



DETALJREGULERING AV OTTERSBO III

PLANBESKRIVELSE

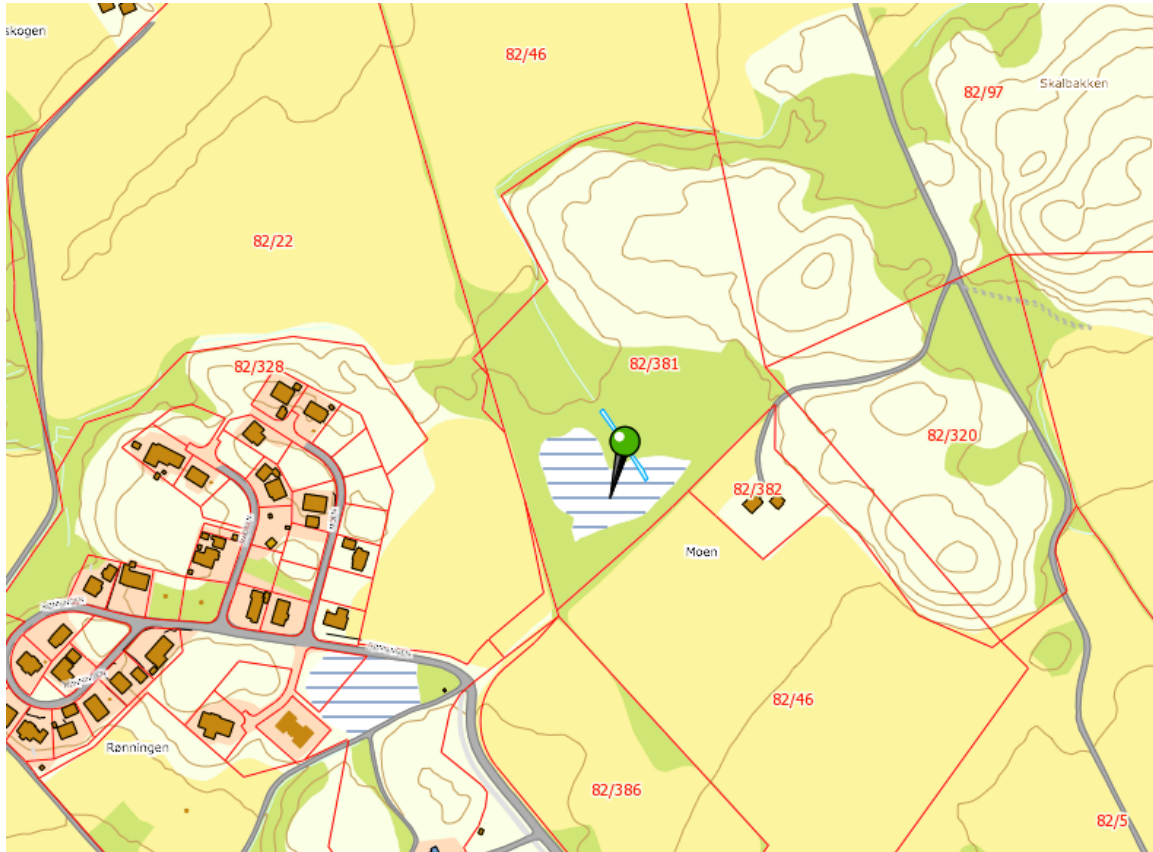
Planbeskrivelse for Detaljplan for Gnr/Bnr 82/381 m.fl

Dato for siste revisjon av beskrivelse

20.01.15

Bakgrunn

Detaljplan fremmes med Arkiplan AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Ørland kommune.



Hensikten med planene er å legge til rette for boligbebyggelse på Ottersbo, del III med gjeldende kommuneplan. Området er regulert til boliger og et mindre areale for offentlig bebyggelse i eldre plan, og arealbruk er også stadfestet i kommuneplanens arealdel. Som utgangspunkt er byggeområdene altså klart Reguleringsplan fra 1981.

Ny plan baserer seg på prinsippene i gjeldende plan, men tomtestørrelsene er justert o tilpasset ønsket bebyggelse.

Dette planarbeidet gjennomgår overordnede tema for å sikre at det ikke er endrede forutsetninger fra gjeldende plan eller at temaer med økt fokus i dagens planleggingspraksis ikke er undervurdert i gjeldende plan.

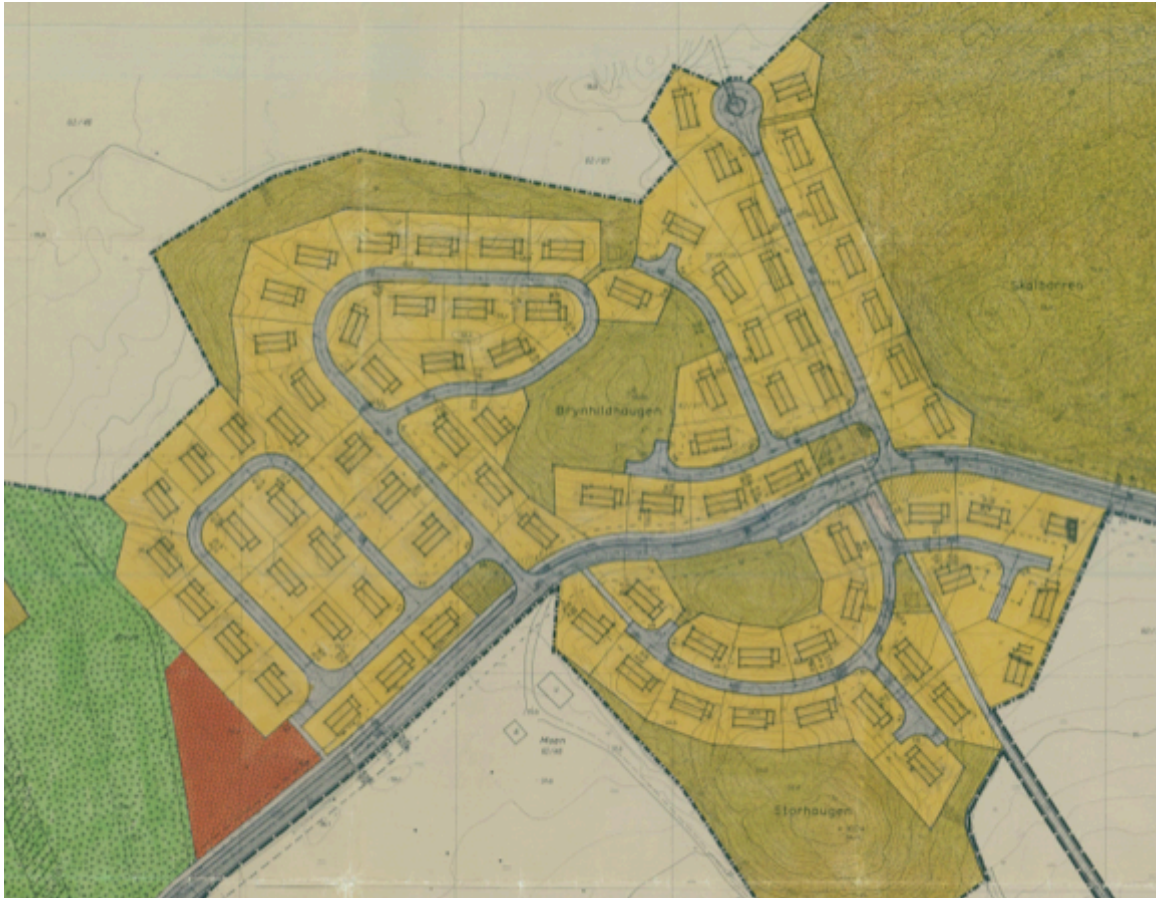


Fig Gjeldende reguleringsplan. Vegføringer beholdes i all hovedsak som dagens plan i nytt planforslag.

Oversikt over berørte eiendommer Detaljplan for Gnr/Bnr 82/381 m.fl

Gnr/bnr	Navn	Adresse
82/381,54,470 og 328	Ørland kommune	
82/320		
82/97		
66/46		

Liste over vedlegg

Felles vedlegg

Vedl 1	Illustrasjonsplan	datert 20.01.15
Vedl 2	Perspektiv fra nordøst	datert 20.01.15
Vedl 3	Solstudie	datert 20.01.15
Vedl 4	Arkeologisk rapport, STFK	datert 14.12.14

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ut fra en gjennomgang av sjekklister for ROS analyser er følgende tema funnet relevant for planene og vil bli behandlet spesielt i nedenstående planbeskrivelse:

Natur og Miljøforhold

Rasfare

Flomfare

Sårbar Flora

Sårbar fauna

Transport

Trafikksikkerhet

Avgrensning og størrelse på planområdene

Planområdene utgjør til sammen 54 da, hvorav ca 40da utgjør byggeområder for boligformål.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Området er i dag utmark, delvis som grunne, krattbevokste myrer på grusavsetninger delvis som berglendt landskap med lyng, småfuru og lauvskog.



Fig. Utsikt fra nordøstre del av planområdet

Grunnforhold:

Rasfare

Det er ikke oppstrøms områder fra planområdet. Det berglendte landskapet har fjell i dagen eller forventet grunt til fjell. Det er derfor ikke forventet risiko for ras i området

Forurensning i grunnen

Området har ikke hatt bebyggelse eller anlegg i nyere tid, og det er ikke kjente deponier i området. Det er ikke forventet forurensning i grunn

Kulturminner-fornminner

I forkant av reguleringsarbeidet er det gjennomført arkeologiske påvisningsundersøkelser. Rapporter er vedlagt som eget vedlegg. Konklusjon er at det ikke er påvist automatisk fredede forninner i området. Normal aktsomhet i gravearbeider og varsling ved mistanke om funn utøves i anleggsfasen.

Naturverdier – vurdering etter prinsippene i Naturmangfoldsloven.

Kunnskapsgrunnlaget

Kommunens egne viltkart, Dirnats Naturbase, samt generell lokal kunnskap om området blir lagt til grunn. Det er ikke gjort egne fagutredninger av artsmangfold i området.

Naturverdier på land

Det er ikke registreringer av spesielle arter eller viktige trekkruiter i planområdet.

Føre-var –prinsippet.

Det er vurdert at byggeområdene ikke beslaglegger områder med høyt eller sårbart naturmangfold, og at føre-var-prinsippet ikke er aktuelt å benytte i denne saken.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Samlet belastning på økosystemene må sees i et større perspektiv enn planområdene. Utbygging er i tilknytning til eksisterende boligområde og benytter eksisterende infrastruktur Ut over dette er det utslipp til sjø gjennom byggetid og brukstid av boligområde som kan ha påvirkning. Dette håndteres gjennom avløpshåndtering og gjennom gjeldende regler for utslipp fra virksomhet (Byggeplass)

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Utbygging av avløpsnett og system for håndtering av avløp sikres via kommunalt avløpsanlegg og belastes utbygger og beboer gjennom grunnkostnader ved etablering og kommunale avgifter ved drift.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Utbygging av boligområdet må betraktes som småskala bygge og anleggsvirksomhet som vil foregå med kjente og velprøvde bygge og anleggsteknikker, hvor det i størst mulig grad benyttes stedlige ressurser mhp transportarbeid.

Rekreasjonsverdi for Voksne og for Barn og unge

Området nyttes i dag i noen grad som aktivitetsområde for beboere i området i dag, men ikke i en grad som tilsier at en kan hevde utbygging fortrenger vesentlige rekreasjonsverdier. Det er ikke spesielle trekk i området som tilsier spesiell verdi sett i forhold til tiliggende områder.

Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Landskapet på Ørlandet er særegent i trønders sammenheng: Et flatland som går nesten i ett med horisonten, kun brutt opp av enkelte steinknauser og hauger. Nær sagt alt areal mellom haugene er dyrket mark, og åkrene danner jevnt fargede flater mellom bygningsgruppene i landskapene. Bebyggelse lagt i dette landskapet vil være synlig.

Solforhold

Planområdet er flatt eller vestvendt, med noen tomter som er vendt mer mot nordvest. Gjennomførte sol og skyggestudier viser at alle tomter har gode solforhold.

Vind

Som de fleste områdene på Ørland vil området være utsatt for vind, dog mer skjermet enn mer kystnære arealer. Bergryggene sørøst og øst for planområdet vil trolig skjerme noe for kald vind fra innlandet vinterstid. Uansett vil vindskjerming måtte løses lokalt ved bebyggelse, ved hjelp av skjermende beplantning og lesoner ved husene.

Trafikkforhold

Adkomstveg er lite trafikkert i dag.

Kollektivtilbud

Det er ikke busstilbud på Fv232 ut over skolebusser, og det vil trolig ikke være trafikkgrunnlag for dette etter utbygging av boligområdene i planene.

Skole og Barnehager

Det er ikke planlagt nye etableringer av barnehager i forbindelse med boligområdet, men det finnes kapasitet i eksisterende tilbud.

Energiforsyning –varme.

Det er ikke lagt opp til felles energiløsninger og hver utbygger må dermed løse miljøkravene til energi i Plan og Bygningsloven selv. En felles energiløsning er vurdert å være for kostbar å etablere og drifte i forhold til samlet omfang av utbygging.

Energiforsyning –elektrisitet.

Det er forventet at nye nettstasjoner i området må planlegges med basis i samlet utbygging øst og vest for planområdet, og plasseres optimalt i forhold til avstander/spenningsfall/utbyggingstraser.

Kapasitet for vannforsyning og avløp

Eksisterende anlegg er forutsatt ombygd for å sikre kapasitet for fult utbyggt område iht planforslaget.

Annen risiko eller sårbarhet:

Støy

Det er ikke forventet støy fra trafikk eller fly som får følger for boligområdet

Samråds- og medvirkningsprosess

Det er ikke gjennomført samrådsprosess i planen ut over avklaringer av kulturminner.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til:
Boligområder Frittliggende Boligbebyggelse
Felles lekeareal
Kjøreveg
Gang-og sykkelveg (offentlig)
Gangveger (felles)
Annen veggrunn

Planlagte byggeområder

Grad av utnytting:

Alle byggeområder reguleres med maksimale byggehøyder og maksimal bebygd areal, BYA. Dette er valgt fordi det gir en god styring av bygningsvolumenes størrelse samtidig som det sikrer andelen av grønne flater innenfor byggeområdene.

Bebyggelsens plassering og utforming

Boligbebyggelsen er i hovedsak 2 etasjes bebyggelse. Haugene i sør og øst vil danne landskapsmessig rygg bak bebyggelsen og dermed unngås utilsiktede silhuettvirkninger i det landskapet. Skogsvegetasjon i tilliggende arealer vil også dempe bebyggelsen.

Bebyggelsens struktur og plassering

Hensiktsmessig legging av adkomstvegene i landskapet har vært styrende for organisering av området. På de flate arealene mot øst er det anlagt et indre tun, hvor også felles lekeplass ligger. Mot øst danner adkomstveg en naturlig sløyfe oppe på det berglendte platået. Samlet sett gir dette en gruppering av drøyt 15 boliger i hver av de to boliggruppene .



Barn og Unge –lekeplasser i henhold til rikspolitiske retningslinjer

Nærlekeplasser

Det er lagt opp til en felles lekeplass i vestre tun i planområdet. I tillegg er det naturområder innenfor planen som egner seg godt til skogslek/naturlek

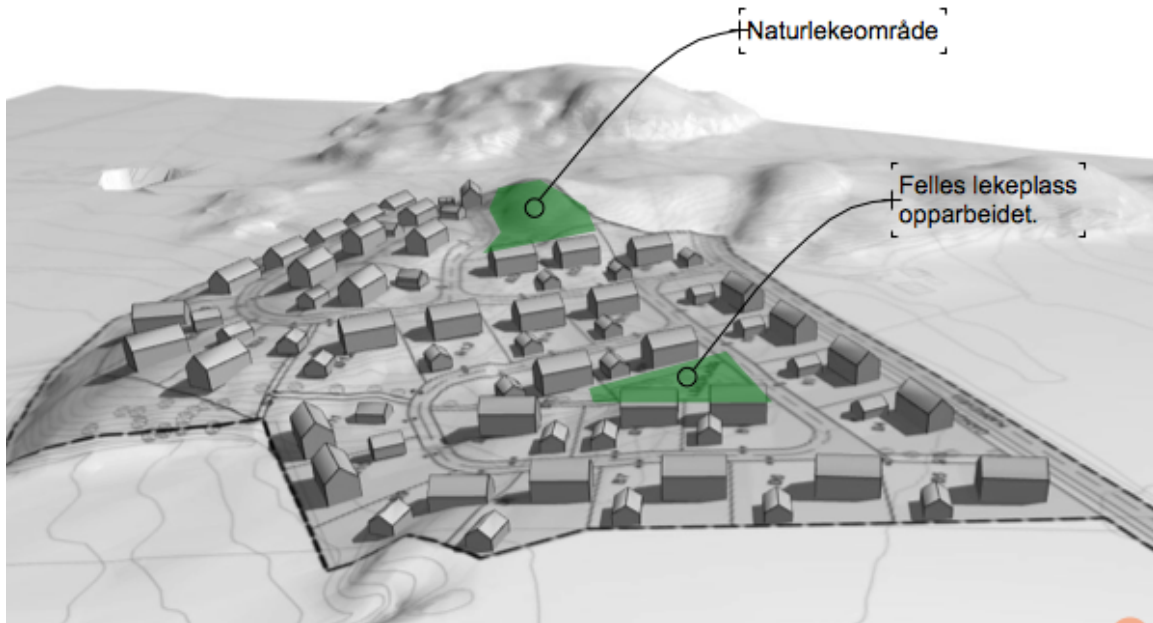


Fig. Nærlekeplasser i området.

Universell utforming av bygg/tilgjengelige boenheter

Bebyggelsen vil i all hovedsak være i 2 etasjer, og ikke ha felles innganger. Boligene vil dermed iht TEK10 ha krav til universell utforming kun dersom alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet. Dette forholdet er ikke styrt i planen, og det er også rimelig at mange vil etablere oppholdsrommene i 2 etg for å utnytte muligheter for utsikt fra egen bolig. Lekeplasser og gangveger er gitt krav om universell utforming i planbestemmelsene.

Parkering

All parkering er forutsatt på tomtene, enten i garasje og oppstillingsplass på rekkehus og eneboligtomtene, eller som bakkeparkering og kjellerparkering for lavblokkbebyggelse. Parkering på bakken skal inngå i beregning av BYA iht gjeldende regler.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av lekeplasser og gangveger innenfor planområdet. Det er stilt krav om tiltak mot støy i anleggsfasen iht bestemmelser gitt i T-1442.