

# HØRINGSINNSPILL

## REGULERINGSPLAN OTTERSBO IV

### - ENDRING 2018

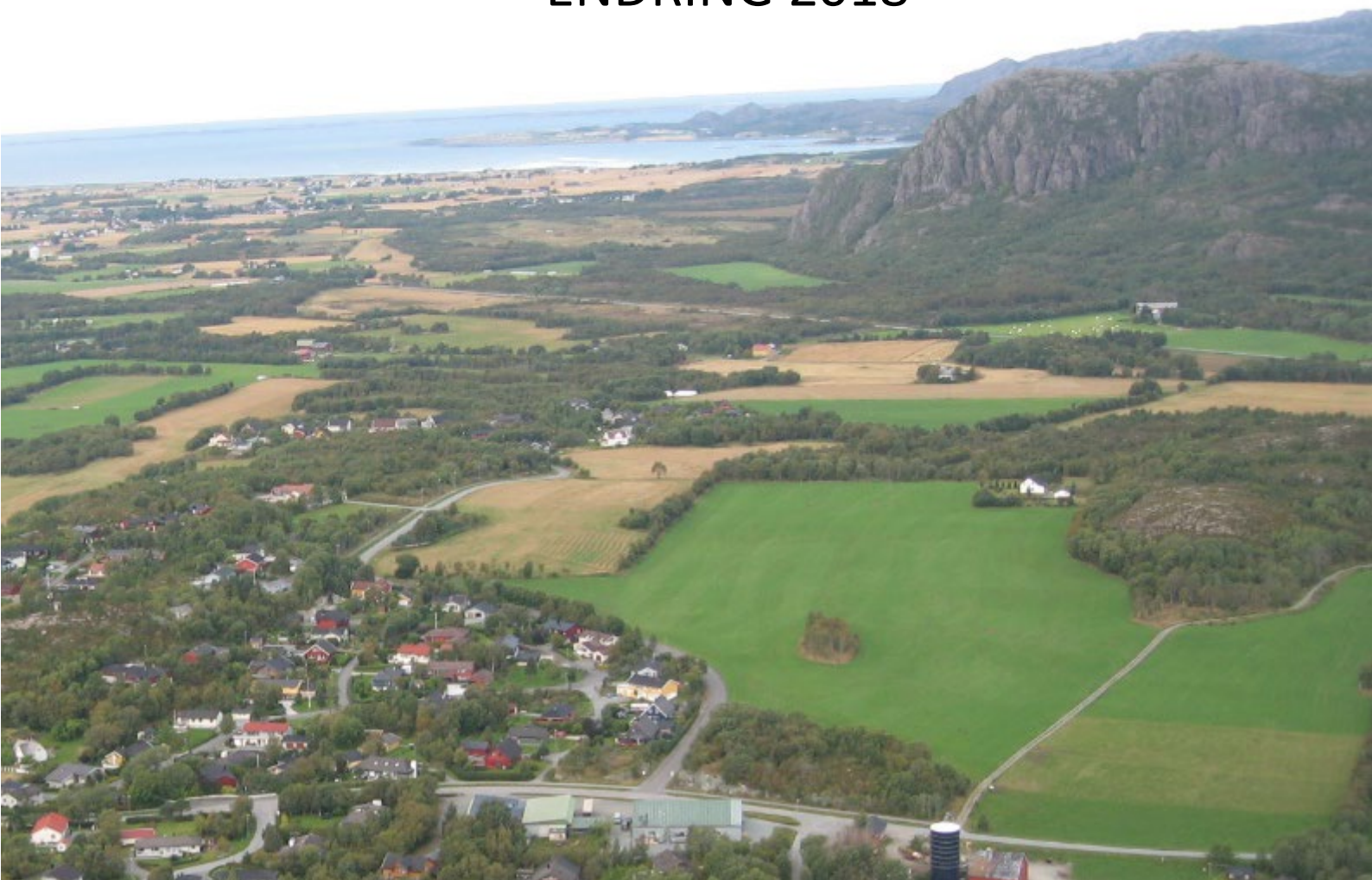


Foto: Ørland kommune, sept. 2008

Det var innkommet uttalelse/merknad fra 8 parter ved høringsfristens utløp 1. januar 2019

1. Fylkesmannen i Trøndelag
2. Trøndelag fylkeskommune
3. Eskild M Kristiansen
4. Bergthor Lund / Asdis M Brynjolfsdottir
5. Bjørg Gilde / Ole-Gunnar Utstrand
6. Siv Opphaug / Per Amund Amundsveen
7. Silje Tamara Amundsveen
8. Ottersbo IV - velforening



Ørland kommune  
Postboks 401  
7129 BREKSTAD

Vår dato: 13.12.2018  
Vår ref.: 2018/9836

Deres dato: 15.11.2018  
Deres ref.: 15364/2018/L12/TROL  
AN

## Uttalelse - revidert reguleringsplan for Ottersbo IV - Ørland kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

### Landbruk

I vår forhåndsuttalelse av 24.05.18 frarådet vi, tross kommunens jordlovsvedtak fra 2015, at 3,5 dekar dyrka jord ble tatt inn i reguleringsplanen og omregulert til boligformål. Dersom kommunen tross denne frarådingen likevel ville legge til rette for boligbygging på området, var vi tydelig på at bestemmelsene måtte sikre en utnyttning på minimum 3 boenheter/da.

Av planbeskrivelsen går det nå fram at arealet som legges til er 3,1 dekar. Av planbeskrivelsen og illustrasjoner går det i all hovedsak fram at det planlegges for 11 boenheter på utvidelsesarealet, men under «Virkning av planforslaget», på side 17 i planbeskrivelsen, står det at med 8 boliger på arealet blir arealutnyttelsen litt over 2 boenheter pr. dekar. Landbruksavdelingen legger til grunn at planbeskrivelsen justeres/ harmoneres mht utnyttning før sluttbehandling.

Etter vår vurdering sikrer heller ikke planbestemmelsene entydig nok minimum 3 boenheter/dekar for utvidelsesarealet. Vi skjønner av det oversendte materialet, jf. bl.a. kommunens kommentarer til Fylkesmannens forhåndsvurdering, at det her nok planlegges for 11 boenheter på det aktuelle utvidelsesarealet. Dette er imidlertid ikke sikret gjennom bestemmelsene. Landbruksavdelingen forutsetter at dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene før sluttbehandling.

Med hjemmel i jordlovens §9, jf. §1, og Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi, har vi innsigelse til reguleringsplan for Ottersbo IV inntil reguleringsbestemmelsene enten sikrer 11 boenheter, evt. minimum 3 boenheter/dekar, innenfor byggeområdene B38-40.

### Samfunnssikkerhet

Det foreligger en enkel ROS-analyse i planforslaget. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til flere kilder og gjennomførte undersøkelser der dette er aktuelt. Dette ville styrket analysen. Vi minner om at analysen skal vise alle

Postadresse:  
Postboks 2600  
7734 Steinkjer  
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:  
Steinkjer: Strandveien 38  
Trondheim: Prinsensgt 1  
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:  
74 16 80 00  
Org.nr.:  
974 764 350

Saksbehandler:  
Tor Sæther  
Telefon:  
73 19 92 82

risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3.

I analysen bør det fremgå om endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert. Likeså bør også tilstøtende områder være med i vurderingen og hvordan tiltaket for eksempel påvirker hele eller deler av nedbørsområdet. Det savnes også referanser til hvordan klimaendringer er vurdert og om klimaprofil er tatt med, likeså om det er relevante forhold fra kommunens overordnede ROS-analyse som er relevant. Det savnes også en vurdering rundt trafikksikkerhet til området i anleggsfasen, spesielt siden det potensielt vil være en del trafikk i et allerede eksisterende boligområde.

ROS-analysen skal synliggjøres i reguleringsplanen, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen viser til DSB sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging" og vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Vedlegg 5 i veilederen er revidert og utgitt fra DSB i august 2018. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).

Fylkesmannen påpeker samtidig at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

### **Klima og miljø**

Ingen merknad.

### **Barn og unge**

Ingen merknader.

### **Helse og omsorg**

Ingen merknad.

### **Fylkesmannens konklusjon**

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i jordlovens §9, jf. §1, og Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi, har vi innsigelse til reguleringsplanen inntil reguleringsbestemmelsene sikrer 11 boenheter, evt. minimum 3 boenheter/dekar, innenfor byggeområdene B38-40.

Med hilsen

Frank Jenssen  
fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord  
seksjonsleder  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

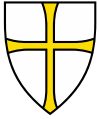
Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Oppvekst og velferd: Knut Olav Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



ØRLAND KOMMUNE  
Postboks 401  
7129 BREKSTAD

<b>Vår dato:</b>	20.12.2018	<b>Vår referanse:</b>	201842413-8	<b>Vår saksbehandler:</b>	
<b>Deres dato:</b>	15.11.2018	<b>Deres referanse:</b>	15364/2018/L12/TROLAN	Heidi Beate Flatås	

### **Fylkeskommunens uttalelse til høring og offentlig ettersyn av revidert reguleringsplan for Ottersbo IV, PlanID 1621201604 - Ørland kommune**

Hensikten med planarbeidet er å endre/justere gjeldende plan, samt foreta en utvidelse av areal mot vest, for å tilrettelegge for økt boligbebyggelse i området.

Området ligger i tilknytning til tettstedet Ottersbo og tilhører Opphaug skolekrets. Foreslåtte utbygging er i tilknytning til eksisterende boligområde og benytter eksisterende infrastruktur. Fullt utbygd vil planområdet ha i underkant av 50 boenheter. Planarbeidet har særlig fokus på høyder og det visuelle (nær- og fjernvirkning), dette er positivt.

Av faglige råd vil vi foreslå at det legges til rette for flere nærlekeplasser. Dette for å ivareta de yngste barnas interesser, samt skape sosiale møteplasser.

#### **Kulturminner eldre tid**

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planutvidelsen.

Vi har derfor ingen spesielle merknader, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, ber vi om at arbeidet stanses og at Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka.

Når det gjelder de trafikale forholdene viser vi til Statens vegvesens uttalelse til saken. Fylkeskommunen har ingen innsigelse til planen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim  
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås  
Rådgiver

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Plan

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

**Kopimottakere:**

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

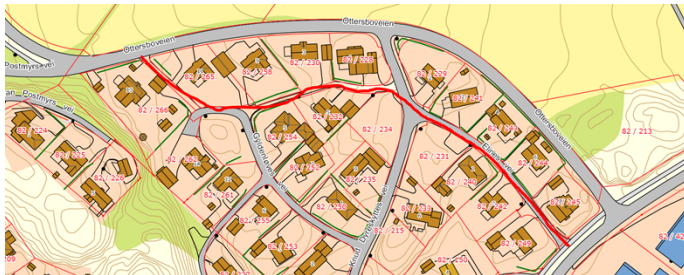
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED

## Innsigelse til ROS analyse i ny planbeskrivelse for Ottersbo IV, saksnummer 2017/927

Referanse: *Planbeskrivelse revisjon 2018 av reguleringsplan Ottersbo IV PlanID 1621201604 (07.11.2018) og tilhørende ROS-analyse, saksnummer 2017/927.*

I ny planbeskrivelse for Ottersbo IV kommenterer Ørland kommune innspill vedrørende trafikksikkerheten for myke trafikanter, dvs «behov for opparbeiding av «nytt fortau langs den kommunale vegen for å gi beboerne et trafikksikkert tilbud ned til fylkesvegen» (Statens vegvesen).

Kommunen vurderer gjennom sin ROS analyse trafikksikkerheten som tilstrekkelig på følgende måte: *Kommunen har fjernet en smalt «fortau», som ikke var hensiktsmessig, og i stedet lagt til rette for gående gjennom boligfeltet som vist nedenfor med rød strek. En passasje er her gjort bredere, slik at hele strekningen kan brøytes, og dermed holdes åpen for myke trafikanter hele året. Dette anses som mer trafikksikkert enn tidligere.*



Kommunens tilrettelegging for gående gjennom boligfeltet anser jeg for å være et godt tiltak langs den aktuelle strekningen som er avmerket. Kommunens vurdering av smalt fortau som uhensiktsmessig kan jeg til dels være enig i da brøyting ikke i tilstrekkelig grad ble utført. Derimot fungerte fortauet som et helt nødvendig skille mellom biltrafikk og forgjengere på deler av strekningen. Etter fjerningen av dette fortauet er resultatet at fotgjengere eksponeres for biltrafikk langs en av de mest risikable strekningene. Nå eksisterer det ingen fysisk adskillelse eller sikringstiltak mellom gang- og sykkelvei ved Johan Postmyrsvei, over krysset til Ottersboveien og frem til tilrettelagt strekke i boligfelt mellom gnr/bnr 82/266 og 82/265. Det er i utgangspunktet uheldig at fotgjengere må krysse en bilvei i umiddelbar nærhet til et vegkryss, men risikoen forsterkes i dette tilfellet av at en krapp sving gjør stedet uoversiktlig. I tillegg er vegkrysset, og hele strekningen nord for gnr/bnr 82/266, svært mørk i vinterhalvåret da det ikke er gatebelysning i området. Gatebelysningen slutter nord for krysset og dekker kun etablert gang- og sykkelveg videre opp langs Ottersboveien. Videre er vegkrysset skjermet av høy vegetasjon og terreng i sør og vest noe som erfaringsmessig medfører lite sollys, mer is og glatte kjøreforhold på strekningen vinterstid. Brøyting og strøing skjer erfaringsmessig midt på dagen etter at skolebarna har gått til skolebussen.

Avslutningsvis vil jeg poengtere at utforming av eksisterende overgang mellom Ottersboveien og gang- sykkelvei gjennom boligfeltet ikke er optimal og skaper uheldige situasjoner. Den har en høy fortauskant som utgjør et skarpt og unaturlig hinder for spesielt syklende trafikanter.

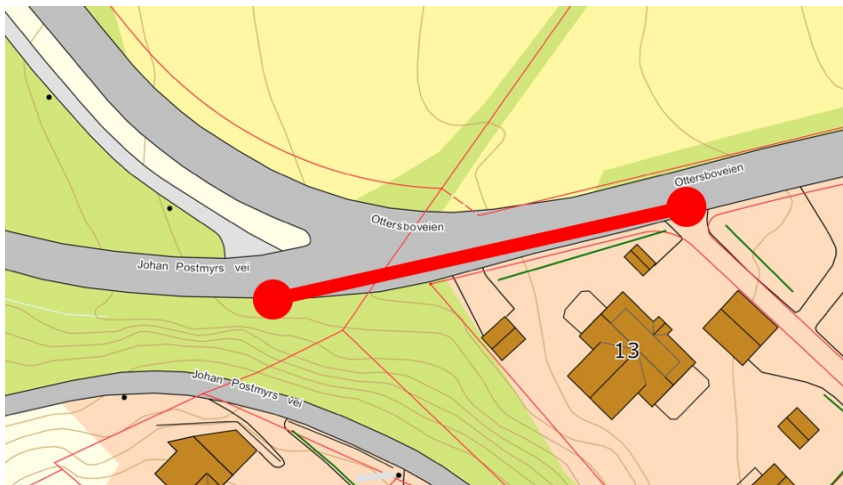


Jeg mener Ørland kommune ikke kan konkludere at dagens trafikksituasjon er sikrere enn den var før fjerning av fortau. En slik konklusjon er for unyansert og baserer seg på en ROS analyse som ikke i tilstrekkelig grad svarer på de utfordringene Statens vegvesen fremstiller. Selv om fortauet var relativt smalt ga det våre mykeste trafikanter et fysisk skille til biltrafikken. Etter fjerningen eksponerer kommunen fotgjengere og syklende i unødvendig grad for biltrafikk, spesielt i et uoversiktlig vegkryss med manglende belysning. Risikoen oppleves som forsterket av at trafikken i området både har økt etter utvidelsen av Borgen barnehage og av at denne skysstrafikken sammenfaller med tiden på dagen da skolebarna ferdes til skolebussen.

Tilrettelegging for ferdsel gjennom boligfeltet sør for vegkrysset ansees som en god løsning, men dette er utilstrekkelig. Totalt sett opplever undertegnede at strekningens risiko er forhøyet med dagens løsning da ett av de mest utsatte områdene er vesentlig forverret etter fjerning av fortau.

Kommunen bes etablere følgende trafikksikringstiltak:

- Gatebelysning
- Fortau eller gang- og sykkelveg på strekning fra kryss Johan Postmyrs vei/Ottersboveien frem til boligfelt (se strekning på kart under)



Mvh

Eskild M. Kristiansen



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

Vi støtter brevet som velforeningen sendte, spesielt vedrørende lekeplasser og sikker skolevei.

### **Illustrasjonsplan**

B13: Tomten er feilvendt på planen, inkjørsel er ovenfra.

B3, B4: Det er inget i terrenget eller veilinien som seir at husen skal være lavere enn B1-B5.

B25-B27: B26 følger ikke veien, det blir et hull mellom B25 og B27, se neste punkt.

B28-B30: Tomteskråningene som presentert i planen ser ikke ut å være ifølge hvordan veien ligger. Hvis et hus skal være høyere enn de andre så er det B30, der er toppen av veien som så går ned mot lekområdet. Litt mer naturlig ville da fra B26 i 51, B27-51,5, B28-52, B29-53, B30-53 bli. Vi antar at veien blitt målt opp og mønehøydene satt så inkjørsel til tomtene blir enkel og behagelig.

### **Øvrig**

Vi er imot 3 etasjers hus i nord, opprinnelig plan for området er 2 etasjers eneboliger og det er helt uakseptabelt at det gjøres så store endringer i etterkant som endrer områdets utseende og utnyttelse fordi kommunen vil forsøke å forskjønne sin fiasko som det første reguleringsplanen har ført til og dens vedtak som intet gjort for området.

I Multiconsults vurdering står det at fyllingen mot nord skal slakes ut og i saksfremlegget står det *„Det er viktig å få avsluttet steinfyllingen i nord på en god måte. Denne kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.“* Ingenstans står det hvordan dette skal gjøres. Hvis husene på tomter B27-31 skal være sokkelhus blir høyden på fyllingen trolig satt i sokkelhøyde på etasje -1. Hvordan har kommunen tenkt å ordne med sikker skråning fra veien til denne underetasjen så byggegjerdet kan forsvinne? Det går ikke å fortsatt tilby beboerne i området et midlertidigt byggegjerde, det har vært her lenge nokk! Og så å true oss med utsettelse av nødvendige sikringer hvis vi har meninger om hvordan vårt nærområde ser ut er helt uforståelig.

Med vennlig hilsen,  
Bergthor Lund og Asdis M Brynjolfsdottir  
Brynhildhaugveien 23

Til

Dato: 31.12.18

Ørland kommune

Fra

Bjørge Gilde og Ole-Gunnar Utstrand

Brynhildhaugveien 35

7140 Opphaug

**Merknad til revisjon av reguleringsplan for Ottersbo IV – Plan ID 1621201604 høring og offentlig ettersyn.**

Som en av de nærmeste naboer har vi to merknader til området i nord.

**Merknad 1. Boliger i nord:**

Kommunen valgte å sprengte og fylle nordområde med masser fra byggingen av Borgen barnehage. Dette ble gjort uten noen plan for hvilke hustyper som kunne bygges i nord området av feltet.

Det forslaget som ligger inne nå med 3 etg hus vil ta mye utsikt for husene som ligger nord i feltet. For vår del vil høyden, vil denne hustypen ta fra oss siktelinjen mot Rusaset.

Vi mener at det burde ligge 2 etg hus der en etasje er under vei og en etasje er over vei. Denne hustypen vil ivareta oss som nabo mye bedre. En annen faktor er at 2 etg hus "demper" feltet bedre enn at 3 etg hus ligger helt ytterst i feltet. Som etablert nabo til nordområdet har dette stor betydning for vår trivsel.

Jeg vil i denne sammenheng referere til innspill fra Fylkesmannen: "Det bør etterstrebes å endre eksisterende plan slik at ulemper for allerede etablerte boliger minimaliseres".

**Merknad 2. Sikring av boligfeltet i nord.**

Det bør nå kunne sikres slik at det midlertidige gjerdet ikke trenger å stå der. Det vil si at nordområdet bør ordnes slik at det ikke blir et fall fra veien som opprettholder behovet for eksisterende gjerde.

Med hilsen

Bjørge Gilde og Ole-Gunnar Utstrand

Brynhildhaugveien 35

## 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 fortettede 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

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

Referanse:

- [Detaljplan for Ottersbo IV Plan ID 1621201406](#)
- [Revidert plankart: PlanID 1621201406 Ottersbo IV - endring 2018](#)
- [A201 - Illustrasjonsplan 3](#)

Som beboer på tomt B12 / Brynhildhaugveien 7A, fremmer jeg følgende tilleggsmærknader, 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.

Grenseavvik revidert plankart:

Det foreligger avvik, eller en justering av grense og tidligere inntegnet sti, som påvirker både grense, areal og utforming på min eksisterende tomt. Dette gjelder mellom min tomt B12 og ubebygde tomt B11. Dette er ikke avklart med meg på forhånd, som eksisterende beboer, og det fremmes derfor innsigelse mot en slik endring. Dette medfører en klar ulempe for meg og det er ikke aktuelt å avstå areal eller foreta en slik grensejustering, uten min involvering og nødvendig dialog rundt en evt. omforent løsning. Den ekstra avstand tidligere inntegnet sti **f\_G\_3** ga mot nabotomt 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 henviser til i referanser:



*Opprinnelig plankart*



*Revidert plankart*



*Revidert illustrasjonsplan*

mvh

Silje Tamara Amundsveen

beboer tomt B12 / Brynhildhaugveien 7A

## 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