

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Underhaug 1 - 1. gangs behandling**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser, revidert 08.10.12
- 3 Situasjonsplan Underhaug
- 4 Planbeskrivelse, revidert 08.10.12
- 5 Foto - Boligeksempel fra Utleira (1)
- 6 Foto - Boligeksempel fra Utleira (2)
- 7 Forhåndsuttalelse - Reguleringsplan for Underhaugen
- boligformål - 1621/69/1
- 8 Tilbakemelding på varsel om oppstart av
reguleringsplanarbeid Underhaugen 1
- 9 Avkjørselstillatelse FV 245 - 1621/69/1 Underhaugen
1 - søknad om endret bruk av avkjørsel til 15 boliger

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne av grunneier John Hojem Næss og Rædergård Entreprenør AS fremmet forslag til reguleringsplan for Underhaug 1. Planområdet er på ca. 3,6 da.

Planforslaget innebærer regulering av ca. 2,9 da areal til boligformål, parsell av eksisterende privat vei (Underhaugsveien) og areal for adkomstveg til planlagte boliger.

Nærmere redegjørelse for bakgrunnen for planforslaget og hvordan området skal bygges ut fremkommer av vedlagte planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser. Situasjonsskartet viser plassering av bebyggelsen, og vedlagte foto viser eksempel på utbyggingsform.

I forbindelse med varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid har Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen avgitt foreløpige uttalelser i plansaken. I tillegg har beboere i Underhaugsveien v/Bjørn Egil Knutsen fremmet sine kommentarer til planarbeidet.

Administrasjonens vurdering

Utarbeidelse av reguleringsplan for aktuelle område er i tråd med kommuneplanens arealdel - delplan Brekstad.

Det legges opp til høy utnyttelse av området, d.v.s. ca. 3-5 boligenheter pr. brutto dekar areal. Dette er innenfor rammen av det som ligger til grunn i arealdelen, og innefor de krav som Fylkesmannens signaliserer i sin uttalelse. Dette forutsetter at bebyggelsen føres opp i minst 2 etasjer for å kunne legge til rett for funksjonelle og gode uteområder.

Beboerne langsetter Underhaugsveien ber at kommunen klarlegger eierforhold og bruksrettigheter til Underhaugsveien. Videre at kommunen overtar ansvaret for veien og foreta nødvendige utbedringer av veien før utbygging av området starter.

Forslag til reguleringsplan er fremmet som privat planforslag for et privat boligfelt. Det er forslagsstiller/tiltakshaver som har ansvaret for å klarlegge bruksrettigheter i forbindelse med adkomst til nytt boligfelt. Spørsmålet om kommunal overtakelse av veien kan først vurderes etter konkret søknad fra eier(e) av veien. Ved søknad om kommunal overtakelse må det dokumenteres at veien har en standard som tilfredsstillende kommunens vedtatte retningslinjer.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Underhaugen 1 med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, datert 24.08.12, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.