

Møteinnkalling

Utvalg: Planutvalget - Ørland kommune
Møtested: Borgklienten, Rådhuset
Møtedato: 13.02.2013
Tid: Ca. 12:00 (rett etter møte i komiteen)

Forfall meldes til utvalgssekretær Toril Reitan som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Mikal Tyskø	Leder	OK-V
Birger Austad	Nestleder	OK-H
Wenche Sekse	Medlem	OK-AP
Marit Sletten	Medlem	OK-H
Bjørn Henrik Solbue	Medlem	OK-SP

Vel møtt!

Mikal Tyskø
leder

Saksnr	Sakstittel	Lukket
PS 13/9	Forslag til til reguleringsplan for Skogly boligfelt	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/9	Planutvalget - Ørland kommune	13.02.2013
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Skogly boligfelt

Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsplan Skogly boligfelt, rev. 06.02.13
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser, rev. 06.02.13
- 3 Planbeskrivelse til reguleringsplan for Skogly boligfelt, rev. 06.02.13
- 4 Uttalelse til reguleringsplan - detaljplan for Skogly boligfelt 1621/82/119 mfl.
- 5 Forslag til endring av reguleringsplan Skogly boligfelt
- 6 Situasjonsskart
- 7 Uttalelse til høring/offentlig ettersyn - detaljplan Skogly boligfelt

Sakens bakgrunn og innhold

Norgeshus v/Rædergård Entreprenør AS har fremmet forslag til ny reguleringsplan for Skogly boligfelt med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Gjeldende reguleringsplan ble godkjent av kommunestyret i møte 31.10.96. En del av tomtene er bebygget med eneboliger.

Foreliggende ny plan viser at det legges opp til vesentlig høyere utnyttelse av området. Tradisjonelle eneboligtomter i gjeldende plan omreguleres til konsentrert småhusbebyggelse, primært som kjedede eneboliger, men også muligheter for leilighetsbygg. Regulert areal til felles forsamlingshus (eksisterende eldre låvebygning) omreguleres til boligformål. Videre foreslås endringer av vegføringer (forlengelser) og ny arrondering og reduksjon av lekeareal. Reguleringsbestemmelsene endres ved at det gis romsligere muligheter med hensyn til etasjetall og takvinkler. Vi viser for øvrig til vedlagte planbeskrivelse.

Forslag til ny reguleringsplan ble behandlet av planutvalget i møte 15.11.12 som sak 12/33. Planutvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen er positiv til foreliggende forslag til ny reguleringsplan for boligfeltet. Det er over 16 år siden Grunnarbeid AS kjøpte dette området, og fremmet forslag til reguleringsplan som ble egengodkjent av kommunestyret i møte 31.10.96.

Etterspørselen etter boligtomter i dette området har i løpet av årene gått forholdsvis tregt. Det var først etter at Rædergård Entreprenør AS overtok området at det er blitt oppsving i utbyggingen. At det nå legges opp til høyere utnyttelse av området indikerer at etterspørselen nå er god, og at markedet etterspør denne boligformen.

I forbindelse med offentlig ettersyn og høring av planforslaget er følgende uttalelser kommet inn:

Uttalelse i brev datert 02.01.13 fra Statens vegvesen

Statens vegvesen ber om at bussholdeplassen ved fylkesvegen reguleres til kollektivholdeplass. Videre ber de om at byggegrense på 15 m fra midt fylkesveg og frisisiktslinje på 6 x 70 m i vegkryss blir inntegnet på plankartet. For øvrig har ikke vegvesenet noen merknader.

Kommentar:

Statens vegvesens krav er effektivert på plankartet.

Uttalelse datert 02.01.13 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen er svært positiv til at det planforslaget legges opp til større arealutnyttelse. Videre ber de om at det i reguleringsbestemmelsene legges inn rekkefølgebestemmelse som innebærer at lekeplass i området blir opparbeidet før nye boliger innenfor planområdet blir tatt i bruk. Hvis ikke dette blir gjort, vil Fylkesmannen fremme innsigelse til planforslaget.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er komplettert ved at rekkefølgebestemmelse er lagt inn.

Uttalelse i brev datert 08.01.13 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har kommentarer til at lekearealet er redusert og ber om at det i planbeskrivelsen blir redegjort for om det er andre arealer i området som er egnet for lek. Videre har fylkeskommunen kommentarer til at det er planlagt mye vegareal, og at omfanget av vegarealet med fordel kan reduseres.

Som vilkår for egengodkjenning krever fylkeskommunen at gravrøys med sikringssone innenfor planområdet blir regulert som hensynssone, og at plankartet påføres påskrift "automatisk fredet kulturminne". Videre at det i bestemmelsene tas inn et punkt om det ikke må gjøres inngrep i dette arealet.

Kommentar:

I planbeskrivelsen er det redegjort nærmere for mulighetene for lek i området. Innspill til reduksjon av vegareal er vurdert, men det er ikke foretatt noen justeringer fordi vegene er opparbeidet tidligere. Fylkeskommunens krav om å regulere hensynssone for område med gravrøys er etterkommet. Videre er reguleringsbestemmelsene komplettert med bestemmelse om at det i hensynssonen ikke kan foretas inngrep.

Uttalelse i brev datert 21.01.13 fra Kine C. Kjerring og Fredrik Sletten, Renate Reppe Kregnes og Ronny Bremnes, samt Guro Kristin Sakariassen.

Foreliggende uttalelse er fra naboer til felt B5 og B6. De er peker på at det er planlagt en økning av antall boenheter i B5. I tillegg er TR2 forlenget i forhold til gjeldende reguleringsplan, slik at det blir rundkjøring rundt friområdet FR1 (gravrøys med hensynssone). Dette vil medføre høyere trafikkbelastning på vegen og til belastning for

de som er etablert i felt B6. På grunn av den økte trafikkbelastningen i området vil det være naturlig på bruke FR1 som lekeplass. Rundkjøring rundt dette arealet vil være trafiksikkerhetsmessig uheldig. Naboene ber om at rundkjøringen bortfaller ved at det etableres adkomst til B5 som ikke er gjennomkjørbar.

Naboene presiserer også at foreslåtte utnyttelse av B5 kan føre til tap av utsikt for de som er etablert hvis bebyggelsen legges mot nord på tomte.

Kommentar:

Administrasjonen har forståelse for naboenes bekymringer for trafiksikkerheten i dette området med en rundkjøring. I følge forslagstiller er det nødvendig med denne rundkjøringen på grunn av vintervedlikehold, og for at renovasjonsbiler skal kunne nå fram til den enkelte boligenhet uten å måtte foreta rygging av kjøretøyet. På planen er det derfor inntegnet stengsel ved bruk av bom som skal kunne åpnes etter behov. På denne måten vil man unngå gjennomkjøring for den vanlige biltrafikken til og fra boligene i B5.

Når det gjelder plassering av boliger på felt B5 og fare for tap av utsikt, må dette vurderes nærmere i forbindelse med byggesøknad. Tilgrensende naboer og gjenboere vil da få nabovarsel med muligheter for å fremme merknader til både plassering og valg av hustyper.

Sluttkommentar:

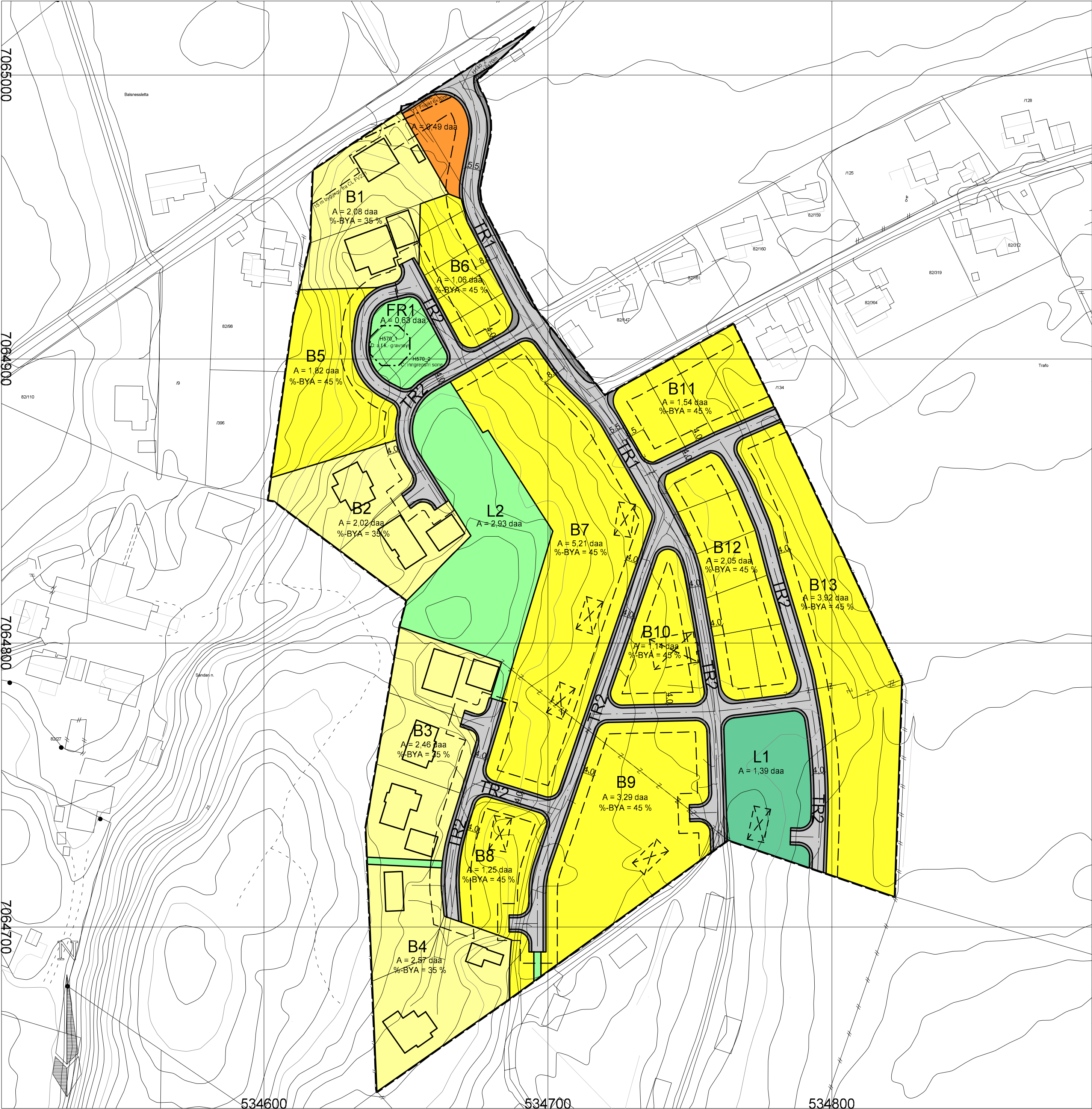
Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er justert/endret i samsvar med de merknader som er kommet inn i forbindelse med høringsrunden, og etter dialog med forslagsstiller. Administrasjonen vil tilrå at foreliggende planforslag godkjennes.

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 Skogly boligfelt med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 06.02.13



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
- Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)
- Andre typer n.a. bebyggelse og anlegg
- Lekeplass (L1, L2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (TR1, TR2)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg

GRØNNSTRUKTUR

- Turveg
- Frømåte (FR1)

SIKRINGSSONER

- Frisikt (H140)

ANGITT HENSYNSSONER

- Bevaring kulturmiljø (H570)

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

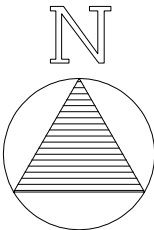
PUNKTSYMBOLER

- Vegstengning/fysisk kjøresperre

Kartgrunnlag: UTM(EUREF89) - Sone 32

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000 (A2)



REGULERINGSPLAN FOR SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl., Ørland kommune

Plankart sist endret: 06.02.13

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

- 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
- Offentlig ettersyn fra til
- 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

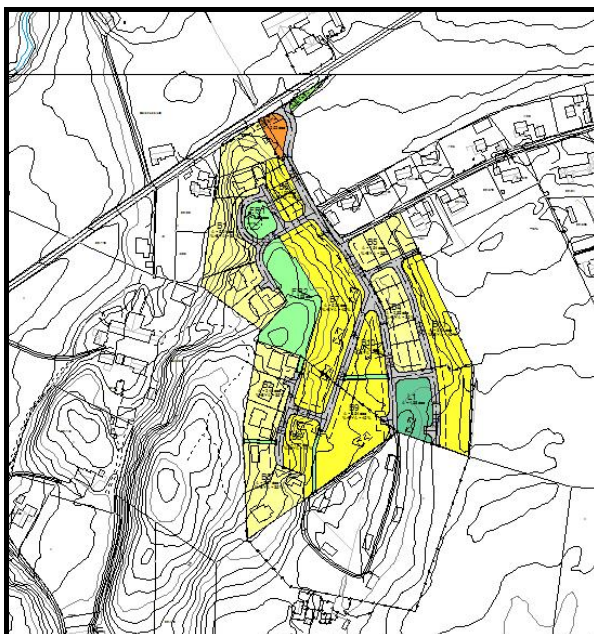
PLANEN UTARBEIDET AV:



SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
12-233	D	ERK

REGULERINGSBESTEMMELSER SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.
Ørland kommune



Oppdragsgiver:

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Utarbeidet av:

Bestemmelser til reguleringsplan for:

SKOGLY BOLIGFELT, ØRLAND KOMMUNE
Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.

PlanID:

Dato for siste revisjon av plankartet: 06.02.13
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 06.02.13
Saksnr. 12/2001

1. gangs behandling: 15.11.12
Offentlig ettersyn: 11.12.12 - 15.01.13
2. gangs behandling: 13.02.13
Egengodkjent av kommunestyret: 25.02.13

§ 1. Generelt

§ 1-1. Det regulerte området er på plantegning 12-233 D vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§ 1-2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5)

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass (L1, L2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Kjøreveg (TR1, TR2)
Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur (PBL § 12-5)

Turveg
Friområde (FR1)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt
Bevaring kulturmiljø (gravrøys)

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2-1 Generelt

Hustype:

Bebyggelsen skal bestå av bolighus med inntil 3 etasjer, evt. med tilhørende garasjer. Der terrenget legger til rette for det tillates innredet underetasje (sokkeletasje).

Plassering:

Boliger plasseres innenfor, de på reguleringsplanens angitte byggegrenser, og utenfor frisiktsoner.

Endelig plassering skal godkjennes av kommunen og skal fremgå av byggetillatelsen.

Plassering av evt. garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset. Dette selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.

Takform:

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 38°.

Parkering:

For eneboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser per enhet i direkte tilknytning til boligene. I tillegg skal det opparbeides 1 ekstra p-plass pr. utleieenhhet på egen tomt.

For leiligheter skal det etableres minimum 1,5 p-plasser per enhet.

§ 2-2 Frittliggende boligbebyggelse (B1-B4)

Bebyggelsen i B1-B4 skal oppføres som frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal: % - BYA = maks. 35 %.

I B1-B2 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

I B3-B4 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 2-3 Konsentrert boligbebyggelse (B5-B13)

Bebyggelsen i B5-B13 kan oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg.

Tillatt bebygd areal: %-BYA = maks. 45 %

I B5-B8 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

I B9-B13 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 2-4 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Området kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov. Trafoer, informasjonsskilt, evt. andre byggverk kan ikke plasseres innenfor byggegrensen uten særskilt godkjenning fra Statens vegvesen.

§ 2-5 Lekeplass (L1, L2)

L1 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere av B1-B13, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på L1. Lekeklassen skal sikres mot TR2 ved oppføring av gjerde. L2 skal fremstå som naturlekeplass og ikke være gjenstand for terrengbearbeidelse. Rydding/tilrettelegging av stier tillates. Lekeklass L1 skal være ferdig etablert før nye boliger i området tas i bruk.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-1 Kjøreveg

TR1 er regulert med vegbredde 4,5 m + 0,5 m skulder, mens TR2 er regulert med bredde 3,5 m + 0,25 m skulder.

Adkomstveger skal sikre god adkomst til de forskjellige eiendommene for beboere, besøkende, renovasjon, etc. Veiene skal samtidig gis en utforming og standard (miljø) som muliggjør veiene brukt som nærlekeplass, møtested samt andre aktiviteter som naturlig hører til i et bomiljø.

Alle adkomstveger skal på best mulig måte forsøkes lagt i terrenghøyde slik at disse ikke skaper unødige skjæringer og fyllinger.

§ 3-2 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, grøft, snølagring, o.l.

§ 4. Grønnstruktur

§ 4-1 Turveg

Turveger er regulert med bredde 2,5 meter.

§ 4-2 Friområde

I områder regulert til friområder er det ikke lov å fjerne trær, vegetasjon eller på annen måte skade området slik at det mister sin verdi som «grøntområde», med mindre dette godkjennes av kommunen.

I friområder kan kommunen tillate oppført bygninger eller innretninger som har naturlig tilknytning til friområdene, som f.eks. barnepark, lekestativ, o.l. med tilhørende lokaler, når dette, etter kommunens skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Hensynssoner

§ 5-1 Frisiktsoner

Avkjørsel fra området til FV231 skal ha frisiktsoner på 6 x 70 m.

I vegkryss skal arealet innenfor, de på reguleringsplanens angitte frisiktsoner, ikke gis slik bruk (beplantning, gjerder, overbygde bussholdeplasser, o.l.) at fri sikt 0,5 m over vegbanens planum blir hindret.

§ 5-2 Bevaring kulturmiljø (gravanlegg)

Gravrøysa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4. Det samme er en sikringssone i et 5m bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jmf. kulturminnelovens §6 (sone D).

Innenfor hensynssone markert C (FR1) – vern av kulturmiljø må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

§ 6. Fellesbestemmelser

- § 6-1 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på husene skal være harmonisk i forhold til den øvrige bebyggelse og tilpasses de lokale forhold.
- § 6-2 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger byggetillatelse for vedkommende tomt.
- § 6-3 Gjerder og hekk tillates oppsatt på de enkelte eiendommer. Mot andre boligeiendommer, friluftsområder og friområder skal gjerde/ «utvokst hekk» plasseres slik at den ikke kommer inn på tilstøtende eiendom. Ved oppsetting av gjerde/hekk mot areal regulert til trafikkformål, skal disse ikke plasseres nærmere enn at det blir 1 meter fra gjerde/ «utvokst hekk» til reguleringsgrense. Gjerde/hekk innenfor områder, på planen regulert til frisiktsoner, skal ikke under noen omstendigheter gjøres høyere enn nevnt i §6-1.
- § 6-4 Eksisterende vegetasjon, og i særdeleshet barskog, skal søkes bevart i så stor grad dette er mulig.
- § 6-5 Avkjørsel fra riks- og fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til vegloven § 43. Avkjørsel fra fylkesvegen med tilhørende frisiktsoner må bygges, og godkjennes av Statens Vegvesen før ny boligbygging igangsettes.
- § 6-6 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

§7. Ikrafttreden

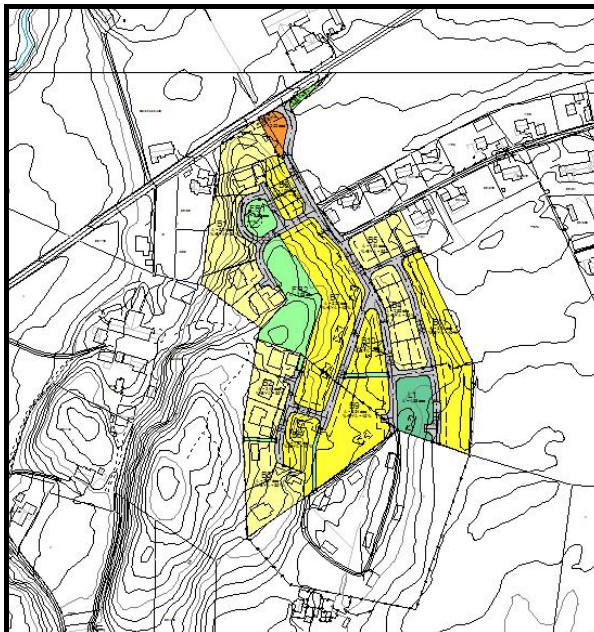
Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller disse bestemmelsene.

Egengodkjent av kommunestyret 25.02.13

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører

FORENKLET PLANBESKRIVELSE SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.
Ørland kommune



Oppdragsgiver:

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Utarbeidet av:



LOKALITET /AVGRENSNING.

Området ligger mellom Ballsnes og Vestrått, på sørsiden av Fv. 231, ca. 3 km nordøst for Brekstad sentrum. Planavgrensning følger opprinnelig reguleringsplan for området. Høydekotene i terrenget går fra ca. 12 moh. – 25 moh. Områdets størrelse er på ca. 43 daa.

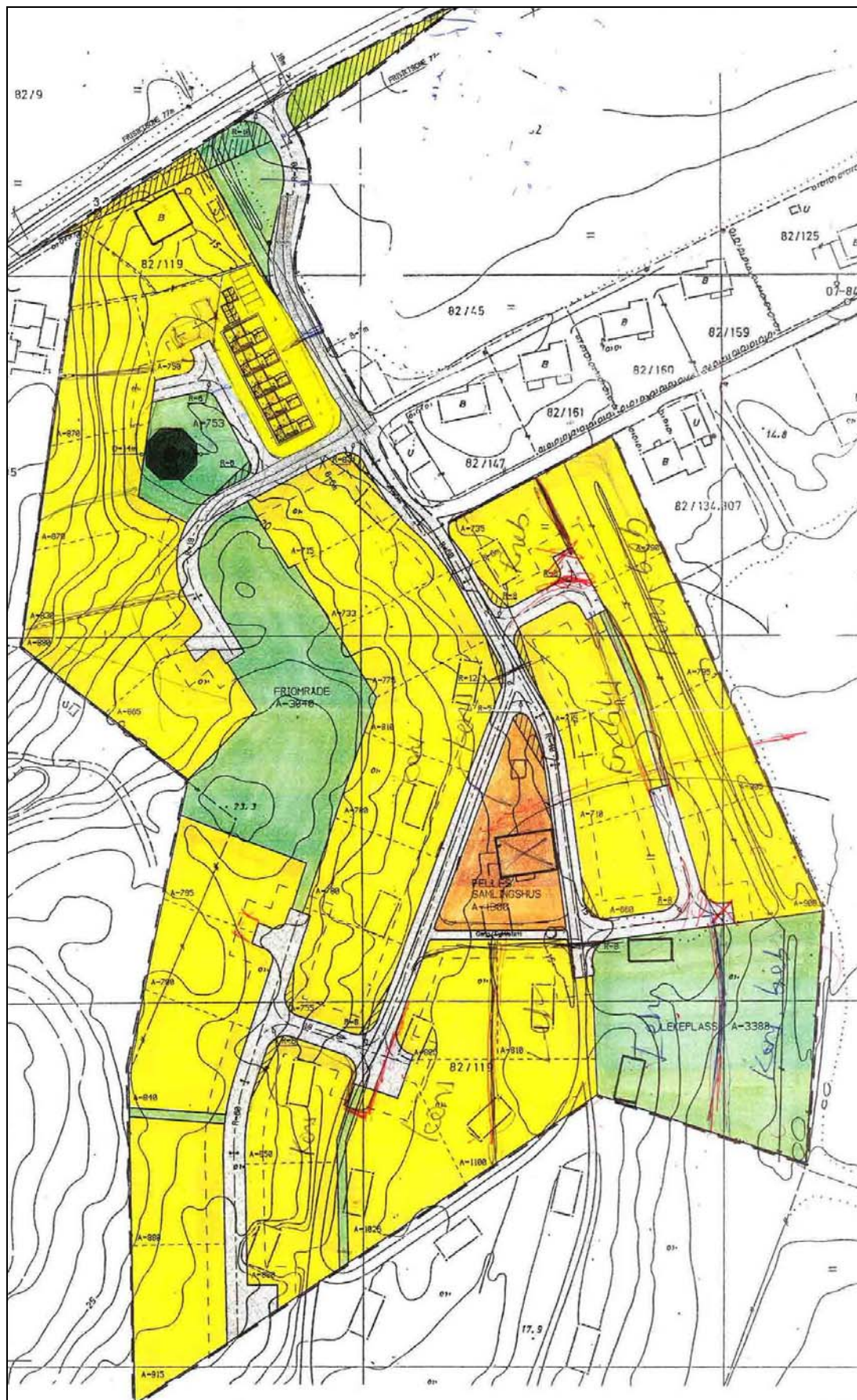


Bilde 1: Oversiktsbilde Google Earth

OMRÅDETS KARAKTER.

Området består i stor grad av allerede bebygde arealer. Eneboligbebyggelse i vest er ihht. opprinnelig plan bebyggt med eneboliger (B1-B3). De mer sentrale deler i området er fortsatt ubebyggt (østsiden av kollen, B7-B9). De flatere partiene helt øst er delvis bebyggt med 2 manns boliger/kjedede eneboliger (B4, B5), mens B11 i nytt framlegg til plan er ubebyggt.

Grønnstrukturer består for det meste av blandingsskog og innslag av fjell i dagen. Det er varierende eksponering av området, der et sentralt kolledrag (FR1, FR2) skaper et naturlig skille mellom delområder med vestlig (B1) og østlig eksponering (B2-B13).



Bilde 2: Gjeldende reguleringsplan for Skogly feltet

PLANGRUNNLAG/BAKGRUNN.

For området foreligger godkjent reguleringsplan for Skogly Boligfelt (egengodkjent i Ørland kommunestyre 31.10.96). Det søkes nå om en endring av denne der deler av områdene avsatt til frittliggende eneboligbebyggelse og felles samlingshus, omreguleres til konsentrert eneboligbebyggelse. Det er også gjort noen mindre justeringer/forlengelser av internvegene, samt plassering av lekeareal (formålsgrenser endret).

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 03.07.12 der ytre rammebetingelser for prosjektet ble diskutert. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt plandokumentene.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Adresseavisen 09.08.12. Offentlige etater, naboer, m.m. er varslet i eget brev datert 03.08.2012 (kunngjøringsbrev vedlagt plandokumentene).

PLANENS INTENSJON.

- Gjennom reguleringsendringen søkes deler av områdene avsatt til eneboligbebyggelse og annet fellesareal (forsamlingshus) omregulert til konsentrert bebyggelse (kjedede eneboliger/leilighetsbygg). Tidligere innregulerte tomtegrenser i ubebygde delområder er fjernet. Dette for å unngå senere dispensasjoner når det skal søkes om oppføring av konsentrert bebyggelse.
- Bestemmelser knyttet til takvinkler endres slik at det åpnes for bruk av flate tak/pulttak.
- Gamle bestemmelser om tillatt antall etasjer tas ut og erstattes med maks møne og gesimshøyder fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arealer regulert til lekeplass og enkelte kjøreveger i godkjent plan vil også justeres/flyttes noe.
- Områder avsatt til friområder i gjeldende plan søkes opprettholdt i nytt planframlegg med unntak av et mindre viktig grøntareal i nord som grenser til Fylkesvegen. Dette arealet er i nytt framlegg tenkt benyttet til diverse fellestjenester som renovasjon, informasjonsskilt, spyleplass, m.m. (andre typer bebyggelse og anlegg).

KARTGRUNNLAG

Kartgrunnlaget er digitalt teknisk kartverk, EUREF 89 – Sone 32. Ekvidistanse er 1 meter.

FORMÅLSBESKRIVELSE.

Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)

Områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse utgjør til sammen 21.3 daa. I disse områdene det tenkes her oppført kjedet eneboligbebyggelse/2 mannsboliger i 2 etg + evt. sokkel. Det kan også være aktuelt å vurdere leilighetsbygg i enkelte delområder. På de flatere partier skal ikke husene ha mer enn 2 etg. , mens det på mer skrå tomter kan det bygges hus i 2 etg. + sokkel. For mange av de ubebygde delfeltene er det for øvrig ennå ikke tatt stilling til konkrete boligtyper. Bildet under viser likevel kjedede boligtyper som kan være aktuelle her, spesielt for de flatere partiene.



Bilde 6: Konseptboliger Norgeshus

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)

Områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse utgjør til sammen ca. 9 daa. Områdene er ihht. gjeldende reguleringsplan bebygd med eneboliger i 1-2 etg.

Andre typer bebyggelse og anlegg

Henting av vanlig husavfall skal skje ved hver enkelt boenhet. Det er likevel satt av et fellesareal til evt. renovasjon (spesialavfall) og eller andre fellestjenester ved utkjøringen av feltet mot Fylkesvegen.

Uteopphold/Lekeplass (L1, L2)

L1 skal være kvartalslekeplass for eksisterende og nye beboere i området (ca. 1,4 daa). Her kan det i tillegg til tradisjonelle lekeapparater etableres grillplass, m.m. Opparbeidelse og vedlikehold av kvartalslekeplassen bør organiseres gjennom en velforening for beboerne. Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet skal ivaretas for L1. I tillegg er det regulert et større område til naturlekeplass L2 (ca. 2,9 daa), som egner seg godt til klatreaktiviteter, gjemsel, m.m. Dette området skal ikke opparbeides/terrengarronderes, men det tillates rydding/tilrettelegging av stier gjennom området, evt. plassering av benker o.l. på evt. utsiktspunkt.

Kjøreveger (TR1, TR2)

TR1 er hovedadkomsten inn i området. Vegen er regulert m/vegbredde 5,5m (inkl. skulder) + 1 m til annen veggrunn på hver side. Trase for TR1 er innregulert ihht. gjeldende reguleringsplan for området.

TR2 utgjør de øvrige internvegene i området, og disse er regulert vegbredde 4m+1m annen veggrunn på hver side.

Regulert areal til annen veggrunn vil noen steder gå over eiendomsgrensene til eksisterende boligtomter. Dette vil for øvrig ikke ha noen praktisk, økonomisk eller juridisk konsekvens for eksisterende grunneiere da areal utover tomtegrensene verken skal erverves eller opparbeides (annen veggrunn vil evt. benyttes til snødeponering tilsvarende dagens forhold).

Enkelte TR2 veger er forlenget og skjøttet sammen i forhold til gjeldende plan. Dette er gunstig med tanke på både renovasjon og brøyting. Det skal likevel ikke være åpent for vanlig gjennomkjøring rundt FR1, da det skal etableres bom mellom FR1 og B1.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Områdene kan benyttes til snødeponi og/eller fremføring av teknisk infrastruktur (vann/avløpsledninger, overvannshåndtering, el- /telekabler, m.m.).

Friområder (FR1)

Friområdet er innregulert ihht. gjeldende plan ned unntak av at veg (TR2) er lagt rundt kollen som utgjør FR2. Dette for å tilrettelegge for fremtidige boligtyper i område B5. Ellers kan disse områdene utgjøre et positivt supplement til L1 og L2, der mer naturgitte forutsetninger kan legge litt andre premisser for barns lek. Det er for øvrig viktig å påpeke at hele FR1 er underlagt hensynssone-kulturminne (gravrøys) og det kan derfor ikke gjøres terrengmessige inngripen her (jmf. planens bestemmelser).

ANNET.

Vann/avløp/el-forsyning:

VA, overvann :Nye boliger skal koble seg på eksisterende offentlig ledningsnett ved Fylkesvegen.

Energi/Klima: Ny bebyggelse skal basere seg på tradisjonell oppvarming. Etablering/tilknytning til felles fjernvarmeanlegg er ikke aktuelt for området av kostnadshensyn. Ny bebyggelse må for øvrig forholde seg til krav i TEK 10 (jmf. § 14-7).

Støy

Støy anses uproblematisk for de delfeltene som er gjenstand for omregulering i området.

OVERSIKT OVER INKOMNE MERKNADER

Merknad fra:	Datert	Hovedpunkt
Sør-Trøndelag Fylkeskommune	31.08.12	- Positivt at planen sikrer en større utnyttelse og tetthet av boliger i området. - Område tidligere avsatt til bevaring må opprettholdes. - Det har vært en styrke om vegfremføring og friarealer/lekearealer kunne sees i sammenheng med fremtidig utbygging av naboeiendommen 82/27. - Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. <i>Regulants kommentar:</i> - Bevaringsområde opprettholdt. - Vanskelig å få til vegutløsning mot nabotomta pga. av topografien i vest. Tilkomst til eiendom 82/27 bør skje vest/nord for eiendommen.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	04.09.12	- Påpeker at det er positivt med en høyere utnyttingsgrad i etablerte boligområder. Dette vil redusere press på tilgrensende naturområder i et lengre perspektiv. - Mener lekeplassen har en uheldig plassering i feltet (plassert i et hjørne av tomte). Ber om at hensynet til barn og unge blir tilstrekkelig ivaretatt i det videre arbeid med planen. <i>Regulants kommentar:</i> - Lekeplassen har samme lokalitet som i eksisterende plan. Arealet er for øvrig noe redusert. Er uenig i at plasseringen er ugunstig på bakgrunn av at dette ligger på et flatere parti av tomte med gode solforhold. Det er også mye mindre berørt av gjennomkjøringstrafikk, enn alternative plasseringer lenger nord. Friluftsområdene på toppen av kollen sentralt i feltet, vil også være et godt supplement til lekeplassen.
Statens vegvesen	04.09.12	- Har ingen foreløpige merknader til oppstartsvarselet. <i>Kommentar: Ingen</i>
Naboer/gjenboere, andre	xx.xx.xx	Ingen merknader <i>Kommentar: Ingen</i>



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Hanne Nordgård
Enhet for kommunerettet samordning

Innvalgstelefon
73 19 92 82

Vår dato
02.01.2013
Deres dato
29.11.2012

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2012/6452-421.4
Deres ref.
23745/2012/L12/KNUBER

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Uttalelse til reguleringsplan - detaljplan for Skogly boligfelt - Ørland 82/119 m fl

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse, og har følgende vurdering av planen:

- **Miljøvern og Landbruk og bygdeutvikling**

Det er svært positivt at det søkes å oppnå større arealutnyttelse. Fylkesmannen vurderer dette som et godt grep i et område som kun ligger 3 km fra Brekstad. Dette sparer byggegrunn og infrastruktur i et større arealregnskap.

- **Barn og unge**

En lekeplass er regulert på kartet, men Fylkesmannen registrerer at det ikke er lagt inn rekkefølgebestemmelse knyttet til lekearealet. En bestemmelse som sikrer ferdigstilling av lekeareal før nye boliger i planområdet kan tas i bruk, er vurdert til å være viktig av hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, se også Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (rundskriv T-2/08).

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 1.ledd fremmer Fylkesmannen med dette innsigelse til planforslaget på grunnlag av manglende hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, jf plan- og bygningsloven § 3-1, jf § 12-7, punkt 4 i samme lov.

Vilkår for egengodkjenning

Planen må sikre ferdigstilling av lekeareal før nye boliger i planområdet kan tas i bruk.

Ut fra hensynet til sosial og helse, universell utforming og samfunnssikkerhet, har vi ingen merknader. Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at Fylkesmannen har innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern- avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

Med hilsen

Brit Skjelbred
Fungerende fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Oddgeir Myklebust, tlf. 73 19 92 76
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Åge Pedersen tlf 952 30 908
Sosial og helse: Harry P.A. van de Water tlf. 73 19 93 13
Universell utforming: Svein Horn Buaas tlf. 73 19 91 79
Samfunnssikkerhet: Svein Horn Buaas tlf. 73 19 91 79

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår referanse
201211675-7

Deres referanse
12/33

Dato
08.01.2013

Forslag til endring av reguleringsplan Skogly boligfelt, Ørland kommune -

Deres oversendelse datert 29.11.2012.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har gått gjennom de foreslåtte endringene av egengodkjent reguleringsplan for Skogly boligfelt, og har følgende merknader.

Intensjonen slik vi forsto oppstartsvareselet var å få en høyere utnyttelse av området. I reguleringsbestemmelsene er BYA satt til maks 45%. Det bør også settes min. BYA for å sikre høy utnyttelse av arealene. I kommuneplanens arealdel er det en forutsetning at nye områder skal ha høy utnyttelse. Forestående etablering av kampflybase vil øke presset på arealressursene i kommunen.

Det kunne med fordel vært beskrevet hvilke type utbygging man spesifikk ser for seg på de forskjellige områdene (B5 til B13).

Lekearealet er redusert fra 3,38 daa til 1,39 daa. Fylkeskommunen stiller spørsmål om resterende lekeplassareal er tilstrekkelig. I planbeskrivelse er det ikke gjort rede for om andre arealer i området er egnet for lek. Det er tegnet snuhammer inn mot lekeplassen. Selv om snuhammeren skal gjerdes inn mot lekeplassen er dette en uheldig måte å benytte det reduserte lekearealet på.

Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen gjelder for alle planer.

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene
 - er store nok for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det kan synes som om mye areal går med til veg. Både B8, B10 og B12 er omkranset av vei. Ved å redusere veibyggingen i området oppnås også en rimeligere utbygging av området. Som faglige råd vil fylkeskommunen foreslå at man vurderer vegløsningen og snuhammer inn på lekeplassen på nytt.

Saksbehandler: Heidi Beate Flatås, heidi.flatas@stfk.no, +47 73 86 64 27

Postadresse:
Postboks 2350
sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt.14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 73 86 60 00
Bankkonto: 8601.27.27277
Org.nr.: 938 634 556

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

Innenfor planområdet ligger ei gravrøys med Askeladden-id 160965, beliggende innenfor reguleringsformål FR1. Røysa ble opprinnelig registrert i 1995 i forbindelse med behandling av den første reguleringsplanen i området. Røysa ble kartfestet ved hjelp av GPS høsten 2012.

I vår uttalelse datert 31.08.12 til oppstart av ny regulering ga vi uttrykk for at bevaringsområdet fra gjeldende plan må tas inn i ny plan uten nye inngrep.

Vi ser imidlertid at det i foreliggende planforslag er tegnet inn en ny veisløyfe i grensen mellom B5 og FR1. Vi finner dette svært uheldig da det vil medføre en total innsirkling av gravminnet og dermed ødeleggelse av den opprinnelige terrengsammenhengen. Vi vil derfor sterkt anbefale at den nevnte veisløyfen tas ut av planen.

Med hjemmel i kulturminnelovens § 3. jf § 6 må det under ingen omstendighet gjøres noen form for inngrep i gravminnet eller den tilhørende sikringssonen på 5 meter fra ytterkant av røysa.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Gravrøysa og sikringssonen reguleres som hensynssone D. Hensynssonen gis påskriften "Automatisk fredet kulturminne - gravrøys".
- I reguleringsbestemmelsene tas det med et avsnitt under Hensynssoner med følgende ordlyd: "Gravrøysa er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.
- Et areal rundt gravminnet, tilsvarende utstrekningen av FR1 sikres som inngrepsfri sone. Vi forslår at dette gjøres som en hensynssone C, med følgende bestemmelser:

«Innen område for FR1 med hensynssone C – vern av kulturmiljø må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).»

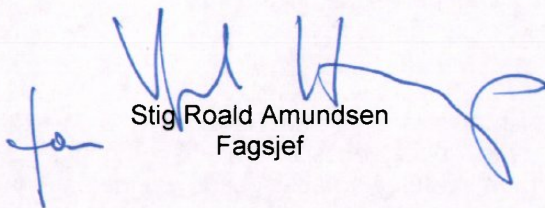
Vi vil også minne om den generelle aktsomhets- og meldeplikt dersom det skulle komme fram tidligere ukjente, fredete kulturminner under opparbeidingen i området, jfr. kulturminnelovens § 8. Det understrekes at dette forholdet må videreformidles til de som skal utføre tiltak i marka.

Vi vil på forespørsel oversende digitale data av både hensynssone og gravminnet, enten på sosi-format eller shape-format.

For ordens skyld minner vi om at vilkår for egengodkjenning kan innebære innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Saken vil da bli behandlet politisk i fylkesutvalget.

Vedlegg: Kart med inntegninger av gravrøys og foreslått hensynssone C bevaring av kulturmiljø og kulturminner.

Med hilsen

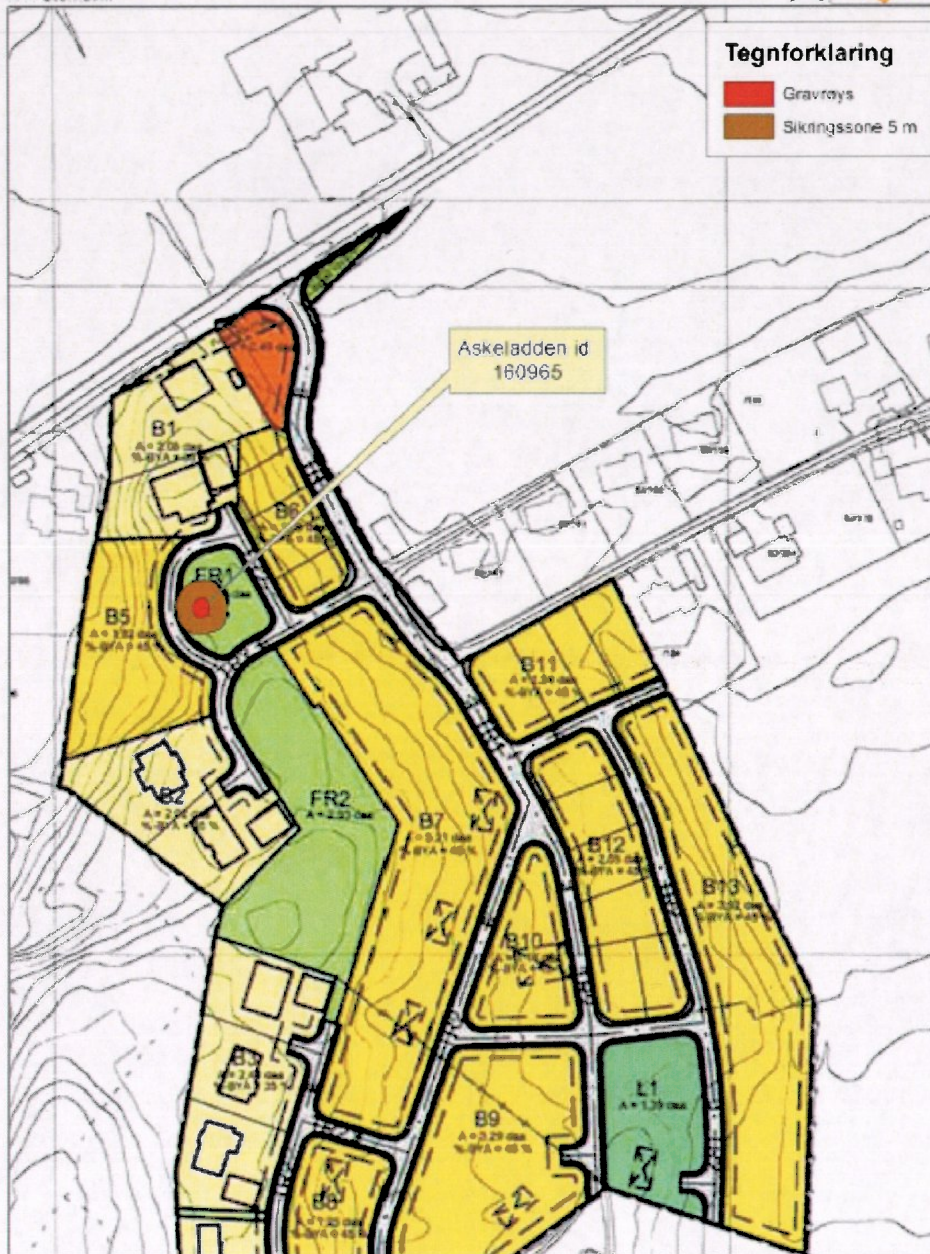

Stig Roald Amundsen
Fagsjef


Heidi Beate Flatås

Kopi:
postmottak@fmst.no
firmapost-midt@vegvesen.no

**Reguleringsplan for Skogly boligfelt,
Ørland kommune**07.01.2013
K. H. Stomsvik**Tegnforklaring**

- Gravroys
- Sikringssone 5 m





Statens vegvesen

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Tor-Erik Jule Lian - 73582728

Vår referanse:
2012/096857-004

Deres referanse:
23745/2012/L12/KNUBER

Vår dato:
02.01.2013

Høring / offentlig ettersyn - Detaljplan Skogly boligfelt i Ørland kommune

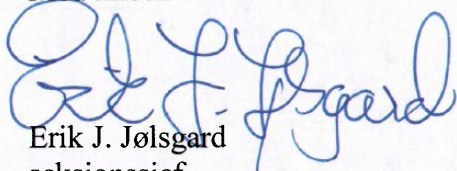
Viser til deres henvendelse dater 29.11.2012.

På plankartet kan det se ut til at deler av holdeplassen ved avkjørselen til fv. 231 har blitt regulert til friluftsområde. Statens vegvesen ber om at holdeplassen inkludert buskur reguleres til kollektivholdeplass (SOSI-kode 2073).

Av plankartet er det vanskelig å se om det er lagt inn byggegrense langs fv. 231. Jmf. veglovens § 29 gjelder en byggegrense på 50 meter om ikke annet er fastsatt i reguleringsplan. Statens vegvesen kan her tillate en byggegrense på 15 meter fra midtlinja til fv. 231. Byggegrensen bør legges inn i reguleringsplan. Vi gjør oppmerksom på at byggverk, opplag (herunder fast parkering), murer, trafoer, andre byggverk o.l. ikke kan plasseres innenfor byggegrensen uten særskilt tillatelse fra Statens vegvesen jmf. veglovens § 30. Dette omfatter også plassering av renovasjonsløsninger, trafoer, informasjonsskilt, m.m. som nevnt i planbeskrivelsen. Bestemmelsen § 2-4 må utdypes ved at området innenfor byggegrensen ikke kan benyttes til nevnte tiltak uten godkjenning fra Statens vegvesen.

Kravet til frisikt i avkjørselen til fv. 231 er 6x70 meter.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen


Erik J. Jølsgard
seksjonssjef


Tor-Erik Jule Lian

Kopi: Sør-Trøndelag fylkeskommune - enhet for regional planlegging

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon: 02030
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52