



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR BRUHOLMSJORDET - PLANID 1621201603

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge forslag til detaljregulering for Bruholmsjordet - PlanID 1621201603 – med tilhørende plandokumenter ut til høring og offentlig ettersyn.

2. Det foreslås endring i planbestemmelsenes § 3.2.3 til følgende:

§ 3.2.3 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse.

- Felt B5 – tillates oppført med leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK golv.
- Felt B6 – tillates oppført med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK golv. Maks mønehøyde er satt til 11 m over OK golv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- Felt B1-B4 og B7 – tillates oppført med eneboliger og rekkehus. Maks mønehøyde er 11 m over OK golv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- B8 – er areal til eksisterende boligeiendommer

Sakens bakgrunn og innhold

Forslagsstiller er Varmbohus as og planfaglig konsulent er Selberg Arkitekter as. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på Bruholmsjordet.

Oppstartvarsel

Igangsatt regulering ble kunngjort i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside den 16.12.2016. Planområdet er etter varsling blitt utvidet i nordvest til å omfatte kjøreatkomst via vei som går bak Bohus Grøtan. Ørland kommune har vurdert dette som en mindre justering som ikke utløser behov for ny varsling, da berørte grunneiere er kontaktet og orientert om saken.

Planforslaget er i hht. overordnet kommuneplans arealdel. Boligbygging i området ansees ikke å gi vesentlige virkning for miljø og samfunn, og det er ikke krevd planprogram i saken.

Planbeskrivelse

Nærmere redegjørelse for planforslagets innhold fremkommer i tilhørende planbeskrivelse og annen dokumentasjon som følger vedlagt saken.

ROS-analyse

Planbeskrivelsens kapittel 6 «Konsekvenser av planforslaget» gir følgende sammendrag av ROS-analysen:

Analysen viser at det registrert liten fare for uønskede hendelser innenfor planområdet ellers som følge av tiltaket. Ved etablering av boligbebyggelse på Bruholmsjørdet er det knyttet særlig risiko til framtidig klimaendringer, herunder stormflo og havnivåstigning samt et «villere vær» i form av mer vind og nedbør. Hensyntaking av fuglefredningsområdet er et viktig moment som har kommet fram i ROS-analysen. Kanalisering av trafikk tilknyttet friluftsområdet, samt etablering av buffersoner, flomvoller er viktig avbøtende tiltak som er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Det vises videre til oppsummering i matrise og sammendrag av beskrivelse mht. risiko og uønskede hendelse for aktuelle temaer.

Planområdet

Planområdet er lokalisert nord for Brekstad sentrum og omfatter Bruholmsjørdet og friluftsområdet på/ved Bruholmen. Området vest for planområdet er regulert til boligbebyggelse, samt et areal med kombinert formål bolig/forretning.

Utbyggingsområdet er ca. 66 daa, og er pr i dag dyrka mark. Planlagt bebyggelse skal framstå som en utvidelse av Brekstad sentrum, med tett-lav bebyggelse og et urbant preg.

Bebyggelsen

Planforslaget åpner opp for 197 boenheter. Utnyttelsesgrad min. 3 boenheter/ daa.

Bebyggelsen skal utgjøre et alternativ til leilighetsbygg i sentrum og øvrig eneboligakse langs FV710 retning Bjugn.

Det legges opp til en variasjon i småhusbebyggelse fra eneboliger, kjedet eneboliger (bred og smal type), rekkehus og leiligheter. Leilighetsbyggene tillates oppført i maks 3 etasjer, mens øvrig småhusbebyggelse planlegges for 2 til 2,5 etasjer. Med utgangspunkt i samme hustype skapes det en helhet, med variasjon i plassering, høyder og uttrykk for å forhindre monotoni.

Høyder/etasjetall

Planen har vært drøftet i planutvalget før sommeren, hvor det da var spesielt fokus på leilighetsbyggets utforming og høyder/etasjetall.

Trafikkforhold

Primæradkomsten for bil til området er fra Industrigata, mens sekundæradkomsten er fra Gamle Fjæravei, med adkomster inn til boligfelt B1 og del av B2/B4. Dette siste skal utgjøre ca. 15 % (30 boliger). Det legges opp til at kun utrykningskjøretøy og renovasjons-/brøytebil skal kunne kjøre gjennom området som ellers skal være sperret for gjennomkjøring.

Terrengforhold

Området ligger på rundt kote +2 og er sårbart med hensyn til stormflo og havnivåstigning. Gitt lokalisering og terrenghøyde vil en beregnet stormflo føre til oversvømmelser og ha en alvorlig virkning på området. Det legges derfor inn krav til minimums kote i

reguleringsbestemmelsene på OK gulv + 3,0 (se ROS-analyse). Det legges opp til lokal overvannshåndtering med blågrønne strukturer, der overvannet føres til grøntdraget gjennom området, og deretter sørøst til sjøen.

Barn og unge

Området har avsatt påkrevd areal til nærlekeplasser for de minste. Friluftsområdet på/ved Bruholmen vil være et attraktivt område for barn som ønsker å leke fritt i «vill natur». Det er gang-/sykkelavstand og gs-vei til alle aktiviteter som er tilknyttet Brekstad sentrum (ungdomskole, barneskole, bibliotek, kulturhus, svømmehall, idrettshall, ballbinge, kunstgressbane og sportsstadion).

Avbøtende tiltak

Utbyggingsområdet ligger inntil det RAMSAR-område og et statlig sikrea friluftsområde på/ved Bruholmen. Mot nordøst (RAMSAR) planlegges det en vegetert voll mellom dagens veg til Bruholmen og RAMSAR-området. En slik voll vil være et tiltak for å skjerme Ramsar-området mot «forstyrrelser» og samtidig fungere som en flomvoll. Dagens turveg som går gjennom RAMSAR-området, planlegges også flyttes mot vest til grensen mellom RAMSAR og dyrkamark.

Det er også planlagt å etablere en vegetert voll som skjerming mot friluftsområdet i sørøst. Dette området ligger helt nordenden av Brekstadbukta. Her er det planlagt med gapahuk og grillplass (vedlegg Forvaltningsplan Bruholmen).

Folkehelsevurdering

Områdets beliggenhet – med sin nærhet til natur/friluftsområde og til aktiviteter i sentrumsområdet - vil kanskje initiere at flere, i større grad vil gå eller sykle til jobb/skole/fritidsaktiviteter og butikker.

Administrasjonens vurdering

Boligområdet på Bruholmsjorden vil så langt være det siste store sentrumsnære utbyggingsområdet. Det er viktig at denne utbyggingen ikke vil bli en konkurrent til bosetting i Brekstad sentrum ved å tilby tilsvarende boligkvaliteter som det er naturlig å tilby i sentrumsområder.

Det er forventet en betydelig befolkningsøkning i kommunen i årene som kommer, og dersom det skal være realistisk å forvente at sentrum skal befolkes må det være forutsigbarhet og entydighet hva som kan etableres i de ytre grenseområder mot sentrum.

Administrasjonen mener at gesimshøyder på leilighetsbygg ikke bør overstige 10,5 m over o.k. gulv. Maks mønehøyde på eneboliger bør ikke overstige 10 m over o.k. gulv, og mønehøyde for rekkehus bør ikke overstige 11 m over o.k. gulv. Dette begrunnes i at utarbeidede planer for «fjernvirkning», «hustyper» og «sol-/skyggeforhold» er utarbeidet tilsvarende disse forutsetninger, og dersom høyder økes vil det gi mer skygge i boligområdet samt siluett/fjernvirkning fra sjøen og fra Austrått vil bli mere tydelig. Eksempelvis vil en mønehøyde på 11 m o.k. gulv medføre at mønet kan bli liggende på kote +14,5 m.o.h. Til sammenligning er øverste kote på Bruholmen +15 m.o.h.

Det vil også være behov for å begrense mulighetene til å bygge høyere med flere etasjer enn angitt i planbeskrivelse og illustrasjonplan.

Administrasjon har og vært opptatt av å ivareta RAMSAR- og friluftsområdenes integritet slik at ikke økt aktivitet i/rundt nytt boligområde vil være med på å forringe områdenes særegenhet og attraktivitet. Forslagsstiller har utarbeidet bestemmelser som ivaretar avbøtende tiltak med skjerming av RAMSAR-rområdet og av friluftsområdet som ligger i den nordlige delen av Brekstadbukta.

Planforslaget vektlegger god sammenhengende grønnstruktur med gode muligheter for nærlek og uteopphold. Bruholmen som friluftsområde vil være et vesentlig bidrag på denne fronten. Kfr. vedlegg Forvaltningsplan Bruholmen.

Etter administrasjonens vurdering har planforslaget kvaliteter som gjør at området vil kunne bli et attraktivt boligområde.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 15.08.2017
- 2 Planforslag - Reguleringsplankart dato 15.08.2017
- 3 Planforslag - Reguleringsbestemmelser Bruholmsjordan 15.08.2017
- 4 Rapport -Konsekvens og tiltaksvurdering av SWECO - 20. januar 2017
- 5 ROS-analyse 15.08.2017
- 6 3D-modeller
- 7 Illustrasjonsplan
- 8 Bruholmsjordan mulighetsstudie
- 9 Fjernvirkninger
- 10 Hustyper
- 11 Høydeplan
- 12 Normalsnitt veggeometri
- 13 Prinsippsnitt og terrengsnitt
- 14 Sol-skygge
- 15 Støyutredning mv
- 16 Variasjonskatalog Brekstad rev01
- 17 Innkomne merknader, fulltekst
- 18 Matrise innkomne merknader
- 19 Forvaltningsplan Bruholmen 24 01 2017