



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/074	Planutvalg	01.11.2022
22/145	Kommunestyre	17.11.2022

### Sluttbehandling - Reguleringsendring for Bruholmsjordet - planid 5057202107

#### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune reguleringsendring for Bruholmsjordet – planid 5057202107 – med tilhørende bestemmelser og plankart datert 07.06.2022.

#### Kommunestyre 17.11.2022

#### Behandling

Planutvalgets innstilling fra møte 01.11.22, foreslått av ,

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune reguleringsendring for Bruholmsjordet – planid 5057202107 – med tilhørende bestemmelser og plankart datert 07.06.2022.

#### Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Planutvalgets innstilling fra møte 01.11.22**

**For:** 34 stemmer (100%) - AP 12, FRP 2, H 6, MDG 1, SP 12, SV 1

**Mot:** 0 stemmer (0%)

#### KST - 22/145 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune reguleringsendring for Bruholmsjordet – planid 5057202107 – med tilhørende bestemmelser og plankart datert 07.06.2022.

#### Planutvalg 01.11.2022

#### Behandling

#### Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 6 stemmer (100%) - AP 2, H 1, SP 3

**Mot:** 0 stemmer (0%)

## **PLU - 22/074 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune reguleringsendring for Bruholmsjordet – planid 5057202107 – med tilhørende bestemmelser og plankart datert 07.06.2022.

### **Sammendrag**

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

Saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer/justeringer etter høring og offentlig ettersyn.

### **Vedtak som innstilling fra Planutvalg, 01.11.2022 - 22/074**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune reguleringsendring for Bruholmsjordet – planid 5057202107 – med tilhørende bestemmelser og plankart datert 07.06.2022.

### **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.

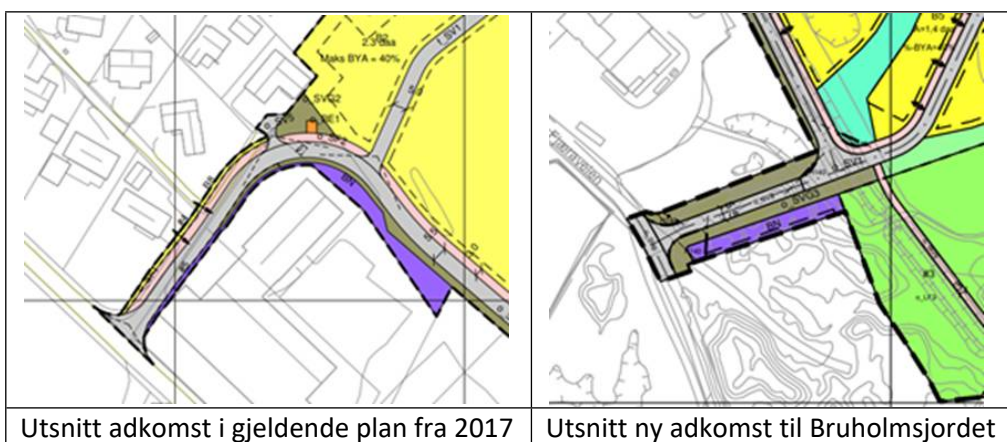
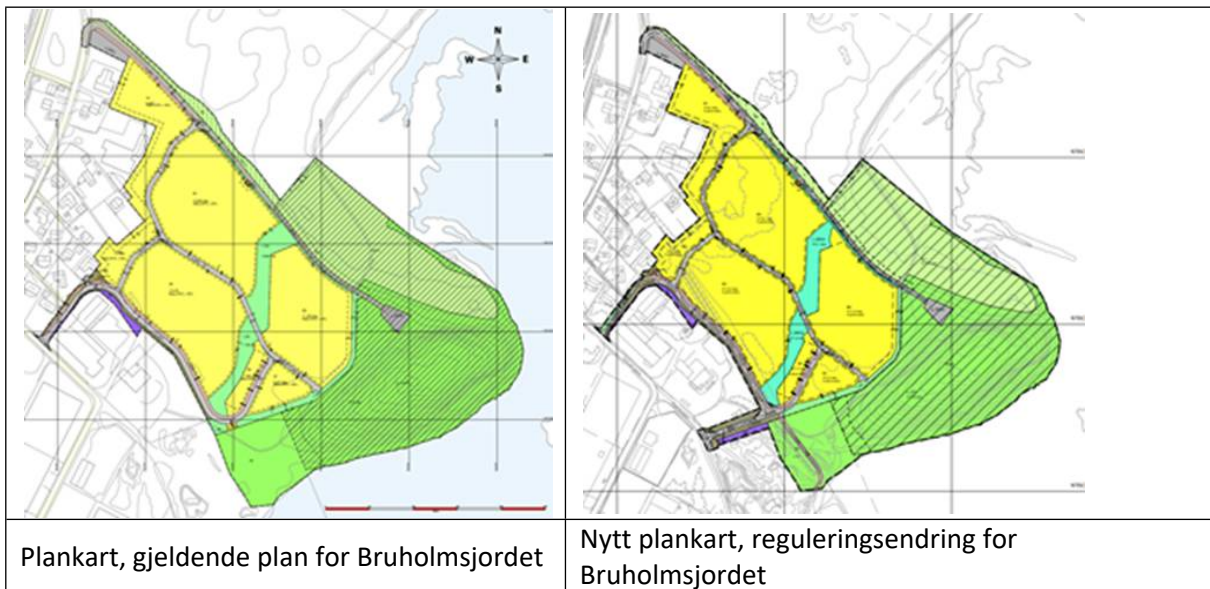
Gjeldende detaljregulering for Bruholmsjordet, planID 1627201603, ble vedtatt i 2017. Bakgrunnen for planendringen er et ønske om å flytte den regulerte adkomstvegen inn til boligområdet på Bruholmsjordet fra nordvest i gjeldende plan til sørvest. Avkjørselen fra Industrigata i gjeldende reguleringsplan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

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 juridisk bindende dokumentene, plankart og bestemmelser, skal erstatte de gjeldende.

### **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.

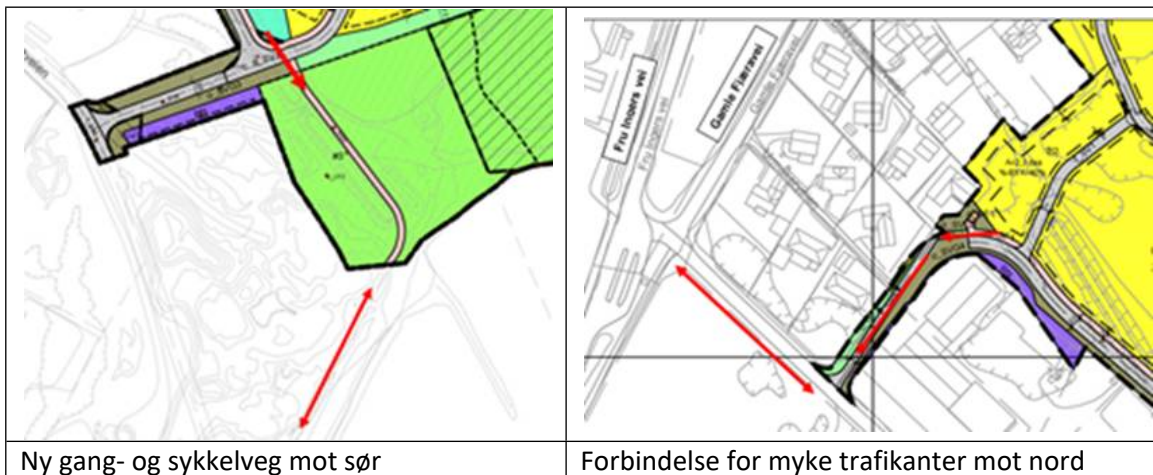


Adkomstvegen i gjeldende reguleringsplan for Bruholmsjordet er ikke tatt ut av planområdet. Det underliggende arealformålet i naboplanen Brekstadbukta Bruholmen fra 1983 (planID 1621198304) er avsatt til offentlig friområde, og det vil være mer hensiktsmessig å regulere situasjonen slik den er i dag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

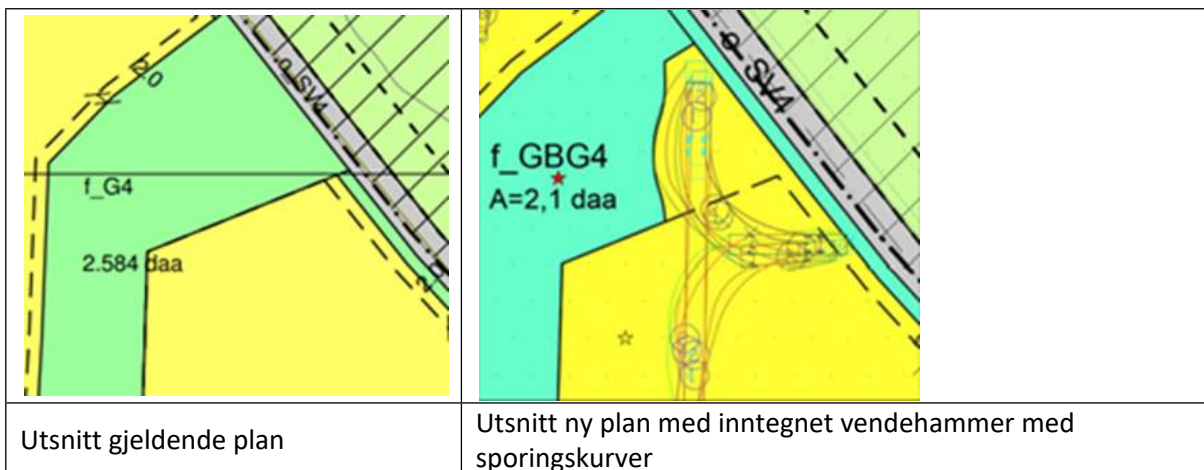
Den nye adkomstvegen blir lagt over areal avsatt til næringsformål (delfelt N4) i områdeplan for Brekstadbukta, og vil medføre en reduksjon av næringsarealet. Det er tatt inn ny byggegrense for næringstomta sør for adkomstvegen.

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.



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.



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.

### Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangs behandlet av planutvalget i sak 22/046 den 21.06.2022. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

### Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29.06.2022 til 29.08.2022. I samme periode

ble forslaget sendt på høring til regionale og statlige myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder, m.fl. til uttalelse.

Det er kommet inn totalt fire høringsuttalelser, fra henholdsvis NVE, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvalteren i Trøndelag. De fleste har ingen merknader til planendringen.

Statsforvalteren har merknad som gjelder håndtering av matjord i planområdet, men henvisning til nasjonal jordvernstrategi (2021) og Regional plan for arealbruk 2022-2030. Statsforvalteren fremmer også faglig råd som omhandler støy, herunder å oppdatere bestemmelse § 7.2 slik at den viser til konkrete kvalitetskrav og ikke kun til veilederen T-1442/21 i sin helhet.

Alle høringsuttalelsene er vedlagt, samt gjennomgått og kommentert i egen sammenstilling med merknadsbehandling i kapittel 6.2 i planbeskrivelsen.

### **Endringer etter førstegangsbehandling**

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort noen mindre justeringer i planbestemmelser og planbeskrivelse. Det er ikke foretatt endringer i plankartet.

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- Reguleringsbestemmelse §§ 7.1 og 7.2 er revidert slik at det nå henvises til konkret kapittel og tabell i støvforskriften T-1442/2021.
- Tilføyelse i bestemmelse § 9.13 om håndtering av matjord, slik at det nå fremgår at matjorda primært skal benyttes til topplag på voller, samt beitearealer og jordbruksareal i nærområdet.

### **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**

Det er i høringsperioden kommet inn fire uttalelser til reguleringsendringen, hvorav tre av disse har gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader til planforslaget. Statsforvalteren har kommentert det som gjelder håndtering av matjord, samt fremmet faglig råd som omhandler reguleringsplanens bestemmelser om støy. Reguleringsbestemmelsene er nå justert i tråd med råd og innspill fra Statsforvalteren.

Reguleringsendringen vil, slik administrasjonen ser det, gi en mer oversiktlig og trafikk sikker adkomstmulighet til Bruholmsjordet. 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.

Samlet sett mener administrasjonen at planforslaget som foreligger er godt gjennomarbeidet og alle relevante tema anses tilstrekkelig utredet. Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler administrasjonen at forslag til reguleringsendring for Bruholmsjordet, planID 5057202107, vedtas.

#### Vedlegg

R-5057 2021 07\_Planbeskrivelse - del I\_rev.221018

02- R-5057 2021 07\_Reguleringsendring\_Bruholmsjordet\_Planbeskrivelse del II - ROS analyse

R-5057 2021 07\_Plankart

R-5057 2021\_07\_Planbestemmelser\_rev221013

05- R-5057 2021 07\_Reguleringsendring\_Bruholmsjordet\_Plankart med veggeometri

06- R-5057 2021 07\_Merknader varsel om oppstart samlet

07- R-5057 2021 07\_Merknader samlet\_offentlig ettersyn

V01 - Planbeskrivelse Bruholmsjordet

V02 - ROS analyse - Bruholmsjordet

V03 - ROS analyse - områderegulering Brekstadbukta

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

V05-Geoteknisk vurdering Bruholmsjordet (25.10.2017)-Multiconsult

V06 - Støyutredning Bruholmsjordet (26.06.2017) - Brekke Strand