

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/18	Planutvalget - Ørland kommune	15.05.2019
19/28	Kommunestyret - Ørland kommune	23.05.2019

NY SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING OTTERSBO IV - PLANID 5015201801

Rådmannens innstilling

Planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes Alternativ 2 - PlanID 5015201801 Ottersbo IV, med planbestemmelser og plankart sist revidert 15.04.2019.

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 tillatt byggehøyde. Det har derfor vært behov for å stramme opp gjeldende plan.

I tillegg er det foreslått mindre endring i formålskode for turvei og lekearealer, skjerpet krav til ferdigstillelse av turvei og lekeareal, samt at snuplass ved avløps-pumpestasjon er flyttet.

De viktigste endringene i forslag til reguleringsplanen som ble sendt på høring var:

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

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 åtte merknader, og ett varsel om innsigelse, fra henholdsvis beboere/Velforening og fra Fylkesmannen.

På grunn av høringsinnspill fra naboer ble saken fremmet til drøfting i planutvalget 13.02.2019. Konklusjon etter drøfting ble en bestilling til administrasjon om å legge frem ny sak som ivaretar følgende:

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.

Konsekvenser med å ta ut B38-B40 ble nærmere utredet blant annet med grunneier. Etter dette ble bestemmelsene justert, men området ble opprettholdt i planforslaget. Planen ble lagt frem for behandling i planutvalget sak 19/15, 10. april d.å.

I dette møtet vedtok planutvalget: «*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.*»

Administrasjonen har på denne bakgrunn utarbeidet to planforslag: alternativ 1 som inkluderer B38-40 og alternativ 2 der B38-40 er tatt ut av planen.

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

Intensjonen med 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.

Bjørn Anderssen eier tilgrensende landbruksareal i nordvest. Utvidelsen av planområdet (kfr. alt. 1) er generert ut fra hans ønske om oppføring av rekkehus på landbruksarealet. Dette har ført til stor motstand hos Velforening og naboer som mener at rekkehusbebyggelse strider mot kommuneplanens arealdels intensjon om at det skal være store eneboligtomter så langt utenfor sentrumsområder.

Generell betraktning er at begge planforslagene baseres på gjeldende plan, men Alt. 1 foreslår en utvidelse av gjeldende planområde med formål rekkehusbebyggelse, mens Alt. 2 fremmes innenfor opprinnelig planområde, dvs. gjeldende plan.

Planarbeidet har hatt fokus på høyder og det visuelle (nær- og fjernvirkning), som den opprinnelige reguleringsplanen nok ikke har lagt gode nok rammer for.

Vurderinger av B27-31

B27 – 31 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 fremkommet ønske om sikt mellom byggene. I tillegg til at boligene får mindre fotavtrykk, legges det opp til at øverste etasje kun dekker 50 % av underliggende etasjes areal på en slik måte at intensjonen med sikt opprettholdes. Dette reduserer den synlige bebyggelse fra naboer. For å kompensere for dette er det tillatt med sokkeletasje. Maksimal kotehøyde på bygget er satt i plankartet og en sokkeletasjen vil derfor ikke øke tillat høyde på huset. Administrasjonen mener at dette imøtekommer merknader fra naboer.

Etter vedtak av de reviderte planbestemmelsene og plankart om utforming av B27-31, er det forutsatt at skråningen skal opparbeides snarest mulig. Dette har lenge vært et sterkt ønske fra beboere, og det vil bidra til å dempe fjernvirkningene av byggefeltet fra Karlsenet og Rusaset.

Ny bebyggelse B38-40

B38-40 er dyrkamark eid av Bjørn Anderssen. Han ønsker nå å få innregulert dette arealet når Ottersbo IV planen revideres.

Etter møte i planutvalget 13.02.2019 har administrasjonen vært i dialog med Bjørn Andersen vedrørende området. Til tross for innspill fra naboer ønsker han å opprettholde området i planen. Etter vedtak i planutvalget er det utarbeidet to alternative forslag:

Alt. 1 Byggeformål B38-40 med i planområdet.

Etter høring er planbestemmelsene skjerpet i krav til fremdrift på ferdigstilling av fellesarealer/lek/turvei (kfr. § 8.3 og § 4.5) samt utforming av tomannsboliger (kfr. § 4.2 2. avsnitt). Etter høring har planforslaget følgende konsekvenser:

- Varsel om innsigelse fra Fylkesmannen vedrørende tetthet på B38-40 er tatt hensyn til med ny bestemmelse og krav om min. 3 boenheter/daa.
- Merknader og innspill fra naboer og velforening vil ikke fullt ut være etterkommet.
- Ønske fra grunneier om nye boligtomter vil være imøtekommet.

Alt. 2 Byggeformål B38-40 er tatt ut av planområdet.

I tillegg til at B38-40 er tatt ut av planområdet er planbestemmelsene skjerpet i krav til fremdrift på ferdigstilling av turvei (kfr. § 8.3 og § 4.5). Etter høring har planforslaget følgende konsekvenser:

- Innsigelsen og de fleste av merknadene faller bort.
- Ønske fra grunneier om nye boligtomter imøtekommes ikke.

Det vises også til vedlegg 6 «Høringsinnspill med Rådmannens vurderinger» hvor alle merknader og innspill er svart ut.

Endringer som er gjort i kart og bestemmelser, medfører ikke behov for ny høring.

Administrasjonen mener forslag om maks kotehøyder på bygg gir større forutsigbarhet for boligeiere. Det er kommunestyret som fastsetter dette gjennom planen og en unngår ulike tolkninger mellom naboer og utbygger om høyder i byggesak.

Dert legges også til rette for flere boliger i et alternativt planforslag. Det er både fordeler og bakdeler med både alternativ 1 og 2 som nå legges frem. Alternativ 2 ivaretar høringsinnspill fra eksisterende naboer på best måte, mens alternativ 1 ivaretar grunneiers ønske om nye boligområder.

På bakgrunn av planutvalgets ønske om utredning av alternativ 2 der området B38-40 tas ut av planen, fremmer administrasjonen innstilling at alternativ 2 fremmes til vedtak i kommunestyret.

Vedlegg:

- 1 Plankart ALTERNATIV 1
- 2 Planbestemmelser ALTERNATIV 1
- 3 Plankart ALTERNATIV 2
- 4 Planbestemmelser ALTERNATIV 2
- 5 Planbeskrivelse revisjon Ottersbo IV
- 6 Høringsinnspill - sammenstilt - Ottersbo IV 2018
- 8 Høringsinnspill med rådmannens vurdering -rev. 15.04.2019
- 9 Revidert perspektiv nord og snitt til illustrasjonsplan
- 10 ROS-analyse

11 Geoteknisk vurdering

Saksprotokoll i Kommunestyret - Ørland kommune - 23.05.2019

Behandling:

Finn Olav Odde (SP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes og saken sendes tilbake til Planutvalget for videre utredning.

Votering

Forslag om utsettelse ble vedtatt med 18 stemmer.

Vedtak:

Saken utsettes og saken sendes tilbake til Planutvalget for videre utredning.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 15.05.2019

Behandling:

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes Alternativ 2 - PlanID 5015201801 Ottersbo IV, med planbestemmelser og plankart sist revidert 15.04.2019.