

# Møteprotokoll

Utvalg: Planutvalget - Ørland kommune

Møtested: Borgklinten, Rådhuset

Dato: 02.07.2013

Tid: 09:00 - 13:30

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

| Navn         | Funksjon | Representerer |
|--------------|----------|---------------|
| Wenche Sekse | MEDL     | OK-AP         |

Varamedlemmer som møtte:

| Navn        | Møtte for    | Representerer |
|-------------|--------------|---------------|
| Roar Hegvik | Wenche Sekse | OK-AP         |

Fra administrasjonen møtte:

| Navn                                 | Stilling      |
|--------------------------------------|---------------|
| Knut Berg                            | Leder plan    |
| Kari Anne Rørstad<br>(orienteringer) | Avd. ingeniør |
| Arne Nordgård                        | Avd. ingeniør |
| Heidi Fossland<br>(orienteringer)    | Prosjektleder |

Merknader:

Ingen merknader til innkallingen. Sakslisten ble enstemmig godkjent.

Referatsaker 13/76 - 13/82

Referatsakene tatt til underretning.

| Saksnr   | Sakstittel                                                                                     | Lukket |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|          | Referatsaker                                                                                   |        |
| RS 13/76 | Vedtak -Rammetillatelse for bolig på 1621/81/12 - Røstadhaugan                                 |        |
| RS 13/77 | Vedtak - Oppføring av gapahuk ved naturscene på 1621/59/1 - Kråkvågsvaet                       |        |
| RS 13/78 | Vedtak - Avslag på terrengarbeider og senking av terreng ved bolig på 1622/61/167 - Garten     |        |
| RS 13/79 | Vedtak - riving av skur på 1621/66/449 - Hovde boligfelt                                       |        |
| RS 13/80 | Vedtak - Fasadeendring og ombygging tak for forretningslokale/bolig på 1621/74/37 - Uthaug     |        |
| RS 13/81 | Vedtak - Oppføring av garasje på 1621/82/352 - Ottersbo                                        |        |
| RS 13/82 | Vedtak - Rammetillatelse for forretnings og boligbygg på Yrjarsgate 20 - 1621/68/76 - Brekstad |        |
|          | Saker til behandling                                                                           |        |
| PS 13/24 | Områdereguleringsplan for Ottersbo pukkverk - Utvidelse av bruddområde - 1. gangs behandling.  |        |
| PS 13/25 | Reguleringsplan for Skogly - mindre vesentlig reguleringsendring                               |        |
| PS 13/26 | Forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., Kråkvåg              |        |
| PS 13/27 | Klage på avslag på terrengarbeider og senking av terreng ved bolig på 1621/61/167 - Garten     |        |

Saker til orientering/drøfting:

1. Oppføring av boligrigg på eiendommen 70/11 - FlexLiving Ørland.

Arne Frode Pettersen orienterte om sine planer for oppføring av en midlertidig boligrigg på eiendommen 70/11 (Dag Inge Hernes). Presentasjonen viste bl.a. tegninger av planer, snitt og fasader, samt en situasjonsbeskrivelse. Boligriggen vil kunne bli et viktige boalternativ i forbindelse med den vekst- og utviklingsfasen som vil kommunen de nærmeste årene. Prosjektet er delt opp i byggetrinn, og hvor trinn 1 omfatter 60 boenheter, avhengig av boform. Trinn 2 omfatter 80 enheter som oppføres som et påbygg på trinn 1. Det vil bli lagt vekt på at bygget skal få en tiltalende utforming og med god materialkvalitet.

Planutvalget konkluderte med at de er positiv til prosjektet, og avventer videre behandling av saken.

2. Presentasjon av planer for oppføring av næringsbygg i Brekstadbukta.

Utvalgsleder har invitert Trond Rædergård, Bjørn Norset og Hans Kristian Norset til å orientere om byggeplaner på sine respektive tomter i Brekstadbukta.

For en tid tilbake oppførte Rædergård Entreprenør nytt bygg for produksjon av byggelementer. Etter samtaler og henstilling fra kommunen ble produksjonsbygget plassert slik på tomte at bygget ikke vil konfliktere med planskisse for Brekstad sentrum (vedtatt av kommunestyret 23.06.11). I følge skissen kan det bli aktuelt å regulere en vei over eiendommen som fører til nytt fergeleie i nordre havn. Areal som avstår til vegareal fra Rædergårds eiendom må da kompenseres med nytt tilleggsareal, og slik at eiendommen opprettholder sin størrelse, og at byggeplaner kan realiseres. Ny arrondering må vurderes nærmere, ev. i forbindelse med igangsetting av reguleringsplanarbeid for Brekstadbukta.

Senere ble det bestemt av formannskapet at det skal iverksettes en ny planprosess for Brekstad sentrum og Brekstadbukta, d.v.s. at foreliggende planskisse ikke skal legges til grunn i det videre arbeid. Denne prosessen er oppstartet ved at 3 arkitektteam er engasjert gjennom et parallelloppdrag som skal være avsluttet i løpet av oktober d.å. Det betyr at arealbruken i det aktuelle område kan være nærmere avklart i løpet av høsten, og at det vil foreligge et godt nok grunnlag for å kunne drøfte ny arrondering av den aktuelle eiendom.

Spørsmål om nedleggelse av byggeforbud for en kortere periode i påvente av nytt plangrunnlag for Brekstad er drøftet av formannskapet. Formannskapet konkluderte med at et slikt forbud ikke vil være hensiktsmessig.

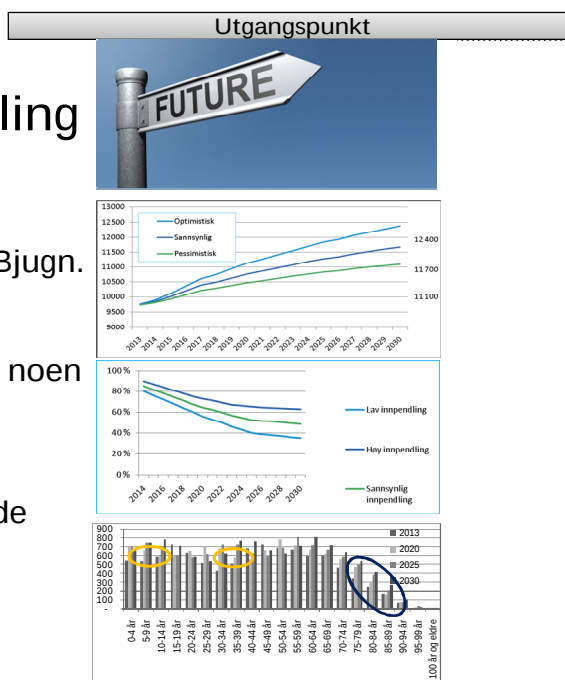
Rædergård Entreprenør har ikke tid til å avvente en slik avklaring. Firmaet har behov for å bygge en lagerhall som skal stå ferdig før vinteren. Alternativet er å bygge en midlertidig plathall. Byggesøknad ønskes innsendt med utgangspunkt i at hele eiendommen kan disponeres til formålet. Rædergård ber om en umiddelbar prinsipiell avklaring fra planutvalget om en slik byggesøknad vil kunne bli godkjent.

Firma Hel-Mar AS v/Bjørn Norset og Hans Kristian Norset har inngått avtale med kommunen om kjøp av ca. 20,8 da. stor tomt med lokalisering mellom nordre molo og eksisterende bebyggelse langs Havnegata. Tomta er arrondert i samsvar med skissegrunnlag for ny reguleringsplan for området. Firmaet har fått utarbeidet skisser for nytt nærings- og kontorbygg i to etasjer på tomte. Videre er det utarbeidet situasjonsplan som viser utvikling av eiendommen i flere byggetrinn.

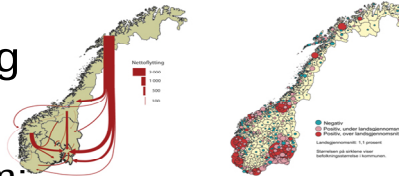
Som nevnt overfor har formannskapet bestemt at det skal gjennomføres en ny planprosess for Brekstad, uten bindinger til foreliggende sentrumsskisse. 3 arkitektteam er engasjert til parallelloppdrag for gjennomføring av en mulighetsstudie for Brekstad. Endelige skisser som grunnlag for ny reguleringsplan skal foreligge i løpet av oktober d.å. Formannskapet har gitt signaler om at det vil være uheldig å godkjennes oppføring av større bygg i sentrale områder før grunnlag for ny plan foreligger.

Hel-Mar AS viser imidlertid til at flere firmaer har vist interesse for å leie areal i et nytt bygg på sin eiendom. Firmaet vurderer derfor å sende inn byggesøknad til kommunen i løpet av sommeren/høsten i den hensikt å komme i gang med byggearbeider så snart som mulig. Før firmaet bruker mer tid og penger på videre planlegging, er det ønskelig med en avklaring på om kommunen vil legge til rette for gjennomføring av prosjektet etter de planer som er fremlagt (trinn 1). Videre om byggemelding kan behandles av kommunen i løpet av høsten. Konklusjon:

Utvalgsleder fremmet følgende forslag til uttalelse fra planutvalget:



## 35% befolkningsøkning



Lykkes gjennom strategier som:

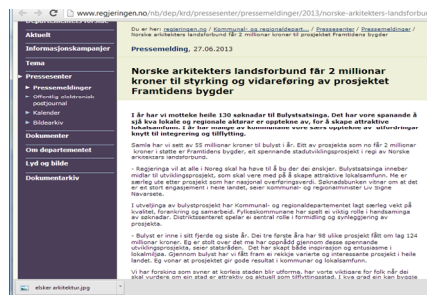
- Øke bosettingen:  
Proaktiv næringsutvikling, Byutvikling, tilrettelegge for inkludering og satsing på folkehelse
- Redusere pendlingen:  
Attraktivitet – Urban utvikling - fortetting



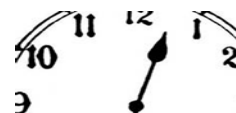
## Prosessbistand fra NAL (Norske arkitekters landsforbund)



- Erfaring fra Brøset parallellprosess
- Rådgiving
- Prosessleder samlinger med arkitektteam



## Parallelloppdrag tidsskjema



- Feb Møte med NAL om prosessbistand
- 13 mai Kunngjøring Doffin
- 31. mai Workshop utviklingsseminar Ørland
- 12. juni Oppnevning av eval.team /ressursgruppe. FoU prosjekt
- 12. juni Valg av 3 team
- 20. juni Oppstartseminar for 3 valgte team.
- 5.-6. sept Medvirkningsseminar. Mellomfasevurdering, folkemøte og innspill.
- 7. okt. Presentasjon av oppdragene og utstilling. Folkemøte
- ca. 15. okt Evalueringsteam konkluderer. Reg. plan prosess igangsettes i etterkant.

## Invitasjon via Doffin

- Urbanitet og innovativ byutvikling  
(fortetting over 100% - 200%, mindre bilbasert)
- Den bærekraftige byen  
(materialvalg - bygg – områdeplanlegging-  
energiforbruk – trafikkløsninger)
- Attraktivitet  
(møteplasser, høy arkitektonisk kvalitet mv)



## Team valg (33 søkere)

- Helen & Hard med Lala Tøyen
- Dyrvik Arkitekter med Architectopia og ATSITE
- C. F. Møller i team med:
  - Dronninga landskap as
  - Haugen/Zohar arkitekter
  - Tøi Transportøkonomisk institutt
  - Erichsen & Horgen as
  - Vista analyse as



## Evalueringssteam (faglig bistand)

- Erlend Solem (Transnova, Direktør)
- Vegard Hagerup (STFK, Planlegger)
- Anne C. Haugan (NLA, Landskapsarkitekt )
- Sissil Gromholt (NAL, arkitekt)
- Einar Wilhelmsen (ZERO, Fremtidens Bygder)
- Hallgeir Grøntvedt (Ordfører)
- Heidi Fosslund (adm. Ørland)
- Michael Lommertz (NAL)

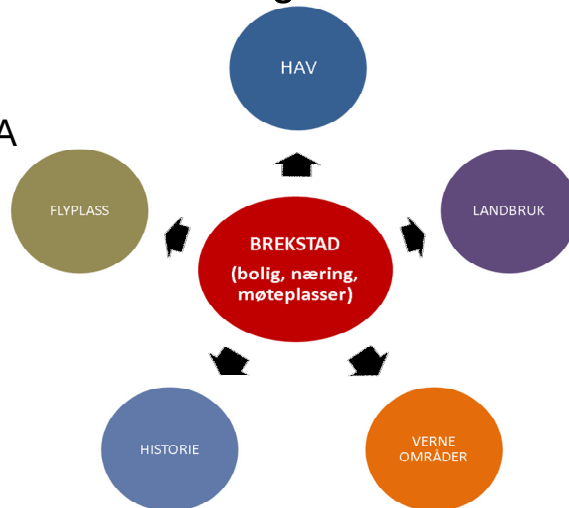
## Oppgaveteksten med utgangspunkt i følgende fokusområder

- Arealbruk
- Transport og mobilitet
- Byggeri
- Energi
- Bokvalitet og attraktivitet
- Næringsutvikling og miljø for nyskaping av næringsliv

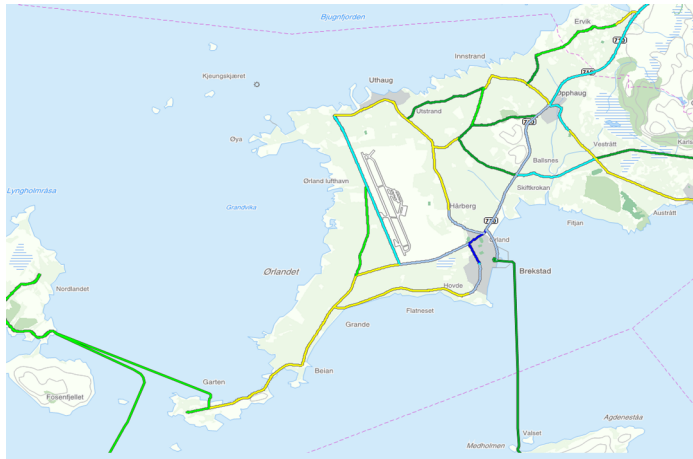
Ønsker også innspill til prosess med vekt på involvering og midlertidige tiltak underveis som kan bidra til å skape eierskap og stolthet hos innbyggerne og lokale aktører.

## Vekst gjennom Fortetting

Arealknapphet:  
100%-200% BRA



# Transportvurderinger



## Estetikk og Arkitektur

### Bokvalitet og attraktivitet

- Viser varierte boliger og uteområder som er attraktive for en mangfoldig befolkning.
- Viser ulike typer bebyggelsesstruktur som ivaretar muligheten for minimal energibruk .
- Utforsker boligtypologier som bidrar til redusert arealbruk per person.
- Viser bebyggelsesplan og organisering av nye volumer som gjennom utforming og plassering optimaliserer muligheten for utnyttelse av passiv og aktiv solenergi på tak og fasader.
- Illustrerer nye bygninger i områder med minimum passivhus-standard eller andre løsninger som gir minimale klimagassutslipp.
- Skisserer mulige bærekraftige strategier og løsninger for overordnet materialvalg.

# Lokalisering av Hårberg skole



Flyttes pga støy

Avklare lokalisering og regulering av ny Hårberg skole som del av mulighetsstudiet

Avklares politisk før reguleringsplanarbeidet igangsettes.

Reguleringsplanoppstart etter behandling i oktober. Ferdig vår 2014 (vedtak tidlig høst 2014)

## Avsluttende seminar 7. okt



- Teamenes sluttpresentasjon
- Tilstede kommunestyre (m gjester), eval.team/ ressursgruppe + folkemøte
- Utstilling i Kulturhuset

Innspill – tilbakemelding. Evalueringsrapport



“Vær så snill Ørland, ikke gå for en behagelig og støyfri prosess, det vil nesten garantert resultere i middelmådighet. De flinkeste folkene flytter ikke til det!”

- Roar Svenning, Stokkøya



PS 13/24 Områdereguleringsplan for Ottersbo pukkverk - Utvidelse av  
bruddområde - 1. gangs behandling.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 02.07.2013

Behandling:

Marit Sletten (H) fremmet følgende forslag til tilleggspunkt.

Planutvalget anmoder formannskapet om å initiere forhandlinger med Kolo-Veidekke AS om bidrag til nødvendige trafikksikkerhetstiltak på fylkesvei 231/232 som følge av nåværende og framtidig økning av tungtrafikken fra Ottersbo pukkverk. Planutvalget tenker spesielt på utbedring av Vestråttkrysset (rundkjøring) og gang- og sykkelveg fra Vestråttkrysset til Balsnes.

Forslag til tilleggspunkt fra Marit Sletten ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med vedtatt tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for utvidelse av Ottersbo pukkverk med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 30.05.13, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Planutvalget anmoder formannskapet om å initiere forhandlinger med Kolo-Veidekke AS om bidrag til nødvendige trafikksikkerhetstiltak på fylkesvei 231/232 som følge av nåværende og framtidig økning av tungtrafikken fra Ottersbo pukkverk. Planutvalget tenker spesielt på utbedring av Vestråttkrysset (rundkjøring) og gang- og sykkelveg fra Vestråttkrysset til Balsnes.

PS 13/25 Reguleringsplan for Skogly - mindre vesentlig  
reguleringsendring

Rådmannens innstilling

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd - å kunne godkjenne mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Skogly boligfelt, egengodkjent av kommunestyret 25.02.13, med siste endring datert 25.06.13.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 02.07.2013

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd - å kunne godkjenne mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Skogly boligfelt, egengodkjent av kommunestyret 25.02.13, med siste endring datert 25.06.13.

PS 13/26 Forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., Kråkvåg

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 Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., datert 28.02.13, med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.06.13.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 02.07.2013

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planutvalget 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 Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., datert 28.02.13, med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.06.13.

PS 13/27 Klage på avslag på terrengarbeider og senking av terreign ved bolig på 1621/61/167 - Garten

Rådmannens innstilling

Klage fra Lars Berg på vedtak nr. 13/75 av 19.06.2013 "Avslag på terrengarbeider og senking av terreign ved bolig på 1621/61/167 - Garten" tas ikke til følge.

Det er ikke kommet nye opplysninger i saken som tilsier endring av administrasjonens vedtak.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 02.07.2013

Behandling:

Utvalgsleder fremmet følgende forslag til vedtak:

Planutvalget tar klage i brev av 28.06.13 fra Lars Berg til følge, og godkjenner søknad av 10.05.13 om senking av terrenget på eiendommen 61/2 i forbindelse med ferdigstillelse av fritidsbolig på eiendommen 67/167.

Etter å ha vært på befaring på eiendommen, mener planutvalget at omsøkte nedsenking av terrenget er et mindre tiltak som ikke vil være til ulempe for landskapet og omgivelsene. Tiltaket vil heller ikke være til hinder for vanlig ferdsel i området.

Ved alternativ votering mellom rådmannens og utvalgslederens forslag til vedtak ble utvalgslederens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planutvalget tar klage i brev av 28.06.13 fra Lars Berg til følge, og godkjenner søknad av 10.05.13 om senking av terrenget på eiendommen 61/2 i forbindelse med ferdigstillelse av fritidsbolig på eiendommen 67/167.

Etter å ha vært på befaring på eiendommen, mener planutvalget at omsøkte nedsenking av terrenget er et mindre tiltak som ikke vil være til ulempe for landskapet og omgivelsene. Tiltaket vil heller ikke være til hinder for vanlig ferdsel i området.