



Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

## DRØFTINGSAK - OTTERSBO IV, REGULERINGSENDRING 2018

### Sakens bakgrunn og innhold

Ny reguleringsplan for Ottersbo IV ble godkjent i mai 2015, og har sitt utspring i gjeldende reguleringsplan fra 1981 (PlanID 1621198104). Boligtomtene ble redusert i antall og økt i størrelse, slik at de ble bedre egnet for frittliggende eneboliger.

Etter at arbeidet med reguleringsplanens infrastruktur (vei, VA) var i satt i gang, ble det tippet sprengsteinmasser (fra samme område) i skråning mot nord. Tanken var å legge bedre til rette for bygging på nordsiden av veien.

Bygging i området kom i gang i 2015. Byggesaksbehandlingen ble utfordrende da det viste seg at planbestemmelsene var ufullstendige mtp byggehøyder. Dette medførte en del klager mellom utbyggerne, fordi noen bygde høyere enn forventet, og at utsikt som var forventet forsvant.

Pga. utilfredshet blant beboerne, samt at det ble gjort en del terrengendringer som ikke var i samsvar med planen, ble det i 2017 besluttet å *endre gjeldende reguleringsplan fra 2015*, slik at plan og bestemmelser skal bli mer forutsigbar for eksisterende og nye beboere, samt lette byggesaksbehandlingen i nye saker.

Nytt planforslag ble 1. gangs behandlet 14.11.2018, og har vært ute på høring. Det er innkommet merknader fra 8 parter, herav et varsel om innsigelse.

Det er i hovedsak 2 tema som opptar partene;

1. Tetthet på tomtene B38-40, og omdisponering av landbruksareal
2. Høyde/utforming på tomtene B27-31

### Tema

1. Planforslaget foreslår å utvide planområdet med ca. 3,8 daa til boligformål (B38-40). Arealet er i gjeldende kommuneplan formålsregulert som LNF-areal, og er dyrket mark pr. i dag.  
Planforslaget legger opp til utnyttelse BYA 50%. Terrenget heller ned – mot nord.  
Kfr. Vedlegg nr. 7 snitt Illustrasjonsplan\_2.
  - a. Fylkeskommunen har varslet innsigelse på bestemmelsenes §4 dersom planforslaget opprettholder en tettheten på B38-40 mindre enn 3. Det vil si at det må være min. 12 boenheter på landbruksarealet som ønskes omdisponert.

- b. Beboerne og Velforeningen har merknader til at det nå planlegges tett-småhus-bebyggelse på området. At det blir feil å tillate dette etter som kommunen tidligere har frontet at det så langt fra sentrum skal tilbys større tomter for eneboliger. For 3-5 år siden av slo kommunen søknad om rekkehus/2-mannsbolig på naboområdet, med begrunnelse at det ikke var ønskelig med annet en eneboliger.
  - c. En økning på 12 boenheter vil medføre økt trafikkbelastning på Ottersboveien og samleveien til området, samt senke fremdriften på ferdigstilling av felles lekearealer i området.
2. B27-31 ligger helt nord i planområdet, på en høy steinfylling, sett fra Rusaset i nord. Bestemmelsene foreslår å tillate 3 etasjes bygg; sokkel + 2 etasjer over veinivå. Dvs. at max mønehøyde vil ligge på samme nivå som for boligene på toppen, mot sør. Øverste etasje er foreslått å ha mindre volum slik at dette skal skape luft og sikt mellom boligene. Det er kommet inn merknader om at bebyggelse vil hindre sikt mot Rusaset, og at 3 etasjer kan bli opplevd som et «voldsomt» byggevolum i hellinga mot nord.

### **Til drøfting**

1. *Dersom B38-40 opprettholdes i planforslaget og tettheten økes til min. 12 boenheter etter fylkesmannens innsigelse, vil nok beboerne/velforeningen oppleve dette som en provokasjon mtp på egne merknader om tetthet, trafiksikkerhet og trafikkbelastning i planområdet.*  
På sikt kan en slik beslutning medføre nye disp.søknader om oppføring av flermannsboliger på eneboligtomter. Det kan også oppfattes som at det er enkelt å «gå rundt» kommunens allerede vedtatte planverk.
2. *Dersom B38-40 tas ut av planforslaget vil beboerne/velforeningens merknader tas til følge, og fylkeskommunen vil trekke varsel om innsigelse.*  
Det bør avklares på hvilket grunnlag dette boligarealet er blitt tatt inn i planområdet, og hvorfor..
3. *Høyde og utforming av bebyggelse på B27-31*  
Skal det tillates sokkel + 2 etasjer over veinivå, eller bør max.høyde reduseres til sokkel + 1 etasje over veinivå?

### Vedlegg:

- 1 Høringsinnspill - sammenstilt - Ottersbo IV 2018
- 2 Ottersbo IV revisjon 2018 - plankart forslag
- 3 Planbestemmelser
- 4 Planbeskrivelse revisjon Ottersbo IV
- 5 A201 - Illustrasjonsplan\_3
- 6 Revidert perspektiv nord og snitt til illustrasjonsplan
- 7 A202 Snitt til illustrasjonsplan\_2
- 8 ROS-analyse

## 9 Særutskrift Reguleringsendring Ottersbo IV