



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BRANTHAUGEN (PLANID 1621201510) 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for Branthaugen – PlanID 1621201510 – datert 02.12.15, med plankart og bestemmelser sist revidert 04.05.2016.

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplanen er utarbeidet av Kystplan AS på vegne av Linda og Svein Einar Grande og er en oppfølging av kommunens vedtatte arealplan som viser dette området som framtidig boligområde B_08.

Formålet med reguleringsplanen er å etablere boligtomter med de kvaliteter som spredt boligbygging gir - utenfor det fortettete urbane sentrum og utenfor støysone.

I møte 10.02.16 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Branthaugen ut til høring og offentlig ettersyn. Planen ble sendt på høring til offentlige myndigheter og naboer samt varslet i Fosna-Folket den 16.02.2016. Høringsfrist var satt til den 30.03.2016.

I løpet av høringsperioden er det mottatt uttalelser fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen. Det ble satt 2 vilkår for egengodkjenning:

Fylkesmannen

Med bakgrunn i nasjonal jordvernpolitikk må tiltakene FB01, FB02, FB03, V02, L01, samt del av adkomstvei V01 fra B03 til B07 tas ut av planen. Adkomst til tomtene B04, B05 —B07 må løses uten å berøre dyrkamark. Vilkåret er hjemlet i jordloven § 9

Statens vegvesen

Adkomst til bolighus gnr. 77, bnr. 30 skal knyttes sammen med adkomsten til det nye boligområdet av hensyn til trafikksikkerheten, jfr. veglovens § 1.

Det er ikke mottatt private innspill.

En sammenstilling av uttalelsene med kommentarer og uttalelsene i sin helhet er vedlagt.

Folkehelsevurdering

Dette boligområdet har mange kvaliteter som er positive i et folkehelseperspektiv. Området er omgitt av mye natur, med eksisterende og planlagt tilrettelegging. Området er mindre enn 4 kilometer fra skole og servicefunksjoner.

Reguleringsplanen legger til rette for enkelte store tomter. Dette vil være et attraktivt tilbud blant annet for innbyggere i rød støysone som ønsker store tomter og vil kunne dempe søknader om dispensasjon fra kommuneplanen for etablering av store tomter i LNFR områder.

Området er ikke utsatt for støy verken fra fly eller trafikk eller forurensning.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget har mange kvaliteter og gir et variert botilbud. Det inneholder 7 boligtomter på mellom 1,05 daa og 1,85 daa. Det er tre tomter for flerboliger. Boligtomtene er plassert i de mest kuperte delene av planområdet, mens områder for flerboliger er plassert på det mest flate området.

Bebyggelsen vil få et veldig fint utsyn, med tilsvarende synlighet fra sør. For å unngå for tydelige silhuetter som bryter landskapsbildet og samtidig sikre utsyn for flest mulig boliger, er maksimal mønehøyde angitt med kotehøyde. Maksimal mønehøyden er minimum 1 meter lavere enn høyder på tilstøtende koler.

Planen følger opp kommunens delplan for gang- sykkel og opplevelsesveger. Gang- og sykkelveg er knyttet sammen med internvegene i feltet slik at man har en alternativ snarvegforbindelse gjennomfeltet mot Opphaug.

Sektormyndighetenes vilkår for egengodkjenning er løst etter høringsrunden. Dette er vist i tabellen under.

Sektormyndighet	Vilkår for egengodkjenning	Håndtering i plan
Fylkesmannen	Med bakgrunn i nasjonal jordvernpolitikk må tiltakene FB01, FB02, FB03, V02, L01, samt del av adkomstvei V01 fra B03 til B07 tas ut av planen. Adkomst til tomtene B04, B05 — B07 må løses uten å berøre dyrkamark. Vilkåret er hjemlet i jordloven § 9	Omfanget av området B_08 ble vesentlig redusert i kommuneplanen og ble delt i to. Det ble vurdert at område berørt av denne planen ikke var dyrkbar, men grunnkartet ble ikke oppdatert. Etter varsel om vilkår om egengodkjenning ble dette gjort (vist i vedlegg). På denne bakgrunnen trakk Fylkesmannen dette vilkåret til egengodkjenning i brev datert 2.5.2016: «På bakgrunn av oversendte informasjon, finner Fylkesmannen at grunnlaget for innsigelse faller bort, og trekker derfor vilkåret.»
Statens vegvesen	Adkomst til bolighus gnr. 77, bnr. 30 skal knyttes sammen med adkomsten til det nye boligområdet av hensyn til trafikksikkerheten, jfr. veglovens § 1.	Plankart er endret og oppdatert i henhold til innspillet og adkomst til bolighus gnr. 77, bnr. 30 er knyttet sammen med adkomsten til det nye boligområdet.

I forbindelse med andre merknader og faglige råd er planbestemmelsene utvidet med to nye punkt for å hensynta nedgravd høyspentlinje og eventuell rasfare. For videre omtale av de forskjellige merknadene og rådene, se vedlegg.

Administrasjonen mener Branthaugen er et spennende planforslag med stort potensiale for å bli et område med god bokvalitet.

Vedlegg:

- 1 Plankart Branthaugen revidert 04.05.2016
- 2 Planbestemmelser Branthaugen rev 04.05.2016
- 3 Planbeskrivelse Branthaugen 02.12.2015
- 4 Oversikt tomteareal Branthaugen
- 5 Risikoanalyse Branthaugen 24.06.2015
- 6 VA skisse Branthaugen
- 7 Bilder Branthaugen
- 8 Kommuneplan Branthaugen
- 9 Kabler ved Branthaugen, Døsvik
- 10 Sammenstilling av merknader til reguleringsplanen for Branthaugen fra sektormyndigheter
- 12 Samordnet uttalelse til detaljreguleringsplan for Branthaugen - 1621/77/1
- 13 Detaljregulering for Branthaugen i Ørland kommune - Høring med frist for uttalelser innen 03.03.2016
- 14 Uttalelse fra Statens Vegvesen datert 26.2.2016
- 15 Uttalelse fra Fylkesmannen datert 15.3.2016
- 16 Vedørende uttalelse til detaljreguleringsplan for Branthaugen - Ørland kommune 77/1
- 17 Kart reguleringsområde B08
- 18 Befarings rapport på eiendommen_1621_77_1
- 18 Reguleringsplan for Branthaugen - Fylkesmannen trekker vilkår for egengodkjenning