

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
16/1	Planutvalget - Ørland kommune	10.02.2016
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Detaljreguleringsplan for Sømberget - planID 1621201504 - 2. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 planbeskrivelse_sømberget_REV
- 2 Sømberget Illustrasjonsplan 20151011
- 3 Oppdatert plankart og rekkefølgebestemmelser - P.nr: 201514 Sømberget
- 4 Reguleringsbestemmelser Sømberget - revidert 02.02.16
- 5 Uttalelse - detaljregulering for Sømberget - 1621/81/2, 81/10
- 6 Uttalelse fra Statens Vegvesen datert 08.12.15
- 7 Uttalelse fra NVE datert 22.12.15
- 8 Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune - Detaljreguleringplan for Sømberget - Ørland kommune
- 9 Veirettigheter Røstad Sameie
- 10 Kartvedlegg
- 11 ROS-analyse - Sømberget - Revidert 29.1.2016
- 12 Særutskrift Detaljregulering for Sømberget - PlanID 1621201504, 1. gangs behandling. Utbygger: Ørland bygg AS
- 13 Endring av detaljreguleringsplan for Sømberget i samsvar med planutvalgets instilling - innlagt fortau

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 18.11.15 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Sømberget ut til høring og offentlig ettersyn. Planen omfatter boligbebyggelse med 70-80 boenheter fordelt på hhv. eneboliger og rekkehus i 2 etg. evt. med underetasje der terrengforholdene er egnet. Planområdet ligger øst for Hanna Ryggens veg inntil Røstadhaugen boligfelt.

I løpet av høringsperioden er det mottatt uttalelser fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen og NVE. Det er kun gitt råd, ingen vilkår for egengodkjenning/innsigelser. I tillegg har Røstad sameie fremmet innspill om ivaretagelse av eksisterende vegrett gjennom området

Uttalelsene til planforslaget følger vedlagt i sin helhet.

Administrasjonens vurdering

I samråd med utbyggers arkitekt er det tatt en gjennomgang av innkomne uttalelser. Alle er imøtekommet så langt det er vurdert hensiktsmessig og nødvendig. I det følgende kommenteres de viktigste.

Fylkesmannens merknader om ROS-analyse: Analysen er gjennomgått på nytt og er revidert. Den var noe mangelfull og tvetydig på enkelte punkt. Den var heller ikke oppdatert etter at det ble gjennomført geotekniske undersøkelser i området. Dette påvirker også NVEs uttalelse.

NVEs råd om utredning av skredfare – bergparti sørvest i området: Konsulent har konkludert med at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser av området da området har for lave høyder til at området kan være skredutsatt. NVE har fått tilsendt de nye vurderingene, og har funnet konklusjon og dokumentasjon tilstrekkelig.

Fylkeskommunens råd om gang-passasje ut av feltet er nå lagt inn mellom B 23 og B 11. Råd om fortau siste 50 m er ikke hensyntatt etter nærmere dialog med arkitekt. Blandet trafikk gående/ syklende og personbiltrafikk kan forsvares langs atkomstveger til boligområder med mindre enn 80 boenheter. Veglinjeføring oppfordrer ikke til høy fart i området. Gang/sykkel – løsning må etableres fra krysset mot Hanna Ryggens veg og bindes sammen med eksisterende g/s veg som svinger vekk fra Hanna Ryggens veg ca 50 m. nedenfor krysset.

Røstad sameie om vegrett: Røstad sameie har vegrett gjennom området. Denne foreslås nå flyttet til planlagt gang/sykkelveg helt øst i planområdet. Plan gir løsning og hjemmel for gjennomføring. Rettighet gis imidlertid først gjennom tinglyst avtale på eiendommene som gang/sykkelvegen går over. Det er også tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at vegrett ikke stenges før gang/sykkelveg er etablert.

Etter muntlig råd fra fylkeskommunen har vi valgt å erstatte krav til etasjetall med maks gesimshøyder. Videre er B 31 gitt et mer restriktivt krav til høyde pga. sin eksponerte plassering i landskapet.

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for Søtberget – PlanID 1621201504 – datert 16.09.15, sist revidert 02.02.16.