

Innspill til revisjon av reguleringsplan Ottersbo IV

Dato: 28.02.2018

Med referanse til møte angående revisjon av reguleringsplan Ottersbo IV mandag 26. februar 2018 ved Ørland kultursenter ønsker de fremmøtte grunneiere innenfor planområdet å fremme et felles innspill.

Fremmøtte grunneiere/husstander: John Fredrik Gjerlaug (B33), Per Amund Amundsveen (B24), Silje T. Amundsveen (B12), Eskild M. Kristiansen (B13), Ásdís María Brynjólfsdóttir (B36), Bjørg Toril Gilde og Ole-Gunnar Utstrand (B37), Trond Haraldsvik (B25), B34 v/representant

Fraværende husstander: Tomt B9, B32, B35

Kommunens representanter: Tore Sem (eiendomsutvikler), Trond Tangen-Langseth (saksbehandler), Thomas Engen (plansjef), Leif Arne Skei (Arkiplan AS).

Gjeldende beboere besluttet samme dag å opprette en velforening for Ottersbo IV. Denne velforeningen vil bli registrert etter første avholdte generalforsamling. I forbindelse med vedtaket om opprettelsen av en egen velforening besluttet nevnte beboere å fremme et felles innspill som tilsvar til de reviderte reguleringsplanene for Ottersbo IV presentert av Ørland kommune. Dette innspillet dekker momenter som berører samtlige beboere i planområdet, men må kun sees som et supplement til individuelle innspill.

Innspill

Grunneierne i planområdet ønsker først å benytte anledningen til å takke Ørland kommune for invitasjonen til å komme med innspill i en slik tidlig fase av planleggingen. Grunneierne er tilsvarende positive til tiden kommunens representanter satt av til å forberede og avholde et informativt møte.

Felles innspill:

- Sikring av steinfylling på tomter nord i planområdet samt naturområdet i øst
Grunnerne er meget bekymret over manglende sikring av steinfyllingene i nord og øst i planområdet. Det er satt opp midlertidig sperring på deler av området, men denne er meget mangelfull. Spesielt kritisk er situasjonen rundt den midlertidige fyllingen i naturområdet i øst hvor skolebarn regelmessig ferdes til og fra skolebuss. Grunneierne i Ottersbo IV ber kommunen iverksette strakstiltak for sikring av dette området uavhengig av arbeidet med revidering av reguleringsplanen.
- Forslag til endring av tomter i nord
Leif Arne Skei fra Arkiplan AS presenterte gode skisser med forslag til endringer av tomtene lengst nord i planområdet. Grunneierne støtter

hovedtrekkene i de presenterte forslagene (ref innsynsliste) med frittstående eneboliger. Det er bred enighet at luft mellom boenhetene er viktig. Dette støtter opp om en helhetlig utnyttelsesgrad og dagens bebyggelse som består av eneboliger. En slik byggemåte sikrer og viderefører gode solforhold og siktelinjer. Dersom reguleringsplanen allikevel skal åpne for tettere bebyggelse, eksempelvis kjedede eneboliger, er grunneierne samstemte i at byggehøyde ikke må overstige en (1) etasje over adkomstveiens nivå.

- Busslomme/vendepunkt

Kommunen har lagt frem forslag om utvidelse av reguleringsplanen med ytterligere 5 daa i den nordvestre delen av reguleringsområdet. Dette området ble presentert tiltenkt rekkehusbebyggelse. Sett i sammenheng med øvrig utvidelse av Ottersbo i øst iht reguleringsplaner av 1981 ser beboerne et behov for forbedret skolebusstilbud. Med gjeldene revisjon og planer bør reguleringsområdet ta høyde for en betydelig vekst i antall husstander og beboere med tilhørende økt biltrafikk.

I dag har områdets barn en relativt lang vei ned til busslommen ved Fv232. Langs denne veien skal det nevnes at fortauet nylig har blitt fjernet samtidig som ÅDT (årsdøgntrafikk) har økt betraktelig i skoletid etter utvidelsen av Borgen barnehage. Tilleggsvis ble kommunens representanter gjort oppmerksomme på at flere skolebarn stiger av skolebussen langs Fv231, en strekning som av kommunen er definert som trafikkfarlig vei i kommunens trafiksikkerhetsplan 2011-2015, før de tar seg gjennom et område med usikret steinfylling i nevnte naturområde. Til tross for farene ved bruken av denne traseen sparer skolebarna erfaringsmessig vesentlig tid sammenlignet med å benytte holdeplassen langs Fv232.

Den reviderte reguleringsplanen for Ottersbo IV bør tilrettelegge for etablering av en lokal busslomme med tilfredsstillende vendepunkt/rundkjøring.

- Naturområde i øst

Grunneierne i Ottersbo IV er samstemte i at naturområdet i øst bevares som naturområdet iht dagens reguleringsplan. Kommunens representanter og Arkiplan AS kommuniserte at det vurderes å legge inn en tomt i det nevnte området.

Kravet om umiddelbar sikring av området har av grunneierne høyeste prioritet. Sekundært ser grunneierne at området tilbakeføres og utvikles som naturområde med tilrettelegging som tilgjengelig fellesareal. Grunneierne er positive til etableringen av en gangvei gjennom området.

- Høyder på bygg

Grunneierne støtter dagens maksimale byggehøyder som beskrevet i reguleringsplan fra 28.05.2015 med henholdsvis 6,0 og 8,0 m for gesims og møne. I tillegg støtter grunneierne kommunens foreslåtte endringer som i større grad skal bidra med føringer for minimum og maksimum tillatte byggekote.

- **Utnyttelsesgrad i foreslått tilleggsareal**

Det ble av kommunen presentert en planlagt utvidelse av området med et tilleggsareal i vest på gnr. 82, bnr. 46, på ca. 5 dekar. Kommunen kunne ikke vise til noen offisielle detaljplaner eller skisser, men det ble klart at dette dreier seg om rekkehusbebyggelse med en potensielt høy utnyttelsesgrad. Med referanse til foreslått utnyttelsesgrad i *Strategisk utvikling av Ørland kommune, forslag til kommuneplanens arealdel 2014-2026*, stiller grunneierne seg kritiske til en endring i reguleringsplanen som fremmer fortettet bebyggelse i et utpreget perifert område som hovedsakelig består av eneboligtomter. Ørland kommune uttaler selv at utnyttingsgraden for nye boligområder skal variere fra tett bebyggelse i sentrale områder til tradisjonelle eneboligtomter og større tomter perifert. Dersom det allikevel åpnes for en slik utnyttelsesgrad og type bebyggelse henstiller grunneierne til en regulering som sikrer godt med luft mellom bebyggelsen og åpne siktelinjer i tråd med innspill vedrørende tomtene i nord. Alternativt bør byggehøyde begrenses til en etasje. Tilstrekkelig åpen siktelinje mot vest/nordvest er avgjørende for kvaliteter som utsikt og attraktive solforhold for de eksisterende tomtene i vest. Rekkehus og annen bebyggelse med høy utnyttelsesgrad bør i denne sammenheng vurderes og reguleres mer restriktivt enn tradisjonelle eneboliger.
- **Utbedring av veistandard ifm utvidelse av planområdet mot vest**

Den planlagte utvidelsen av planområdet med 5 dekar i vest vil kunne medføre betydelig økt ÅDT. Det som i dag er en utpreget adkomstvei til et begrenset antall eneboligtomter (B1-B20) vil kunne utvikle seg i retning av å bli en samlevei. Dagens vei er etter grunneiernes syn hverken dimensjonert for slik trafikk eller utformet på en måte som støtter et slikt kjøremønster. Spesielt krysset ved innkjøringen mellom B1, B15 og B20 bør utredes nærmere. Her vil en betydelig mengde kjøretøy transittere tett på boligbebyggelse med hele tre 90 graders svinger innenfor en 100 meter kort strekning. Grunneierne anbefaler på det sterkeste at kommunen utfører en grundig og helhetlig gjennomgang av den endrede trafikksituasjonen. Kommunen bør vurdere om dagens veitrasé er hensiktsmessig og/eller om det bør anlegges sikringstiltak som fortau eller gangfelt.