

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR UNDERHAUGEN II - PLANID 1621201303 - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes reguleringsplan for Underhaugen II– PlanID 1621201303 , bestemmelser sist revidert 19.04.17.

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 17.01.2017 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Underhaugen II ut til høring og offentlig ettersyn. Reguleringsplanen er utarbeidet av Rædergård Entreprenør AS og er en oppfølging av kommunens vedtatte arealplan som viser dette området som framtidig boligområde.

Formålet med reguleringsplanen er å etablere sentrumsnære boliger. Reguleringsplanen er i henhold til kommuneplanen. Benevnelsen av boligområdet i kommuneplanen er B_21.

Uttalelsene til planforslaget følger vedlagt i sin helhet.

Folkehelsevurdering

Boligområdet er sentrumsnært og vil være et attraktivt område for noen aktuelle boligkjøpere. Den største utfordringen er støy fra vegtrafikk og kampfly. I utredningene er dette et viktig tema, men ulempene med støy vil være tilstede selv om det gjennomføres avbøtende tiltak.

Administrasjonens vurdering

Det er stor etterspørsel etter sentrumsnære boliger. Planforslaget gir mulighet for utvikling av flere slike boliger. Området støybelastet og det er gjennomført en støyfaglig utredning. Det er satt krav om tiltak for å begrense både utendørsstøy og innendørsstøy i størst mulig grad.

Området er i dag dyrkamark og planen setter derfor krav om høy utnyttelse med minimum 4 enheter/daa.

Planen er en flateregulering siden løsning for plassering av bebyggelse og uterom ofte endrer seg innen tidspunkt for igangsetting. Flateregulering med avkjørsel og byggegrenser med tilhørende bestemmelser er ansett som tilstrekkelig i dette tilfellet.

Det er kun kommet inn uttalelser fra 3 offentlige myndigheter. Det er ikke fremmet innsigelser/vilkår til planen.

Myndighet	Uttalelse	Kommentar
Statens vegvesen	Reguleringsplanens bestemmelse 3.2 bør fjernes, da det er et søknadspliktig tiltak å sette opp støyskjerming i strid med byggegrensen. Byggegrensen i planen bør settes til minst 4 meter fra vår eiendom.	Paragraf om at «Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, støyskjerm, grøft, snølagring o.l.» er tatt ut Bygningsmasse er plassert nærme veg for støydempende effekt. Videre er det et høyt krav til utnyttning. Byggegrensen flyttes derfor ikke.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Det er i reguleringsbestemmelsene gitt føringer om maksimalt 2 etasjer, samt at det skal være frittliggende småhusbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Isolert sett er dette faktorer som kan vanskeliggjøre en høy utnyttelse av området. Samtidig er det krav om min 4 b/daa, noe som imøtekommer føringene i kommuneplanens arealdel. Av planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene fremgår at det oppnås tilfredsstillende støynivå i forhold til trafikkstøy ved foreslåtte plassering av bygningsmasse. Når det gjelder flystøy vurderes dette slik at den eneste løsningen som kan garantere å gi tilfredsstillende støyforhold på uteplass er full innglassing/vinterhage. Situasjonen på Ørland er spesiell i og med nærheten til Ørland hovedflystasjon. Fylkesmannen støtter Ørland kommunes vurderinger i denne saken, med utgangspunkt i støyvurderinger i rapport fra Cowi 12.2.2015. Det anbefales løsning der det er mulig å åpne innglasset uteplass i de periodene det ikke er flystøy. Av plankartet går det fram at det er	Høy utnyttelse uten å bygge i høyden er en utfordring. For å oppnå høy utnyttelse

	planlagt et turdrag mot øst. Dette turdraget kunne med fordel vært videreført til enden av planområdet slik at også naboer mot nord får tilgang.	oppretholdes turdraget slik det er foreslått
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Som faglig råd vil vi foreslå at det settes av et turdrag på minst 4-5 meters bredde slik at det gir en opplevelse av å være skjermet fra tiliggende bygg. Fylkeskommunen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Det er viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. Fylkeskommunen befarte planområdet i september 2013. Det ble ved befaringen ikke observert automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.	For å oppnå høy utnyttelse opprettholdes turdraget slik det er foreslått Det er avsatt areal som er mest mulig beskyttet av bygninger mot fly og vegtrafikkstøy.

Planbestemmelsene er endret på bakgrunn av høringsvar fra Statens vegvesen. Ut over dette er det ikke foreslått endringer etter høringsrunden.

Vedlegg:

- 1 Planid 16212013 - Underhaugen II - plankart
- 2 Planid 16212013 - Underhaugen II - Bestemmelser, rev 19.04.2017
- 4 Planid 16212013 - Underhaugen II - Beskrivelse
- 5 StøyvurderingFv 04
- 6 Støyvurdering COWI 12 02 2015
- 7 Uttalelse - Detaljregulering Underhaugen II - planid 1621201303 - sendt fra Statens vegvesen
- 8 Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Underhaugen II - 1621/69/114 - Høring med frist 24.03.2017 sendt fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 8 Uttalelse til reguleringsplan - Underhaugen II - Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 16.03.2017