

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Hovde, 66/447 m.fl.**Vedlegg:**

- 1 Forslag til reguleringsplan for Hovde, 66/447 m.fl., datert 18.03.12
- 2 Illustrasjonsplan
- 3 Reguleringsbestemmelser for Hovde, 66/447 m.fl., datert 18.03.12
- 4 Planbeskrivelse Hovde Sør og Hovde 66/447 m.fl.
- 5 Oversikt antall boliger Hovde Sør og Hovde, 66/447 m.fl.
- 6 Arealoppgave Hovde, 66/447 m.fl.
- 7 Arealoppgave Hovde, 66/447 m.fl.
- 8 Terrensnitt blokkbebyggelse på Hovde, 66/447 m.fl.
- 9 Arkeologisk rapport for Hovde, 66/447 m.fl.
- 10 Uttalelse datert 16.02.11 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune vedrørende samrådsmøte 09.02.11
- 11 Uttalelse fra NVE datert 01.07.11 vedrørende Hovde, 66/447 m.fl.
- 12 Uttalelse datert 25.08.11 fra Willy sand

Sakens bakgrunn og innhold

Nordbohus Systembygg AS fremmer forslag til reguleringsplan for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl. til 1. gangs behandling i planutvalget. Forslag til planskisser har tidligere vært drøftet av planutvalget, da med spesielt fokus på adkomst til området, utnyttingsgrad, arealdisponering og utbyggingsform.

I henhold til gjeldende arealdel i kommuneplanen er området blinket ut som framtidig utbyggingsområde.

Systembyggs eiendom er på ca. 30 da. og reguleres i hovedsak til boligformål, men planområdet totale areal er på ca. 56 da. I tillegg til planlagt boligområde omfatter planforslaget eksisterende boligbebyggelse, Forsvarets eiendom og strandsone.

Planforslaget viser boligområde med plass for **24** eneboliger, **10** rekkehusleiligheter og **36** leiligheter fordelt på 4 boligblokker, d.v.s. til sammen **70** boligenheter. Utnyttelsesgraden for området er 2,15 boliger pr. brutto dekar areal. Bruttoarealet som er lagt til grunn er 32,5 da.

Nærmere redegjørelse for planforslaget med hensyn til grønnstruktur, landskap, miljø, støy, naturverdier m.m. framkommer av tilhørende planbeskrivelse og annen dokumentasjon som følger vedlagt. Planbeskrivelsen er felles for foreliggende planforslag og forslag til reguleringsplan for Hovde Sør.

Administrasjonens vurdering

Det er lagt opp til forholdsvis høy utnyttelse av området. Dette har sammenheng med at det er dyrka mark som tas i bruk, og at det er det siste større utbyggingsområde sør for Brekstad som kan tas i bruk på grunn av jordvernet, og at området ligger i randsonen for det for det som vil være akseptabel påvirkning av flystøy fra Ørland Hovdeflystasjon.

I det videre arbeid med lokalisering av nye arealer for boligbygging på Brekstad vil det bli satt fokus på fortetning av sentrumsarealer, d.v.s. flerleilighetshus/blokkleiligheter. Her nevnes at det allerede foreligger forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest som nå legges ut til offentlig ettersyn og høring. På Brekstad Gård Vest er det planlagt blokker/ flerleilighetsbygg som innebærer en utnyttelse på 6,5 boliger pr. brutto dekar areal. I vedtatt sentrumsskisse for Brekstad, en skisse som skal være grunnlag for ny reguleringsplan, vil utnyttelsen bli den samme eller høyere.

Nytt boligområde på Hovde ligger i ytterkanten av Brekstad sentrum og vil være et viktig bidrag til et variert sentrumsnært boligtilbud i kommunen.

På grunn av høy utnyttelse og tett boligstruktur i foreliggende planforslag, er det satt strenge krav i reguleringsbestemmelsene. Dette er gjort fordi det er nødvendig med god styring av bygningsvolum og sikring av grønne flater innenfor byggeområdene. Det vil ikke være rom for større avvik fra disse. Det må foreligge helt spesielle grunner for at det skal kunne gis dispensasjon fra plan og bestemmelser.

Det legges vekt på at det skal dokumenteres god visuell helhetsvirkning for den enkelte boliggruppe ved første boligsøknad. Dette er viktig for at bebyggelsen skal få en sammenhengende god arkitektonisk utforming med hensyn til volum, takform, materialbruk og fargevalg.

For blokkbebyggelsen er høyder fastsatt i bestemmelsene med muligheter for mindre avvik. Parkeringsbehovet er klart definert.

I området vil det bli lagt til rette for etablering av fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, og at alle boliger knyttes til dette.

Forsvarets område vil gi et vesentlig bidrag til grønnstruktur og lekeområder i boligfeltet. Nærhet til strandsonen er en kvalitet som kommer beboerne til del, i tillegg til at det legges til rette for rekreasjon for allmennheten for øvrig.

Etter administrasjonens vurdering har foreliggende planforslag kvaliteter som gjøre at området vil kunne bli et attraktivt boligområde.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Hovde, gnr. 66 bnr. 447 m.fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 18.03.12, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.