

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/6	Planutvalget - Ørland kommune	15.02.2017
	Planutvalget - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR NORDLUND (PLANID 1621201511) 1. GANGS BEHANDLING

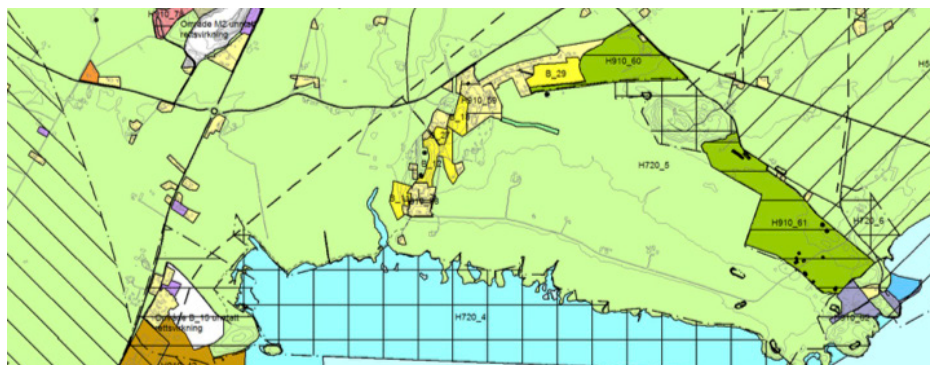
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Nordlund - PlanID 1621201511 ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Forslagstiller er Nordlunden Utvikling AS (SUS) v/ Roger Holmgren og Arnstein Sørgård. Forslagstiller har kjøpsavtale med tomteeier Bjørn Christian Finseth. Planfaglig konsulent er siv ark Odd Håkon Byberg AS.

Nordlund ble omdisponert fra jordbruksareal til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel 2014-2026, som ble vedtatt i kommunestyret den 13.11.2014. Formålet med planen er å utvikle Nordlund til et attraktivt boligområde med stor boligkvalitet innenfor rammene av kommuneplanens arealdel og bestemmelser. Prosjektet bygger vei, vann og avløp, samt gangforbindelse mot fylkesvei 232.



Arealet er i gjeldende kommuneplan 2014-2026 vist som boligareal B29. Det er i bestemmelsene definert en utnyttelse minst 3 boliger pr daa. Tomtas areal er c 30,6 daa. Etter bestemmelsene skal arealet bebygges med minst 92 boliger.

Igang satt regulering er kunngjort 5.6.2015. Naboer og sektormyndigheter er varslet. Et senere tilbakemeldingsbrev fra fylkeskommunen 29.9.2016 angikk et historisk trakk over tomta. Dette er avklart i svar fra fylkeskommunen etter endret forslag.

Plankart og tilhørende planbeskrivelse og ROS analyse ble oversendt Ørland kommune 06.02.17.

For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget viser til vedlagte planbeskrivelse.

Administrasjonens vurdering

Planområdet tilrettelegges for hovedsakelig rekkehus/ kjedede eneboliger. Dette er i tråd med kommuneplanen og vil medføre at tilbudet for slike boenheter styrkes. Spesielt utfordrende i planarbeidet har vært adkomst og nærheten til Austråttlunden. Planlegger har mottatt flere uttalelser som er hensyntatt i planen.

Forslagsstiller har lagt til grunn at området minst eksponert i omgivelsene har en høyere tetthet som leilighetsbygg. Det er foreslått leilighetsbygg på 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etasje. Administrasjonen ser flere utfordringer med dette. Dette gjelder spesielt høyde på bygg og om en skal tillate leilighetsbygg utenfor Brekstad sentrum. STFK har problematisert dette i en epost 5.1.2017 skrevet til planlegger:

«Hvis det er snakk om «urbane» blokker i inntill 4 etasjer, mener vi slike vil virke fremmede ut fra landskapet, steds karakteren og avstand (I bymessige bebyggelse i sentrum). Med litt innsats mener vi det er mulig å bygge småleiligheter på en mindre «massiv» og «skjemamask» måte enn vist i alternativ B. Dette kan i tillegg gi bedre bokvalitet, også for den bakenforliggende småhusbebyggelsen.»

I forhold til leilighetsbygget er det tre mulige vurderinger:

- Det tillates leilighetsbygg på 3 etasjer med en 4 etasje som er tilbaketrukket slik det foreligger i forslaget fra planlegger.
- Det tillates leilighetsbygg på 3 etasjer.
- Det tillates ikke leilighetsbygg og utbygging av leiligheter begrenses til Brekstad.

Dette er en prinsippavklaring som må gjøres gjennom planbehandlingen. Tillatelsen leilighetsbygg vil danne presedens for andre utbyggingsområder både når det gjelder størrelse og styring av bofunksjoner på Ørland. Leiligheter utenfor Brekstad kan tilgjengeliggjøre billigere leiligheter, men vil også medføre et svekket marked for leilighetene på Brekstad og dermed muligheter for å skape et levende sentrum på Ørland.

Administrasjonen har lagt til grunn at endring av leilighetsbygg eventuelt kan gjøres etter høring og før planen legges frem til 2. gangs behandling. Administrasjonen vurderer derfor at forslag til detaljplan har en slik kvalitet at den kan legges frem til 1. gangs behandling og sendes på høring.

Vedlegg:

- 1 Nordlund Plankart
- 2 Nordlund Bestemmelser
- 3 Nordlund Planbeskrivelse
- 4 Nordlund Oppsummerte og kommenterte innspill
- 5 Nordlund Kartutsnitt
- 6 Nordlund Illustrasjoner
- 7 Nordlund Teknisk forprosjekt
- 8 Nordlund Arkeologisk rapport