

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DETALJREGULERING AV KLEIVAN BOLIGOMRÅDE - PLANID 5015201805 - 1. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 finner planutvalget å kunne legge fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Kleivan boligområde - PlanID 5015201805 - ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

På vegne av Ørland kommune har Rambøll utarbeidet forslag til reguleringsplan (detaljplan) for nytt, større boligområde i Kleivan på Opphaug i Ørland kommune.

Området er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Reguleringsplanen omfatter begge sider av fylkesvei 6410 (Ryggaveien), og bebyggelsen vil for en stor del bestå av eneboliger og rekkehus. Planen vil samtidig sikre hjemmel for opparbeidelse av gang- og sykkeltilbud langs fv. 6410 Ryggaveien med påkobling til eksisterende tilbud langs fv. 710.

Oppstart av regulering ble annonsert på kommunens hjemmesider og kunngjort i Fosna-Folket 06.07.2018. Det er sendt ut brev til offentlige instanser og til berørte naboer, og det er i tillegg avholdt informasjonsmøte for naboer og berørte i august 2018.

Arealene som er regulert består av fire parseller på til sammen nesten 150 dekar, som kommunen skal erverve når området er klart for utbygging. Under planarbeidet har det kommet frem at deler av området er klausulert av Forsvaret og ikke kan bebygges før denne eventuelt blir opphevet. Dette er en viktig grunn til at det er foretatt mindre utvidelser av planområdet (mot øst og nordvest) etter oppstartsvarselet for å tilpasse mulighetene for utbygging.

Se ellers planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planen.

Folkehelsevurdering

Planområdet har mange gode egenskaper og vil gi gode muligheter for nye boliger sentralt mellom Brekstad og Opphaug. Området har gode muligheter for fritidsaktiviteter og er i nærhet av skole og barnehage.

Administrasjonens vurdering

Reguleringsplanen gir god variasjon og fleksibilitet for utbygging av området. Planområdet er delt i to ulike felt, der området nord for Ryggaveien er nokså plant og lett å bygge på, mens området sør for veien er preget av kupert fjellterreng. I dette området stilles høyere krav til landskapstilpasning, ettersom bebyggelsen her vil bli svært synlig fra et stort område.

Det har underveis i planarbeidet vært utfordringer knyttet til Forsvarets klausulering med tilhørende byggeforbud over store deler av området sør for fylkesveien. Dette kommer i tillegg til et areal omfattet av sikringssone (Forsvarets båndlegging), samt områder båndlagt etter lov om kulturminner og hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og krigsminner. Samlet sett har det medført et betydelig mindre areal for boligbebyggelse enn forutsatt ved oppstart av planen. Dette er bakgrunnen for at planområdet er noe utvidet mot øst og mot nordvest, da dette vil gi bedre utnytting av de gjenværende arealene.

Området klausulert av Forsvaret er på plankartet vist som bestemmelsesområde #4. Innenfor området kan det ikke oppføres bygninger eller anlegg som medfører fast eller organisert opphold av mennesker. Dersom det en gang i fremtiden blir aktuelt å oppheve den privatrettslige heftelsen på eiendommen, vil det underliggende reguleringsformålet tre i kraft og området bebygges i henhold til plan.

Boligområdene får gode sol- og vindforhold, med nær tilknytning til eksisterende turområder på Lerberen. Det er ellers tatt hensyn til de omkringliggende landbruksarealene, bebyggelsens utforming og estetikk, veier og infrastruktur, samt turstier, lekeareal og landskapshensyn i planen.

Administrasjonen legger til grunn at planen er av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig høring.

Vedlegg:

- 1 Plankart20190404-A1-L
- 2 Planbestemmelser
- 3 20190403_Kleivan-ILLUSTRASJONSPLAN A1_1000
- 4 05042019 ROS-analyse Kleivan_etter ny DSB veileder
- 5 Sammendrag av innspill