



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/25	Planutvalget - Ørland kommune	23.08.2017
17/68	Kommunestyret - Ørland kommune	28.09.2017

REGULERINGSPLAN FOR NORDLUND (PLANID 1621201511) 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjennes detaljreguleringsplan for Nordlund – PlanID 1621201511, med bestemmelser og tilhørende plankart sist revidert 14.07.2017.

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 15.03.2017 vedtok planutvalget å legge detaljregulering for Nordlund ut til høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen er en oppfølging av kommunens arealplan 2014-2026, der Nordlund er vist som framtidig boligområde B29. Det følger krav om utnyttelse på 3 boliger per dekar. Tomtas areal er på ca. 30,6 daa. Etter bestemmelsene må arealet bebygges med minst 92 boliger, hvilket forutsetter at leilighetsbygg på 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje utgjør en del av planområde (B1).

Planen ble første gang behandlet i planutvalget 15.2.2017 med følgende vedtak: «Saken utsettes til neste møte i Planutvalget, på grunn av det prinsipielle i saken.» Planutvalget vedtok i møte 15.03.2017 at det skulle legges ut to alternative forslag til høring:

«Med bakgrunn i den framtidige hensynssonen for Austrått, ønsker planutvalget en ensartet bebyggelse med rekkehus og eneboliger, med max 2 etasjer og tilbaketrukket 3. etg. Det forutsettes at bebyggelsen opprettholder sine kvaliteter. På grunn av Sør-Trøndelag fylkeskommune sine føringer vedr. kulturminner og kulturmiljø tillates noe mindre utnyttelsesgrad.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Nordlund - PlanID 1621201511 ut til høring og offentlig ettersyn.»

Administrasjonen utarbeidet ytterligere vurdering av planutvalgets forslag til plan. Den foreslåtte detaljplanen fra forslagsstiller (3 boliger pr. daa) og et alternativt forslag med

færre boenheter og lavere utnyttelsesgrad (2,75 boliger pr. daa) ble lagt ut til høring 07.04.2017.

Det er fremmet følgende vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen for Nordlund:

1. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått, fremmer Fylkeskommunen i Sør-Trøndelag (STFK) vilkår om at det ikke skal tillates bygg over 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje i område B1 til tross for at det medfører mindre tetthet.
2. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått fremmer STFK vilkår om at B1 må begrenses gjennom byggegrense slik at veien danner en siktakse mellom Austråttlunden og Herregårdslandskapet i nord-sørlig retning.
3. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått fremmer STFK vilkår om at det kun skal tillates skråtak, da flatt tak oppfattes som stedsfremmed i kulturlandskapet og særlig så nært Austråttlunden.
4. Statens vegvesen fremmer vilkår, på vegne av STFK som vegeier, om at det må etableres et trafiksikkert tilbud for myke trafikanter langs Fv 231 fra avkjørsel til Skankegrenda og til krysset ved Balsnesvegen, i tillegg til strekningen langs Fv 235 mellom Balsnesvegen og Opphaug skole. Dette for å etablere et gjennomgående trafiksikkert tilbud til og fra skolen.
5. Med hjemmel i jordlova § 9 har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag innsigelse inntil det foreligger bestemmelser i planen som sikrer boligtetthet på minimum 2,75 b/daa.
6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har innsigelse til planen inntil det foreligger ROS-analyse i planbeskrivelsen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.



Det er innkommet følgende faglige råd fra sektormyndighetene:

1. STFK:
 - a. Endelig utforming, materialvalg og fargebruk bør avklares i samråd med regional kulturminneforvaltning i byggesaksbehandlingen. Generell bestemmelse om utforming bør følges opp av en bindende material- og fargekatalog.
 - b. B9 bør tas ut av planen. Området har ikke vært med tidligere i planprosessen og mangler omtale i planbeskrivelsen.
 - c. Begrepet boligkvartaler i planbeskrivelsen bør unngås fordi en slik utbygging og dens karakter ikke er forenlig med bevaringen av kulturlandskapet.
 - d. Det er visualisert vegetasjon i form av store trær som skal skjerme for ny bebyggelse. Plassering og beplantning bør i så fall sikres gjennom egen bestemmelse.
 - e. Det bør sikres minst en åpen siktakse i øst-vestlig retning.
2. Statens vegvesen:

- a. Hvis Ørland kommune ønsker å regulere fortau langs adkomstvegen, bør dette legges nord for adkomstvegen av hensyn til trafiksikkerheten.
3. NVE:
- a. Følgende ordlyd bør tas inn i bestemmelsene: «For å ivareta kravene om sikker byggegrunn i PBLs § 28-1 skal det før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndige. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.»

Det er innkommet flere private høringsuttalelser. Alle høringsuttalelser er vedlagt i sin helhet.

For nærmere beskrivelser av innhold og konsekvenser av planforslaget vises til vedlagte plandokumenter og ROS-analyse.

Administrasjonens vurdering

Til forslagsstillers detaljplan i høringsutsendelsen datert 07.04.2017 fulgte planutvalgets alternative forslag med færre boenheter. Forslaget innebar at det ikke tillates bygging av leiligheter i 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje i område B1, og med det gir en samlet utnyttelsesgrad på 2,75 boliger per dekar (89 boliger).

Reguleringsplanen som legges fram for 2. gangs behandling legger til grunn en lavere utnyttelse jamfør planutvalgets forslag. Det innebærer at hele planområdet tilrettelegges for rekkehus og eneboliger med maks 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje. Lavere utnyttelsesgrad tillates på bakgrunn av Sør-Trøndelag fylkeskommunes og Fylkesmannens høringsuttalelse og vilkår for egengodkjenning.

Vurderingen som er lagt til grunn for lavere utnyttelse er nærheten og hensynet til kulturlandskapet ved Austrått. Ved første gangs behandling av reguleringsplanen uttrykte dessuten deler av planutvalget skepsis til det prinsipielle med å åpne for bygging av leilighetsbygg utenfor Brekstad sentrum. Dette på bakgrunn av at leilighetsbygg utenfor sentrum vil skape presedens og med det bidra til å svekke markedet for leilighetene på Brekstad, og dermed også muligheter for et levende sentrum på Ørland.

Fylkeskommunens vilkår om skråtak og ivaretagelse av siktakser er sikret i planen.

I fylkeskommunens høringsuttalelse er det fremmet faglig råd om å følge opp generell bestemmelse om utforming med en bindende material- og fargekatalog, og at endelig utforming, materialvalg og fargebruk bør avklares i samråd med regional kulturminneforvaltning i byggesaksbehandlingen. Administrasjonen vurderer det som tilstrekkelig å stille krav til utforming, materialbruk og farger i reguleringsbestemmelse § 3 pkt. 3.2, og at dette følges opp i byggesaksbehandlingen.

Fylkeskommunen har også gitt faglig råd om å ta ut B9 av planen. Dette er etterfulgt.

Spesielt utfordrende i planarbeidet har vært adkomst og trafiksikkerhet. Tre mulige adkomster ble vurdert. Adkomsten langs travbanen ble valgt blant annet for å unngå ulemper for eksisterende bebyggelse. Statens vegvesen har kommentert at det er tegnet inn fortau langs adkomstvegen til området. Ut fra trafikkmengden til og fra området og at det ikke blir noe gjennomgangstrafikk, mener Statens vegvesen at midlene til dette fortauet

heller burde vært lagt i områder hvor det er mer behov. På denne bakgrunn er fortau tatt ut, men mulighet for å etablere det er sikret gjennom regulert areal til annen veggrunn. Jamfør forslag fra Statens vegvesen er det i stedet satt krav til etablering av trafiksikkert tilbud langs Fv 231 og Fv 235 gjennom krav til etablert veglys langs fylkesveg 231 og 235.

Det er ikke tidligere etablert eller planlagt veglys langs aktuelle strekninger på Fv 231 og 235. Strekningene er til sammen 900 meter. Veglys er et viktig tiltak som muliggjør at en kan gå også på vinterstid.

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning anses som tilfredsstilt gjennom bestemmelse som sikrer minimum utnyttelsesgrad på 2,75 b/daa (reguleringsbestemmelser § 3 pkt. 3.4), samt gjennomført ROS-analyse (se vedlegg).

NVEs faglige råd om ordlyd i bestemmelse angående krav til geotekniske undersøkelser er i sin helhet tatt inn i rekkefølgebestemmelsen § 13.

Merknader fra Skankegrenda/Skogly Vel og Skankegrenda veilag dekker temaene i de private høringsuttalelsene. I forhold til deres uttalelse er tetthet redusert så langt mulig i forhold til krav fra Fylkesmannen og vedtak om tetthet i forbindelse med kommuneplanen. Tidlig i planprosessen ble det vurdert adkomst gjennom Skankegrenda, men det ble valgt en ankomst fra motsatt retning, langs travbanen. Dette for å unngå uheldig virkning for Skankegrenda. Det er i planen ikke lagt til rette for gang-sykkelveg gjennom Skankegrenda, men det er forutsatt at vegen kan benyttes av gående og syklende på lik linje med andre private veger og stier. Nye og eksisterende boligfelt rundt Skankegrenda og Skogly vil bli attraktive for småbarnsforeldre og det er viktig at barn har et tilbud om ferdsel til venner og uteområder i nærheten uten å måtte bruke trafikkerte fylkesveger.

Bolig og garasje på eiendommen 82/313 vil komme tett inn til den historiske aksene som Sør-Trøndelag har krevd gjenopprettet i planen. Bolig på 82/313 er bygget tett i grensen og deler av utearealet som benyttes tilhører utbygger. På bakgrunn av krav fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og hensynet til herregårdslandskapet er denne aksene opprettholdt, men det er lagt til rette for alternativ ferdsel for gående og syklende.

Hensynet til landskapsområde rundt Austrått har vært viktig i planarbeidet og det har vært tett samarbeid med Sør-Trøndelag fylkeskommune for å sikre dette. Det er derfor gjort plangrep både med siktakser, vegføringer, tetthet, fargevalg, høyder og det er tatt ut mulighet for leilighetsbygg på 3-4 etasjer.

Administrasjonen vurderer at forslag til detaljplan er av en slik kvalitet at den kan legges frem til 2. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Nordlund plankart rev. 14.07.17
- 2 Nordlund illustrasjon 29.06.17
- 3 Nordlund_planbestemmelser rev. 14.07.17
- 4 Nordlund Planbeskrivelse
- 5 Nordlund ROS
- 6 Innkomne merknader og vilkår etter høring av Nordlund (fulltekst)

- 7 Sammenstilling av merknader og rådmannens vurdering
- 8 Nordlund Teknisk forprosjekt