

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

DETALJREGULERING FOR DEL AV UTSTRAND BOLIGOMRÅDE - PLANID 5015201803 - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for del av Utstrand boligområde – PlanID 5015201803 – med planbestemmelser og plankart sist revidert 12.09.2018.

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 16.05.2018 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for del av Utstrand boligområde ut til høring og offentlig ettersyn. Planen er utarbeidet av tegn_3 på vegne av Ørland kommune.

Detaljreguleringsplan for del av Utstrand boligområde erstatter en større del av gjeldende reguleringsplan for Utstrand boligområde vedtatt i 2003, planID 1621200301.

Tomtene er fra før regulert til konsentrert småhusbebyggelse, dels som sammenkjedete boliger og dels som tomannsboliger. Tomtene har vært vanskelig å selge, og store deler av boligfeltet står ubebygget. Ørland kommune har kjøpt opp den ubebygde delen av Utstrandfeltet, med den hensikt å regulere de ubebygde arealene slik at de imøtekommer dagens marked og boligbehov.

For å kunne tilby attraktive tomter for selvbyggere, legges det til rette for frittliggende småhusbebyggelse i vestre del av planområdet. De tre øvrige tomtene flatereguleres, for på den måten legge til rette for en fleksibilitet med hensyn til boligtyper og utnyttelse. Reguleringsplanen tar sikte på å bevare mest mulig utsikt for eksisterende bebyggelse, og samtidig legge opp til at ny bebyggelse får god utsikt.

Reguleringsplanen regulerer flere forhold som til nå har vært uavklart, slik som ferdigstillelse av dagens veger, og opparbeidelse av ny vei, renovasjon og tomteforhold.

I løpet av høringsperioden er det mottatt uttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og NVE. Det er fremmet følgende innsigelser til reguleringsplanen:

NVE:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1 jfr. TEK 17 fremmes det innsigelse til planforslaget inntil det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som godtgjør at sikkerheten mot skredfare (sikker byggegrunn) vil bli ivarettatt.

Fylkesmannen:

Med bakgrunn i hensynet til støy, jfr. Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016, fremmed det innsigelse til planen inntil nødvendige tiltak for å imøtekomme krav til innendørs støy er innarbeidet i planen og det er vurdert aktuelle tiltak for reduksjon av utendørs støy.

Det er i tillegg fremmet følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Fylkesmannen:

- 1. I bestemmelsene bør det tas inn krav om plan for bygge- og anleggsfasen.*
- 2. Vi ber kommunen vurdere en noe høyere minimum utnyttning av området, og bestemmelsene bør mer entydig klargjøre minimum antall boenheter innenfor planområdet, jf. planbeskrivelsen.*

I tillegg til de offentlige etaters uttalelser er det mottatt én uttalelse fra private. Alle skriftlige høringsinnspill er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, i tillegg til at de er gjengitt i sin helhet i vedlegg.

For nærmere beskrivelser av innhold og konsekvenser av planforslaget vises det til vedlagte plandokumenter.

Folkehelsevurdering

Beliggenheten nær friluftsområder og eksisterende boligområder gjør området attraktivt, og planen legger til rette for et variert boligtilbud på Uthaug, som igjen vil gi økt bolyst i området.

Administrasjonens vurdering

Planområdet er utsatt for flystøy, og ligger i nedre del av gul støyzone, jf. Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016). Fylkesmannen mener det må stilles krav til støyreducerende tiltak både innendørs og utendørs i planbestemmelsene, og at vurderingene som ligger bak må beskrives bedre i planbeskrivelsen. I nedre del av gul støyzone vil hus som bygges etter tekniske forskrifter normalt tilfredsstille krav til innendørs støynivå uten særskilte tiltak. Det kan imidlertid gjøres tiltak i prosjekteringen for å sikre at rom med støyfølsomt bruksformål, slik som soverom, legges mot «stille side» der det er mulig. Ved byggesøknad er det derfor krav i reguleringsbestemmelsene til synliggjøring av støynivå utenfor støyfølsomt bruksformål, sammen med bekreftelse på at grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstilt, og at eventuelle avvik skal begrunnes. Samme krav gjelder for uteoppholdsareal og lekeplass. Det er tillatt med støyskjermingstiltak for felles og privat uteoppholdsareal.

Planbeskrivelsen gir nå en mer utfyllende beskrivelse av vurderingene som ligger bak hensynet til støy i planen, og kommunen anser med det at Fylkesmannens innsigelse er imøtekommet.

Innsigelsen fra NVE er hensyntatt gjennom rekkefølgebestemmelse med krav om at det skal gjennomføres en geoteknisk vurdering/utredning av planområdet før tiltak kan iverksettes.

I henhold til faglig råd fra Fylkesmannen, er det i planbestemmelsene tatt inn krav til plan for bygge- og anleggsfasen, for å sikre nødvendige tiltak for å forebygge ulykker og å sikre omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Med ny detaljregulering for del av Utstrand boligområde vil potensialet for boligbebyggelse utløses, selv om utnyttelsen ikke blir markant høyere enn eksisterende reguleringsplan. For å imøtekomme Fylkesmannens råd om å vurdere en noe høyere utnyttning er utnyttelsen av felt B3 økt fra minimum 2 til minimum 4 boenheter. Det utgjør to boenheter mer enn i gjeldende reguleringsplan. Maksimum antall boenheter er imidlertid 33, hvilket er høyere enn i eksisterende plan.

Merknad fra private grunneiere omhandler trafiksikkerhet i forbindelse med den kommunale vegen som ligger like ved boligfeltet. Veien har en fartsgrense på 50 km/t. Med hensyn til trafiksikkerhet for gående og syklende langs veien, især barn på vei til bussholdeplass, er det ønske om å sette ned fartsgrensen til 30 km/t. Kommunen ser utfordringen, men fartsgrense er et forhold som ikke kan fastsettes i reguleringsplan.

Etter en samlet vurdering, finner administrasjonen at forslag til detaljreguleringsplan for del av Utstrand boligområde er av en slik kvalitet at den kan legges frem til 2. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Plankart - Detaljregulering for del av Utstrand boligområde - PlanID 5015201803 - 2. gangs behandling
- 2 Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering for del av Utstrand boligområde - PlanID 5015201803 - 2. gangs behandling
- 3 Planbeskrivelse - Detaljregulering for del av Utstrand boligområde
- 5 Utstrand samlet uttalelser
- 5 ROS Utstrand