

Fylkesmannen i Trøndelag

Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref.

Vår ref.
5573/2018/L12/TROLAN

Dato
20.04.2018

OPPSTART AV ARBEID MED REGULERINGSENDRING, OTTERSBO IV

Det er igangsatt arbeid med endring av reguleringsplan for Ottersbo IV. Oppstart av planarbeidet var kunngjort 02.02.2018 i avisa Fosna-folket, og på kommunens hjemmeside. Det ble avholdt et møte med beboere innenfor planområdet 26. februar. Ørland kommune er tiltakshaver/forslagsstiller, og innleid plankonsulent er Arkiplan AS/Asplan Viak AS.

Med unntak av det vi beskriver nedenfor, gjelder reguleringsendringen i hovedsak justeringer i eksisterende plan for å rette opp i forhold som har vist seg å ikke være optimale. Den største «fysiske» endringen innenfor eksisterende planområde er tomtene nord i området, der det blir endringer i bygningenes utstrekning og høyder, og det legges vekt på å i minst mulig grad skape ulempe for de etablerte boligene like bak/ovenfor (i hovedsak gnr. 82, bnr. 484, 493 og 492). Det vil ellers bl. a. bli endringer når det gjelder tillatte høyder på bygg.

En privat aktør/grunneier har ønske om å regulere et areal som ligger inntil gjeldende reguleringsplan til boligformål, og har inngått en avtale med kommunen som innebærer et foreløpig samarbeid om regulering. På et areal på vestsiden av planområdet som er ca. 4 dekar stort, foreslås det regulering av areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, dvs. rekkehus eller tomannsboliger. Det meste av dette arealet ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, mens noe ligger i Naturområde (grønnstruktur) i gjeldende reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er det en pumpestasjon for avløp og vei til denne på dette arealet.

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn godkjente etter søknad omdisponering og fradeling av dette arealet 25.11.2015. I henhold til kommunens vurdering kunne en omdisponering forsvares ut fra arronderingsmessige forhold. Saken har imidlertid ikke blitt behandlet i henhold til plan- og bygningsloven, trolig fordi en ville se det i sammenheng med en forventet snarlig revisjon av reguleringsplanen.

Fra grunneier er det ønske om en høy utnyttelse på dette arealet, 2-3 boenheter pr. dekar. Dette er vesentlig høyere enn i den gjeldende reguleringsplanen. Fra kommunens side er foreløpig vurdering at utnyttelsesgraden bør balanseres mot en intensjon om at dette nye arealet skal «kommunisere» med eksisterende bebyggelse.

Det har kommet innspill fra flere beboere i planområdet. Mange av disse ytret seg kritisk til utnyttelsesgraden i foreslått tilleggsareal, og viste til retningslinjer til kommuneplanens arealdel, og uttalelser fra kommunen om at det i hovedsak skal være tomter for enebolig i perifere områder av kommunen. Utdrag fra fremmøtte grunneier på møte 26.02.2018:

«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».

Det er foretatt en stor utfylling nord i planområdet, for å realisere eksisterende reguleringsplan. Multiconsult har foretatt en geoteknisk vurdering av fyllingen, og det er foreslått å senke den noe (maksimalt til kote +45), og slake ut fyllingen til 1:1,5. På bakgrunn av dette foreligger det forslag om boliger med sokkeletasje på dette området, og inngang fra vei i 1. etasje (etasjen over). Det kom ikke negative merknader til dette på møtet med oppsitterne 26. februar.

På grunn av en inkurie ble varsel om oppstart av planarbeidet ikke sendt regionale høringsinstanser før nå. Vi ber om at det gis svar på dette innen 3 uker, dvs. innen mandag 14. mai. En SOSI-fil med planavgrensningen vil bli ettersendt i løpet av uke 17. Ta kontakt dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med hilsen

Trond Tangen-Langseth
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Reviderte skisser
- 2 Gjeldende plankart, Otterbo IV
- 3 Gjeldende bestemmelser, Otterbo IV