

Merknad til planbeskrivelse for Ottersbo IV – revisjon 2018, saksnummer 2017/927

Referanse:

- Planbeskrivelse for PlanId 1621201406 detaljregulering Ottersbo IV, revisjon 2018
- Reguleringsbestemmelser for Ottersbo IV – revisjon 2018
- Ottersbo ROS analyse 05.09.2018
- Særutskrift reguleringsendring Ottersbo IV, sak 18/53 Planutvalget – Ørland kommune 14.11.2018

Ottersbo IV velforening fremmer i dette dokumentet felles merknader og innsigelser til revidert reguleringsplan for Ottersbo IV iht. vedtak om høring og offentlig ettersyn i kommunens planutvalg 14.11.2018. Merknadene dekker følgende områder:

Lekeplassareal

Iht. revidert «Reguleringsbestemmelser for Ottersbo IV» §5 *Lekeplasser* skal lekeplassareal være ferdigstilt innen 50% av boligene er blitt ferdigstilt. Den samme ordlyden kommer også frem av dagens gjeldende reguleringsplan. Dette betyr i realiteten en utsettelse av kommunens forpliktelse til å stille lekeplassarealene ferdig da denne revisjonen medfører en økning på 11 boenheter (30%) fra 37 til 48.

Ottersbo IV velforening ber Ørland kommune definere forpliktelsen til å ferdigstille lekplasseareal på en måte som ikke berøres negativt av denne økningen i antall boenheter. Forøvrig oppfordrer velforeningen kommunen å fremskynde arbeidet med å ferdigstille deler av planlagt lekplasseareal som et positivt tiltak for å fremme salgbarhet og popularitet av boligfeltet. Velforeningen stiller seg meget positiv til å inngå et konstruktivt samarbeid med kommunen om dugnad. Velforeningen kan derimot ikke uten videre akseptere at drift og vedlikehold skal utføres av beboere i fellesskap slik det nå kommer frem av §5. En slik ansvarsfordeling må presiseres av kommunen. Noen form for drifts- og vedlikeholdsavtale med beboerforeningen/velforeningen vil ikke være gyldig da den ikke har internkontrollsystem.

Infrastruktur og trafiksikkerhet

Gangveger, gang og sykkelveger

Velforeningen bemerker at den reviderte reguleringsbestemmelsen §7 åpner for å begrense universell utforming av gangveger til «der terrenget ligger til rette for det». Vi kan ikke se at det er foreslått noen endringer til planlagte gangveitraséer i den reviderte reguleringsbestemmelsen. Dersom kommunen nå ønsker, åpner for, eller planlegger å fravike prinsippene om universell utforming av gangveiene i området forventer vi at kommunen gjør en ny vurdering av traséer.

Sikre krysningpunkt, hastighetsregulerende tiltak og trygg skolevei

Ottersbo IV velforening savner sikre krysningpunkt for fotgjengere, samt beskrivelse av hastighetsregulerende tiltak. Foreningen har vært i kontakt med kommunen flere ganger angående trafikksikringstiltak, sak nummer 18/865, men har så langt ikke mottatt svar.

Det er utført en ROS-analyse som identifiserer en risiko vedrørende adkomst til skolebuss ved Fv 323. Denne risikoen identifiseres også av Statens vegvesen hvor fjerning av tidligere fortau påpekes som en negativ utvikling. Velforeningen er ikke enig i kommunens konklusjon at tilrettelegging for alternativ trasé gjennom boligområde vest for adkomstvei er tilstrekkelig. Denne traséen er isolert sett et positivt tiltak som dekker deler av strekket, men fjerning av fortau langs deler av adkomstvei har på den annen side forverret situasjonen langs et av de mest utrygge strekkene. På deler av strekket mellom Borgen barnehage og boligfeltet eksponeres nå skolebarn og fotgjengere direkte for biltrafikk. Strekkningen oppleves risikabel og forverres av at fotgjengerne må krysse vegen i et uoversiktlig kryss med sving og manglende gatebelysning.

Tilsvarende påpeker velforeningen at også to andre krysningpunkt for fotgjengere oppleves som mindre sikre. Den foreslåtte gangveitraséen som knytter f_LEK 2 til boligområdet nordover går mellom tomt B16 og B19 før den ender ut midt i et t-kryss (iht. *Ottersbo IV revisjon 2018 - plankart forslag*). Dette anser vi for å være et utrygt punkt å starte/ende en gangvei med direkte og strak tilknytning til områdets største lekeplass. Her må det forventes tidvis stor ferdsel. Samtidig må det forventes at oversiktligheten kan bli begrenset av fremtidig bebyggelse og beplantning på hver side av gangvei. Det skal nevnes at to ulike planskisser foreligger på dette tidspunktet, hvorav beskrevne krysningpunkt i alternativ skisse plasseres i en krapp sving (iht. *Illustrasjonsplan til Detaljplan for Ottersbo IV 09.11.2018 og Figur 5 i revidert planbeskrivelse*). Her krysser gangveien over til en ny gangvei mellom tomt B11 og B12. En slik løsning oppfattes ikke på noen måte tryggere.

Y-krysset som knytter feltene Ottersbo IV sammen med Ottersbo III er av velforeningen identifisert som et tilsvarende utrygt krysningpunkt for fotgjengere. Dette fordi krysningen skjer i et vegkryss med skarp og uoversiktlig sving. Også her mangler det tilstrekkelig gatebelysning. Det oppleves som et gjennomgangstema i hele området at myke trafikanters krysningpunkt møter biltrafikken i uoversiktlig kryss med skarp sving og mangelfull belysning.

Kommunen skriver i revidert planbeskrivelse og ROS-analyse at farten er lav i området. Velforeningen er ikke enig i en slik beskrivelse. Vi opplever at biltrafikken holder høy fart i området, og vi etterlyser straks hastighetsregulerende tiltak. Skiltet 30-sone ved avkjørsel fra Fv 323 oppleves ikke tilstrekkelig.

Kommunen bes med andre ord å gjøre en ny analyse av både trasévalg og øvrige trafikksikkerhetstiltak, herunder anlegging av gangvei, gatebelysning, skilting, fartsdumper og annen veimerking.

Det påpekes at kommunen med dette forslaget anbefaler en økning av feltet med totalt 11 boenheter, altså en reell økning på 30%. Kommunen har tidligere blitt henstilt å vurdere innvirkningen på veiadkomsten til nytt og utvidet boligområde i vest med tilhørende økt trafikk. Kommunen behandler dette i revidert planbeskrivelse og skriver på s. 14 følgende: «De nye tomtene er på enden av veien, og det ansees ikke nødvendig med fortau/gangvei. Dersom veien blir stengt for biltrafikk ved tomt B10, vil det redusere trafikken på veien mellom B10 gangvei f_G_1.»

Dette mener velforeningen er en lite treffende konklusjon. Gangveien f_G_1 er en av de mest oversiktlige gangveiene som i dag er planlagt, og således oppleves den ikke som en av de mest risikable. Vi er usikre på hva en stenging ved B10 reelt sett vil utgjøre, men det ansees lite sannsynlig at det vil få noen konsekvens for ferdsel til og fra de 11 nye boenhetene på tomt B38-B40. For disse beboerne vil det antagelig oppleves som en omkjøring å ferdes forbi

tomt B10 da traséen forbi eksempelvis B19 er kortere. På denne måten kan ikke velforeningen se at Ørland kommune har behandlet den økte trafikken på tilstrekkelig alvor. Velforeningen godtar ikke kommunens beskrivelse av situasjonen for myke trafikanter som «ingen vesentlige endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan», slik som på s. 17 i revidert reguleringsplan. Kommunen må som et minimum behandle strekningen B15 til B11, med et spesielt fokus på krysningspunktene fra lekeområdet f_LEK_2, gjennom f_G_2 og over til den øvrige delen av boligfeltet (f_G_3). Dersom stenging ved B10 gjennomføres, har da kommunen vurdert behovet for vendehammer til lastebil og brøytebil ved bom?

Utvidelse av boligfelt i vest

Velforeningen bemerker seg at Ørland kommune har mottatt en rekke kommentarer, innspill og innvendinger på omdisponering av ca. 3,1 dekar dyrka jord til boligformål i denne planbeskrivelsen. Vi velger med dette å benytte anledningen til igjen å kommunisere overfor kommunen at Ottersbo IV velforening ikke ønsker en slik endring uten en tilstrekkelig grundig prosess. Velforeningen stiller seg således bak Fylkeskommunens innspill som råder kommunen til «ikke å omregulere arealet med dyrka mark til boligformål». Som tidligere har vi påpekt at en slik endring samsvarer dårlig med kommuneplanens arealdel, eksempelvis punkt 3.4 hvor det står at «Det er et overordnet grep i kommuneplanens arealdel å omdisponere minst mulig dyrka mark. Det er også en målsetting å bidra til langsiktige grenser mellom bebygde områder og landbruksområder.»

Velforeningen har opplevd denne prosessen som lite inkluderende og uforutsigbar. Kommunen inviterte som kjent til et åpent møte 26.02.2018 for å informere berørte beboere om en varslet revidering av reguleringsplanen. Dette møtet var derimot i all hovedsak tilrettelagt for å informere om endringer som berørte tomtene i nord, inklusive status på steinfylling og sikring. Av fremmøtte husstander ble flere spørsmål reist, eksempelvis bakgrunnen for utvidelsen, type bebyggelse og trafikkøkning. Få eller ingen spørsmål ble besvart av kommunen vedrørende denne bebyggelsen, og det ble henvist til fremtidig saksbehandling. Når denne nå endelig foreligger i form av en revidert planbeskrivelse fremstår den mangelfull og tidvis inkonsekvent. Kommunen har en godkjenning under tvil fra sin egen landbruksnemd (25.11.2015), men det ubesvarte spørsmålet gjenstår; etterspør markedet en fortettet bebyggelse med opptil 3,5 boenheter per dekar i akkurat dette området, og er det nødvendig?

Dagens beboere i velforeningen har gjentatte ganger uttrykt at det er ønskelig med størst mulig enhetlig bebyggelse, altså hovedsakelig eneboliger inntil to etasjer iht. gjeldende reguleringsplan. Det er således vårt ønske at kommunens allerede etablerte arealdelsplan følges. Dersom slik fortettet bebyggelse allikevel skal reguleres inn, mot innsigelser fra flere hold, etterspør vi som et minimum en grundigere konsekvensanalyse av økt trafikk og endret kjøremønster. I den forbindelse stiller vi oss undrende til at den fortettede bebyggelsen legges innerst i boligfeltet. Dersom en slik bebyggelse kom «først», eller tidligere i feltet, vil vi anta at dette kan ha en gunstig påvirkning på trafikkmønsteret.

Avslutningsvis ønsker vi å påpeke at vi ikke opplever beskrivelsen i avsnittet «Jordbruk» på s. 20 som helt korrekt. Bildet som er benyttet for å illustrere den såkalte fulldyrka marken viser tomt B10, en tomt som allerede ligger regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplan. I bakgrunnen skimtes tilkjørt steinmasse som ble dumpet på den dyrkbare marka våren 2018. Her vises ett bilde tatt 29.12.2018 av det aktuelle området, og ett flyfoto tatt våren 2017.



Foto: 29.12.2018. Tatt mot vest, viser deler av steinfylling som ble lagt på dyrket mark våren 2018.



Foto: Flyfoto tatt våren 2017

Utvidelse og sikring av boligfelt i nord

I Multiconsults geotekniske vurdering av steinfyllingen i nord poengteres det at skråningen må slakes ut for å oppnå tilfredsstillende stabilitet (punkt 4.1). Dette underbygger velforeningens oppfatning at skråningen ikke ansees for å være tilstrekkelig sikret og/eller stabil. At den midlertidige sikringen med byggegjerde ikke er tilstrekkelig understrekes videre av kommunen i saksfremlegg for planutvalget (saksnr 18/53).

Det oppleves derfor viktig å raskt utbedre området. Velforeningen kan derfor ikke godta at kommunen forlanger en vedtatt planendring før arbeidet med å sikre steinfyllingen kan starte. Faktisk går kommunen så langt i sin saksfremleggelse at de stiller noe som oppfattes som et ultimatum til berørte beboere om å unnlate å komme med merknader i høringsperioden vedrørende denne delen av planen dersom arbeidet skal starte opp. En slik saksfremleggelse av kommunen oppleves høyst unødvendig da Multiconsults konklusjon vedrørende steinfyllingens stabilitet er helt klar: «Fyllingens stabilitet vurderes som tilstrekkelig forutsatt at råd gitt i foreliggende notat følges; skråningen strammes inn til helning 1:1,5 og det

Ørland 29.12.2018

benyttes grusmasser som tilføres vekstgjord og tilsåing til å dekke fyllingsfronten. Steinfyllingen avsluttes på kote +45 eller lavere».

Velforeningen ser ingen grunn til å vente med oppstart av et slikt tiltak uavhengig av innspill eller merknader under eller etter høringsperioden. Et slikt tiltak er uansett et strengt nødvendig stabiliseringstiltak og vil medføre en betydelig forbedring av området sammenliknet med situasjonen i dag.

Av hensyn til eksisterende beboere, siktlinjer og høydevirkning fra nord mot boligfeltet, mener vi at bygninger på tomt B27-31 bør begrenses til maks 2 etasjer, og da fortrinnsvis med øverste etasjeplan på veinivå. Man vil ved en slik regulering oppnå større forutsigbarhet rundt spørsmål om byggehøyder, og sikre at vedtatte gesims- og mønehøyder lettere holdes innenfor hhv. 6 og 8 m. Dette vil da også være mer i tråd med hva som har vært dikterende for feltet i tidligere plan.

Forslaget om å sikre luft mellom bygninger, med minimum 4 meter byggegrense til nabogrense, og totalt 8 m mellom bygningskropper, støttes.

Øvrig

I forbindelse med nødvendig tilkjøring av stabiliseringsmasser til steinfyllingen i nord, både grus og gjord, ønsker velforeningen å gå i dialog med kommunen om samkjøring til planlagte lek- og friområder. Velforeningen ønsker å stille med dugnadsarbeider med hensikt å oppnå synergi når arbeidet må igangsettes.

Ottersbo IV velforening henstiller kommunen til å rydde og ferdigstille området generelt. Det ligger fortsatt igjen en del kapp og steiner fra skogrydding og etablering av vei. Det ligger en del utrygge steinmasser rundt omkring i tillegg til diverse infrastrukturester som kummer og store betongrør. Blant disse står ett større betongrør fylt med store mengder vann. Dette er tilgjengelig for barn og utgjør en helt unødvendig risiko. Det ser også ut til at entreprenører har gjensatt større mengder sprengstein og brakkerigger. Her bør det stilles krav til opprydding. Velforeningen stiller gjerne opp med dugnadsarbeider der det er mulig, men vi etterspør et samarbeid med kommunen som bes stille med avfallscontainere og bortkjøring etc.

Det er velforeningens oppfatning at området vil oppleves betydelig mer attraktivt og sikkert med litt oppryddingsinnsats fra begge parter.



Ørland 29.12.2018



Foto: 29.12.2018. Diverse sprengstein og bygningsmateriell hentilt av entreprenører i reguleringsområdet.

Mvh

Ottersbo IV velforening