

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Underhaugsveien I

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Situasjonsplan Underhaug
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 21.08.12
- 4 Planbeskrivelse for Underhaugveien I, datert 21.08.12
- 5 Foto - Boligeksempel fra Utleira (1)
- 6 Foto - Boligeksempel fra Utleira (2)
- 7 Uttalelse - reguleringsplan for Underhaugen 1
- 8 Høring/Offentlig ettersyn - Detaljplan Underhaugen 1 - 1621/69/72
- 9 Uttalelse til høring/offentlig ettersyn - detaljplan Underhaugen
- 10 Uttalelse fra Ørland Bondelag
- 11 Angående merknad til forslag til reguleringsplan for Underhaugen 1 - Plan ID 1621201204

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne av grunneier John Hojem Næss og Rædergård Entreprenør AS fremmet forslag til reguleringsplan for Underhaug 1. Planområdet er på ca. 3,6 da.

Planforslaget innebærer regulering av ca. 2,9 da areal til boligformål, parsell av eksisterende privat vei (Underhaugsveien) og areal for adkomstveg til planlagte boliger.

Nærmere redegjørelse om bakgrunnen for planforslaget og hvordan området skal bygges ut fremkommer av vedlagte planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser. Situasjonsskartet viser plassering av bebyggelsen, og vedlagte foto viser eksempler på utbyggingsform.

Planforslaget ble behandlet av planutvalget i møte 17.10.12 som sak 12/28. Planutvalget godkjente planforslaget for utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Innen høringsfristen har det kommet inn uttalelser fra følgende:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Sør-Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen

- Ørland Bondelag
- Erling Hårberg v/ Kystplan

Plansaken legges nå fram til 2. gangs behandling i planutvalget og for videre behandling i kommunestyret.

Administrasjonens vurdering

Utarbeidelse av reguleringsplan for aktuelle område er i tråd med kommuneplanens arealdel - delplan Brekstad.

Det legges opp til høy utnyttelse av området, d.v.s. ca. 3-5 boligenheter pr. brutto dekar areal. Dette er innenfor rammen av det som ligger til grunn i arealdelen, og innefor de krav som Fylkesmannens har signalisert i sin uttalelse i forbindelse om varsling om igangsetting av planarbeidet. Dette forutsetter at bebyggelsen føres opp i minst 2 etasjer for å kunne legge til rett for funksjonelle og gode uteområder.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 02.01.13

Fylkesmannen er svært positiv til at det legges opp til høy utnyttelse i planområdet. Fylkesmannen forutsetter at det tas hensyn til støysituasjonen i området og at det tas tilstrekkelig høyde for avbøtende tiltak som innarbeides i det videre arbeidet med planlegging og utførelse av boliger og uteareal. Fylkesmannen har ingen vilkår for egegodkjenning.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 03.01.13

Fylkeskommunen har kommentarer til framstillingen av planforslaget vedrørende kartgrunnlaget. Dette er ordnet i ny versjon av planen. For øvrig setter fylkeskommunen pris på at det legges opp til forholdsvis høy utnyttelse i området. Ingen vilkår for egegodkjenning.

Uttalelse fra Statens vegvesen i brev datert 02.01.13

Statens vegvesen har ingen merknader.

Uttalelse fra Ørland Bondelag i brev datert 03.01.13

Bondelaget er betenkt over bruken av dyrket mark. Det er viktig at jordvernet gis høy prioritet i Ørland kommune, og det må søkes å finne muligheter for bebyggelse på berggrunn. Det bør pålegges utbygger å dyrke opp mark som er dobbelt så stort som det som bygges ned. Aktuelle område er en fortetning av eksisterende område, men grenser til store arealer av matkornkvalitet, og vil derfor være utsatt for lukt og støy fra nærliggende dyrket mark.

Kommentar:

Planområdet er i henhold til kommuneplanens arealdel disponert til boligformål. Området er en komplettering av eksisterende boligområde og vil etter utbygging gi en klar avgrensning mot dyrket mark. Ved forestående revisjon av arealdelen vil de innspill som Bondelaget fremmer være en naturlig del av drøftingene når nye utbyggingsområder skal blinkes ut.

Uttalelse fra Kystplan i brev mottatt 15.01.13

Det er en grensetvist mellom eier av planområdet, John Hojem Næss, og tilstøtende grunneier, Erling Hårberg. Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av kommunens kartgrunnlag der eiendomsgrenser er innlagt. Imidlertid går planområdet, i følge Erling

Hårberg, inn på hans eiendomsgrunn. Det er enighet om at plangrensen ikke skal endres, men at det skal gjennomføres en kartforretning med grensepåvisning. Det er grunneiernes ansvar å rekvirere en slik kartforretning.

Planutvalgslederens innstilling

Utvalgslederens vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne egengodkjenne forslag til reguleringsplan for Underhaugen I med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, datert 24.08.12.