

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

REGULERINGSENDRING OTTERSBO IV

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legger Ørland kommune ved planutvalget revisjon av reguleringsplan for Ottersbo IV - PlanID [1621201604](#) ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Det er utarbeidet et forslag til endring av reguleringsplan for Ottersbo IV. Plankonsulent har vært Arkiplan AS. Planen er gjort ferdig av Ørland kommune.

Endringene i forhold til gjeldende plan er i hovedsak følgende:

- Endring når det gjelder bebyggelse nord i planområdet. Steinfyllingen i nord tilpasses slik at boligene får en etasje nedenfor veinivået, og 2 over. Den øverste etasjen skal ha et begrenset volum. Steinfyllingen vil bli slaket ut, i henhold til geoteknisk rapport, og det vil bli kjørt på jordmasser for vegetasjon.
- Nytt delområde i planen: i vest er planområdet supplert med vel 3 dekar fra naboeiendom, der det er foreslått å regulere inn konsentrert småhusbebyggelse, i form av til sammen fire tomannsboliger og en tremannsbolig, altså 11 boenheter.
- Det er satt maksimale kotehøyder (mønehøyde) på byggene.

For øvrige saksopplysninger vises det til planbeskrivelse.

Folkehelsevurdering

Det er viktig å få avsluttet steinfyllingen i nord på en god måte. Denne kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. For å få det til, må reguleringsplanen først legge rammene for utførelsen. Arbeidet med å gjøre fyllingen sikker, kan starte dersom det ikke kommer negative merknader til denne delen av planen i perioden for offentlig ettersyn.

Administrasjonens vurdering

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 2015, har det vist seg at de rammene planen har satt for bebyggelsen er såpass vide, at det har resultert i konflikter. Spesielt gjelder dette bebyggelsen på det høyesteliggende området.

Tomtene helt nord i planen har i tillegg vist seg vanskelig å realisere, da bygging her har nødvendiggjort en massiv utfylling, uten at dette er gitt gode nok rammer for dette i reguleringsplanen. Det har blitt gjennomført en utfylling i dette området, men en har innsett at det kreves en reguleringsendring for å finne en omforent løsning for bebyggelsen her.

Det har fra beboere nær denne fyllingen blitt påpekt at det er en sikkerhetsrisiko ved at fyllingen blir stående slik. Selv om området er sikret med gjerde, er det lett å komme seg forbi. Kanten på steinfylling er stedvis svært bratt, og fyllingen er ca. 13 meter høy. Når planendringen er vedtatt, eller det ikke kommer merknader i høringsperioden vedr. denne delen av planen, kan arbeidene med å gjøre steinfyllingen sikker starte.

Ørland kommune har inngått avtale med nabo Bjørn Anderssen, om å ta et forslag om konsentrert småhusbebyggelse inn i reguleringsplanen. Denne bebyggelsen avviker fra tomtene for eneboliger i resten av planområdet, men det vil ikke være et avvik fra bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen sier at utnyttelsesgraden skal være forholdsvis høy i sentrale områder, og at det kan bygges eneboliger på mer romslige tomter utenfor tettbygd strøk. Det er ikke ønskelig med konsentrert bebyggelse utenfor tettstedene, men det er ikke noe «forbud» mot det.

Rådmannen mener at reguleringsplanen at den reviderte reguleringsplanen kan legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Ottersbo IV revisjon 2018 - plankart forslag
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 A201 - Illustrasjonsplan
- 5 Revidert perspektiv nord
- 6 A202 Snitt til illustrasjonsplan
- 7 ROS-analyse
- 8 Arkeologisk rapport
- 9 Geoteknisk vurdering
- 10 Fylkeskommunens uttalelse
- 11 Fylkesmannens
- 12 Vegvesenets uttalelse
- 13 Felles innspill fra naboer
- 14 Naboinnspill 1
- 15 Naboinnspill 2