



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR NORDLUND (PLANID 1621201511) 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjennes detaljreguleringsplan for Nordlund – PlanID 1621201511, med bestemmelser sist revidert 11.01.2018 og tilhørende plankart sist revidert 14.07.2017.

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 15.03.2017 vedtok planutvalget å legge detaljregulering for Nordlund ut til høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen er en oppfølging av kommunens arealplan 2014-2026, der Nordlund er vist som framtidig boligområde B29. Det følger krav om utnyttelse på 3 boliger per dekar. Tomtas areal er på ca. 30,6 daa. Etter bestemmelsene må arealet bebygges med minst 92 boliger, hvilket forutsetter at leilighetsbygg på 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje utgjør en del av planområde (B1).

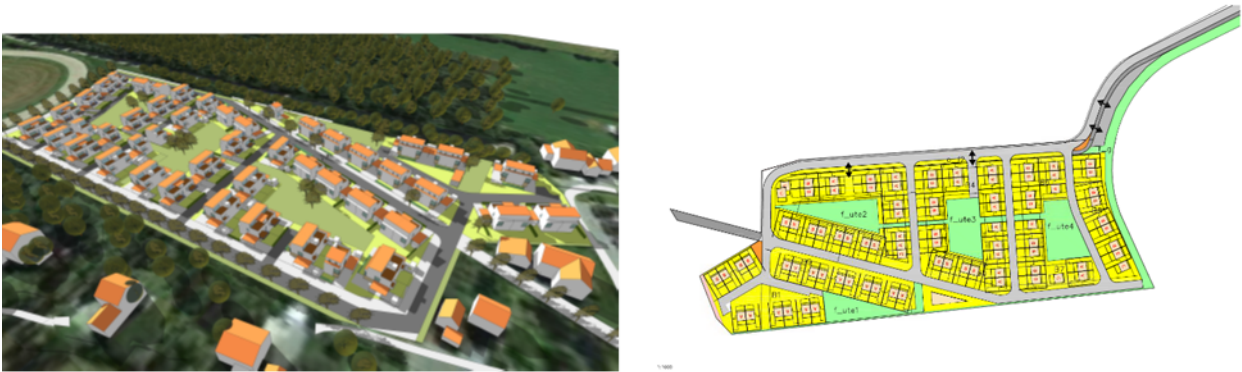
Planen ble første gang behandlet i planutvalget 15.2.2017 med følgende vedtak: «Saken utsettes til neste møte i Planutvalget, på grunn av det prinsipielle i saken.» Planutvalget vedtok i møte 15.03.2017 at det skulle legges ut to alternative forslag til høring:

«Med bakgrunn i den framtidige hensynssonen for Austrått, ønsker planutvalget en ensartet bebyggelse med rekkehus og eneboliger, med max 2 etasjer og tilbaketrukket 3. etg. Det forutsettes at bebyggelsen opprettholder sine kvaliteter. På grunn av Sør-Trøndelag fylkeskommune sine føringer vedr. kulturminner og kulturmiljø tillates noe mindre utnyttelsesgrad.

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Nordlund - PlanID 1621201511 ut til høring og offentlig ettersyn.»

Administrasjonen utarbeidet ytterligere vurdering av planutvalgets forslag til plan. Den foreslåtte detaljplanen fra forslagsstiller (3 boliger pr. daa) og et alternativt forslag med

færre boenheter og lavere utnyttelsesgrad (2,75 boliger pr. daa) ble lagt ut til høring 07.04.2017.



Det er fremmet følgende vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen for Nordlund:

1. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått, fremmer Fylkeskommunen i Sør-Trøndelag (STFK) vilkår om at det ikke skal tillates bygg over 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje i område B1 til tross for at det medfører mindre tetthet.
2. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått fremmer STFK vilkår om at B1 må begrenses gjennom byggegrense slik at veien danner en siktakse mellom Austråttlunden og Herregårdslandskapet i nord-sørlig retning.
3. Med bakgrunn i hensynet til kulturlandskapet på Austrått fremmer STFK vilkår om at det kun skal tillates skråtak, da flatt tak oppfattes som stedsfremmed i kulturlandskapet og særlig så nært Austråttlunden.
4. Statens vegvesen fremmer vilkår, på vegne av STFK som vegeier, om at det må etableres et trafikksikkert tilbud for myke trafikanter langs Fv 231 fra avkjørsel til Skankegrenda og til krysset ved Balsnesvegen, i tillegg til strekningen langs Fv 235 mellom Balsnesvegen og Opphaug skole. Dette for å etablere et gjennomgående trafikksikkert tilbud til og fra skolen.
5. Med hjemmel i jordlova § 9 har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag innsigelse inntil det foreligger bestemmelser i planen som sikrer boligtetthet på minimum 2,75 b/daa.
6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har innsigelse til planen inntil det foreligger ROS-analyse i planbeskrivelsen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

Det er innkommet følgende faglige råd fra sektormyndighetene:

1. STFK:
 - a. 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.
 - b. B9 bør tas ut av planen. Området har ikke vært med tidligere i planprosessen og mangler omtale i planbeskrivelsen.
 - c. Begrepet boligkvartaler i planbeskrivelsen bør unngås fordi en slik utbygging og dens karakter ikke er forenlig med bevaringen av kulturlandskapet.
 - d. Det er visualisert vegetasjon i form av store trær som skal skjermes for ny bebyggelse. Plassering og beplantning bør i så fall sikres gjennom egen bestemmelse.
 - e. Det bør sikres minst en åpen siktakse i øst-vestlig retning.
2. Statens vegvesen:

- a. Hvis Ørland kommune ønsker å regulere fortau langs adkomstvegen, bør dette legges nord for adkomstvegen av hensyn til trafikksikkerheten.
3. NVE:
- a. Følgende ordlyd bør tas inn i bestemmelsene: «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.»

Det er innkommet flere private høringsuttalelser. Alle høringsuttalelser er vedlagt i sin helhet.

For nærmere beskrivelser av innhold og konsekvenser av planforslaget vises til vedlagte plandokumenter og ROS-analyse.

Planen er tidligere lagt frem for 2. gangs behandling 23.08.2017. Planutvalget gjorde da følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 sendes detaljreguleringsplan for Nordlund – PlanID 1621201511, med bestemmelser og tilhørende plankart sist revidert 14.07.2017, tilbake til administrasjonen med følgende merknader:

- Veglys må avklares med Statens Vegvesen.
- Antall boenheter på 89 kvalitetssikres med utbygger.
- I reguleringsbestemmelsene, paragraf 13, tilføyes:
 - Vei inn til arealet skal opparbeides før annen virksomhet starter. Privat vei gjennom Skrankegrenda skal ikke benyttes.
 - Før ferdigattest gis på andre delområde skal det være etablert busslomme ved avkjøring travbanen FV 232 og veglys Fv 231 mellom avkjørselen til Skankegrenda og til krysset med Balsnesvegen samt langs Fv 235 mellom Opphaug skole og Balsnesvegen.

Statens vegvesen godtok ikke veglys som tilstrekkelig trafikksikkerhetstiltak. Antall boenheter er redusert og bestemmelse om vei inn til arealet er innarbeidet. Krav til busslomme er ikke tatt inn jmfør senere mekling med Statens vegvesen.

I sak «Reguleringsplan for Nordlund - PlanID 1621201511 - Videre saksgang» den 20.09.2017 vedtok planutvalget følgende: «Planutvalget ber om at administrasjonen går i forhandlinger med utbygger, Statens vegvesen og fylkeskommunen for å få til et trafikksikkert tilbud for gående og syklende.»

Administrasjonen fremla forslag for Statens vegvesen, men kom ikke til enighet.

I sak «Reguleringsplan for Nordlund - PlanID 1621201511 – mekling» vedtok planutvalget den 06.12.2017 følgende:

- Planutvalget ber om at det blir gjennomført mekling med Statens vegvesen basert på administrasjonens anbefalte løsning.
- Planutvalget ber administrasjonen se på muligheten for å overta drift og vedlikehold av privat vei i Skankegrenda.

Avtale om drift og vedlikehold er ikke en del av reguleringsplan, men vil bli fulgt opp av administrasjonen. 13.12.2017 ble det gjennomført mekling hos Fylkesmannen. Fylkesmannen sitt forslag til løsning var:

Statens vegvesens sin innsigelse til trafikkikkert tilbud fra avkjøring til Skankegrenda og frem til krysset ved Balsnesvegen langs Fv 231 er imøtekommet.

Statens vegvesen presiserer hva som ligger i «trafikkikkert tilbud» og utarbeider i samarbeid med Ørland kommune realistiske forslag til løsning knyttet til kostnader og krav til prosess, som et grunnlag for ny politisk behandling i kommunen.

Meklingen har med dette ført frem.

Med bakgrunn i meklingen er planutvalgets opprinnelige krav om ny busslomme tatt ut. Statens vegvesen anbefaler at disse midlene skal benyttes til trafikkikkert tilbud til gående og syklende. Ørland kommune må for øvrig betale for et eventuelt busstilbud til skolen for elever i 2. klasse og oppover.

Folkehelsevurdering

Nordlund vil bli et nytt tilbud til småbarnsfamilier i Ørland kommune. Beliggenheten nær friluftsområder og eksisterende boligområder gjør området attraktivt.

Administrasjonens vurdering

Til forslagsstillers detaljplan i høringsutsendelsen datert 07.04.2017 fulgte planutvalgets alternative forslag med færre boenheter. Forslaget innebar at det ikke tillates bygging av leiligheter i 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje i område B1, og med det gir en samlet utnyttelsesgrad på 2,75 boliger per dekar (84 boliger).

Reguleringsplanen som legges fram for 2. gangs behandling legger til grunn en lavere utnyttelse jmfør planutvalgets forslag. Det innebærer at hele planområdet tilrettelegges for rekkehus og eneboliger med maks 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje. Lavere utnyttelsesgrad tillates på bakgrunn av Sør-Trøndelag fylkeskommunes og Fylkesmannens høringsuttalelse og vilkår for egengodkjenning.

Vurderingen som er lagt til grunn for lavere utnyttelse er nærheten og hensynet til kulturlandskapet ved Austrått. Ved første gangs behandling av reguleringsplanen uttrykte dessuten deler av planutvalget skepsis til det prinsipielle med å åpne for bygging av leilighetsbygg utenfor Brekstad sentrum. Dette på bakgrunn av at leilighetsbygg utenfor sentrum vil skape presedens og med det bidra til å svekke markedet for leilighetene på Brekstad, og dermed også muligheter for et levende sentrum på Ørland.

Fylkeskommunens vilkår om skråtak og ivaretagelse av siktakser er sikret i planen.

I fylkeskommunens høringsuttalelse er det fremmet faglig råd om å følge opp generell bestemmelse om utforming med en bindende material- og fargekatalog, og at endelig utforming, materialvalg og fargebruk bør avklares i samråd med regional kulturminneforvaltning i byggesaksbehandlingen. Administrasjonen vurderer det som tilstrekkelig å stille krav til utforming, materialbruk og farger i reguleringsbestemmelse § 3 pkt. 3.2, og at dette følges opp i byggesaksbehandlingen.

Fylkeskommunen har også gitt faglig råd om å ta ut B9 av planen. Dette er etterfulgt.

Spesielt utfordrende i planarbeidet har vært adkomst og trafiksikkerhet. Tre mulige adkomster ble vurdert. Adkomsten langs travbanen ble valgt blant annet for å unngå ulemper for eksisterende bebyggelse. Statens vegvesen har kommentert at det er tegnet inn

fortau langs adkomstvegen til området. Ut fra trafikkmengden til og fra området og at det ikke blir noe gjennomgangstrafikk, mener Statens vegvesen at midlene til dette fortauet heller burde vært lagt i områder hvor det er mer behov. På denne bakgrunn er fortauet tatt ut, men mulighet for å etablere det er sikret gjennom regulert areal til annen veggrunn. Jamfør forslag fra Statens vegvesen er det i stedet satt krav til etablering av trafikksikkert tilbud langs Fv 231 og Fv 235.

Etter mekling har Statens vegvesen kommet med forslag til bestemmelse og spesifisert hva de mener med «trafikksikkert tilbud». Forslag til bestemmelse er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning anses som tilfredsstillt gjennom bestemmelse som sikrer minimum utnyttelsesgrad på 2,75 b/daa (reguleringsbestemmelser § 3 pkt. 3.4), samt gjennomført ROS-analyse (se vedlegg).

NVEs faglige råd om ordlyd i bestemmelse angående krav til geotekniske undersøkelser er i sin helhet tatt inn i rekkefølgebestemmelsen § 13.

Merknader fra Skankegrenda/Skogly Vel og Skankegrenda veilag dekker temaene i de private høringsuttalelsene. I forhold til deres uttalelse er tetthet redusert så langt mulig i forhold til krav fra Fylkesmannen og vedtak om tetthet i forbindelse med kommuneplanen. Tidlig i planprosessen ble det vurdert adkomst gjennom Skankegrenda, men det ble valgt en ankomst fra motsatt retning, langs travbanen. Dette for å unngå uheldig virkning for Skankegrenda. Det er i planen ikke lagt til rette for gang-sykkelveg gjennom Skankegrenda, men det er forutsatt at vegen kan benyttes av gående og syklende på lik linje med andre private veger og stier. Nye og eksisterende boligfelt rundt Skankegrenda og Skogly vil bli attraktive for småbarnsforeldre og det er viktig at barn har et tilbud om ferdsel til venner og uteområder i nærheten uten å måtte bruke trafikkerte fylkesveger. Skankegrenda/Skogly Vel har kommet med nye innspill til senere saksfremlegg til planutvalgets medlemmer. Disse er kommet inn etter frist for høring og er ikke gjengitt her.

Bolig og garasje på eiendommen 82/313 vil komme tett inn til den historiske aksene som Sør-Trøndelag har krevd gjenopprettet i planen. Bolig på 82/313 er bygget tett i grensen og deler av utearealet som benyttes tilhører utbygger. På bakgrunn av krav fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og hensynet til herregårdslandskapet er denne aksene opprettholdt, men det er lagt til rette for alternativ ferdsel for gående og syklende. Det er tatt ekstra hensyn til denne eiendommen ved å sette maks 2 etasjer på nærmeste bebyggelse.

Hensynet til landskapsområde rundt Austrått har vært viktig i planarbeidet og det har vært tett samarbeid med Sør-Trøndelag fylkeskommune for å sikre dette. Det er derfor gjort plangrep både med siktakser, vegføringer, tetthet, fargevalg, høyder og det er tatt ut mulighet for leilighetsbygg på 3-4 etasjer.

Administrasjonen vurderer at forslag til detaljplan er av en slik kvalitet at den kan legges frem til 2. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Nordlund plankart rev. 14.07.17
- 2 Nordlund illustrasjon 29.06.17
- 3 Nordlund_planbestemmelser rev. 11.01.18
- 4 Nordlund Planbeskrivelse
- 5 Nordlund ROS
- 6 Inkomne merknader og vilkår etter høring av Nordlund (fulltekst)
- 7 Sammenstilling av merknader og rådmannens vurdering
- 8 Nordlund Teknisk forprosjekt
- 9 meklingsreferat Ørland
- 10 Oppfølging mekling Nordlund