

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplan, datert 01.02.12
- 2 Reguleringsbestemmelser for Brekstad Gård Vest, datert 01.02.12, rev. 10.06.13
- 3 Illustrasjonsplan
- 4 Perspektiver
- 5 Bebygget areal (BYA)
- 6 Planbeskrivelse, rev. 10.06.13
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 09.06.13
- 8 Uttalelse - forslag til reguleringsplan for Brekstad gård
- 9 Høring på forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest 1078082
- 10 Forslag til reguleringsplan for Brekstad gård vest - 1621/67/1
- 11 Brev fra Riksantikvaren
- 12 Særutskrift - Reguleringsplan for Skolegata boligfelt - høring
- 13 NVEs uttalelse - Reguleringsplan for Brekstad Gård, Ørland kommune i Sør-Trøndelag
- 14 Uttalelse fra komite plan, drift og miljø - Møte 15.05.12

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til planprogram for Brekstad Gård Vest ble fastsatt av kommunestyret i møte 28.04.11 som sak 11/36. Kommunestyret vedtok bl.a. følgende:

- 1 Kommunestyret ber om at det reguleres tilstrekkelig areal for bygging av omsorgsboliger o.l. i som dekker dagens og framtidig behov, jfr. boligpolitisk handlingsplan.
- 2 Reguleringsplan for området skal utarbeides med tanke på høy utnyttelse, d.v.s. min. 3 - 4 boligheter pr. brutto dekar areal.

Forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse som ivaretar kommunestyrets føringer ble behandlet av planutvalget i møte 14.02.12. Planutvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsrunden er avsluttet og planforslaget legges nå fram til 2. gangs behandling. Planutvalget vurderer om saken skal fremmes for kommunestyret til egengodkjenning.

Planområdets totale areal er på ca. 23 da. Forslag til reguleringsplan viser at det er plass for totalt 123 boligenheter, fordelt med 105 enheter i lavblokk i 2 og 3 etasjer, og 18 enheter i rekkehus.

6 enheter i rekkehus ligger på del av eiendommen gnr. 67 bnr. 232 som eies av Ørland Eiendom AS, og som i henhold til gjeldende reguleringsplan er regulert til offentlig formål (tidligere Ørland videregående skole).

Resterende boligenheter er planlagt på parsell av eiendommen gnr. 67 bnr. 1 som eies av Svein Olav Ulset, men som kommunen har inngått avtale om å kjøpe (18 da).

Det er under planleggingen tatt utgangspunkt i leilighetstyper med primærareal fra 55 til 80 kvm. Brutto tomteareal pr. bolig i framtidig kommunalt boligfelt vil bli ca. 154 kvm. Dette gir ca. 6,5 boligenheter pr. brutto dekar areal, d.v.s. en del høyere enn det som kommunestyret har satt minste utnyttelse.

Formålet med planarbeidet har vært å legge til rette for utbygging av boliger, dels som omsorgsboliger og seniorboliger, dels som regulære boliger med tilhørende veganlegg og leke/uteoppholdsareal.

Nærmere redegjørelse for planforslaget framkommer av vedlagte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Administrasjonens vurdering

Området er i gjeldende kommuneplans arealdel disponert til landbruksformål, men tiden er nå inne til å vurdere annen utnyttelse. Det har stor samfunnsmessig betydning at kommunen kan legge til rette for konsentrert boligbygging på Brekstad. Aktuelle område er sentrumsnært, og det er helt naturlig å vurdere området til framtidig boligbebyggelse.

I forbindelse med høringen av planprogrammet fremmet Fylkesmannen i Sør-Trøndelag innvendinger til formålet med reguleringen. Disse gikk ut på generelle betraktninger til utnyttelse av dyrka mark til boligformål og utnyttelsesgrad, og at kommunen måtte forvente innsigelse til planlagt omdisponering. Dog signaliserte Fylkesmannen at det vil kunne aksepteres omdisponering til utbyggingsformål som har viktig samfunnsmessig betydning på grunn av områdets plassering.

I foreliggende planforslag er disse innvendinger i stor grad imøtekommet ved at det legges opp til bygging av boliger for ulike behov og høy utnyttelse. I henhold til lov om sosiale tjenester har kommunen ansvar for planlegging, etablering og drift av boliger med heldøgns omsorgstjenester for dem som på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker har behov for det. Videre har kommunen plikt til å yte praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, til den samme gruppen. For å kunne imøtekomme disse kravene, bør boliger for denne gruppen føres opp i nærområdet til der kommunens helse- og omsorgstjenester utøves.

I boligpolitisk handlingsplan for perioden 2008 - 2011 er kommunens status og framtidig behov på dette området nærmere drøftet. Det er skissert behov for 18 - 20 leiligheter i planperioden. Dette behovet er så langt ikke dekket, og behovet vil også kunne endre seg når handlingsplanen blir revidert.

Det er et økende antall yngre brukere som er mottakere av velferd, pleie og omsorgstjenester. Dette er ofte personer med hjelpebehov på grunn av sykdom eller funksjonshemming. Kommunen har mange unge innbyggere med utviklingshemming og mennesker med psykiske lidelser som vil ha behov for kommunale tjenester og tilrettelagt bolig i framtiden. Å gi disse mulighetene for bygging/kjøp av 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, d.v.s. å eie framfor leie.

I planforslaget er det lagt opp til at det kan bygges 12 omsorgsboliger (område B2)

I tillegg nevnes at kommunen også har en rolle som tilrettelegger for andre grupperinger, bl.a. for seniorer og unge etablerere. Seniorer er i en alder der det er naturlig å vurdere kjøp av bolig som har universell utforming og praktiske tillempninger. Nærhet til sentrumsnære funksjoner er viktig. Videre er det viktig å kunne bo i boligen lengst mulig i alderdommen og ha nær tilgang på helse- og omsorgstjenester. I foreliggende planforslag er det lagt til rette for bygging av seniorboliger i lavblokker i 2 og 3 etasjer i område B3 - B5.

Det bør være en samfunnsoppgave å legge til rette for bygging av rimelige boliger for unge etablerere. Dette kan skje ved bygging av flerleilighetshus, slik som skissert i foreliggende planforsalg.

I forbindelse med høringsrunden har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat uttalt seg til planforslaget.

Det foreligger ingen innvendinger til planforslaget med hensyn til formål, utnyttelse og trafikkavvikling. Imidlertid ber Fylkesmannen om at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse, og at det utarbeides bestemmelser om universell utforming for området.

Fylkesmannens krav er imøtekommet ved at det er utarbeidet egen ROS-analyse som er vedlagt saken, og nærmere bestemmelser til krav om universell utforming er tatt inn i reviderte reguleringsbestemmelser, jfr. pkt. 3.5.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen innsigelser til planforslaget, men både fylkeskommunen og kommunen har avventet Riksantikvarens behandling av søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens krav til bevaring av automatisk fredete kulturminner. Det har gått ca. 1 år fra søknad om dispensasjon ble fremmet og til svar forelå fra Riksantikvaren. Dette er for lenge.

Dispensasjon er nå gitt, og området kan frigis til boligbygging under forutsetning av at det først gjennomføres arkeologiske utgravinger. Disse er kostnadsberegnet til ca. 1,0 mill. kroner.

Påvisningsundersøkelser i området resulterte i funn av 19 forhistoriske anleggsspor i form av kokegroper og stolpehull. Funnene er konsentrert i områdets østre del, d.v.s. ved Hovdeveien.

NVE anbefaler at kommunen gjennomfører geotekniske undersøkelser for å kartlegge om det er tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Slike undersøkelser er ikke gjennomført innenfor planområdet. Det nevnes at det ble gjennomført geotekniske undersøkelser på

Hovde Sør i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan i 2012 (Albrigtsen og Systembygg). Resultatene derfra viser at det ikke er fare for skred. I forbindelse med utbyggingen av Reksterberg boligområde, og i andre nærliggende områder, er det heller ikke registrert grunnforhold som skulle tilsi skredfare. Vi forutsetter imidlertid at det i forbindelse med bygge- og anleggsaktiviteter i området gjennomføres tilstrekkelige grunnundersøkelser, og at det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak ved behov. Bestemmelse om dette er tatt inn i reviderte reguleringsbestemmelse, jfr. pkt 3.6.

Administrasjonen vil på bakgrunn av ovennevnte redegjørelse tilrå at forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest godkjennes.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne egengodkjenne forslag til reguleringsplan for Brekstad Gård Vest, datert 01.02.12, med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 10.06.13.