



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/15	Planutvalget - Ørland kommune	10.04.2019

SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING OTTERSBO IV - PLANID 5015201801

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes PlanID 5015201801 Ottersbo IV, med planbestemmelser og plankart sist revidert 10.04.2019.

Sakens bakgrunn og innhold

Gjeldende plan (PlanID 1621201406) har ikke angitt eksakte høyder på bebyggelsen, men tatt utgangspunkt i terrenget. Dette har medført ulike tolkninger av tillat byggehøyder. Det har derfor vært behov for å stramme opp gjeldende plan. I tillegg er det gjort andre endringer det har vært behov for. De viktigste endringene i reguleringsplanen er:

- Endret bebyggelse nord i området idet tidligere regulert bebyggelse ikke er funnet hensiktsmessig.
- Regulering av nye tomter for tett småhusbebyggelse ved utvidelse av planområdet mot vest.
- Behov for eksakte byggehøyder på hver tomt for styring av virkninger av bebyggelse fra omgivelser og internt mellom naboer i byggeområdet.

Nytt planforslaget ble 1. gangs behandlet i planutvalget, sak 18/53 den 14.11.2018, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Frist for innspill var 1. januar 2019.

Etter høringen er det kommet 8 merknader og 1 varsel om innsigelse fra hhv. beboere/Velforening og fra Fylkesmannen.

Saken har vært til drøfting hos planutvalget 13.02.2019. Konklusjon etter det møtet ble at planutvalget ønsker at administrasjon før sluttbehandling skulle:

1. Fremme forslag til bestemmelser som ivaretar naboenes bekymring vedr. høyder/volum for B27-31.
2. Avklare konsekvenser ved å ta B38-40 ut av planforslaget.

Folkehelsevurdering

Hensikten bak revidering av planen er å skape mer forutsigbarhet for nye og eksisterende beboere i planområdet. Ottersbo IV er et attraktivt boligområde med god tilgang til natur- og turområder.

Administrasjonens vurdering

Ny plan baserer seg på prinsippene i gjeldende plan. Planarbeidet har særlig hatt fokus på høyder og det visuelle (nær- og fjernvirkning), som den første reguleringsplanen nok ikke har lagt gode nok rammer for.

Intensjonen med oppstart av planendring var å gjøre den mer forutsigbar for eksisterende og nye beboere. Endringen skulle realiseres gjennom å «stramme inn» på eksisterende bestemmelser samt tilføye nye bestemmelser.

Som det fremkommer av drøftingsmøte i Planutvalget 13.02.2019, har det vært mest innspill i forbindelse med høyder og volum for B27-B31, samt å avklare konsekvensene av den nye bebyggelsen på B38-B40.

Vurderinger av B27-B31

B27 – B31 ligger på kanten av Ottersbo IV mot nord. På dette området har det vært diskutert om en skal velge prinsippet om lavere bygg med større arealutnyttelse kontra noe høyere bygg med mindre fotavtrykk. Etter dialog med naboer er det prioritert at det blir sikt mellom byggene og derfor er det anbefalt bebyggelse med mindre fotavtrykk.

Administrasjonen anbefaler at det tillates 2 etasjer pluss sokkeletasje. I tillegg til at det tillates mindre fotavtrykk for byggene, tillates øverste etasje å dekke bare 50% av bebygd areal. På denne måten mener administrasjonen at det er tatt hensyn til innspillene fra naboer.

Etter vedtak av de reviderte planbestemmelsene og plankart om utforming av B27-B31, er det forutsatt at skråningen skal opparbeides snarest mulig. Dette har lenge vært et sterkt ønske fra eksisterende beboere og det vil dempe fjernvirkningene av byggefeltet fra Karlsengen og Rusaset.

Ny bebyggelse B38-40

B38-B40 er et privat område eid av Bjørn Andersen. Han har ønsket å inkludere dette arealet når Ottersbo IV planen skulle revideres.

Beboere og Velforeningen har kommet med negative merknader til at det nå planlegges fortetting i dette området. De påpeker at det blir feil å tillate dette når kommunen tidligere har frontet at det så langt fra sentrumsnære områder skal tilbys større tomter for eneboliger.

Fylkeskommunen har varslet innsigelse på bestemmelsenes §4 dersom planforslaget har en tetthet på mindre enn 3. Dersom området skal beholdes i plan må tettheten være min. 12 boenheter jf. krav fra fylkesmannen.

En økning med 12 boenheter på 3,8 mål vil medføre økt trafikkbelastning på Ottersboveien og på samleiveien til området (Brynhildhaugveien), samt senke fremdriften på ferdigstilling av felles lekearealer i området. Etablering av 4-5 eneboliger på B38-40 hadde vært en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse. Varsel om innsigelse fra Fylkesmannen har gjort at dette ikke er mulig.

Administrasjonen har vurdert om dette området kunne tas ut av reguleringsplanen. Etter møte i Planutvalget 13.02.2019 har administrasjonen vært i dialog med Bjørn Andersen vedrørende tomten. Selv med innspill fra naboer, ønsker han å opprettholde denne bebyggelsen. Bakgrunnen for regulering av området var at gjenværende LNFR området var lite effektivt å drifte etter etablering av pumpestasjon for Ottersbo IV. Pumpestasjonen for boligområdet er etablert, men eierforholdet til tomten er ikke i orden. Bjørn Andersen eier fortsatt dette arealet. For å bringe eierforhold og driftsforhold for landbruk i orden, har derfor administrasjonen foreslått å gå videre med bebyggelse på dette arealet.

For å imøtekomme eksisterende naboer er det lagt inn mye ressurser for å innpasses B38-40 bedre i planen. Det er satt krav om at lekeareal og turveger må bygges ut på et tidligere stadium. Videre er det satt krav til utforming av bebyggelse på området slik at de ikke avviker vesentlig fra omkringliggende bebyggelse.

Administrasjonen avsluttende vurdering:

Det er fremmet et varsel om innsigelse fra Fylkesmannen vedrørende tetthet på B27-B31. Dette varselet er det tatt hensyn til. Det er forsøkt å ta hensyn til øvrige innspill på best mulig vis. Det vises til ovenstående og vedlegg «Høringsinnspill med Rådmannens vurderinger»

Det er gjort noen endringer i kart og bestemmelse etter 1. gangs behandling. Administrasjonen mener disse endringene ikke medfører behov for ny høring.

Administrasjonen anbefaler at fremlagte forslag til bestemmelser og plankart godkjennes av kommunestyret.

Vedlegg:

- 1 Planbestemmelser til sluttbehandling sist rev. 10.04.19
- 2 Plankart til sluttbehandling 10.04.2019
- 3 Planbeskrivelse revisjon Ottersbo IV
- 4 Høringsinnspill - sammenstilt - Ottersbo IV 2018
- 5 Høringsinnspill med Rådmannens vurderinger
- 6 Særutskrift Reguleringsendring Ottersbo IV
- 7 Protokoll Drøftingsak PLU 13.02.19_
- 8 Revidert perspektiv nord og snitt til illustrasjonsplan
- 10 Geoteknisk vurdering
- 10 ROS-analyse
- 11 A201 - Illustrasjonsplan_3

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 10.04.2019

Behandling:

Planutvalget ønsker å sende saken tilbake til administrasjon. Nytt planforslag utarbeides, hvor B38-40 tas ut. Ny sak sendes ut og 2 alternative forslag vedlegges.

Votering

Planutvalget vedtok enstemmig å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med bestilling på at saken legges frem til neste utvalgsmøte med 2 alternative forslag.

Vedtak:

Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen med bestilling på at saken legges frem til neste utvalgsmøte med 2 alternative forslag.