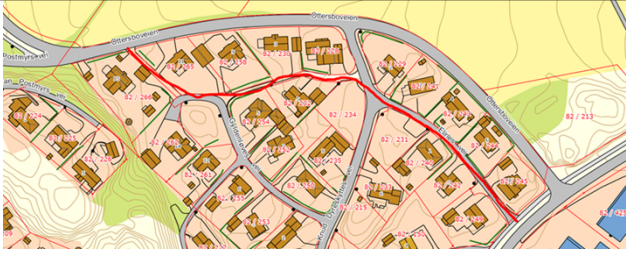


HØRINGSINNSPILL MED RÅDMANNENS VURDERINGER- høringsfris 01.01.2019
Reguleringsplan for Ottersbo IV- endring 2018

Part	Innspill/merknad/innsigelse	Rådmannens vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag	<p>Innsigelse landbruk: 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.</p> <p>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.</p>	<p>Det er gjort endringer i planbestemmelser med krav om min. 3 boenheter /daa</p> <p>Det vurderes at planrevisjon ikke medfører vesentlige endringer for samfunnssikkerhet ifht. gjeldende plan.</p>
Trøndelag fylkeskommune	<p>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.</p> <p>Ellers minnes det om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p>	<p>Planområdet består av store eneboligtomter, det er kort avstand til naturområder omkring. Rådmann vurderer det tilstrekkelig at nærlek opprettes på egen eiendom og at de 2 lekeområdene i planen ellers er tilstrekkelig som nærlek.</p>
Eskild M Kristiansen	 <p>Kommunens tilrettelegging for gående gjennom boligfeltet anser jeg for å være et godt tiltak langs den aktuelle strekningen som er avmerket.</p> <p><i>Kristiansen påpeker også utfordringer med manglende trafiksikre tiltak ved Ottersboveien og Johan Postmyrsvei, samt manglende beslysning etc</i></p>	<p>Dette innspillet har ingen direkte relevans til planforslaget, da det ligger utenfor planområdet.</p> <p>Innspill vedr. trafiksikkerhet vil bli formidlet til trafiksikkerhetsutvalget.</p>
Bergthor Lund/ Asdis M Brynjolfsdottir	<p>B13: Tomten er feilvendt på planen, innkjørsel er ovenfra.</p> <p>B3, B4: Det er inget i terrenget eller veiliniem som seir at husen skal være lavere enn B1-B5.</p>	<p>Plankart er endret ved at innkjøring er flyttet til østsiden.</p> <p>Plankart er endret: B1 – B4: max mønehøyde c +45,5</p>

	<p>B25-B27: B26 følger ikke veien, det blir et hull mellom B25 og B27, se neste punkt.</p> <p>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</p> <p>Vi er imot 3 etasjers hus i nord, opprinnelig plan for området er 2 etasjers eneboeliger 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.</p> <p>I Multiconsults vurdering står det at fyllingen mot nord skal slakes ut og i saksfremlegget står det <i>„Det er viktig å få avsluttet steinfyllingen i nord på en god måte. Denne kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.“</i> 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.</p>	<p>Plankart endret til: B29 max kote +53,0 B26 max kote +50,0</p> <p>Rådmann anbefaler at det tillates 3 etasjer (sokkel/underetg +1+1). Kotehøyder er spesifisert på plankart, og volum på 2.etg (over vei) skal være på max 50% av underliggende etasje. Totalt bebygd areal blir mindre enn tidligere planlagt.</p> <p>Tatt inn som et punkt i bestemmelsene: Steinfylling skal være avsluttet og sikret og tilsådd/beplantet innen oppstart av bygging på en av tomtene B27-31</p>
Bjørg Gilde/ Ole-Gunnar Utstrand	<p>Område helt nord i feltet.</p> <p>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.</p> <p>Vi mener at det burde ligge 2 etg hus der en etasje er under vei og en etasje er over vei.</p> <p>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.</p>	<p>Rådmann anbefaler at det tillates 3 etasjer (sokkel/underetg +1+1). Kotehøyder er spesifisert på plankart, og volum på 2.etg (over vei) skal være på max 50% av underliggende etasje. Maks høyde er ikke satt høyere enn tidligere planlagt.</p>

<p>Siv Opphaug/ Per Amund Amundsveen</p>	<p>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. Den tilfører 30% flere boenheter i indre deler av boligfeltet. At det for knappe 3 år siden, i Ottersbo III, ble behandlet en dispensasjonssøknad hvor det ble gitt avslag på etablering av flermannsboliger, bør også tas med i vurderingene.</p> <p>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 B24.</p>	<p>For B38-40 er bestemmelsene endret og tilført krav til utforming av tomannsboliger: at de skal fremstå som store eneboliger for å innpasses i resten av området.</p> <p>Plankart er ihht gjeldende plan for tomt B24. Illustrasjonen stemmer ikke med matrikelinfo.</p>
<p>Silje Tamara Amundsveen</p>	<p>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 ubebygd tomt B11.</p>	<p>Eiendomsgrense mellom B11 og B12 er korrigert ihht merknad. Turvei som er tatt bort gir noe større tomteareal på B11.</p>
<p>Ottersbo IV velforening</p>	<p>Lekeplassareal Iht. revidert «Reguleringsbestemmelser for Ottersbo IV» §5 <i>Lekeplasser</i> 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.</p> <p>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.</p> <p>Utvidelse av boligfelt i vest (B38-40) 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 «<i>ikke å omregulere arealet med dyrka mark til boligformål</i>». Som tidligere har vi påpekt at en slik endring samsvarer dårlig med kommuneplanens arealdel, eksempelvis</p>	<p>Krav til lekeplass er redusert til 40% skal være ferdigstilt.</p> <p>Bestemmelse §7 Betegnelsen «gangvei» er ukorrekt, disse traseene er tenkt å være snarveier. Formålsendret i kart og bestemmelser til «Turvei (sosikode 3031)» og betegnes T1, T2.</p> <p>Rådmann anbefaler at B38-40 opprettholdes i planforslaget, da det tidlig i prosess ble gitt lovnader til grunneier. Det er lagt inn mye ressurser for å innpasses B38-40 i planen. Det er tilføyd noen bestemmelser som regulerer at det ikke oppføres typiske rekkehus, men 2-mannsboliger, og at</p>

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.

Sikring av steinfylling 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).

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.



Bilde tatt 29.12.2018

utforming skal være mer lik eksisterende bygg.

Det er gitt en bestemmelse som krever at steinfylling i nord skal være ferdig sikret, tilfylt og beplanet senest ved oppstart av B27-31.

Landbrukskontoret har tidligere godkjent søknad om omdisponering til annet formål.



Bildet tatt våren 2017

Velforeningen er meget uenig i ROS-analysens konklusjon når det gjelder trafiksikkerhet

Innspill vedr. trafiksikkerhet vil bli formidlet til trafiksikkerhetsutvalget.

Når det gjelder sikt fra snarveier/lekeplass/turvei er dette løst ved at frisiktsoner er påført plankartet.

