

RÅDMANNENS VURDERINGER AV

MERKNADER OG VILKÅR ETTER HØRING AV REGULERINGSPLAN FOR NORDLUND

PlanID 1621 201511



Lag og foreninger	Oppsummering av merknader	Rådmannens vurdering
Skankegrenda/ Skogly Vel og Skankegrenda veilag	Punkt 3.4. og Gang- og sykkelvei og punkt 6.8 Gang- og sykkeltrafikk: - Veien i Skankegrenda er privat, den er smal og det er problematisk når en bil møter en syklist. Dette skaper farlige situasjoner. Dette er en privat vei der vedlikehold og brøyting bekostes av beboerne i grenda. - Ønsker ingen gang- og sykkelvei på deres private vei. - Mener det bør anlegges busslomme ved utkjøring fra nytt boligfelt ut på Fv 232, og at gang- og sykkelvei ledes dit. Dersom gangvei likevel blir realisert: - Forutsettes at krysset ved Fv 231 utbedres. - Krever at kommunen tar ansvar for veivedlikehold og brøyting. - Krever at kommunen tar over ansvaret for veien og tar kostnadene med nødvendig oppgradering med nytt fast dekke og sikkerhetstiltak, inkl. gatelys. - Krever at gang- og sykkelvei legges på sørsiden av eiendommen gnr 82 bnr 313, alternativt kan gangveien kobles inn på nordsiden av gnr 82 bnr 108. Punkt 5.6 Trafikkforhold: - Utbygging i Skoglyfeltet gir betydelig økt biltrafikk i Skoglyveien og ut på Fv231. Utkjøringa er meget uoversiktlig og farlig. Ved mange nye gående og syklende som skal krysse veien, må vi anse ulykkesrisikoen som betydelig. Punkt 5.10 Teknisk infrastruktur: - Da nye vann- og avløpsrør ble lagt i 2012 ble ikke alle husstander i Skankegrenda koblet inn på avløpsnettet for drensvann. Dette ble begrunnet med kapasitetsproblemer. Vi stiller store spørsmålstegn ved om det er kapasitet til	Den private veien i Skankegrenda er ikke regulert til gang- og sykkelvei i reguleringsplan for Nordlund. At det er en privat vei gir ikke hjemmel for å hindre folk fra å gå eller sykle på den. Ved planoppstart var det vurdert om biltrafikk kunne gå denne veien, men dette ble av flere grunner ikke realisert. Biltrafikk skal gå langs travbanen. Samtidig må det være mulig å gå og sykle mellom de forskjellige boligfeltene fra Nordlund til Åstumhaugen. Barn og unges mulighet for å besøke hverandre uten å gå på trafikkerte fylkesveger er viktig. Utbedring av kryss ved Fv 231 vurderes sammen med utvidelse av gangbane langs Fv 231. Drift og vedlikehold av privat veg vurderes opp mot tilsvarende private veger som kan benyttes av gående og syklende. Veien som går diagonalt gjennom reguleringsområdet er et gammelt veifar som er hensyntatt i planen på bakgrunn av uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 29.09.2016. Det er likevel tatt hensyn til berørte naboer, jf. krav om bom eller annen fysisk sperre for å hindre kjørbart forbindelse mot Skankegrenda i reguleringsbestemmelse § 8. Det blir tilgjengelig alternative gangveger. Det jobbes uavhengig av reguleringsplan for Nordlund med utbedring av krysset ved Fv 231. I reguleringsplan for Nordlund er det i tillegg satt krav om veglys langs Fv 231, noe som vil forbedre trafikkikkerheten for gående og syklende i dette krysset. Viser til Teknisk forprosjekt for Nordlund (se vedlegg) som viser mulig løsning på VA-nett. Planen viser at gjennomføring av VA er mulig. Det er satt krav om at detaljert VA-plan skal godkjennes av

	å koble inn 100 nye boenheter i det eksisterende nettet. - Krever garantier for at vi ikke får dårligere vann- og avløpsforhold når det nye feltet bygges ut, samt ingen ulemper med graving på våre eiendommer som følge av utbyggingen. Punkt 6.3 Arealer og utnyttelse: - Ber innstendig om maksimal bolighøyde på 2 etasjer. Dette med hensyn til eksisterende boligmiljø, og ut fra hensynet til landskapsvernområdet Austråttlunden. Punkt 6.5 Parkering: - Parkeringsdekning på 1,5 biler per boenhet i rekkehus og eneboliger, og 1,2 for leiligheter er alt for lite. De aller fleste husstander i dag har to biler, i alle fall i et boligfelt som ligger så perifert i forhold til arbeidsplasser, skole, butikker og aktiviteter. Dersom feltet bygges med for få parkeringsplasser er vi meget bekymret for at veien i Skankegrenda vil bli brukt for å hensette bilder for folk som er på besøk. Vi krever derfor at området har tilstrekkelig parkeringsareal, både for faste beboere og besøkende, slik at ikke Skankegrenda blir brukt som parkering. - Gjesteparkeringa er for langt unna boligene. Dette vil medføre «villparkering». Bedre å gå ned på antall boenheter og få plass til flere p-plasser nærmere boligene. Punkt 7.3 Forhold til eksisterende boligområde - I følge planbeskrivelsen står: <i>«Ny boligbebyggelse anses ikke å berøre naboers legitime interesser på negativ måte, hverken ift skyggeb belastning eller støy/trafikkbelastning. Naboer hadde en</i>	kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, jf. rekkefølgekrav § 13 i reguleringsbestemmelsene, og eventuelle behov for utbedringer for å koble resterende husstander i Skankegrenda til dreinsvann vil bli vurdert da. Eventuelle behov for graving og kompensasjon må avtales før tiltak. Byggehøyde blir maks 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje, av hensyn til kulturlandskapet. I forhold til landskapsvernområde er dette avklart med fylkeskommunen. Krav om utnyttelse er satt av Fylkesmannen og stadfestet gjennom vedtak i kommunestyret om kommuneplanen. I planen er likevel tettheten redusert noe. Reduksjonen er akseptert av Fylkesmannen under forutsetning at det settes tydeligere krav om tetthet i planbestemmelsene. Det vurderes som lite sannsynlig at dette blir et problem. Det vil være unaturlig å kjøre om Skankegrenda og parkere der dersom de skal til Nordlund. Administrasjonen gjør sine vurderinger uavhengig av utbygger. I planprosessen har det vært viktig å sikre at det ikke blir økt biltrafikk langs adkomstvegen inn til
--	--	---

	<i>del innsigelser til planarbeidet, men at et bestående nabolag ikke ønsker seg et nytt nabofelt kan ikke sies å være en relevant innvending.»</i> - Dette er en urimelig avvisning av en del av de innsigelsene som ble levert til første høringsrunde. Det sier seg selv at de eksisterende eiendommene i nærheten av det nye byggefeltet vil få ulemper som sannsynligvis vil føre til verditap på våre eiendommer. Det nye boligområdet er så innestengt og med store problemer knyttet til veiforbindelse, at dette vil gå ut over naboeiendommene. I Skankegrenda er det 22 eneboliger og tre rekkehusleiligheter. Alle disse vil i større og mindre grad bli berørt av utbyggingen, og at våre ulemper ikke er relevant innvending vil vi sterkt protestere mot. I tillegg til de forhold som allerede er bemerket, vil den planlagte utbyggingen føre til redusert utsikt fra våre boliger og innsyn fra ny bebyggelse. Dette er klart noe som vil virke inn negativt på eksisterende bebyggelse. Punkt 7.7 Biologisk mangfold: - Dette må bero på en uvitenhet fra Ørland kommunes side og mangelfullt viltkart, da både elg og rådyr har sine oppholdssteder i Austråttlunden og som trekker mellom Austråttlunden og Lerberen året rundt. Trekkrutene går gjennom hagene til beboerne i Skankegrenda og både elg og rådyr beiter på vegetasjonen på bakken og på ungvegetasjon av selje og rogn i åkerkanten. Trekkruta mellom Lerberen og Austrått/Fitjan ble redusert ifm utbyggingen av Skogly, men med den storstilte, og tette utbyggingen av Nordlund, vil denne trekkruta bli effektivt ødelagt. B. Kommentarer til Reguleringsbestemmelser: Punkt 10 Annen veigrunn - I plandokumentet står at «<i>Arealet skal nyttes til å lage forbindelse for gang og sykkeltrafikk mot eksisterende vei i Skankegrenda. Bom eller annen fysisk</i>	eksisterende boliger. Utbygging av nye byggefelt vil medføre at eksisterende boliger får nye naboer. Utbygging av området med krav til tetthet er vedtatt av kommunestyret gjennom kommuneplanen. Viltkart for Ørland og Bjugn viser «Særlig viktige» og «viktige» viltområder, deriblant Austråttlunden og Lerberen. Det er mye vilt også i andre deler av kommunen. Vurderinger som medfører stopp av utbygging på grunn av vilt, vil først og fremst være relevant i de områdene som er definert som «svært viktig» og «viktig». Bestemmelsen er lagt inn for å sikre at det fysisk ikke vil være mulig å ta snarveg via vegen i Skankegrenda.
--	--	--

	<i>sperre skal hindre kjørbart forbindelse fra planområdet mot Skankegrenda.»</i> - Vi presiserer viktigheten av at det blir en kraftig fysisk sperre mellom veien i Skankegrenda og det nye boligfeltet, slik at ikke motorisert trafikk kan ta snarveien inn til feltet via vår vei. Punkt 15 Felles bestemmelser: Herregårdslandskapet på Austrått: - Her åpnes det for unntak fra bestemmelser når særlige grunner taler for det. Vi mener det foreligger slike særlige grunner i og med nærheten til kulturlandskapet i Austråttlunden, samt herregårdslandskapet rundt Austrått. Jfr «Strategisk utvikling av Ørland kommune - Forslag til kommunens arealdel 2014-2026, vedlegg H550. I tillegg viser vi til uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune i sak 1621201702 - Reguleringsplan for Skaret på Opphaug 82/481 i Ørland kommune, der det står <i>«Planområdet ligger innenfor influensområdet til Austrått. Herregårdslandskapet på Austrått er blant de viktigste kulturmiljøene i landet. Riksantikvaren, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune er i en pågående prosess for å styrke vernet av herregårdslandskapet rundt Austrått».</i> Vi mener at utbygging av Nordlund bør sees i sammenheng med pågående prosess angående herregårdslandskapet på Austrått.	Kulturlandskapet rundt Austrått er hensyntatt i planen. Dette er ivarettatt gjennom tett dialog og høringsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.
Private aktører		
Gro og Ulf Steinar Berg	Gang- og sykkelvei er planlagt helt inn til husveggen vår. Viser til alternativ i Skankegrenda veilags uttalelse. Blokker på 3 og 4 etasjer vil medføre blokkert utsikt, massivt innsyn og det vil skygge for lyset. Mener man må tillate seg langt lavere utnyttingsgrad for å tilpasse seg etablert	Innspillet er tatt til orientering og hensyntatt i planen. Det er lagt til rette for ferdsel på alternative områder, men aksene gjennom Skoglyfeltet og dermed også forbi husveggen er et krav fra Sør-Trøndelag fylkeskommune for å sikre den historiske ferdselsåren og kulturlandskapet i Austrått. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått, tillates det lavere utnyttingsgrad. Planområdet tilrettelegges for rekkehus og kjedete eneboliger med

	bebyggelse. Vår eiendom blir sterkt berørt av støy og økt ferdsel.	maks 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje.
Bernt G. Wulvik og Gunn-Kari Røhmesmo	Mener det ønskede boligområdet kommer i konflikt med herregårdslandskapet på Austrått/kulturlandskapet i Austråttlunden. Støtter Skankegrenda/Skogly Vel og Skankegrenda veilags uttalelse.	Tatt til orientering.
Offentlig myndighet		
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Felles bestemmelser § 15: «<i>Unntak fra bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven.</i>» STFK mener denne bestemmelsen er alt for generell til å ta tak i den særskilte utfordringen med landskapstilpasning som skal forholde seg til nasjonale verdier. STFK mener det må utarbeides felles farge- og materialbeskrivelse i samråd med regional kulturminnemyndighet som er bindende for oppføring av alle boliger. Konkrete dempede, mørke naturfarger (NCS-fargekoder) i fasader og tak. Faglige råd: 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. B9 bør tas ut av planen. Området har ikke vært med tidligere i planprosessen, og mangler omtale i planbeskrivelsen. Begrepet boligkvartaler i planbeskrivelsen bør unngås fordi en slik utbygging og dens karakter ikke er forenlig med bevaringen av kulturlandskapet. Plassering av vegetasjon og beplantning bør sikres gjennom egen bestemmelse.	Setningen er generell, men beholdes likevel i bestemmelsen for å tydeliggjøre regelen for unntak. Det er ikke utarbeidet felles farge- og materialbeskrivelse for området. Det gis føringer for farge- og materialbruk i reguleringsbestemmelse § 3 pkt. 3.2, som sier at ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området fremstår med et harmonisk preg og med god arkitektonisk utforming. Fasader skal være trepanel malt i mettede naturfarger, og det tillates ikke sterke farger som gir stor kontrastvirkning. Generell bestemmelse følges opp i byggesaksbehandlingen, og administrasjonen mener kommunen har kompetanse til å foreta disse vurderingene. B9 er tatt ut. Begrepet boligkvartal er brukt i mangel av bedre ord, og anses ikke som et avgjørende moment i det begrepet ikke forekommer i planbestemmelsene. Følgende bestemmelse om plassering og beplantning av trær er tatt inn i § 12: «Vegetasjon i form av store trær skal plasseres og beplantes på en hensiktsmessig måte i forhold til bebygde og naturlige omgivelser, og på en slik måte at viktige siktakser holdes åpne. Det er ikke tillatt å plante stedsfremmede trearter.»

	Det bør sikres minst en åpen siktakse i øst-vestlig retning. Vilkår for egengodkjenning: 1. B1 må begrenses gjennom byggegrense slik at veien danner en siktakse mellom Austråttlunden og Herregårdslandskapet i nord-sørlig retning. 2. I område B1 tillates det ikke bygg over 2 etasjer med mulighet for tilbaketrukket 3. etasje. Dette vil medføre noe mindre tetthet, men vil på en bedre måte ivareta landskapsopplevelsen av det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Austrått. 3. Det tillates bare skråtak. Flatt tak oppfattes som stedsfremmed i kulturlandskapet, særlig så nært Austråttlunden.	Øst-vestlig siktakse er sikret i planen, det samme gjelder øvrige siktakser. Ok. Ok. Av hensyn til landskapsopplevelsen og kulturlandskapet på Austrått tillates mindre tetthet. Det legges opp til bygg på 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje i område B1. I reviderte reguleringsbestemmelser er det krav om skråtak, herunder pulttak eller saltak.
Statens Vegvesen	Faglig råd: Det er tegnet inn fortau langs adkomstvegen til området. Ut fra trafikkmengden til og fra området og at det ikke er noe gjennomgangstrafikk, mener Statens vegvesen at midlene til dette fortauet heller burde vært lagt i områder hvor det er mer behov. Ved regulering av fortau langs adkomstvegen til Nordlund, bør denne ligge nord for adkomstvegen, og ikke sør slik det er tegnet inn. Dette av hensyn til trafiksikkerhet. Vilkår for egengodkjenning (på vegne av STFK som vegeier): - Det må etableres et trafiksikkert tilbud for gående og syklende langs Fv231 fra avkjørselen til Skankegrenda og til krysset ved Balsnesvegen. - Det må etableres et trafiksikkert tilbud til myke trafikanter mellom skolen og Balsnesvegen langs Fv235. Dette for å få et gjennomgående trafiksikkert tilbud til og fra skolen.	Krav til fortau er tatt ut, men mulighet for å etablere det er sikret gjennom regulert areal til annen veggrunn. Jamfør forslag til Statens vegvesen er det i stedet satt krav til etablering av trafiksikkert tilbud langs Fv 231 og Fv 235. Det er ikke veglys eller planlagt veglys lang 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.
NVE	Faglig råd: NVE råder kommunen til å innhente geoteknisk fagkyndig uttalelse før planforslaget vedtas, og at kommunen vurderer følgende ordlyd tatt inn i planbestemmelsene som vedtas:	Ok.

	«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.»	
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Vilkår for egengodkjenning: 1. For å sikre tilstrekkelig høy utnyttning av arealene må det tas inn bestemmelser til minimum antall boenheter som sikrer boligtetthet på minimum 2,75 b/daa som foreslått av planutvalget i kommunen. Vilkåret er hjemlet i jordlova § 9 samt de nasjonale føringene for jordvernet. 2. Inntil det foreligger risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i planbeskrivelsen, jfr. Plan- og bygningsloven § 4-3 fremmes det vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen.	Boligtetthet på minimum 2,75 b/daa sikres gjennom reguleringsbestemmelse om utnyttelse i § 3 pkt. 3.4. ROS-analyse følger planbeskrivelsen.