fokus på fortetning av sentrumsarealer. Det betyr i hovedsak flerleilighetshus/blokkleiligheter. Foreliggende plan for nytt boligområde på Hovde ligger i ytterkanten av Brekstad sentrum og vil være et viktig bidrag til et variert sentrumsnært boligtilbud i kommunen.

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 bygningsvolum og sikring av grønne flater innenfor byggeområdene. Det vil ikke være rom for større avvik fra disse.

Det legges vekt på at det skal dokumenteres god visuell helhetsvirkning for den enkelte boliggruppe ved første boligsøknad. Dette er viktig for at bebyggelsen skal få en sammenhengende god arkitektonisk utforming med hensyn til volum, takform, materialbruk og fargevalg.

Blokkbebyggelsen forutsettes oppført i 3-4 etasjer. Høyder er fastsatt i bestemmelsene med muligheter for mindre avvik. Parkeringsbehovet er klart definert.

I området vil det bli lagt til rette for etablering av fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, og at alle nye boliger knyttes til dette.

Forsvarets område vil gi et vesentlig bidrag til grønnstrukturen og lekeområder i boligfeltet. 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 dag ligget ute til offentlig ettersyn i 6 uker. Grunneiere og naboer 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 Ørland/Bjugn og Naturvernforbundet i Sør-Trøndelag fått saken til uttalelse.

Innen høringsfristen er det kommet inn uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE Region Midt-Norge og landbruksnemnda.

Nordbohus/Systembygg har foretatt noen endringer i planforslaget etter at høringsforslaget ble sendt ut. Dette dreier seg om justering av adkomsttrase til regulerte eneboligtomter. Endringene er foretatt for å få en mer økonomisk og rasjonell bruk av arealene. Etter administrasjonens vurdering synes dette fornuftig. Adkomster til strandområdet er opprettholdt på en tilfredsstillende måte.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - Uttalelse i brev datert 11.05.12

Fylkesmannen har ingen vilkår for egengodkjenning av planforslaget, men nevner at kommunen vil få utfordringer hva angår behovet for areal for å møte økt innbyggertall og aktivitet for øvrig på grunn av ny kampflybase. Fylkesmannen ber kommunen om å sette i gang arbeidet med rullering av arealdelen, og i den sammenheng å trekke langsiktige grenser mellom byggeområder og landbruksområder, utnyttingsgrad, parkeringsrestriksjoner o.l.

Sør-Trøndelag fylkeskommune - Uttalelse i brev datert 10.05.12

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen vilkår for egengodkjenning. Fylkeskommunen er generelt positive til planforslaget, men ber om at det vurderes grøntstruktur mellom utbyggingsområdet og eiendommen gnr. 66 bnr. 17 (Astrid og Gunnar Aae). Alternativt at adkomsten til boligområdet trekkes fram til bnr. 17 for å kunne forsyne dette området trafikkmessig ved senere utbygging på bnr. 17.

Kommentar:

Etter drøftinger i samordningsmøte mellom Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Forsvaret er de innspill som ble fremmet i møtet, bl.a. fra fylkeskommunen, i hovedsak etterkommet. Anmodning om å legge til rette for adkomst til bnr.17 for å kunne betjene framtidig boligområde på denne eiendommen er imidlertid ikke etterkommet. Ved eventuell utbygging på bnr. 17 vil adkomst til området måtte skje via eksisterende adkomstveg til området. Dette er også hensyntatt i de reguleringsplaner som nå legges fram til sluttbehandling.

Statens vegvesen Region Midt - Uttalelse i brev datert 27.04.12

Statens vegvesen har ingen vesentlige innvendinger til planforslaget. Dog nevnes uklarheter i reguleringsbestemmelsene vedrørende plassering av garasjer innenfor byggegrensen mot fylkesvegen og frisiktsoner i avkjørsler til fylkesvegen

Kommentar:

Statens vegvesens anmerkninger er etterkommet ved at plan og bestemmelser er justert.

Felles landbruksnemnda for Ørland/Bjugn kommuner - Uttalelse fra møte 09.05.12

Ørland/Bjugn landbruksnemnd mener at det er betenkelig at dyrkajorda bygges ned, men at arealet ut fra samfunnsmessige hensyn kan legges ut til boligformål, men med høyere utnyttelsesgrad.

Komite for plan, drift og miljø - Uttalelse fra møte 15.05.12

Komite for plan, drift og miljø har ingen innvendinger til planforslaget

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

Norges vassdrags- og energidirektorat - Uttalelse i brev datert 27.04.12NVE har ingen innvendinger til planforslaget. Det er foretatt grunnundersøkelser i området. Disse konkluderer med at det ikke er fare for skred.

Alle innkomne uttalelser/merknader er vurdert og justeringer/endringer er foretatt. Administrasjonen vil tilrå at foreliggende planforslag fremmes for kommunestyret til egengodkjenning.

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 18.03.12 med siste revisjonsdato 01.06.12.