



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/046	Planutvalg	21.06.2022

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Bruholmsjordet - planid 5057202107

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til reguleringsendring for Bruholmsjordet - PlanID 5057202107 - ut til høring og offentlig ettersyn.

Planutvalg 21.06.2022

Behandling

Det ble foretatt befaring i saken.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 4 stemmer (100%) - AP 1, H 1, SP 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 22/046 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til reguleringsendring for Bruholmsjordet - PlanID 5057202107 - ut til høring og offentlig ettersyn.

Sammendrag

Hensikten med reguleringsendring for Bruholmsjordet er å legge til rette for flytting av adkomstvegen inn til boligområdet, med de følgene det innebærer.

Administrasjonen mener planforslaget som foreligger nå er godt beskrevet og alle relevante tema anses tilstrekkelig utredet. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at forslag til reguleringsendring av detaljregulering for Bruholmsjordet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsendring av detaljregulering for Bruholmsjordet er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Bruholmen AS.

Formålet med reguleringsendringen er i all hovedsak å legge til rette for endret adkomstløsning inn til Bruholmsjordet. For å sikre at alle virkninger og konsekvenser av endringene blir vurdert er hele planområdet fra opprinnelig plan tatt med, i tillegg til utvidelsen.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart, datert 07.06.2022
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Innkomne merknader til varsel om oppstart
- Plankart med veggeometri

Det bemerkes at planbeskrivelsen kun tar stilling til de foreslåtte endringene som avviker fra opprinnelig reguleringsplan for Bruholmsjordet. Det vil si at planbeskrivelsen vil fungere som et supplement til opprinnelig planbeskrivelse. De juridiske dokumentene, plankart og bestemmelser, skal erstatte de gjeldende.

Bakgrunnen for planarbeidet

Gjeldende detaljregulering for Bruholmsjordet, planID 1627201603, ble vedtatt i 2017. Bakgrunnen for planendringen er et ønske om å flytte den regulerte adkomstvegen inn til boligområdet på Bruholmsjordet fra nordvest i gjeldende plan til sørvest. Avkjørselen fra Industrigata i gjeldende reguleringsplan reguleres slik at den viser dagens situasjon.

Forslag til ny adkomstveg er i strid med gjeldende reguleringsplan (planID 1621201603), samt områdeplan for Brekstadbukta (planID 1621201307). For å fange opp alle virkninger og konsekvenser av endringen, er det forutsatt fra kommunens side at det foretas en reguleringsendring av hele planområdet.

Nærmere om planforslaget

I gjeldende reguleringsplan for Bruholmsjordet er hovedadkomstvegen inn til boligområdet lagt nord for Bohus, der det i dag er en grusveg som fungerer som adkomstveg fra Industrigata og inn til to private boligeiendommer. Planendringen legger til rette for ny adkomstveg fra Fjæraveien, sør for Fosen dekkservice AS. Endringen medfører en endring i veggeometrien, fra sving til T-kryss.



Plankart, gjeldende plan for Bruholmsjordet



Forslag til plankart med ny adkomstveg



Utsnitt adkomst i gjeldende plan



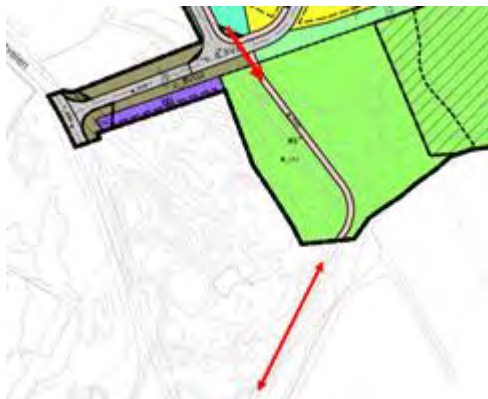
Utsnitt ny adkomst i planforslag

Adkomstvegen i gjeldende reguleringsplan er ikke tatt ut av planområdet. Det underliggende arealformålet i naboplanen Brekstadbukta Bruholmen fra 1983 (planID 1621198304) er offentlig friområde, og det vil være mer hensiktsmessig å regulere situasjonen slik den er i dag i stedet for å la det gamle arealformålet bli gjeldende igjen.

Den nye adkomstvegen blir lagt over areal avsatt til næringsformål (delfelt N4) i områdeplan for Brekstadbukta, og vil medføre en reduksjon av næringsarealet. Det er tatt inn ny byggegrense for næringstomta sør for adkomstvegen.

Reguleringsendringen legger opp til ny gang- og sykkelforbindelse som viderefører regulert og etablert trasé langs Brekstadbukta. Gang- og sykkelvegen mot sør legges på vestsiden av friluftsområdet på Bruholmen og opparbeides med fast dekke.

For å sikre god forbindelse for mange trafikanter mot eksisterende bussholdeplass og gang- og sykkelveg langs fylkesveg 710, Fru Ingers vei, er rekkefølgekravet § 9.3 i gjeldende plan om opparbeiding av fortau langs Industrigata beholdt, men med justert ordlyd for å sikre samsvar med reguleringsendringen.



Ny gang- og sykkelveg mot sør

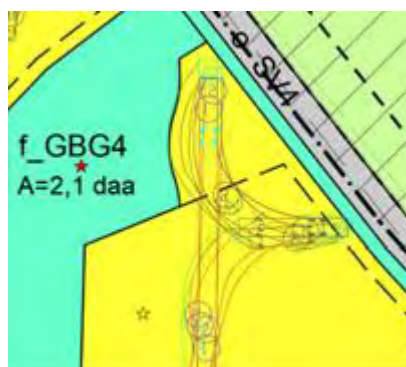


Forbindelse for myke trafikanter mot nord

Foruten de trafikale temaene, er det samtidig foretatt en justering av arealformål mellom delfelt BB6 og blågrønn struktur f_GBG4 for å sikre plass til vendehammer for renovasjon. Tidligere planlagt vendehammer var kun dimensjonert for personbiler. For at renovasjonsbiler skal kunne snu, må vendehammeren være dimensjonert for lastebil. Det interne vegnett er ikke vist på plankartet, men det er utført en tilpasning av boligformål for å legge til rette for etablering av vendehammeren. Det medfører en liten reduksjon av arealet for blågrønn struktur.



Utsnitt gjeldende plan



Utsnitt planforslag med inntegnet vendehammer med sporing

Endring av boligstruktur og grad av utnyttning

Det er krav om 3 boenheter per dekar for det arealet som ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, noe som innebærer krav om minimum 197 boenheter i planområdet. Det er i tillegg krav til minimums tetthet av boenheter per delfelt, i tillegg til maks %BYA. Av praktiske grunner, og for å skape noe mer fleksibilitet, er det i reguleringsendringen foreslått en justering av fordelingen av minimum antall boenheter innad i området, uten at det endrer minimumskravet for hele planen. I delfelt B5 er det i opprinnelig plan krav om leilighetsbygg med minimum 16 boenheter, noe som er krevende å oppnå på et så lite areal (1,4 daa). Det foreslås å endre til 9 boenheter per dekar for felt B5, samtidig som det økes fra 22 til 27 boenheter i B1 og fra 51 til 53 i B4. I tillegg foreslås det å tillate leilighetsbygg i felt B1 og B4, for å gi rom for ytterligere fleksibilitet med tanke på å oppnå minimumskravet av antall boenheter.

Bebyggelsens utforming og visuelle kvaliteter

I forbindelse med planprosessen i 2017, ble det utviklet et konsept for utforming av bebyggelsen i området. Det ble utarbeidet en såkalt Variasjonskatalog, som skulle fungere som en slags byggeskikkveileder for Bruholmsjordet. Katalogens hensikt var å sikre variasjon og mangfold, både i

høyde, bredde og fargesetting, for trehusbebyggelsen, og å unngå monotoni. De overordnede prinsippene i katalogen ble imidlertid ikke sikret i bestemmelsene på noe vis. I reguleringsendringen er det derfor tatt inn en setning i forslag til reguleringsbestemmelser § 3.2.4 om at det ved rammesøknad til ny bebyggelse skal vises til hvilke prinsipper i variasjonskatalogen som skal gjennomføres og ivaretas.

Innkomne merknader til planoppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Fosna-folket den 24.12.2021 og publisert på nett den 21.12.2021. Berørte naboer, grunneiere, myndigheter og organisasjoner ble varslet per brev, og merknadsfrist var satt til 24.01.2022.

Det kom inn totalt fire høringsuttalelser fra offentlige myndigheter. Alle uttalelsene er samlet i eget vedlegg, samt oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen (kap. 6).

FN's Bærekraftsmål

Bærekraftig utvikling innebærer at vi skal dekke våre behov i dag uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner kan dekke sine behov. Bærekraftsmålene ser miljømessig, sosiale og økonomisk utvikling i sammenheng. Bærekraftsmålene er universelle og gjelder for alle politikkområder, og krever helhetlig samfunnsplanlegging.

Planen berører bærekraftsmål 11, om bærekraftig og trygg urbanisering med tanke på blant annet naturkatastrofer, bedre sikkerhet på veiene, og å redusere negative konsekvenser for miljøet.

Administrasjonens vurdering

Reguleringsendringen har til hensikt å regulere inn ny og endret adkomstløsning inn til boligområdet på Bruholmsjordet, med de følgene det innebærer for planen. Det er i utgangspunktet en mindre, begrenset endring av planen, men det er likevel vurdert som en full planendring som ikke kan behandles som mindre endring med forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Dette fordi endringen innebærer en utvidelse av planområdet, som er i strid med tilgrensende områdeplan for Brekstadbukta, i tillegg til at en slik endring vil berøre flere forhold enn kun vegen isolert sett. Planendringen begrenser seg likevel til de forhold som blir berørt av ny adkomstveg. I tillegg er det foretatt noen mindre endringer og justeringer, for å sikre at alle hensyn blir ivaretatt med reguleringsendringen.

Planendringen vil gi en mer oversiktlig og trafiksikker adkomstmulighet til Bruholmsjordet, slik administrasjonen ser det. Det vil i tillegg innebære at det ikke blir trafikk forbi eksisterende boligeiendommer langs opprinnelig regulert adkomstveg fra Industrigata, noe som var tema i klagesak ved behandling av opprinnelig plan i 2017.

Planendringen legger til rette for ny gang- og sykkelveg fra boligområdet i retning sør mot Brekstad sentrum, som kobles sammen med eksisterende gang- og sykkelveg langs Brekstadbukta. Administrasjonen ser positivt på at det blir lagt til rette for enkel og trygg ferd fra Bruholmsjordet til Brekstad for myke trafikanter. Det vurderes også som positivt at rekkefølgekravet fra opprinnelig plan om opparbeiding av fortau langs Industrigata og fram til eksisterende gang- og sykkelveg langs Fv710, videreføres i planendringen. Det er, etter enighet med kommunen, foretatt en mindre justering av ordlyden i bestemmelsen, for å sikre samsvar mellom bestemmelse og plankart. Det også endret slik at kravet ikke utløses før første søknad om brukstillatelse i delfelt B3.

Det er i tillegg foretatt noen mindre endringer og justeringer i planen, for å sikre at alle hensyn er ivaretatt med reguleringsendringen. Det er blant annet inntatt en bestemmelse om at det ved rammesøknader skal følge en beskrivelse av håndtering av matjord. Det er også tatt inn en

bestemmelse om at det ved rammesøknad av ny bebyggelse «skal vises til hvilke prinsipper i variasjonskatalogen som ivaretas».

Samlet sett mener administrasjonen at planforslaget som foreligger er godt beskrevet og alle relevante tema anses tilstrekkelig utredet. Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler administrasjonen at planforslag for reguleringsendring for Bruholmsjordet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

R-5057 2021_07_Plankart

R-5057 2021_07_Planbestemmelser

R-5057 2021_07_Planbeskrivelse - del I

R-5057 2021_07_Planbeskrivelse del II - ROS analyse

05- R-5057 2021_07_Reguleringsendring_Bruholmsjordet_Plankart med veggeometri

06- R-5057 2021_07_Merknader varsel om oppstart samlet

V01 - Planbeskrivelse Bruholmsjordet

V02 - ROS analyse - Bruholmsjordet

V03 - ROS analyse - omrøderegulering Brekstadbukta

V04 - Konsekvenser og tiltaksvurdering for naturmiljø og sikret friluftsområde - Sweco

V05-Geoteknisk vurdering Bruholmsjordet (25.10.2017)-Multiconsult

V06 - Styutredning Bruholmsjordet (26.06.2017) - Brekke Strand

Variasjonskatalog