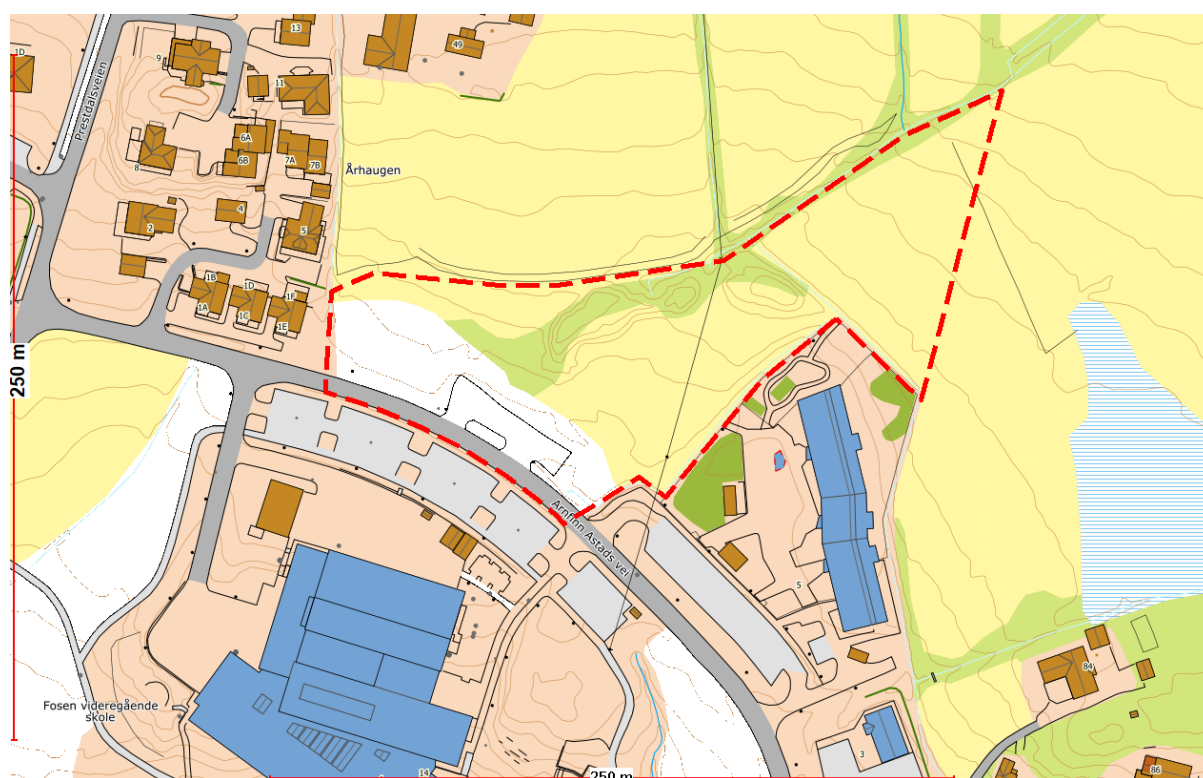


PlanID: 5057 202304

## Planinitiativ – Reguleringsplan for eiendommen gnr. 20 bnr. 511 m.fl.

## Nøkkelopplysninger

PlanID	5057 2023 04
Gjeldende reguleringsplaner	Detaljregulering for Botngård barnehage, planID 16270122, Områderegulering for Bekkfaret, planID 16270131
Hovedformål i gjeldende reguleringsplan	Barnehage
Formål i kommuneplanens arealdel	Barnehage (videreføring av reguleringsplan), LNFR-areal – fremtidig og blågrønnstruktur – fremtidig
Berørte eiendommer gnr./bnr.	20/511, 20/457
Oppdragsgiver	Dinsin Eiendom AS
Reguleringsarkitekt	ON arkitekter og ingeniører AS
Kontaktopplysninger oppdragsgiver	E-post: <a href="mailto:jan.fredrik@dinsin.no">jan.fredrik@dinsin.no</a> Tlf.: 951 92 656
Kontaktopplysninger reguleringsarkitekt	<a href="mailto:christian.g@on-as.no">christian.g@on-as.no</a> , <a href="mailto:post@on-as.no">post@on-as.no</a> Tlf.: 982 55 991



Figur 1. Forslag til planavgrensning (rød stiplet linje).

PlanID: 5057 202304

### Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommen til boligformål for utbygging av hybler og mer tradisjonell småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur som parkering, grøntareal mv.

### Bakgrunn

Dinsin Eiendom AS har nylig kjøpt eiendommen 20/511 av Ørland kommune. Eiendommen er i dag ubebygd og brukes av kommunen som deponi for ren jord etter utbyggingen av Bekkfaret barnehage. Eiendommen består også av noe dyrka mark mot nordøst og har et areal på ca. 15 daa. En ønsker nå å utvikle eiendommen til boligbebyggelse med tilhørende anlegg der en legger opp til varierte boligstørrelser tilpasset behov i nærområdet. Nærhet til videregående skole, barnehage og helsesenter gjør området godt egnet til boligutvikling.

### Planområdet og omfang av planforslaget

Planområdet er på ca. 15,6 daa inklusive deler av Arnfinn Astads vei. Planavgrensningen kan justeres underveis i planprosessen dersom man ser behov for det, vi ber om kommunens innspill på dette i oppstartsmøtet.

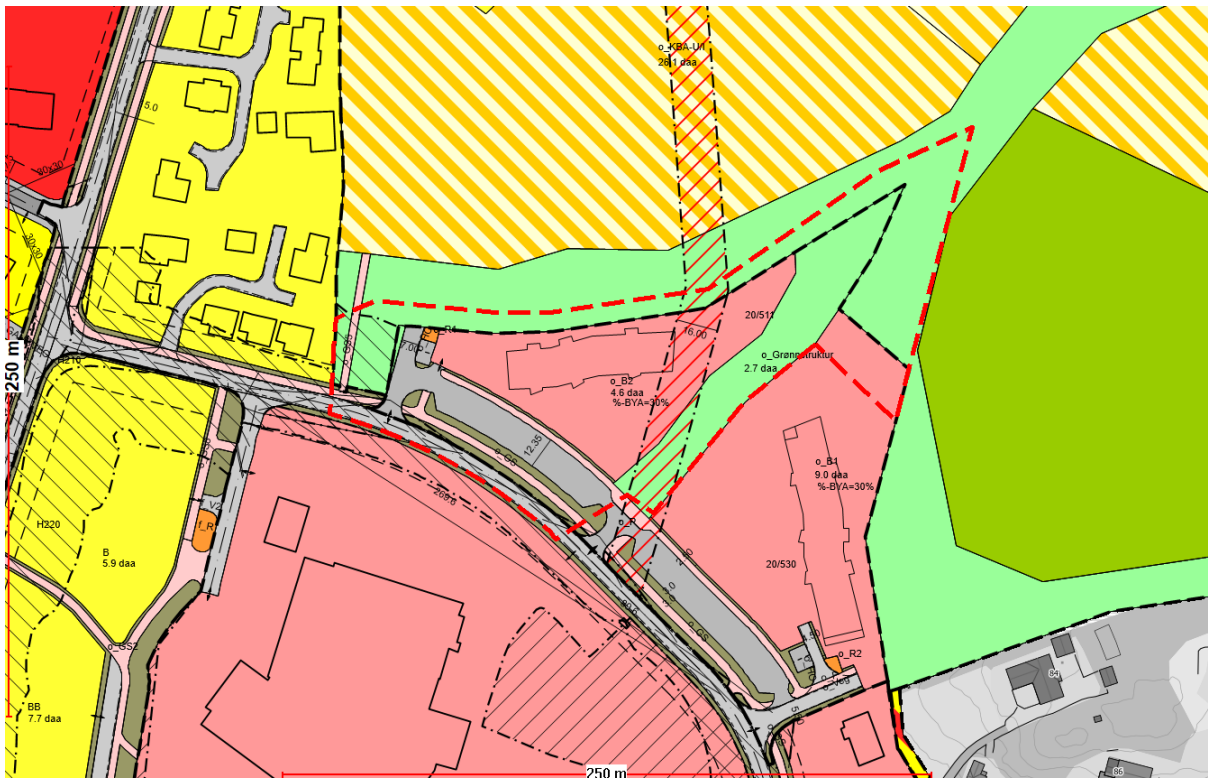
Eiendommen 20/511 skråner svakt oppover fra sør mot nord med en høydeforskjell på ca. 4-5 meter samlet sett. Rett sørøst for eiendommen ligger Bekkfaret barnehage med utearealer mot sørvest og nord. Vest for eiendommen er det spredt boligbebyggelse, mot nord er det landbruksområder. Eiendommen har/får adkomst fra Arnfinn Astads vei i sør, med Fosen VGS på andre siden av veien.

Det planlegges å bygge ut hele eiendommen med boliger med tilhørende anlegg. Man er tidlig i prosessen med å se på utformingen av bebyggelsen, leilighetstyper med mer, og vil se nærmere på dette i planprosessen. Det må også kartlegges nærmere behov hos f.eks. videregående skole og hvilke behov de har for studenthybler. Det må ses på løsninger for myke trafikanter til og fra planområdet, dette kan få virkninger ut over planområdet, bl.a. for deler av arealene på 20/457. Omlegging av høyspent, ev. å legge høyspent i bakken vil også måtte utredes i planprosessen.

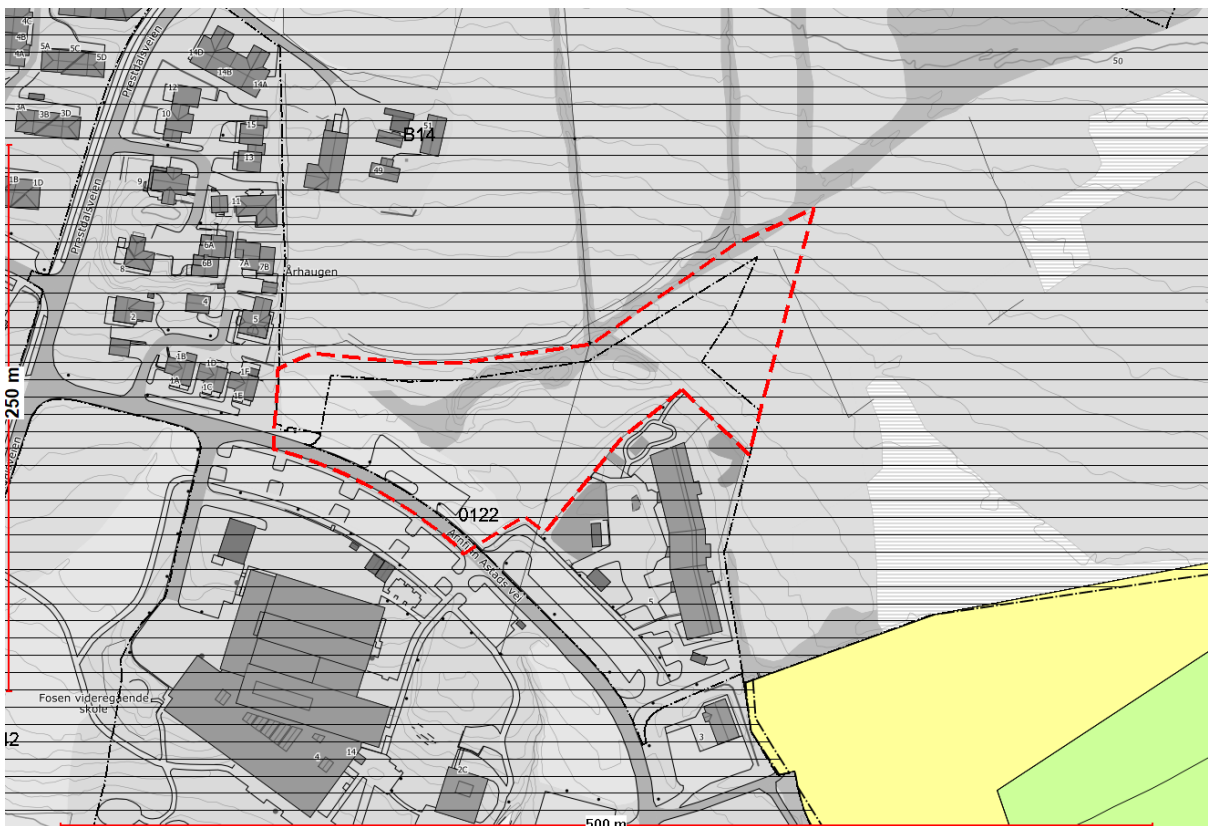
### Forholdet til eksisterende plansituasjon

I kommuneplanens arealdel (gamle Bjugn kommune) fremgår det at eiendommen er avsatt til barnehage (videreføring av detaljregulering), LNFR – fremtidig og blågrønnstruktur – fremtidig. Arbeid med kommunens nye arealdel er igangsatt, den 22.06.2023 ble planprogrammet lagt ut på offentlig høring.

PlanID: 5057 202304



Figur 2. Oversikt over eksisterende reguleringsplaner.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

PlanID: 5057 202304

### Viktige tema for planarbeidet

Det er utført områdeanalyse basert på det offentlige kartgrunnlaget (DOK-data). Dette for å få en oversikt over tema som må vurderes gjennom plan. Under er en oversikt over de viktigste temaene som bør vurderes.

### Grønner verdier

Ihht. kommuneplanens § 3 skal sammenhengende grøntdrag, turveier og områder for lek og rekreasjon ivaretas og styrkes. Langs vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannforekomster skal det opprettholdes og, om mulig, utvikles et naturlig vegetasjonsbelte med bredde på minimum 10 meter. Deler av eiendommen er i kommuneplan og reguleringsplan avsatt til grøntstruktur. Av kart fremgår det at det går noen bekker i og gjennom deler av planområdet, både åpent i terreng og i rør. Det er ikke gjort treff på utvalgte naturtyper i områdeanalysen for planområdet. Det må allikevel gjøres en vurdering av biologisk mangfold, grønnstruktur, landskap og friluftsliv som del av planprosessen.

### Støy og støv

Ifølge støyvarslingskart fra Statens vegvesen ligger planområdet utenfor gul- og rød støysone. I utgangspunktet kan det da etableres bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor hele planområdet. Risiko for støy skal likevel vurderes i planprosessen i tråd med nasjonale retningslinjer for behandling av støy i plan- og byggesaker, T-1442.

Det må vurderes å innta bestemmelser i planen som sikrer omgivelsene mot støy og støv i anleggsperioden.

### OVA

Da det planlegges for en endret bruk av området, må det utarbeides en overordnet plan for overvann, vann og avløp. Krav om at teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før videre utbygging kan skje følger av kommuneplanens § 6. Bestemmelsen kan imidlertid fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale etter § 7, jf. § 6 siste ledd. En er derfor usikker på om det må utarbeides en detaljert plan for OVA i planprosessen og samtidig inngå utbyggingsavtale med kommunen. Det bes om en tilbakemelding fra kommunen på hvordan dette kan løses best med tanke på kostnader som påløper i planprosessen og fremdrift.

### Trafikale forhold

Adkomst vil skje fra Arnfinn Astads vei, men endelig plassering og antall av avkjørsler er ikke avgjort. Foreløpige vurderinger tyder på at avkjørsel bør trekkes unna etablert avkjørsel fra parkeringsområdet til Bekkfaret Barnehage. Etablering av gang-/sykkelveg langs Arnfinn Astads vei må også vurderes nærmere i planprosessen. Innregulert gang- og sykkelveg langs veien er ikke opparbeidet i forbindelse med utbyggingen av barnehagen slik det er vist i plankartet. Det er imidlertid opparbeidet inntrukket gang-/sykkelveg nord for parkeringsplassene til barnehagen som kan være aktuelt å koble seg på. Som del av planprosessen må det vurderes behov og tiltak for myke trafikanter i planområdet, og hvordan løsninger best kan tilpasses eksisterende infrastruktur.

### Grunnforhold

Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Ifølge løsmassekart fra NGU består hele området av marin strandavsetning. Det er dermed stor sannsynlighet for å støte på marin leire ved en utbygging. Det øvre jordsmonnet er i dag dyrka mark/matjord.

PlanID: 5057 202304

I planbeskrivelsen skal det gjøres rede for håndtering av matjord. Det skal også gjennomføres geotekniske vurderinger, og grunnundersøkelser ved behov, som del av planarbeidet. Det antas likevel at byggegrunnen er god nok gitt at det nylig er bygd ny barnehage på nabotomten mot sørøst.

### Arkitektur

Planområdet ligger noe tilbaketrukkent til i utkanten av sentrumsområdet på Bjugn. Det er etablert boligbebyggelse mot nordvest bestående av småhusbebyggelse. Mot sør og sørøst er det skole og barnehage. Mot nord og øst er det åpne landbruksarealer. Bebyggelsen i området består i hovedsak av småhus med klassiske takformer og tre som dominerende materialbruk på fasader. Bekkfaret barnehage har tatt opp i seg klassiske småhuselementer og oppleves som et lavmælt bygg i rolige omgivelser. Fosen VGS avviker noe mer i utforming, men ligger i såpass stor avstand fra planlagt bebygging at det ikke legger føringer for utformingen av bebyggelsen.

God utforming av bebyggelsen med vekt på god stedstilpasning vil være en viktig del av det videre arbeidet. Foreløpig er det ikke utarbeidet noen tegninger av bebyggelsen, det blir da for tidlig å si noe om volumoppbygging, høyder eller materialbruk. Det vil bli utarbeidet 3D-illustrasjoner av bebyggelse, sol-/skyggeanalyse og utomhusplan, slik at en får best mulig grunnlag for å vurdere planens innvirkning på omgivelsene, samt tilpasning til området.

### Konsekvensutredning

Planinitiativet skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredning § 6 første ledd bokstav b, *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, jf. vedlegg I pkt. 25, *Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*.

Det skal vurderes om planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. forskriftens § 10. Planens omfang er også beskrevet, jf. forskriftens § 9.

Planen omfatter ny boligbebyggelse på areal som i dag er avsatt til barnehage, noe LNFR-areal og fremtidig blågrønnstruktur. Boligenes plassering med tilhørende anlegg er ikke skissert enda, men det er rimelig å anta at man vil plassere bebyggelse lengst unna vei med sydvendte utearealer og parkering nærmest mulig vei. Det er ikke kjente miljøverdier innenfor planområdet, men bekker med årssikker vannføring må vurderes og hensyntas. Bebyggelsen kobles til kommunalt vann- og avløpsnett, og får løsning for avfallshåndtering i tråd med lokal tilbyders løsning.

Det vurderes foreløpig at økningen av utslipp fra foreslått bebyggelse ikke vil være vesentlig større enn fra den godkjente barnehagen. Tiltaket vil ikke ha innvirkning på naturressurser ut over det som allerede er godkjent avsatt til barnehageutbygging.

Planen får ikke konsekvenser på omgivelsene som nevnt i § 10 tredje ledd bokstav a, b eller c. Planen vil etter all sannsynlighet ikke gi økt risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer, dette skal uansett dokumenteres som del av planprosessen. Det vil ikke bli økt forurensning eller klimagassutslipp som følge av tiltaket ut over det som normalt påregnes ved en vanlig utbygging av boliger. Befolkningens helse i området blir heller ikke berørt av planen da det ikke planlegges for tiltak som kan gi vann- eller luftforurensning. Etter det vi kan se foreligger det ikke fastsatte miljøkvalitetsstandarder, det blir da utfordrende å vurdere om planen medfører økt belastning eller overskridelse av slike fastsatte krav.

PlanID: 5057 202304

Ca. 2 daa fremtidig LNFR-areal og ca. 2,4 daa fremtidig blågrønnstruktur berøres av planforslaget hvis en ser på kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplaner har ca. 7 daa grønnstruktur som nå vil berøres av planforslaget. Arealet som omreguleres er en kommunal eiendom med begrenset betydning for landbruksvirksomheten i området. Etter at Bekkfaret barnehage ble bygd ut, er størsteparten av landbruksarealene innenfor planområdet tilsynelatende ikke lenger i bruk. Kun et mindre areal mot nordøst på ca. 4 daa ser ut til å benyttes til landbruksformål. Vi er av den oppfatning at reguleringsplanen ikke omfatter en større omdisponering av områder avsatt til LNFR-formål eller areal som er av stor betydning for landbruksvirksomheten i dag.

Med bakgrunn i ovennevnte vil ikke planen etter vårt syn medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og behovet for full konsekvensutredning med planprogram vil da ikke være nødvendig. Etter vårt syn vil det være tilstrekkelig å gjøre nødvendige vurderinger gjennom ROS-analyse og planbeskrivelse i en ordinær planprosess. Dersom kommunen likevel er av den oppfatning at det skal stilles krav om konsekvensutredning for denne planen, bes det om at det kan gjennomføres en forenklet konsekvensutredning.



Christian Mehli Gran

Arealplanlegger

ON arkitekter og ingeniører AS

Vedlegg:

- Forslag til planavgrensning – SOSI-fil
- Områdeanalyse – DOK-data