

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

**Detaljregulering for Søtberget - PlanID 1621201504, 1. gangs behandling.
Utbygger: Ørland bygg AS**

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan Søtberget - plankart
- 2 Søtberget Illustrasjonsplan 20151011
- 3 planbestemmelser_søtberget REV
- 4 planbeskrivelse_søtberget_REV
- 5 Søtberget Skyggediagram 20150820
- 6 Søtberget Landskapssnitt 20150902
- 7 ROS-analyse_søtberget

Sakens bakgrunn og innhold

Detaljregulering for Søtberget – plankart med tilhørende planbeskrivelse og illustrasjoner ble oversendt Ørland kommune 01.10.15. Planbestemmelsene ble ettersendt 09.11.15. Etter nærmere gjennomgang og dialog ble det fremmet revidert kart, bestemmelser og planbeskrivelse oversendt og sist revidert 10.11.15.

Reguleringsplanen er utarbeidet av ASAS arkitektur på vegne av utbygger Ørland bygg AS og er en oppfølging av kommunens vedtatte arealplan som viser dette området som framtidig boligområde.

For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget viser til vedlagte planbeskrivelse.

Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort i begynnelsen av juni dette år med merknadsfrist 1. juli. Innspill mottatt i forbindelse med oppstart er sammenfattet i nevnte planbeskrivelse, men de mest aktuelle merknader nevnes i det følgende:

Fylkesmannen viser til arealplanens krav om krav til minimum utnyttning av området på to boenheter per daa, og at kravet må innarbeides i bestemmelsene. Han påpeker at det må avsettes tilstrekkelig lekeareal til barn og unge, herunder nærlekeplasser og at tilrettelegging må tas inne i bestemmelsene. Fylkeskommunen påpeker at området er utfordrende å bygge ut pga. terreng, og forutsetter at byggene plasseres uten unødig eksponering i landskapet.

Fylkeskommunen har gjennomført befaring av planområdet med sikte på å avdekke evt. kulturminner i området. Det ble ikke registrert funn på befaringen.

Det er også mottatt innspill direkte til kommunen fra Norsk ornitologisk forening og fra en anonym. Begge ytrer bekymring over utbyggingen generelt og frykter at denne kan påvirke Rusasetområdets betydning for fugl pga. økt ferdsel og forstyrrelser.

Det er vanskelig å spå i hvilken grad økt ferdsel vil påvirke Rusasetområdets verdi som viktig habitat også for ulike fuglearter. Gjennom restaureringsprosjektet forventer en økt biomangfold, men samtidig økt ferdsel som jo er et av formålene med prosjektet. Store deler av bredden rundt vatnet skal ikke tilrettelegges nettopp for å skjerme dyrelivet. Rådmannen må for øvrig forholde seg til vedtatt arealplan for kommunen der området er lagt ut som boligområde. Fylkesmannen hadde ingen merknader til boligområdet i forbindelse med høring av arealplanen hvis en ser bort i fra hensynet til jordvernet så en antar at det ikke er knyttet stor bekymring til dette.

Folkehelsevurdering

Dette boligområdet har mange kvaliteter som er positive i folkehelseperspektiv. Det ligger i gå/sykkellavstand til skole med tilhørende ballbinge, 1 nærfotballbane og en større fotballbane. Området er også omgitt av mye natur, med eksisterende og planlagt tilrettelegging, bl.a. Rusasetvatnet med tilhørende turvegnett. I nær tilknytning til området har skolen bygd en flott gapahuk med tilhørende bål plass og installasjoner.

Området er ikke utsatt for støy verken fra fly eller trafikk eller forurensning. I felt øst er det mange grøntområder som kan opparbeides med ulike funksjoner, herunder lekeplass og andre typer møteplasser. En er noe kritisk til lang avstand til nærolekeplass for de minste barna for søndre del av boligfelt vest. Til dette skriver arkitekt: «Det er helt klart gode lekearealer i nærområdet, med store friområder rett rundt tomtene. For områder i sør har de kollen på F3 som nærmeste naturlekeplass og F2 på over 9 dekar i tillegg. Det er heller ikke så små tomter at det ikke er plass til sandkasse etc. for de minste ved behov.» De åpner imidlertid for å se nærmere på dette fram mot 2. gangs behandling.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget har mange kvaliteter og gir et variert botilbud innenfor rammene som kravet til utnyttelsesgrad setter. Kravet til utnyttelsesgrad i arealplan for dette området er 2 boenheter per daa. En skal da ta utgangspunkt i brutto daa, dvs. hele planområdet inklusive friareal skal regnes med. For høy utnyttelse kan da gå på bekostning av kvalitet på friareal.

Illustrasjonsplan er utbyggers intensjon om maksimal utnyttelse og viser følgende:

Boligfelt øst- 56 enheter, byggeområdet er 20.62 daa, det blir i snitt 2,7 enheter pr netto dekar og 1.8 enheter per brutto daa. I bestemmelsene er gitt rom for noe fleksibilitet, og kravet er satt til min. 50 enheter dvs. 1.6 boenheter pr brutto daa. Her må hensyntas at kommunen ba om en mindre utvidelse av planområdet for å få inkludert planlagt gang/sykkelveg i nord. Kravet til utnyttelsesgrad er dermed tilnærmet oppfylt. Det var med bakgrunn i at området ble vurdert som dyrkbart at Fylkesmannen krevde denne utnyttelsesgrad.

Boligfelt vest – 19 enheter, byggeområde er på 9,82 dekar. Det blir i snitt 1.93 enheter pr netto dekar og 0,8 enheter pr brutto daa. Det er i bestemmelsene satt et krav på min. 15 enheter, tilsvarende 0.7 enheter pr brutto daa. Her må man imidlertid vektlegge behovet for å skjerme det svært store fjellpartiet fra utbygging. Dette også jf. innspill fra fylkeskommunen. Samtidig er det kun utmark/udyrbart mark i dette området.

Illustrasjonsplan og planbeskrivelse redegjør for intensjoner mht. utbyggingsmønster og hustyper. Det er gitt åpning for 3 etg. inklusive sokkel samt evt. trappetårn. Det er ikke satt krav til takform, men etter innspill fra saksbehandler er det innarbeidet bestemmelser som skal påse enhetlig utforming i husgrupper som naturlig hører sammen.

Deler av bebyggelsen vil bli synlig fra Opphaug, men den høyeste kollen er holdt utenfor byggeområdene for å hindre uheldig landskapsvirkning og sikre et større friluftsareal inne i feltet.

Saksbehandler har vært noe skeptisk til landskapsvirkning av nordligste hus – type 1. Det er åpnet for 3 etg. inklusive underetasje noe som i teorien kan bringe mønehøyden helt opp mot 9 m med dagens byggemetode. Tomta ligger på en hylle inn mot toppen, men noe tilbaketrukket i helling nordøst - noe som bedrer situasjonen. En ønsker imidlertid å vurdere høyde eller etasjebegrensninger på tomta før 2. gangs behandling. Arkitekt ser ikke tomta som en utfordring siden den ikke ligger på toppen. De påpeker også at det er en del vegetasjon i området som medfører at huset ikke står i ensom silhuett. Saksbehandler frykter at vegetasjonen i området blir fjernet, bl.a. pga. veganleggene.

Planen følger opp kommunens delplan for gang- sykkel og opplevelsesveger og har øst i planområdet lagt inn turvegtraseen mellom Røstadhaugan og Rusaset via gapahuken etter innspill fra kommunen. Utbygger ser på dette turstinettet som en viktig kvalitet for området når det blir ferdigstilt. Samtidig gir turvegen knyttet sammen med internvegene i feltet slik at man har en alternativ snarvegforbindelse gjennomfeltet mot Opphaug.

Opprinnelig var det ikke stilt krav til opparbeidelse av grøntområder som ikke er regulert til lekeplasser. Søker ønsker å la velforening sammen få utvikle disse grønne parsellene (delområde øst) etter hvilke ønsker og behov de har. Dette er en god ide og vil skape samhold og eierforhold til områdene. Det er imidlertid alltid en fare for at ingenting blir gjort, noe som kan redusere bomiljøet vesentlig. Etter innspill fra kommunen er det nå derfor satt en minimumskrav til opparbeidelse av området med rekkefølgekrav om når områdene senest skal være ferdigstilt. Dette handler om bokkvalitet, noe kommunen har satt særskilt fokus på i kommuneplanen.

Like før utsendelse av saken mottok kommunen innspill fra arkitekt om å øke grensene for maks tillatt utnyttning på hver enkelt tomt. For rekke/kjedehustomtene foreslås å endre utnyttelsesgraden til maks tillatt BYA på 50% i stedet for 40%. Dette vurderes uproblematisk for rekkehustomtene og det er derfor tatt inn et punkt i innstillingen om endring av denne bestemmelsen.

Søtberget er et spennende planforslag med stort potensiale for å bli et område med god bokkvalitet om det sikres god arkitektonisk utforming og varierte, opparbeidede uteområder som kan bli hyggelige møteplasser for beboerne. Tomter i Røstadhaugan oppleves som etterlenget og det er bra man nå snart får på plass et tomtetilbud i området.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Søtberget ut til høring og offentlig ettersyn med følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene:

Pkt 4.1, 1. ledd endres til følgende:

Maksimalt tillatt BYA for B3, B4, B5, B7, B8, B11, B14 og B 15 (rekke/kjedehus) er 50 %. Oppstillingsplass for bil medregnes i BYA ed 17 m² per tomt. For øvrige tomter er tillatt BYA 40 %.

Pkt. 4.1 gis følgende nytt 2. ledd:

Planområdet skal bebygges med minimum 65 enheter totalt. I forbindelse med søknad om byggetillatelse i felt der utnyttelsesgrad er lavere enn intensjon i illustrasjonsplan skal denne revideres for å vise hvordan kravet skal sikres for feltet som helhet.