

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Reguleringsplan for Brekstad Vestre næringsområde - 1. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Utkast til planbeskrivelse og konsekvensvurderinger
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 5 Trafikkanalyse
- 6 Flyfoto over deler av planområdet
- 7 Særutskrift - Reguleringsplan for Brekstad vestre - uttalelse fra landbruksnemnda
- 8 Innspill reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold

Utarbeidelse av reguleringsplan for Brekstad Vestre næringsområde er en oppfølging av vedtatt planstrategi og planprogram til kommuneplanen, hvor området er ett av tre næringsområder som forseres og behandles parallelt med kommuneplanen.

Utdrag planprogram: " Ørlandssamfunnet blir stilt overfor store utfordringer på kort tid. For å sikre at kommunens planlegging møter behovene som økt bosetting og næringsutvikling medfører, er det behov for å forsere og igangsette noen reguleringsplaner parallelt med kommuneplanleggingen"

Kommunen har en tid hatt knapphet på næringsarealer, og Brekstad vestre sammen med Ulsetmyran vil løse dette for lang tid framover.

Brekstad Vestre ble valgt bl.a. fordi arealene allerede var regulert til byggeformål, fordi beliggenheten er sentral og fordi infrastruktur lå tilgjengelig. Med planer om riving av realskolebygningene ble det ytterligere arealer tilgjengelig i området.

Reguleringsplanforslaget med tilhørende planbeskrivelser og konsekvensvurderinger er utarbeidet av Rambøll i samarbeid med kommunen.

Arealene er i dag underlagt en gjeldende reguleringsplan - også kalt Brekstad Vestre, og er i sin helhet regulert til offentlig formål da området tidligere har vært benyttet til skolevirksomhet. Yrkesskolebygningene er solgt til 4 private til ulike formål.

I forbindelse med kunngjøring av oppstart planarbeid er det mottatt to innspill til reguleringsplanen. Et fra kommunens landbruksnemnd og ett fra Ørland bondelag. Innspillene følger vedlagt og er også beskrevet i planbeskrivelsen.

For ytterligere informasjon om planforslaget vises til vedlagte planbeskrivelse og konsekvensvurderinger.

Folkehelsevurdering

Planforslaget vurderes ikke å ha negative innvirkninger på folkehelsen. Næringsarealene ligger i nær tilknytning til ØMS og omsorgsboliger. Dette er hensyntatt ved å regulere hvilken type virksomhet som her tillates, samt krav til redusert høyde på den del av området som ligger mot øst.

Planområdet er gitt hovedatkomst fra nord som hindrer vesentlig økning i trafikken forbi ØMS. I tillegg til eksisterende bebyggelse er det kun to tomter som er gitt atkomst fra Hildas veg og Skolegata. Trafikkøkningen som følge av planen vil primært skje på FV 241. Gjennom ROS-analysen er det pekt på avbøtende tiltak som bør gjennomføres for å redusere faren for trafikkulykker. Det foreslås forlengelse av sone 50 km/t ned til krysset inn til Ulsetmyran samt ny G/S - veg. Langs den nye atkomstvegen fra FV 241 til området reguleres fortau. Dette gjøres også for å tilrettelegge for en evt. framtidig turstitrassè fra Brekstad via Ulsetmyran og ned til Flatnesfjæra og Hovde.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget innebærer 9 nye næringstomter på størrelse fra 3.6 - 5.1 daa i tillegg til eksisterende. Forslaget sikrer varierende størrelser og forholdsvis fleksibel bruk. Tomteavgrensning er veiledende, og ved behov for større tomt kan f.eks. to tomter slås sammen.

Forslaget innebærer en omstrukturering av tomtegrenser i området ved at vestlig del av tomt tilhørende gnr. 67, bnr. 238 tillegges kommunens eiendom bnr. 69, og blir en del av ny næringstomt T3. Bruksnummer 238 får på sin side tilleggsareal fra deler av kommunal tomt gnr. 67, bnr. 122 for å sikre egen atkomst og parkering. Øvrige deler av tomta må forbeholdes parkering i tilknytning til ØMS for å frigjøre eksisterende parkeringsplass til næringstomt.

En har hatt et bevisst forhold til høydekrav, hvor bl.a. nabobebyggelsen er hensyntatt. Det er satt krav om høy utnyttelsesgrad jf. innspill fra landbruksnemnda.

Det er satt krav om ivaretagelse av overskudds-matjord jfr. reguleringsbestemmelsene. Dette også jf innspill fra landbruksnemnda. Dersom kommunestyret ønsker at tomtekjøper skal kompensere bruk av dyrka mark ved å betale for nyoppdyrking, må dette evt. håndteres gjennom fastsettelse av tomtepris samt regler for disponering av inntektene i forbindelse med tomtesalget.

Merknadene fra Ørland bondelag dreier seg i all hovedsak om en frarådning av at området reguleres. Rådmannen må forholde seg til vedtatt planprogram og planstrategi der Brekstad Vestre er pekt ut som et av kommunens nye næringsområder, og bakgrunnen for dette. Som nevnt er det arealet som nå reguleres et område som allerede er regulert til byggeformål.

Rådmannens innstilling

Forslag til områderegulering for Brekstad Vestre med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

