

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR BRUHOLMSJORDET - PLANID 1621201603 - 2.GANGS BEHANDLING **PLU**

Rådmannens innstilling

Rådmann tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for Bruholmsjordet, PlanID 1621201603 – plankart og bestemmelser datert 15.08.2017, sist revidert 30.11.2017.

Sakens bakgrunn og innhold

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

Igangsatt regulering ble kunngjort i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside den 16.12.2016. Planforslaget ble første gang behandlet i planutvalget, sak 17/26 den 23.08.2017 og der vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsfrist var 20.10.2017.

Planområdet er etter varsling blitt utvidet i sørvest til å omfatte kjøreatkomst via kommunalt eid areal -vei som går vest for Bohus Grøtan. Ørland kommune har vurdert dette som en mindre justering som ikke utløser behov for ny varsling, da berørte grunneiere ble kontaktet og orientert om saken. At hovedadkomst til området ønskes lagt hit er av hensyn til at gamle Fjærevæg også er del av gang-/sykkelveg langs Fv710. Dersom hovedadkomst, med påfølgende trafikkbelastning, til nytt boligområde skal gå langs denne vegen vil gs-veg funksjonen ikke bli tilfredsstillende med tanke på trafiksikkerheten langs gs-veien.

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

For nærmere beskrivelse av innhold og konsekvenser vises til vedlagte planbeskrivelse.

Folkehelsevurdering

Områdets beliggenhet, med sin nærhet til natur/friluftsområde og Brekstad sentrum, vil kanskje initiere at flere vil gå eller sykle til jobb/skole/fritidsaktiviteter og butikk.

Administrasjonens vurdering

Boligområdet på Bruholmsjordet vil så langt være det siste store sentrumsnære utbyggingsområdet. Det er viktig at denne utbyggingen ikke vil bli en konkurrent til leiligheter i Brekstad sentrum. Samtidig er det et stort behov for å tilrettelegge for barnefamilier på sentrumsnære områder. I planen er det derfor lagt opp til rekkehus og tilsvarende bebyggelse, men med mulighet for noen leiligheter og eneboligtomter. Utnyttelsesgraden er på 3 boenheter/dekar. Sentrum med leiligheter har en høyere utnyttelse, mens områder for enebolighus med lavere utnyttelsesgrad, vil ligge lenger fra sentrum.

Det har vært fokusert på å ivareta RAMSAR- og statlig sikrede friluftsområdenes integritet slik at ikke generelt økt aktivitet i/rundt nytt boligområde vil være med på å forringe områdenes særegenhet og attraktivitet. Kombinasjonen av nærhet til et friluftsområde med høye kvaliteter og nærhet til sentrum vil gi boligområdet unike muligheter for forskjellige aktiviteter. Forslagsstiller har utarbeidet bestemmelser som ivaretar avbøtende tiltak med noe skjerming av RAMSAR-rområdet og av friluftsområdet som ligger i den nordlige delen av Brekstadbukta. Dette er ivaretatt gjennom tiltak som rekkefølgebestemmelser, vegetasjonsbelter, beiteområde, byggegrenser etc. Det er også laget rekkefølgebestemmelser som sikrer gjennomføring innenfor rimelig tid i forhold til utbyggingens fremdrift.

Innspill/Innsigelse:

Det er Innkommet vilkår for egengodkjenning fra Statens vegvesen og Fylkesmannen. Alle vilkår er imøtekommet.

Nedenfor er utdrag fra vedlegget «Høringsinnspill med rådmannens kommentar» hvor vilkårene er omtalt:

	SEKTOR MYNDIG HET	VILKÅR	RÅDMANNENS KOMMENTAR
2	Statens vegvesen tema trafikk-sikkerhet	Vilkår for egengodkjenning fremmes av Statens vegvesen som sektormyndighet på trafiksikkerhet og er hjemlet i Veglovens §1 a. Det må reguleres inn fortau langs Industrigata fra SV1 til eksisterende gang- og sykkelveg langs Fv. 710. I planens bestemmelser må det sikres at dette bygges før boligene tas i bruk.	Rådmannen tar vilkår til følge og legger inn ny rekkefølgebestemmelse. § 9 REKKEFØLGEKRAV § 9.3 Fortau Fortau langs Industrigata, fra Fv710 og frem til kryss med SV1 skal være på plass senest samtidig med ferdigstillelse av SV1 inn i området (v/Bohus).

9	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Med bakgrunn i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen som landbruksmyndighet vilkår for egengodkjenning til planforslaget inntil jordbruksareal avsatt til LNF/jordbruk i gjeldende planer reguleres til landbruk/jordbruk, eventuelt unntas fra planområdet. Avbøtende tiltak som er nødvendig som følge av utbyggingen kan ikke medføre omdisponering av ny dyrka mark. Flytting av stien som skissert kan imidlertid aksepteres dersom dagens sti dyrkes opp slik at de to parsellene blir sammenhengende.	Rådmann tar vilkår til følge og legger formålsskode for LNF landbruk (sosikode 5110) på dyrkamarka. Resten av det statlig sikra friluftsområdet får formålsskode LNF friluftssformål (sosikode 5130). Tilhørende bestemmelser blir som følger: § 6.2 Landbruk Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet, fortrinnsvis beiteområde. Det tillates omlegging av turveg som deler området i 2. Ved omlegging skal gammel turvegtrase opparbeides tilsvarende kvalitet som inntilliggende arealer. § 6.3 Friluftsområde (LNF-F) Det tillates enkel tilrettelegging som gapahuk, benker, bord, grillplasser, avfallsdunker o.l. som tjener friluftslivets interesser. Det tillates oppføring av servicebygg på området.
10	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ut fra dette fremmer Fylkesmannen vilkår for egengodkjenning til planforslaget inntil det på en presis måte sikres at tetthetskravet imøtekommes for det arealet som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Dette kan blant annet løses ved å tallfeste boenhetene for hvert enkelt delområde.	Vilkår tas til følge og bestemmelser endres. Rådmnn foreslår å endres bestemmesen til følgende: § 3.2.23 Grad av utnytting Bebyggd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA som angitt på plankartet. Utvendig trapp, ramper og oppstillingsplass for bil inngår ikke i % BYA. Krav til minimum antall boenheter innenfor de ulike delfeltene er: - For delfelt B1 skal det etableres minimum 22 boenheter. - For delfelt B2 skal det etableres minimum 8 boenheter. - For delfelt B3 skal det etableres minimum 44 boenheter. - For delfelt B4 skal det etableres minimum 51 boenheter. - For delfelt B5 skal det etableres minimum 16 boenheter. - For delfelt B6 skal det etableres minimum 47 boenheter. - For delfelt B7 skal det etableres minimum 9 boenheter.

Følgende endringer er gjort (rev.30.11.17) som en følge av høringsinnspill. Det er også gjort noen tekniske tilpassinger mellom kart og bestemmelser.

Plankart:

Statlig sikret friluftsområde har fått påført hensynssone –kode 530 etter innspill fra FM

Dyrkamarka er gitt formål LNF-landbruk – etter innspill fra FM

Bestemmelser:

- §2 Formålet med reguleringsplanen – supplert og utdypet formålene
- §3.1.5 Fremmede arter –ny etter innspill fra rådmann
- §3.2.2 Næringsformål –supplering i bestemmelsene
- §3.2.3 Grad av utnytting –endret etter innspill fra FM
- §4.5 Parkering - Endret etter innspill fra FM
- §5.2 Vegetasjonsskjerm – endret formålskode fra 3001 til 3060 vegetasjonsskjerm
- §6.2 Ny bestemmelse Landbruksareal – endret fra Grønnstruktur til LNF-L
- §6.3 Ny bestemmelse Friluftsmål – endret fra Grønnstruktur til LNF-F
- §8.1 Supplert med tekst. - etter innspill fra FM
- §8.2 Supplert med tekst - etter innspill fra FM
- §8.3 Spisset formuleringen
- §9.3 Ny rekkefølgebestemmelse for fortau fra Fv710 langs Industrigata etter vilkår fra Statens vegvesen
- §9.8 Korrigert teksten
- §9.9 Korrigert teksten
- §10.1 Hensynssone 530 - Ny etter innspill fra FM
- §10.2 Hensynssone 140 - ny i bestemmelsene, men ikke i plankartet

Bufferområde mot RAMSAR ligger på eksisterende dyrka mark, her skal det etableres beiteområde for storfe. Det skal fylles på med matjord slik at terrenget heller 1:7 fra ~~max.~~ min. kote +3,3 m ved veikant og inn på dyrkamarka. Det er ikke tenkt annen vegetasjon på dette bufferområdet enn det som egner seg som beitemark. Når dyrkamarka ikke lenger brukes til beitemark skal området fortsatt brukes innenfor landbruket.

Vedlegg:

- 1 1621201603 reguleringsbestemmelser - rev. etter høring
- 2 1621201603 reguleringsplankart - revidert etter høring
- 3 Oppdatert Geoteknisk notat - 1621201603 Bruholmsjordet
- 4 Høringsinnspill m/rådmannens kommentar
- 5 Planbeskrivelse 15.08.2017
- 6 16013_Illustrasjonsplan-Rev A 20171201
- 7 Prinsippsnitt mot RAMSAR_rev 20171123_
- 8 Prinsippsnitt og terrengsnitt
- 9 Rapport -Konsekvens og tiltaksvurdering av SWECO - 20. januar 2017
- 10 ROS-analyse 15.08.2017
- 11 3D-modeller
- 12 Fjernvirkninger
- 13 Bruholmjordet mulighetsstudie
- 14 Hustyper
- 15 Høydeplan
- 16 Normalsnitt veggeometri
- 17 Sol-skygge
- 18 Støyutredning mv
- 19 Variasjonskatalog Brekstad rev01
- 20 Særutskrift Reguleringsplan for Bruholmsjordet - PlanID 1621201603