

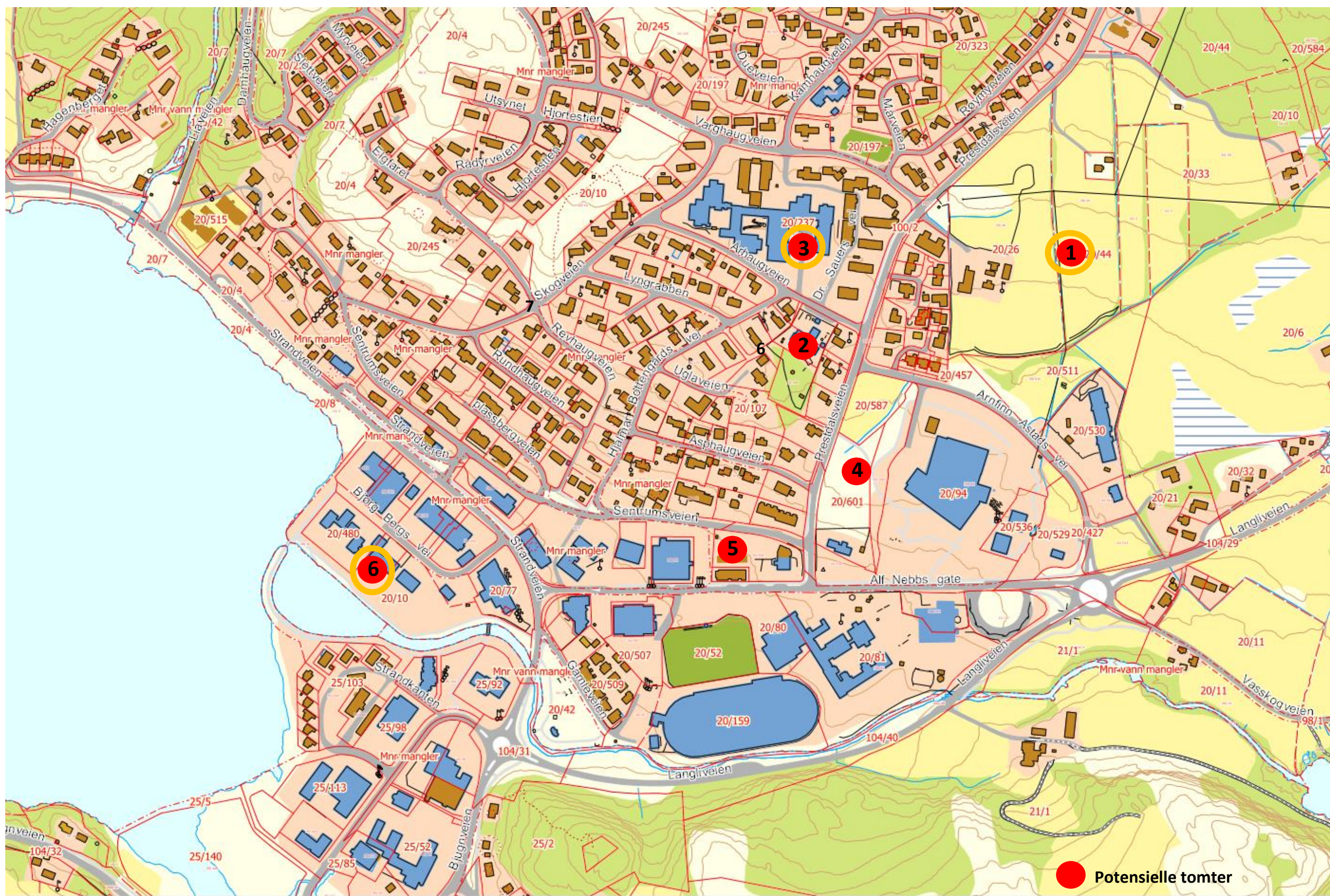
LOKASJON HELSEBYGG ØRLAND – OMSORGSBOLIGER BJUGN OVERSIKT AKTUELLE TOMTER FOR UTSILING

MØTE/BEFARING MED ØRLAND KOMMUNE 09.09.2020

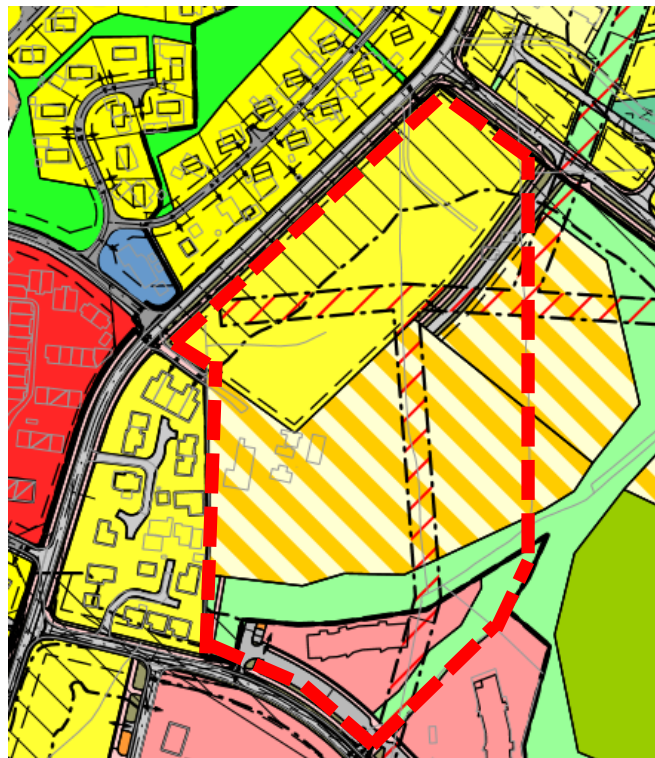
ODDHILD FAUSA (WSP)/LARS CHRISTIAN K. HAUGE (HUS ARKITEKTER)

THOMAS ENGEN/PETRA MEKKES-ROODBOL – ØRLAND KOMMUNE

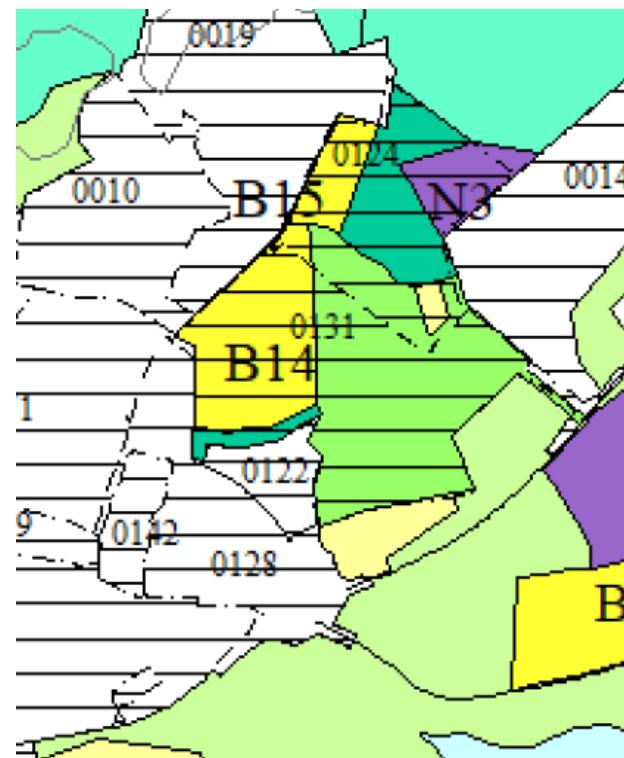
Rev. 03 – 16.02.2021



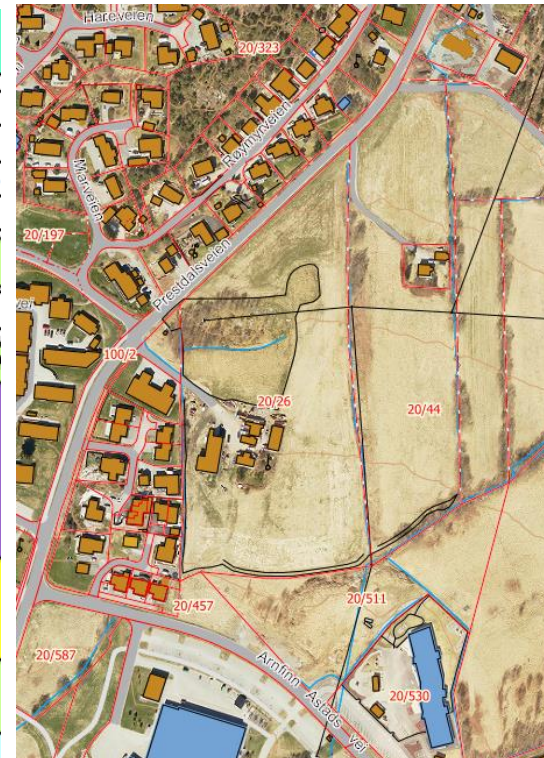
TOMT NR. 1 – BEKKFARET/ÅRHAUGEN/BARNEHAGETOMT (0122)



Reguleringsstatus



Formål i ny kommunedelplan (B14)



- Tomteareal: **ca 65 daa** (B14 ca 50 daa).
- Formål KDP: Bolig og grønnstruktur
- Regulering: Bolig, kombinert formål (idrett/undervisning), grønnstruktur og barnehage
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: ca 500-700 m
- Grunneier: Ørland kommune/privat

Pluss: Stor tomt, delvis ubebygd, med unntak av noen eldre bygg/gårdsbruk. Nærhet til Bjugn Helsecenter, videregående skole, bibliotek og barnehage. Svakt skrånende.

Minus: Jordbruksareal i drift. Gårdbygninger, SEFRAC-registrert bygg. Høyspentledning krysser over området.

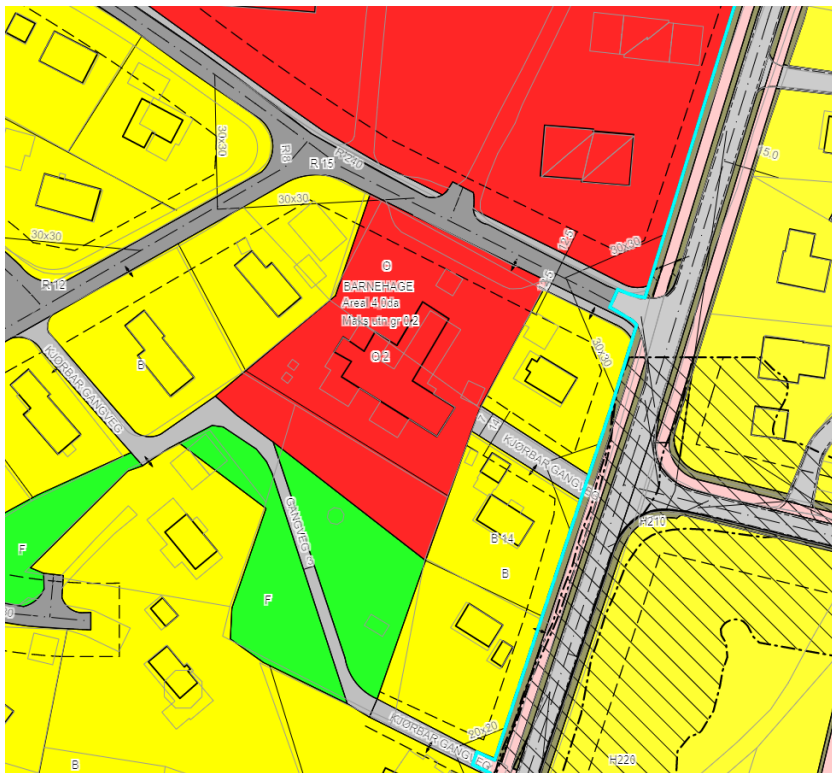
Må omreguleres.

Vurdering: Stor tomt med utvidelsesmuligheter. Skrånende tomt som kan gi god logistikk. Nærhet til aktiviteter; kultur, skole og barnehage. Nærhet til Bjugn Helsecenter ved ev. etappevis utbygging. Kort gangavstand til sentrum i sørlige del.

ANBEFALES UTREDES



TOMT NR. 2 – BARNEHAGE ÅRHAUGVEIEN



- Tomteareal: ca 6 500 m² inkl. grøntareal
- Formål KDP:
- Regulering: Offentlig formål og friområde
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: ca 400-500 m
- Grunneier: Ørland kommune

Pluss: Areal avsatt til off. formål. Lett tilkomst fra sentralt vegnett. Nærhet til Bjugn helsesenter.

Integrert i eksisterende boligområde. Kvalitet i grøntområdet, turveger mm.

Minus: Liten tomt. Uheldig å ev. bygge i grøntområdet som ligger sentralt i boligkvartalet.

Må omreguleres. Eldre reguleringsplan.

Vurdering: Grøntareal ikke egnet til UU eller formål. Pågående virksomhet legges ned? For liten tomt til planlagt utbygging, ev. en begrenset utbygging.

ANBEFALES IKKE UTREDET

Område O2 i reguleringsplan for Brekstad sentrum nord (2018)



Barnehagen med lekeområde og skogsområde i sør

TOMT NR. 3 – BJUGN HELSESENTER



- Tomteareal: ca **36 000 m²**, avhengig av riving av bygg
- Formål KDP:
- Regulering: Offentlig formål og ballplass
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: ca 500 m
- Grunneier: Ørland kommune

Pluss: Allerede bebygd for helsefunksjoner og boliger for eldre. Nærhet til andre boligmiljø.

Minus: Lite tilgjengelig areal for nybygg. Må tilpasses eksisterende bebyggelse. Ganske lang gangavstand i bakke til sentrumsfunksjoner og kollektivtrafikk.

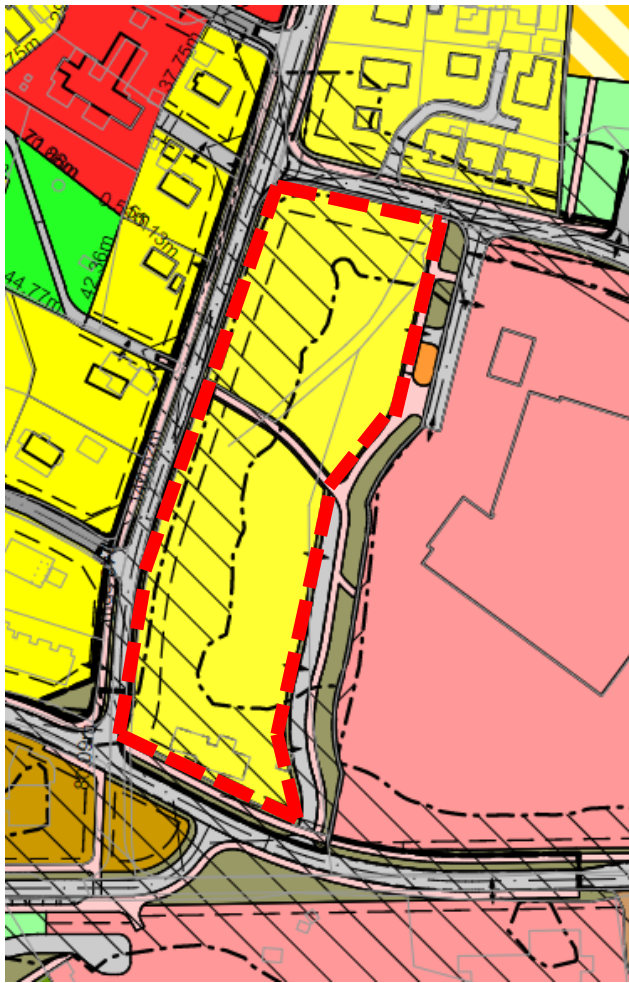
Vurdering:

Nybygging må skje ved ombygging/sanering av deler av eksisterende bygninger for å få plass.

ANBEFALES UTREDET



TOMT NR. 4 – PRESTDALSVEIEN



- Tomteareal: ca **14 000 m²**
- Formål KDP:
- Regulering: Boligformål
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: ca 200 m, ligger inntil østre del av sentrum
- Grunneier: Ørland kommune?

Pluss: Nært sentrumsområdet og boligområder.

Nærhet til skole-/idrettsområde. Utsiktstomt.

Minus: Skrå og smal tomt. Utbygging kan bli fragmentert.

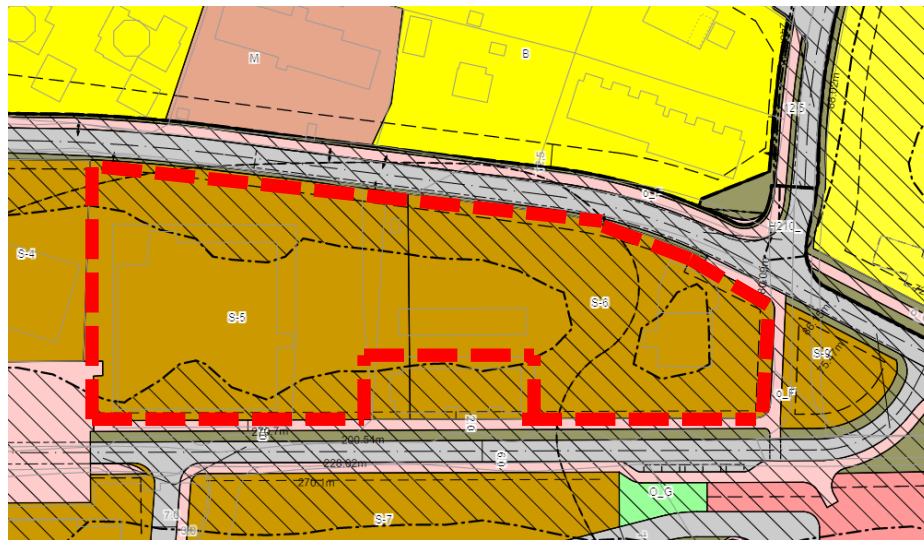
Vestre del utsatt for vegstøy.

Vurdering: Vanskelig å tilpasse bygg til virksomhetskrav og logistikk.

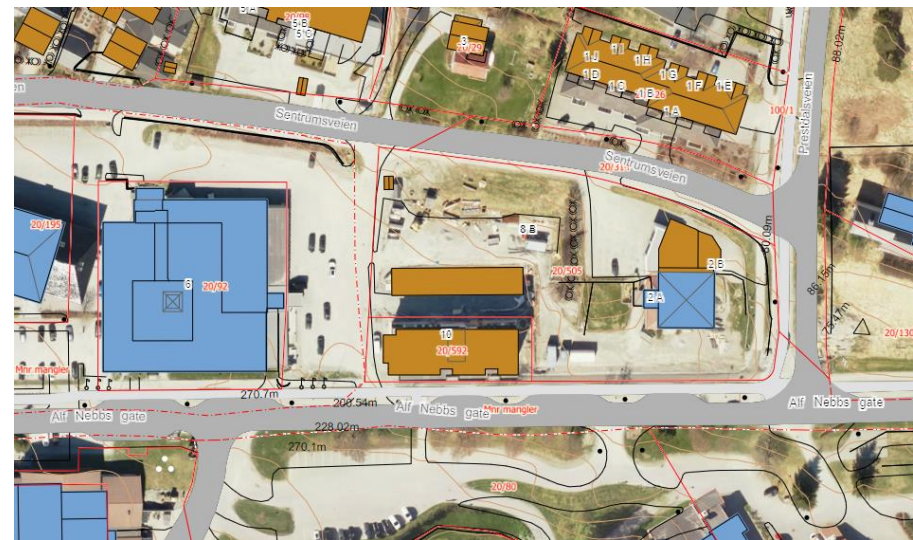
ANBEFALES IKKE UTREDET



TOMT NR. 5 – SENTRUMSVEIEN/ALF NEBBS GATE



Område S5 og S6 i områdeplan for Botngård sentrum (2015)



- Tomteareal: ca **10 000 m²**
- Formål KDP:
- Regulering: Områdeplan sentrum (2015), krav om detaljregulering
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: i sentrumskjernen
- Grunneier: Ørland kommune/private?

Pluss: Sentral tomt. Nærhet til butikker, kultur, og servicetilbud.

Minus: Riving av flere bygg. Nytt må tilpasses eksisterende ny bebyggelse.

Smal tomt med terrengfall nord-sør. Utsatt for vegstøy.

Må reguleres.

Vurdering: Begrenset netto byggeareal. Støy og sol på samme side. Intern logistikk vanskelig. Høydeforskjell på tomt.

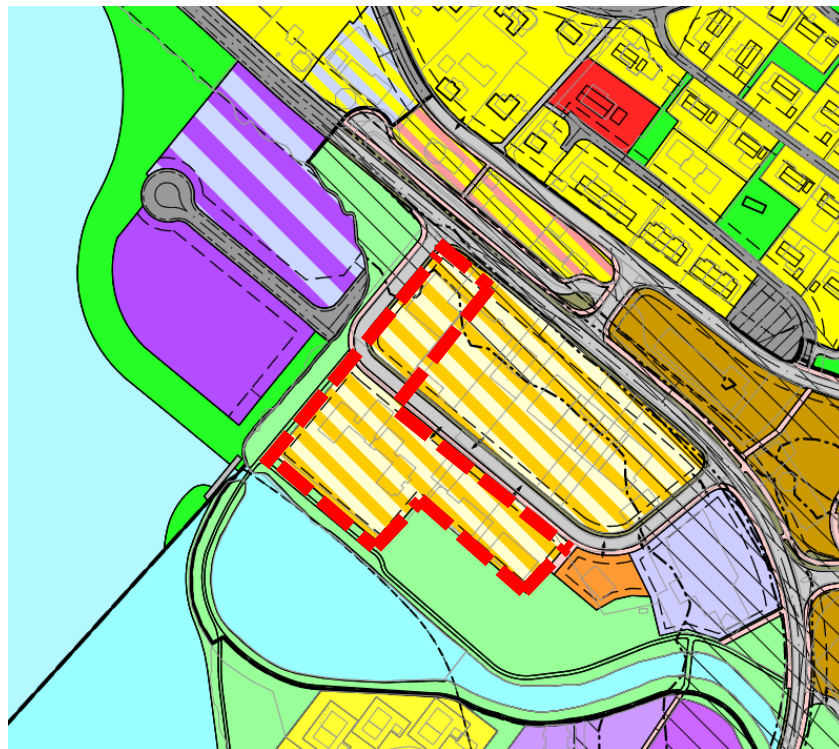
ANBEFALES IKKE UTREDET



Illustrasjon – mulig utnyttelse i sentrumsplanen



TOMT NR. 6 – SJØFRONTEN/BJØRG BERGS VEI



- Tomteareal: ca **11 000 m²**
- Formål KDP:
- Regulering: Områdeplan sentrum.
- Tidsaspekt: Tidligst 2022
- Avstand til sentrum: 100 – 200 m
- Grunneier: Ørland kommune

Pluss: Sjønær sentral utsiktstomt. Turmulighet langs elv og gangavstand til sentrum.

Nærhet til aktivitetsområde.

Minus: Delvis bebygd. Pågående virksomheter. Nærhet til eldre industribygg med utelagring etc.

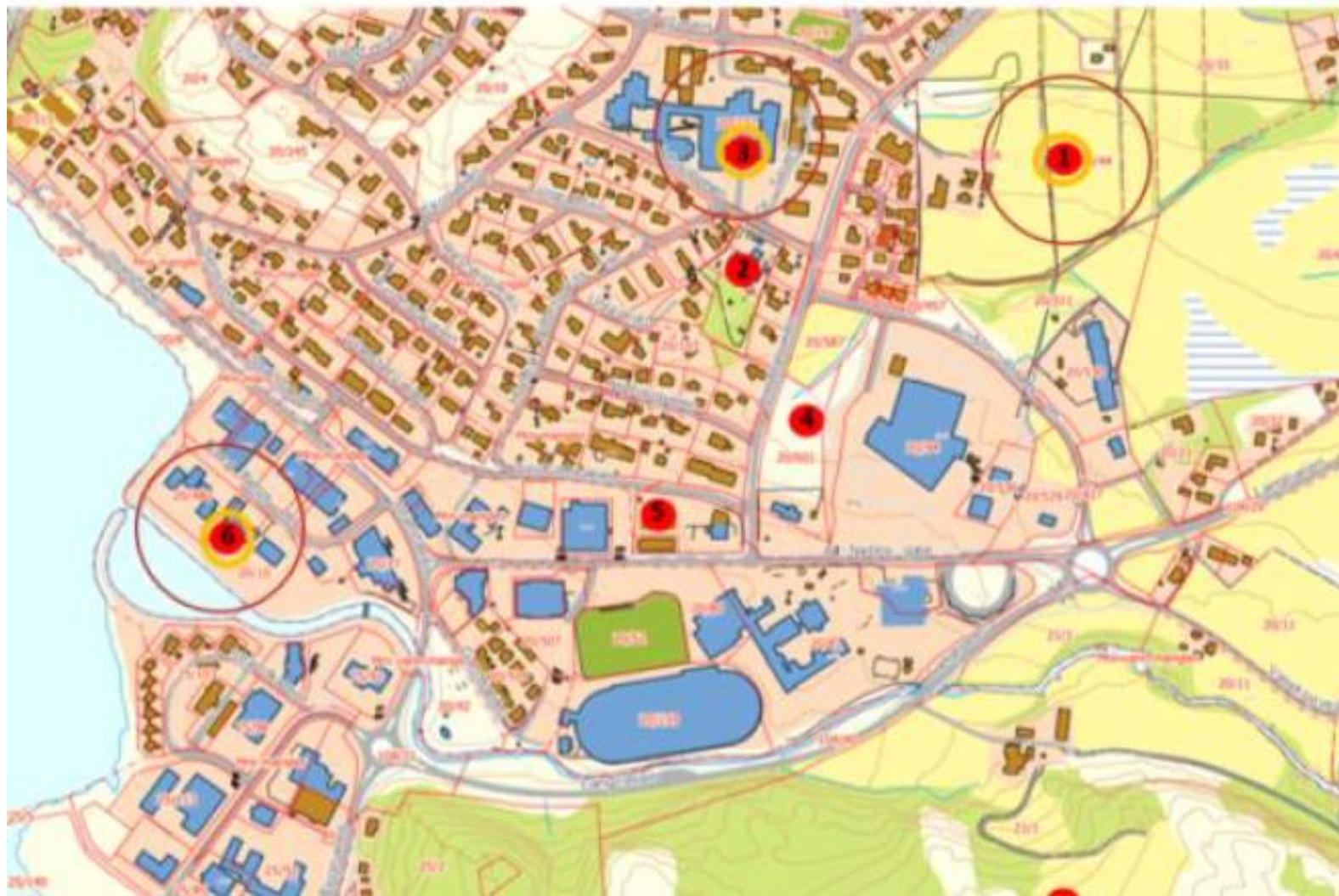
Tilgrensende reguleringsplan mot nordvest uklar.

Vurdering: God plassering, men utsatt for vind. Delvis egnet for formålet. Kan bli fragmentert bebyggelse. Behov for transformasjon av industrialisert nærmiljø langs Strandvegen.

ANBEFALES UTREDES



TOMTER SOM ANBEFALES UTREDES VIDERE



VURDERINGSKRITERIER FOR SILING:

- Bygge der folk bor - i bomiljø
- Sentrumsutvikling – nærhet til sentrumsaktiviteter
- God tilgjengelighet – tilkomst og uteområder
- Folkehelse – tilgang til grønnstruktur, turområder, kultur

TOMTER SOM UTREDES:

TOMT NR. 1 – BEKKFARET/ÅRHAUGEN/BARNEHAGETOMT

TOMT NR. 6 – SJØFRONTEN/BJØRG BERGS VEI

TOMT NR. 3 – BJUGN HELSESENTER