

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	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 frisiktslinje 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 vegareal 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 trafikksikkerhetsmessig 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 trafikksikkerheten 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 forlagsstiller. 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