



ØRLAND KOMMUNE
Postboks 401
7129 BREKSTAD

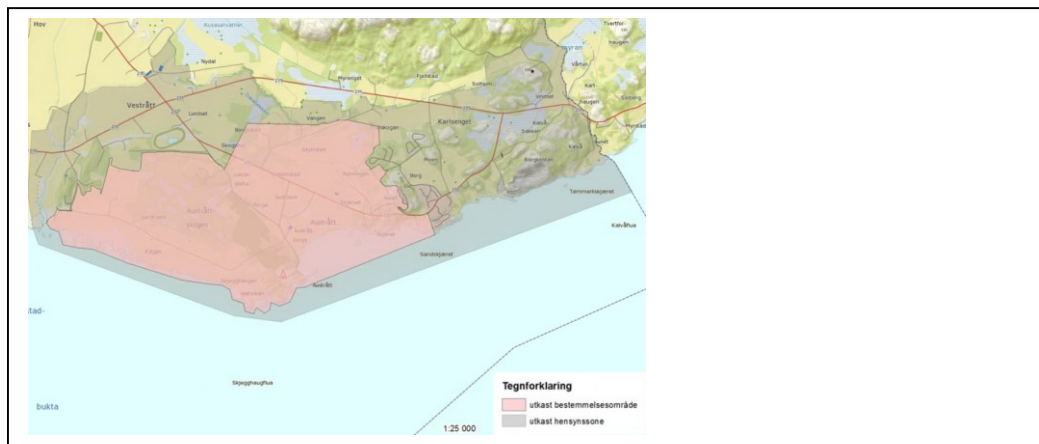
Vår dato: 28.05.2018 **Vår referanse:** 201842413-3
Deres dato: 24.04.2018 **Deres referanse:** 5730/2018/L12/TROLAN

Vår saksbehandler:
Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til oppstart av arbeid med reguleringsendring for Ottersbo IV - Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 24.4 og 9.5.2018.

Planområdet ligger innenfor forslag til kommunedelplan Austrått. Kommunedelplan for Austråttområdet skal tilrettelegge for at kommunen både når sine mål om utvikling av områdets byggefelt, landbruk og næringsliv, og samtidig klarer å ivareta og videreutvikle herregårdslandskapets særegenhet og opplevelsesverdier. Ideelt sett burde endring av plan avvventet kommunedelplan Austrått.



Utenfor bestemmelsesområdet for Austrått skal det legges en hensynsone som dekker store deler av gårdsnummer 82. Til denne sonen knyttes det retningslinjer som gir føringer for hvordan bygging og utvikling bør gjennomføres, for å unngå at det kommer i konflikt med kulturminneverdiene som Austrått representerer. Det kan innebære krav til at det tas hensyn til viktige siktakser og fjernvirkninger både fra land og fra vann, samt i forhold til historiske ferdselsårer innenfor gårdsnummer 82. Det igjen danner rammer for blant annet beliggenhet, volumer, omfang av terrenginngrep, etc. ved detaljplanlegging og utbygging i området.

Reguleringsplan med bestemmelser for Ottersbo IV, ble vedtatt i mai 2015.

En reguleringsplan skal være forutsigbar for alle parter og skal ta sikte på å få den best mulige arealbruken totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser.

En reguleringsplan er en juridisk bindende avtale mellom berørte parter og bør gi en forutsigbarhet i fht arealbruken.

Det fremmes nå endringer innenfor gjeldende plan, samt utvidelse av planområdet.

En utvidelse som vist på illustrasjonsplan kan sees på som en naturlig utvikling av området. Med økt utnyttelse av området øker behovet for friområder, lekeplasser, gjesteparkering etc. Videre blir det økt trafikk som et resultat av utvidelsen. Det er viktig å legge til rette for trafiksikker gang/sykkelmuligheter.

Terrenget bør bearbeides i minst mulig grad for plassering av bygg, slik at oppfyllinger/skjæringer ikke endrer landskapets karakter. Trøndelag fylkeskommune forutsetter at byggene vil bli plassert slik at det ikke oppstår silhuettvirkning og at de ikke blir unødig eksponert i landskapet.

Vi viser også til Den europeiske landskapskonvensjonen, som trådte i kraft 1.mars 2004. Den innebærer at Norge forplikter seg til å vektlegge og ta hensyn til landskapet i all planlegging. Dette vil være et særlig viktig i utbyggingssaker da bygg ofte legges i særlig verdifulle eller eksponerte landskap.

I eksisterende plan er tomtestørrelsen om lag 1 daa, og deler av området er utbygd med eneboliger. Det bør etterstrebtes å endre eksisterende plan slik at ulemper for allerede etablerte boliger minimaliseres. Ivaretagelse av siktlinjer, trafiksikkerhet og solforhold og utsikt er viktige tema i den videre planleggingen.

En utbygging som vist i alternativ A er etter fylkeskommunens vurderinger det som best vil ivareta allerede etablerte beboere i området.

Kulturminner

Eksisterende planområdet er avklart mht automatisk fredete kulturminner. Utvidelsen vurderes som lite potensiale for automatisk fredete kulturminner. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten i § 8 i kulturminneloven.

Fylkeskommunen anbefaler at man jobber videre med forslaget vist i alternativ A.

Fylkeskommunen kommer tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED