

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

Referanse:

- [REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OTTERSBO IV – REVISJON 2018](#)
- [Saksfremlegg sak 2014/3719 - Dispensasjon fra reguleringsplan for Ottersbo III for oppføring av tomannsbolig på eneboligtomt på 1621/82/332 - Moen 3](#)
- [Vedtak/avslag planutvalg Ørland Kommune sak 15/24](#)
- [MULIGHETSSTUDIE BJUGN OG ØRLAND KOMMUNER - nov 2015](#)
- [Detaljplan for Ottersbo IV Plan ID 1621201406](#)
- [Revidert plankart: PlanID 1621201406 Ottersbo IV - endring 2018](#)
- [A201 - Illustrasjonsplan\\_3](#)

Som beboer på tomt B24 / Brynhildhaugveien 9, fremmer vi følgende tilleggsmerknader og innsigelse, utover felles merknader og innsigelser fremmet av Ottersbo IV velforening, til revidert reguleringsplan for Ottersbo IV iht. vedtak om høring offentlig ettersyn i kommunens planutvalg 14.11.2018.

Rekkehus og flermannsboliger Ottersbo IV:

Vi ønsker å fremme innsigelse mot endring i reguleringsplan for Ottersbo IV, som åpner for etablering av rekkehus/flermannsboliger på tomt B39-B40. Dette gjelder punkter omhandlet i [§ 4](#). Denne endringen i reguleringsplanen anses ikke som liten eller begrenset, da den tilfører 30% flere boenheter i indre deler av boligfeltet.

Innsigelse gis på følgende grunnlag:

- økt støy
- økt trafikk
- økt antall boenheter og fortetting
- avvikende boligtyper og mangel på enhetlig fremtoning
- fremtidig behov for store eneboligtomter i kommunen
- omdisponering av jorbruksareal
- generell ulempe og uforutsigbarhet for eksisterende beboere

Ottersbo IV har av Ørland Kommune selv blitt avsatt til større tomter/eneboliger, i likhet med Ottersbo III. Beboere som har etablert seg i området Ottersbo, har tatt valg om å bosette seg et stykke unna Brekstad by, og i avstand fra det som må anses som kjerneområder for tettbebyggelse på Ørland. At det nå legges opp til fortetting på Ottersbo IV introduserer nå usikkerhet for eksisterende beboere vedrørende hvor forutsigbar en reguleringsplan skal være. At det for knappe 3 år siden, i [sak 2014/3719](#) / Ottersbo III, ble behandlet en dispensasjonssøknad hvor det ble gitt avslag, og som gjaldt nettopp etablering av

flermannsboliger, bør også tas med i vurderingene, da det er de samme momenter som ble fremmet som innsigelse den gang, som nok en gang gjør seg gjeldende.

Viser til kommunenes egen vurdering gjort i mai 2015 fra planutvalgsvedtak:

*“Administrasjonens vurdering*

*Ørland kommune har nettopp hatt en revidering av del av reguleringsplan for Ottersbo og i den planen (Ottersbo IV) ble tomtene gjort større for å gjøre området attraktivt. Å tillate at det da føres opp tomannsboliger/rekkehus i planområdet blir da litt motstridene i forhold til å gå for færre boenheter per daa som nettopp har blitt gjort. Slik er Ottersbo tiltenkt frittliggende eneboliger og ikke en tett utbygging.*

*Ørland kommune har hatt en praksis med at det har blitt akseptert etablering på eneboligtomter der det har ligget til rette for det og naboer ikke har hatt noen merknader, dette har blitt gjort på Reksterberg. Her har det kommet inn merknader fra begge tilgrensende naboer som uttrykker stor skepsis til at det blir etablert rekkehus istedenfor frittliggende eneboliger og de mener at det er en bebyggelse som ikke passer i den eksisterende bebyggelsen i boligfeltet. Området består av eneboligbebyggelse og det er det som også er lagt opp til i endringen av feltet. Å tillate rekkehus/tomannsboliger i feltet vil da bryte vesentlig med hvordan boligfeltet fremstår. Det vil også gi føringer for hva som kan bygges på de resterende tomtene og kan medføre en enda større fortetting av området med de ulemper det kan medføre.*

At det i samme operasjon skal taes dyrket jord inn i utvidet område i vest, for å kunne etablere flermannsboliger, fører til ytterligere ulempe, og går imot den landbruksfaglige vurderingen.

Her velger man altså potensielt å motsette seg både eksisterende beboere, avvike fra tidligere reguleringsplaner for området og avvike fra generell praksis i arealplan om å ha tilgjengelige eneboligtomter på Ottersbo. Viser i denne sammenheng også til [Mulighetsstudie Bjugn og Ørland Kommuner](#) fra nov 2015 / pkt 6.2.3:

*“De fleste som har flyttet til Ørland og Bjugn ønsker å eie egen enebolig.*

*Det er ganske tydelige tendenser i ønsker og behov i forhold til boligpreferanser hos nye tilflyttere. 40 av 50 ønsker å bo i enebolig, og 46 av 50 ønsker å eie fremfor å leie. Dette er ikke overraskende i og med at stor del av utvalget var barnefamilier i etableringsfasen, og man må kanskje forvente andre preferanser i andre grupper. De aller fleste er fornøyde med bosituasjonen de har i dag, mens 8 personer ikke er fornøyde. Av årsaker til dette nevner de ulike ting. Blant annet er det flere som leier bolig og ønsker å kjøpe, men har ikke råd eller at de ikke finner noe på markedet som passer.”*

Kommunens egne undersøkelser bør derfor også tillegges vekt. Ikke alle ønsker å bo i fortattede områder.

Det jobbes i Ørland, i tillegg til etablering av leilighetskomplekser i Brekstad sentrum, med flere boligområder som vil inneholde en større mengde rekkehus/flermannsboliger både på Bruholmsjordet, Nordlund, Søtberget og Åstumhaugen. Man kan undre seg om det virkelig er behov for også tillate denne type bebyggelse på Ottersbo IV?

### Grenseavvik reviderte plan/illustrasjonskart:

Det foreligger et mindre avvik, eller en justering av grense og tidligere inntegnet gangvei, i revidert planforslag, som påvirker både grense, areal og utforming på vår eksisterende tomt. Den ekstra avstand tidligere inntegnet gangvei **f\_G\_3** ga mot nabetomt endres også i revidert forslag, og dette påvirker byggegrenser. Dette oppleves også som en ulempe, særlig når endringer av en reguleringsplan påvirker eksisterende beboere.

Under finnes utdrag fra opprinnelig plankart, revidert plankart og revidert illustrasjonsplan som henvist til i referanser:



*Opprinnelig plankart*



*Revidert plankart*



*Revidert illustrasjonsplan*

mvh

Siv Ophaug & Per Amund Amundsveen  
tomt B24 / Brynhildhaugveien 9