

Gnr/bnr 67/1, 67/219, 67/232

Forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest

PLANBESKRIVELSE

ALTERNATIV B



Dato for siste revisjon av plankart: 01.02.2012

Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelser: 01.02.2012

Dato for siste revisjon av planbeskrivelse: 01.02.2012

Utarbeidet av: Arkiplan AS

På vegne av: Ørland kommune

1. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger, dels som omsorgsboliger og seniorboliger, dels som regulære boliger med tilhørende veganlegg og leke/uteoppholdsareal. Begrepet seniorboliger er beskrevet videre i planbeskrivelsen og i eget vedlegg. Planforslaget ble høsten 2011 fremmet med forutsetninger om utbygging som rekkehusområde, og studie av seniorboliger ble gjort på grunnlag av dette. Boligtyper i revidert løsning er i hovedsak leiligheter, og de deler av studie som er går spesifikt på seniorboliger i rekkehus typologi er dermed mindre aktuelt. Leilighetsbygg som skissert i planen vil imidlertid gi gode forutsetninger for utvikling av seniorboliger.

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunnen for oppstart av planarbeidet er behov for nye boligtomter i Brekstad sentrum.

Tomtesalg og nybygging har hatt betydelig høyere takt enn forventet de siste 2 år, og behovet for nye tomter kan ikke dekkes innenfor gjeldende reguleringsplaner.

Ubenyttede utbyggingsområder for boligbebyggelse i kommunedelplan for Brekstad sentrum er i all hovedsak på Hovdehaugan/Hovdetåa, dvs helt sør i kommunedelplanens område. På grunn av usikkerhet mht framtidig støypåvirkning fra flyplassen, har disse områdene ikke vært aktuelle for detaljplanlegging. I og med at det ikke er tilgjengelige områder innenfor eksisterende kommunedelplan for ny boligbebyggelse er det derfor nødvendig se på andre utbyggingsmuligheter.

Aktuelt areal er velegnet til boligbebyggelse, og vil ved utbygging inngå som en naturlig del av Reksterbergområdet. Det er flere målgrupper for boliger i planområdet:

Omsorgsboliger

Etablering av omsorgsboliger i feltet er i tråd med boligpolitisk handlingsplan for Ørland kommune. Det er et økende antall yngre brukere som er mottakere av velferd, pleie og omsorgstjenester i Ørland. Det er ofte personer med omfattende hjelpebehov på grunn av sykdom eller funksjonshemming. Ørland kommune har også mange unge innbyggere med utviklingshemming (under og rundt 18 år) og mennesker med psykiske lidelser som vil ha behov for kommunale tjenester og tilrettelagt bolig i framtiden.

Å kunne tilby disse gruppene en egen bolig med nøktern standard og størrelse basert på de muligheter for finansiering som Husbanken kan tilby gjennom Startlån, vil kunne bli et verdig og godt tilbud : Å eie fremfor å leie.

Ved at slike nye boliger blir bygd i nærheten av velferdstjenestene og medisinsk senter, letter tilgjengeligheten for å utøve/tilby tjenester samt at det oppleves som et fellesskap i seg selv. I tillegg er beliggenheten nær "bysentrum".

Seniorboliger

Gjennom økende interesse for sentrumsnære boliger på Brekstad har også ønsket om å bygge seniorboliger på Brekstad kommet fram.

Målet med å legge til rette for seniorboliger er todelt:

1. Å stimulere boformer som gjør det enklere å gi et fullgodt servicetilbud til eldre i kommunen i fremtida. Dersom folk er selvhjulpne lenger, blir presset på offentlig omsorgstilbud mindre.

2.Sentrumsnære boliger hvor folk trives er et godt utgangspunkt for en meningsfull alderdom for mange, og utbygging av seniorboliger kan bidra til et aktivt og mangfoldig sentrum.

Sentrumsnære leiligheter som supplement til eksisterende boligmarked.

Brekstad har en stor andel av eneboliger og rekkehus, men relativt få leilighetsbygg. Ut fra prinsipper om høy arealutnyttelse på sentrumsnære tomter og forventninger om etterspørsel etter leiligheter er det ønskelig å legge til rette for utbygging av leilighetsprosjekter på planområdet.

3. PLANPROGRAMMETS HENSIKT

Det er ble høsten 2010 utarbeidet planprogram ihht Forskrift om konsekvensutredning ihht. Pbl og Forskrift om konsekvensutredning, §3.

Her gjelder §3, bokstav b: "reguleringsplaner for som inneholder tiltak nevnt i vedlegg II".

I vedlegg II er det kriteriet som gjelder punkt 1: "..... som omhandler bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål med bruksareal på mer enn 5000 m²".

Planprogrammet har dannet en disposisjon for det etterfølgende arbeidet. Det gir en presentasjon av planområdet, gjøre rede for formålet med arbeidet, prosess, medvirkning og utredningsbehov. Program skal utformes slik at det i etterkant kan tas stilling til om plan- og utredningsarbeidet er gjennomført i samsvar med programmet. Ørland kommune er ansvarlig myndighet for fastsettelse av programmet.

Utredningen utløses på bakgrunn av et vedlegg II-tiltak. Planprogrammet vil derfor bare omhandle de problemstillingene som er relevante ved tiltaket vurdert opp mot forskriftens §4: Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Andre tema behandles som normalt som en del av planbeskrivelsens risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

4. PRESENTASJON AV OMRÅDET

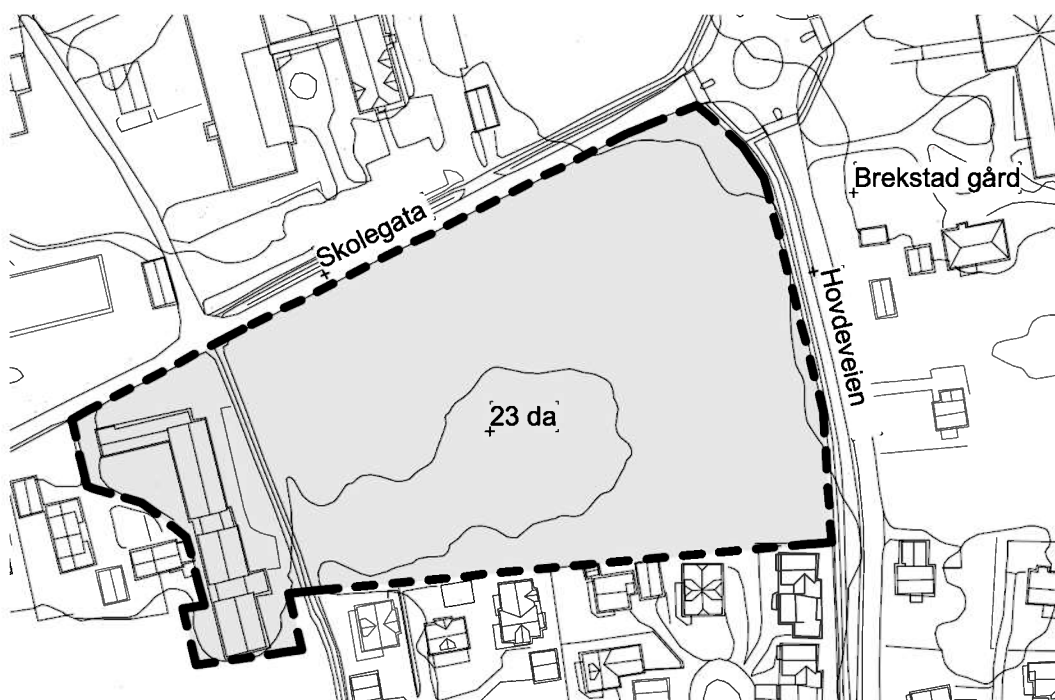
4.1 Beliggenhet

Planområdet er et flatt område på omlag 23 da, hvorav ca 18da er jordbruksareal. Arealet er avgrenset mot Skolegata i nord, Hovdeveien i øst og eksisterende boligbebyggelse i sør og vest. Området har historisk vært åkerland tilhørende Brekstad gård, men i takt med utbygging av Brekstad har store deler av åkerarealet blitt endret til utbyggingsområder for boliger og offentlige virksomheter. Skolegata har vært skille mellom bolig og offentlig virksomhet. Unntak fra dette er internatbygget for Ørland videregående som lå på sørsida av Skolegata. Halvparten av dette bygget er nå revet og resterende deler ønskes endret til boligformål.

Aktuelt område ligger igjen som åpent åkerareal inne i tettstedsbebyggelsen som kranser Brekstad sentrum.



Flyfoto som viser plassering i ft sentrum, og åkerlandet som foreslås endret til utbyggingsområdet.



Kartskisse som viser planavgrensning. Ikke i målestokk

4.2 Planstatus

Området inngår i Kommunedelplan Brekstad 2004-2015

Området er i kommunedelplan avsatt delvis til Offentlig formål (Gamle Ørland videregående skole), delvis som Landbruksområde (Åker-Brekstad gård). I Reguleringsplan for Reksterberg, dvs områdene sør for planområde er det regulert inn en gang/sykkelveg fram til Skolegata i skillet mellom Offentlig byggeområde og Landbruksområde (Rett øst for internatbygg) Denne er planlagt opprettholdt i ny plan.



5. PLANPROSESSEN

5.1. Formell prosess

Nedenfor er oppstilt en skisse for planprosessen fram til sluttvedtak i Kommunestyret.

Varsling av oppstart reguleringsplan, planprogram sendes på høring

Høring av planprogram min. 6 uker

Revisjon av planprogram etter tilbakemeldinger

Fastsettelse av planprogram i planutvalg

Arbeid med KU, utredningstema fastsatt i planprogram

Samrådsperiode, møter med berørte parter og offentlige instanser

Arbeid med reguleringsplan parallelt med utredningstema

Innlevering av reguleringsplan med planbeskrivelse og konsekvensutredning til 1. gangs behandling

1. gangs behandling i planutvalg

Offentlig ettersyn av planforslag, min 6 uker

Revisjon av planforslag på bakgrunn av merknader

Sluttbehandling i planutvalg på bakgrunn av rådmannens innstilling.

Sluttvedtak i Kommunestyret

Frist for høring av planprogram er 6 uker etter kunngjøring av oppstart. Planarbeidet med konsekvensutredning planlegges startet opp umiddelbart etter fastsettelse av planprogrammet i planutvalg.

5.2. Medvirkning

Oppstart av reguleringsplan og varsling av utleggelse av planprogram på høring er kunngjort ved annonse i lokalavis, kunngjøring på kommunens nettside og tilskrivning av naboer og berørte parter.

Parallelt med utlegging til offentlig ettersyn vil det vurderes behov for åpent informasjonsmøte.

6. ALTERNATIVER

6.1. Det er 3 hoveddisponeringer av området som skal utredes:

1. Etablere hensiktsmessige tomter for boligbebyggelse i hele planområdet. Adkomst til området for fotgjengere og bilister skal avklares. Det skal vurderes om overordnet trafikkmønster for fotgjengere i Reksterberg-området tilsier behov for ny gangveger innenfor planområdet.
2. Vurdere endret disponering som følge av konsekvensutredningsarbeidet. Alternativ kan være redusert utbyggingsområde som følge av båndlegging av områder på grunn av fredning av kulturminner. Arealbruk for utbyggingsområdet vil fortsatt være boligbebyggelse
3. Vurdering av o-alternativet. Videreføring av bruk av åpent areal som jordbruksformål

7. FORSKRIFTSKRAV

Tiltaket er et vedlegg II-tiltak utløst av detaljregulering av boligområde i LNF område, som kommer i konflikt med forskriftens §4 f): innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet. Ansvarlig myndighet er Planmyndighet, Ørland kommune, behandling iht Plan og bygningsløven

I forhold til vesentlige virkninger for miljø og samfunn er vår vurdering at følgende tema skal utredes:

7.1 Kulturminner

Forskriftens §4a)

«er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,»

Kommentar: Det er ikke registrert fornminner i planområdet, men det er flere Askeladden-registreringer i tilgrensende områder. Kartlegging av kulturminner i bakken er dermed naturlig.

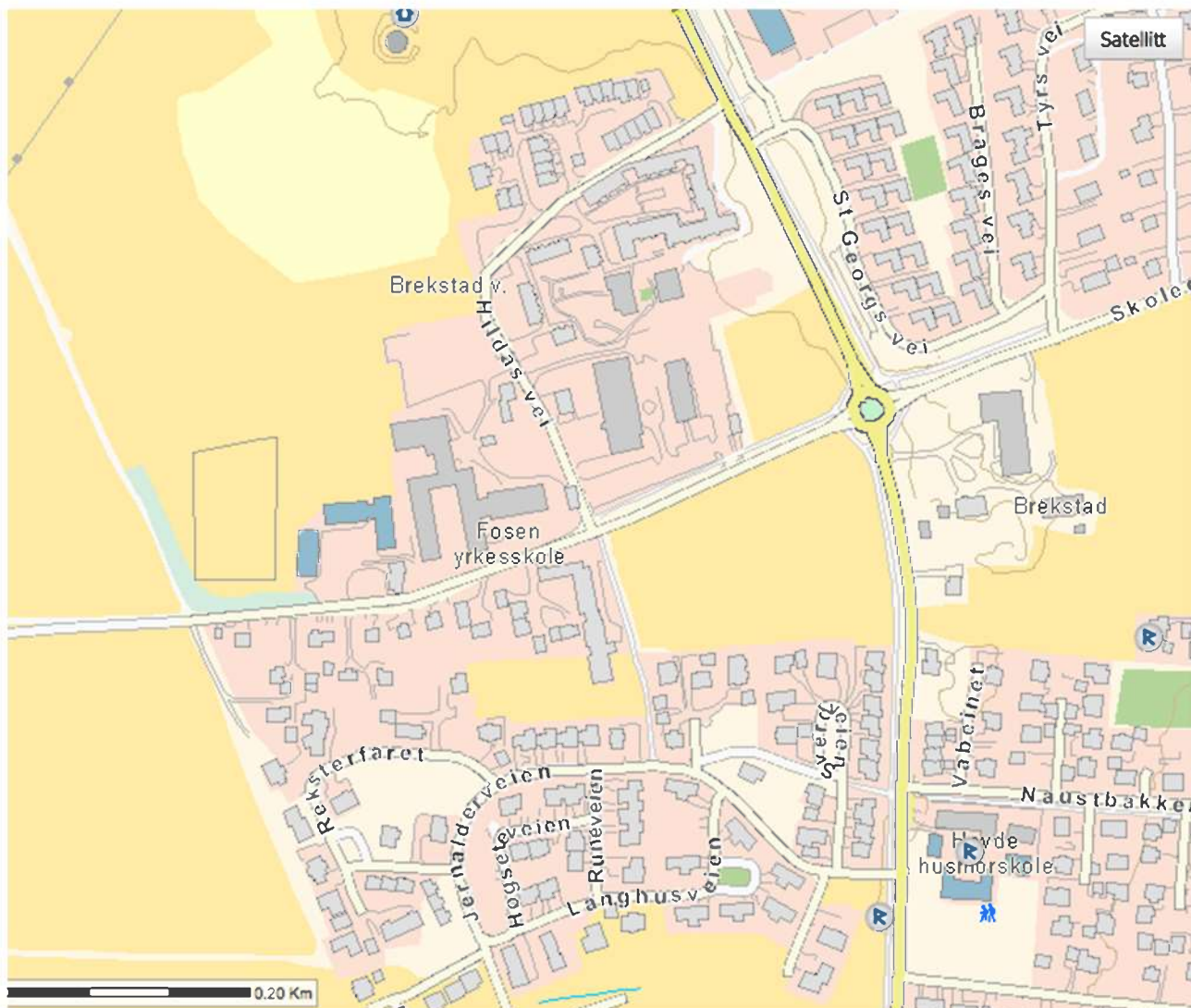


Fig Oversiktskart viser Askeladden registreringer sørvest for området

7.2. Oppvekstmiljø for barn og unge:

Forskriftens §4d

"...rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. Juni 1985 nr. 77...."

Rundskrivet T-2/08: "1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging" Kap.2, punkt 5d, "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller fremtidens behov ikke blir oppfylt."

Kommentar: Området er i dag ikke i bruk som lekeareal. Utbygging av flere boliger i området gir økt behov for kvartals og strøkslekeplasser. Vurdering av størrelse på slike tilbud i området og tilgjengeligheten av disse fra planområdet gjennomføres.

7.3. Helsemessige forhold knyttet til støv, støy, luftforurensing og gass:

Forskriftens §4g):

"Gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller sedimenter, eller kan føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser, eller kan føre til vesentlig stråling."

Kommentar:

Flystøy.

Det eksisterer pr i dag tre ulike støysonkart for Brekstad sentrum: Støysonkart knyttet til dagens kommunedelplan samt to ulike kart som utreder støy ved eventuell kamflybase med nye jagerfly. Kartene viser ulike støypåvirkninger for området.

Støy fra vegtrafikk.

Hovdeveien har en ÅDT som har gitt behov for støyvurdering og skjerming på for boliger sør for planområdet. Det er naturlig å anta at dette kan være tilfelle for dette planområdet også. Spesielt vil trafikk i rundkjøring, ved oppbremsing/akselerasjon være tema for utredning og avklaring av eventuelle avbøtende tiltak.

7.4 Jordvern

Forskriftens §4 f)

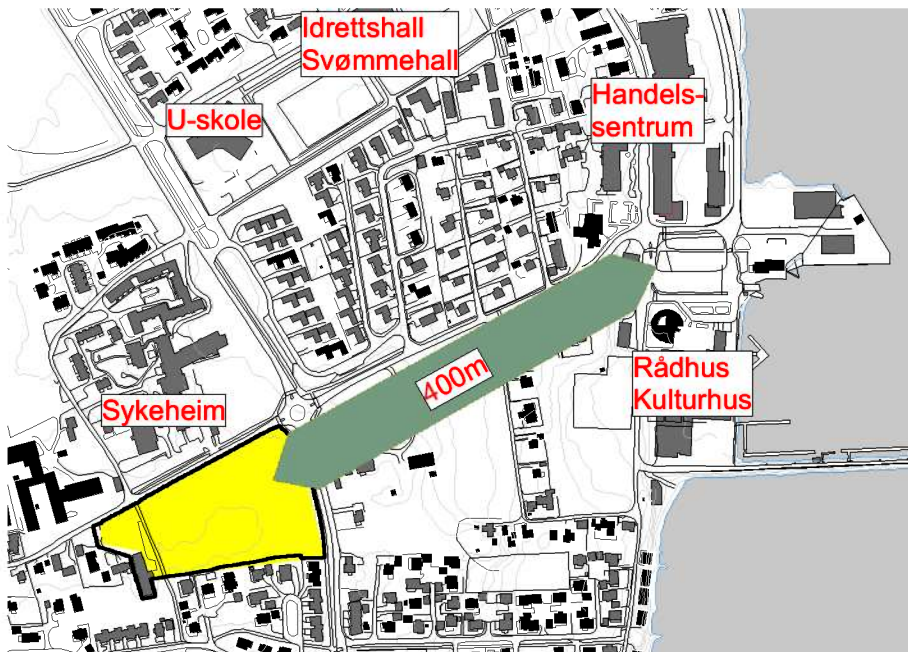
»...innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,»

Kommentar:

Planen forutsetter omdisponering av ca 18da jordbruksareal. Verdi som jordbruksareal må avklares.

Beskrivelse av planen – intensjoner og løsninger.

Grunnlaget for utforming av planen er konklusjonene som er gjort i Mulighetstudien for Seniorboliger på Brekstad Gård Vest (Eget vedlegg til planbeskrivelsen) Mulighetsstudien beskriver forutsetningen for et godt seiorboligprosjekt på tomte, men den beskriver også forholdet til de andre utbyggingsformålene - omsorgsboliger og familieboliger.



Tomtestørrelser og form.

Rekkehus B1 og B2

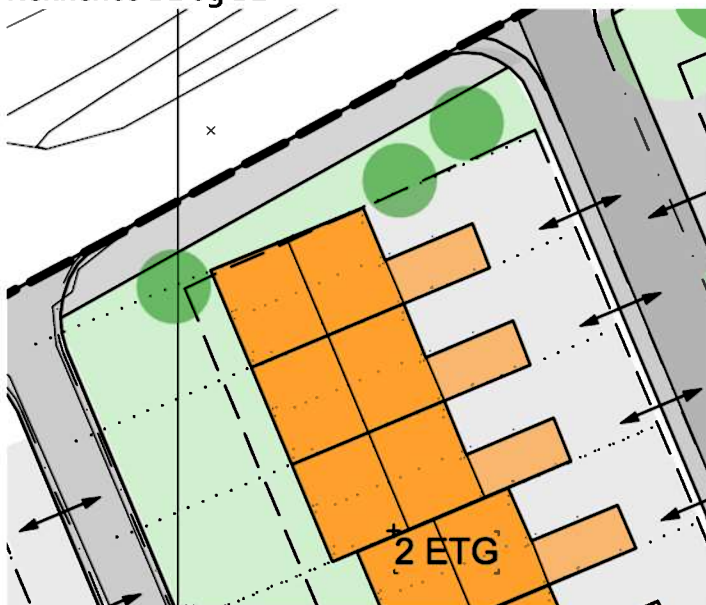


Fig Utsnitt av illustrasjonsplan som viser mulig tomtestruktur innenfor rekkehusområdet. Hovedprinsippet for rekkehusområdet B1 og B2 er å legge til rette for tomtestørrelser med ca 30 m dybde og mulighet for varierende bredder. Dette gir en robust plan som fungerer godt for rekkehusbebyggelse og flermannsboliger. Typisk rekkehus på 6m bredde vil ha ei tomt på ca 180m² og ha mulighet for parkering/carport på egen tomt. Parkering er forutsatt løst på egen tomt, ved at det tillates bygd carporter ved hver bolig og at det er plass til oppstillingsplass foran denne.

B1 inneholder også et eksisterende bygg som huser mindre boliger/hybelleiligheter. Dette bygget forutsettes bevart. Parkering for dette bygget er forutsatt på tomte øst for bygningen slik det er i dag.

Lavblokk og flermannsboliger



Fig Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser et naturlig byggetrinn på ca 35 leiligheter. Det er i skissene lagt opp til leiligheter fra ca 55 til 80 m².

Hovedprinsippet for byggeområde B3, B4 og B5 er at det legges til rette for en bebyggelse med leiligheter som omkranser et felles uteoppholdsareale/tun. Adkomst til boligene er lagt fra tilliggende adkomstveger. I vurdering av tetthet i området og kvalitet på uteoppholdsarealer er det lagt til grunn at inntil 0,5 P-plass pr bolig er lagt som parkering på bakken. Øvrig krav til Parkering, dvs 1,0 P-plass pr bolig er forutsatt løst i P-kjeller. Det er forventet at P-kjeller for tunets boliger løses best ved en felles P-kjeller under den tyngste bebyggelsen mot øst i tunet. Gjeldende byggeregler tilsier at bebyggelse på tre etasjer skal ha heis. Ved å legge P-kjeller under den 3 etasjes bebyggelsen oppnås en rasjonell løsning hvor boligblokkas heis nyttes til P-kjeller.

Veger

Adkomster er i hovedsak lagt fra Skolegata. Det er lagt opp til et vegnett som skal kunne gi adkomst til alle utbyggingsområdene fra regulert vegnett, og vegnettet er lagt slik at det danner skiller mellom naturlige byggeområder. Vegnettet er tilpasset boligbebyggelse, men samtidig rasjonelt for brøyting, renovasjon og annen nyttetraffikk. For å kunne mate bygningsmassen mot Hovdeveien fra den minst attraktive siden mht uteopphold foreslås 1 ny adkomstveg fra Fylkesveien (Hovdeveien).

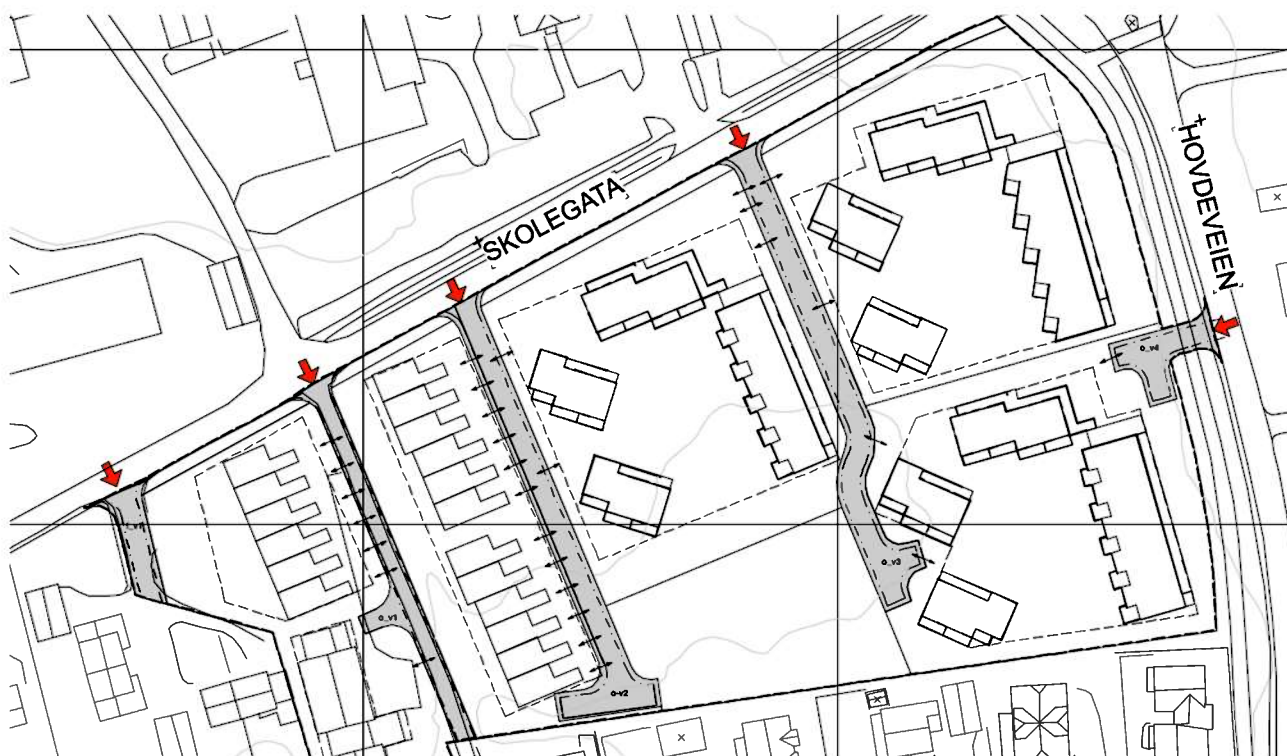


Fig. Adkomster er i hovedsak lagt fra Skolegata.

Solforhold

Boligområder med høyere tetthet vil ha større utfordringer med sikring av gode solforhold, spesielt på bakkeplan. Det er lagt vekt på organisering av bebyggelse som gir gode solforhold på private og felles uteoppholdsareal og på felles lekeplass. Dette er gjort ved bevisst bruk av lavere byggehøyder i vestkanten av boliggruppene, samt at adkomstarealer er lagt på øst/nord siden av byggene, mens privat uteopphold er lagt mot sør/vest.

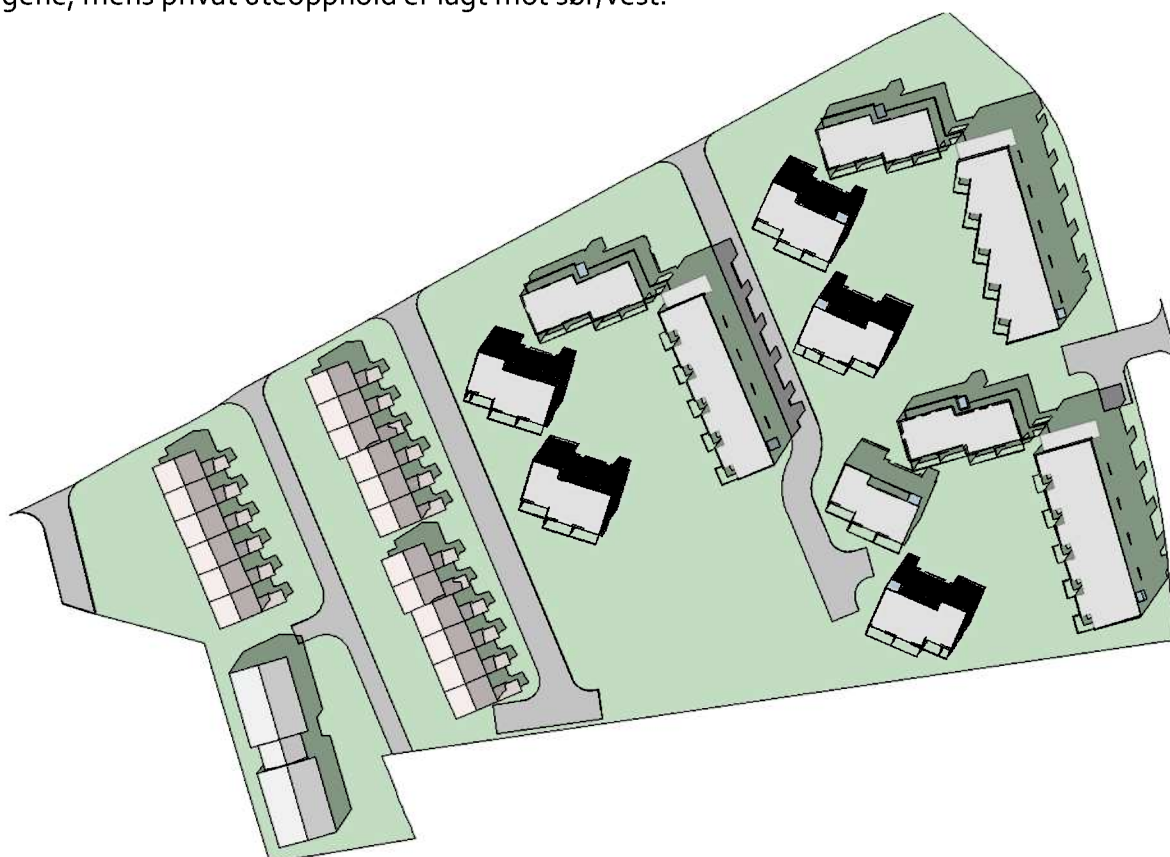


Fig. Skygger 20 mai kl 15

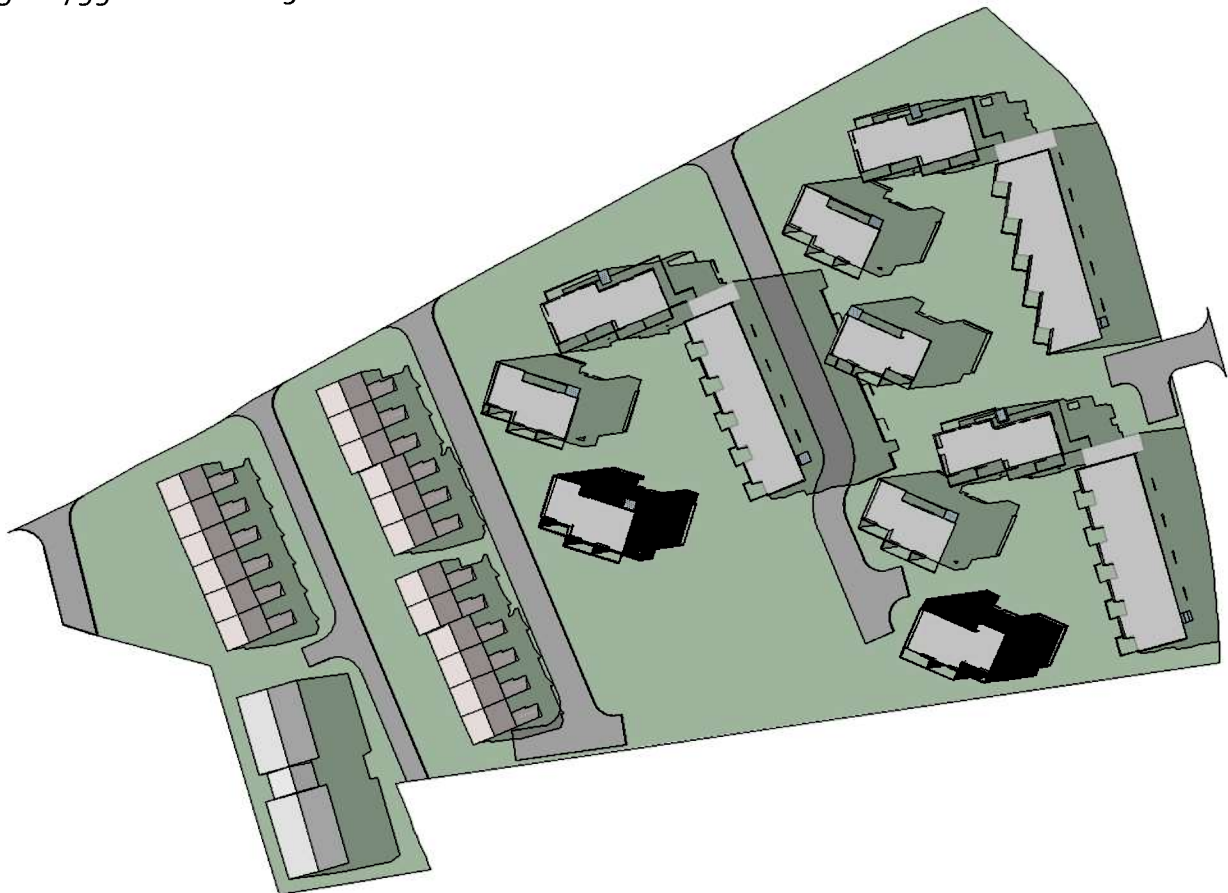


Fig. Skygger 20 mai kl 18

Byggehøyder.

Det er lagt opp til byggehøyder som gir rom for å bygge i 2 etasjer for B1 og B2. Deler av bebyggelse på B3, B4 og B5 kan bygges i 3 etasjer. Bygningsmasse på østkanten av hvert delområde danner naturlig rygg i tunene, og rommer det største antallet leiligheter i hvert tun. Ved å gi mulighet for å bygge i 3 etasjer her gis området en økt tetthet. Øvrig bebyggelse i tunet er i 2 etasjer og tilpasser seg dermed til skalaen i nabobebyggelse samtidig som byggehøyden sikrer sol innfall på uteoppholdsarealene på ettermiddagstid.



Fig Bebyggelse mot skolegata er lavere og dermed tilpasset skala på bebyggelse i området

Tilgang til strøks og kvartalslekeplasser, og samlet tilbud blir vurdert

Trafikksikkerhet knyttet til adkomst til adkomst til lekeplasser, fritidstilbud og skoleveg.

Gjennomføring og metode:

Kartlegging av avstander og naturlige/brukte veger og stier for barn og unge i området.

Vurdering av trafikksikkerhet med bruk av dagens trafikksikkerhetsplan som grunnlag samt vurdering av endrede forutsetninger som følge av utbygging av boliger. Eventuelle registrerte endringer av trafikksituasjon etter at trafikksikkerhetsplanen ble ferdigstilt i 2007 tas med i samlet vurdering.

Resultat:

Reksterbergområdet sør for planen er ferdig utbygd, og en har etter hvert en erfaring med hvordan lekeplassene i området fungerer og hvilke behov for slike arealer som melder seg. Erfaringene er at det er god tilgang på strøkslekeplass-funksjoner for større barn, bla ved at leke og ballspillsraealer ved Ungdomsskole og Idrettshall er relativt nærme. Gangvegnett er godt utbygd og adkomst er dermed trafikksikker. Det er kort avstand til tettstedets randområder, hvor uorganisert lek i fjære , hauger og skogholdt er tilgjengelige.

Imidlertid er det et tydelig behov for relativt romslige nærlekeplasser – lekeplasser hvor det er rom for lek med mange deltagere. (Sisten, lek med ball osv) Dette handler ikke bare om størrelse på selve lekeplassen, men også om områdene i tilknytning til plassen – utforming av tilgrensende områder . tilgjengelighet inn til lekeplass med stier grøntkorridorer osv. Disse arealene brukes ofte i leken.

Ut fra erfaringene beskrevet ovenfor er det valgt å legge inn krav til en lekeplass/uteoppholdsareale på 1600m² i planen. Det har god tilgjengelighet fra øvrige delområder, og det ligger godt til rette for gode forbindelser fra resten av området og inn til arealet. Andel av familieboliger i planen vil avgjøre hvilken opparbeiding av området som er aktuell.

8.3 Arealbehov/ kapasitet byggeområder.

Forhold som vil bli utredet og belyst:

Kapasitet i tomteområdet mhp antall tomter og antall boliger utredes. Dette vil være grunnlag for vurderinger av andre tema, bla Barn og unges oppvekstvilkår, samt vektning av samfunnsmessig nytte av utbygging ift jordvern.

Gjennomføring og metode:

Planskisser med ønsket fordeling mellom ulike boligtyper utarbeides

Resultat:

Det er gjort vurderinger av behov og hensiktsmessige størrelser for omsorgsboliger og seniorboliger og ordinære leiligheter i prosjektet. Følgende fordeling ligger til grunn for planen:

Område	Størrelse	Antall boliger	Type
B1	3,0da	14	Leiligheter/rekkehus - Familiebolger
B2	2,8da	12	Rekkehus – Omsorgsboliger
B3	5,5da	35	Lavblokk/flermannsboliger
B4	1,4da	35	Lavblokk/flermannsboliger
B5	1,8da	35	Lavblokk/flermannsboliger
Sum		131	

Tetthet i områdene reguleres ved krav til byggehøyder samt til bebygd areal, BYA. Beregning for hvert område er gjort på grunnlag av arealmåling av illustrasjonsplanens bebyggelse og bakkeparkering, samt en "buffer" på 10%.

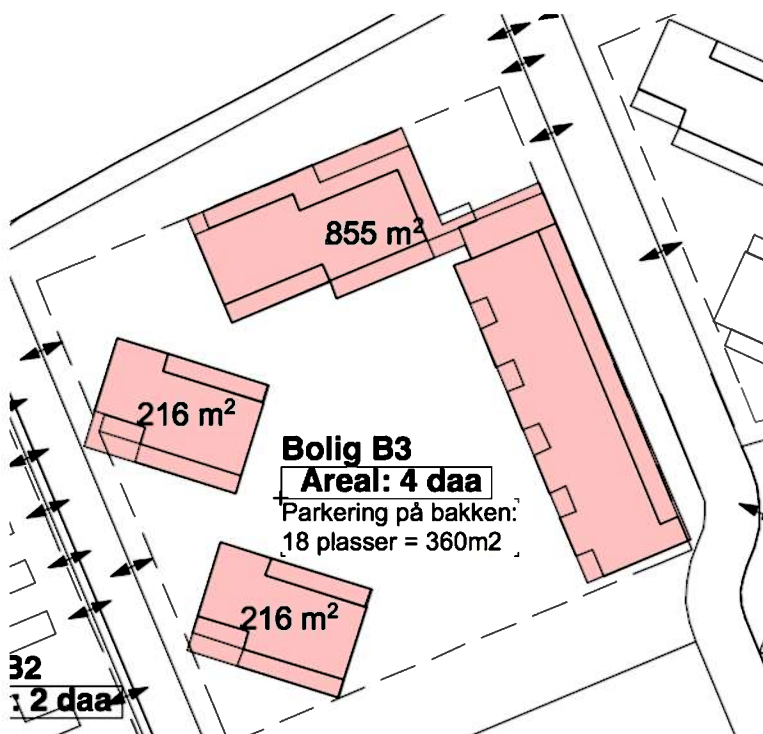


Fig. Eksempel fra område B3 areale bebyggelse og bakkeparkering, samlet BYA 1650m²

8.4 Støyplager

Forhold som vil bli utredet og belyst:

Støyforholdene i eksisterende situasjon kartlegges. Nødvendige tiltak for å tilfredsstille grenseverdier i Teknisk forskrift i Plan- og bygningsloven / NS 8175 defineres.

Gjennomføring og metode:

Det utarbeides støysonekart og utføres beregninger for å definere hvilke tiltak som er nødvendige for å få tilfredsstillende støyforhold på boligtomter og lekeareal

Resultat:

Det er gjennomført støyvurderinger i arbeidet med planforslaget – se eget vedlegg. Støyberegninger er gjort på grunnlag av rekkehus som bebyggelsesmønster, og er dermed avvikende fra planforslagets utbyggingsform. Imidlertid gir gjennomført analyse et godt bilde av støybildet. Planforslagets bebyggelse vil ha den tyngste bebyggelsen mot vegene, og uteoppholdsarealer, både felles og privat vil i hovedsak være godt skjermet fra trafikkstøy.

Trafikkstøy

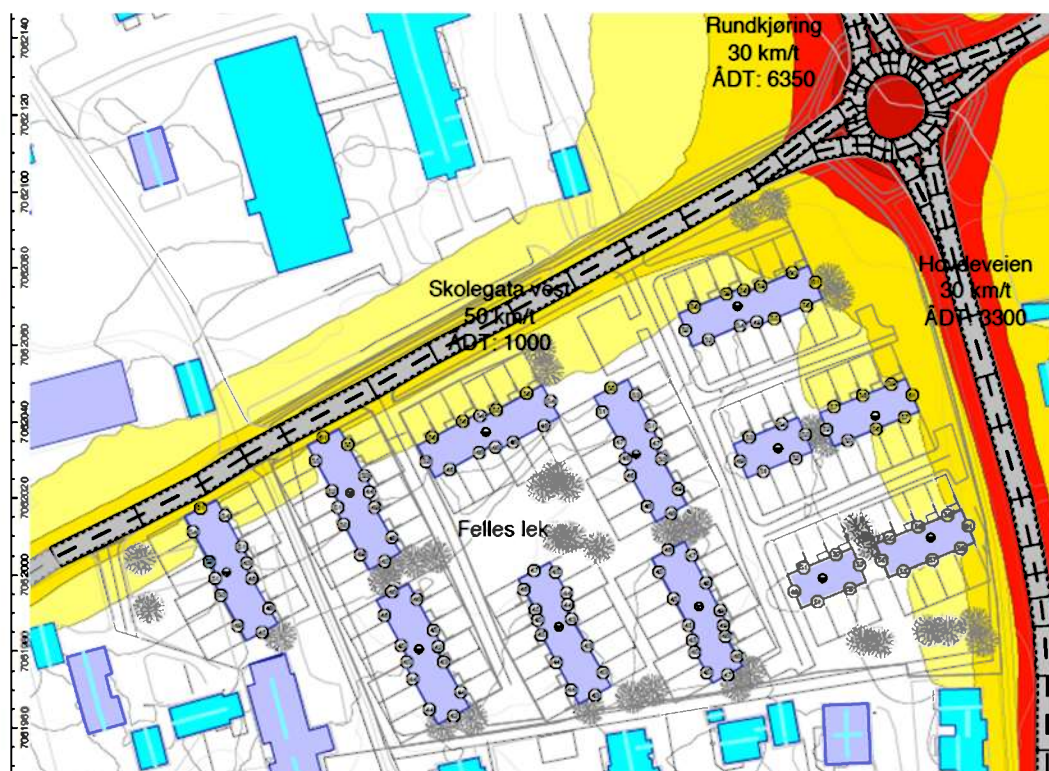


Fig. Utdrag fra Støyrapport som viser situasjon før skjermingstiltak mellom boligene.

Beregningene av vegtrafikkstøy viser at det er langs Hovdeveien og Skolegata er støynivå som er høyere enn akseptabelt nivå for utendørs opphold ved bolig (gul sone på kart) Dette er imidlertid lokale forhold som relativt enkelt lar seg skjerme. Idet vegene ligger mot nord og øst vil boligene i seg selv skjerme for uteplassene på sørvest-side av bolig. Mindre skjermvegger er forventet å kunne skjerme gjenstående støybelastning. Krav til håndtering av Trafikkstøy er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Flystøy

Det er gjennomført nye støysonekart for Ørland på grunnlag av forventet økt bruk av Militær flyplass. Dette er foreløpige beregninger, som er avhengige av endelig valg av stasjonering jagerfly, og av flymønster.

Hele boligområdet ligger i nedre del (nærmest Lden = 52 dBA) av gul støysone for flytrafikk. Planområdet vil være vanskelig å skjerme mot flystøy med mindre man bygger inn deler av felles uteområder og/eller eventuelle balkonger/terrasser..

Ut fra en overordnet vurdering av samfunnsmessige forhold vurderes det likevel å være riktig å benytte området til boliger ut fra følgende argumenter (Jfr veilederen til T-1442, TA-2115 s.43):

- korte avstander i forhold til folks daglige gjøremål
- sentralt plasserte servicetilbud, tilpasset kollektivknutepunkter
- effektiv samordning mellom ulike transportmåter
- unngå nedbygging av særlig verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder
- klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder
- bevare grønnsstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter i bebygde områder

Det er fremmet forslag om innglassing av deler av felles uteopphold på bakken inne i "tunene" som ny bebyggelse danner. Dette vil kunne være et effektivt tiltak både ift flystøy og ift klimatisk skjerming av felles uteopphold på vår og høst. Arealmessig ligger det godt til rette for slike løsninger, men det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig å sette krav til slike løsninger i bestemmelsene.

8.5 Planområdets verdi som jordbruksland.

Forhold som vil bli utredet og belyst:

Områdets naturlige forutsetninger som jordbruksland. Forutsetninger for eventuell videre drift med hensyn på produksjonspotensiale, framtidige driftsformer og påvirkning på omgivelser.

Gjennomføring og metode:

Tekstmessig vurdering utarbeidet av planmyndighet i samråd med Landbrukskontoret

Resultat:

Landbrukskontoret har gjennomført en vurdering av arealet som jordbruksverdi. Se eget vedlegg

Konklusjonen er at ut fra en samlet vurdering kan det aksepteres at en tar i bruk arealet til boligbygging. Arealet er godt egnet til boligbygging, i og med at det ligger midt i bebygd område. Det er følgelig ikke så godt egnet til jordbruksformål som arealer lenger unna bebyggelse. Dersom en bygger på dette arealet, vil dette hindre eller utsette nedbygging av andre jordbruksarealer. I og med at kravet til antall boenheter trolig vil være langt strengere her enn lenger unna sentrum, vil en ut fra jordvern hensyn anbefale at dette arealet bygges ut!

8.6 Tidsplan for gjennomføring

Det forventes at plan etter endelig vedtak vil bli gjennomført relativt raskt. Veger og infrastruktur er planlagt gjennomført av Ørland Kommune som et samlet byggetrinn. Gjennomføring av boligene på delområdene vil være avhengig av boligmarked og hastighet i utbygging av boliger på Ørlandet generelt, idet de i hovedsak er planlagt gjennomført av private aktører.

8.7 Oversikt over nødvendige tiltak for gjennomføring - offentlig og private.

Reguleringsplanen krever ikke vesentlige tiltak utover eget planområde for gjennomføring.

Vedlegg:

Illustrasjonsplan 1:750

Illustrasjon BYA på delområdene

Perspektiver av bebyggelse.

Vedl 8.1 Arkeologisk rapport fra STFK, datert 28.10.2011

Vedl 8.3 Mulighetsstudie Seniorboliger oktober 2011

Vedl 8.4 Støyrappport Cowi, Datert 14.10.2011

Vedl 8.5 KU-Landbruk