

Administrasjonens vurdering av innhold i klagen.

Ottersbo IV velforening

Kommunestyret i Ørland har valgt å ikke imøtekomme eksisterende beboeres merknader og bekymringer rundt utvidelse av antall boenheter i eksisterende boligfelt med 30%, med de negative følger dette gir. Disse bekymringene er tilstrekkelig belyst i tidligere merknader fra både velforening og beboere. Det er kun grunneiers interesser for å innlemme tilstøtende landbruksareal i plan, og hensyn til "muntlige" avtaler mellom grunneier i vest og administrasjon/politikere i Ørland Kommune som har vært styrende for vedtaket.

- Det refereres i vedtak til muntlige avtaler og planer for utbygging av rekkehus gjort mellom grunneier og kommunens administrasjon/politikere. Informasjon rundt slike muntlige avtaler ble først gjort kjent for alle parter når planutvalg innstilte på å ikke inkludere areal i vest i planområdet (alternativ 2)! Som beboere finner vi det svært vanskelig å skulle være part i en sak hvor ikke alle fakta har vært gjort tilgjengelig i dokumentform, og tilbakeholdt helt til det siste.

- Det har i tillegg vært nødvendig å be særskilt om innsyn i saken, da enkelte dokumenter har vært unntatt offentlighet eller manglet i journal/postliste. Dette har også bidratt til at det vært vanskelig å skaffe seg tilstrekkelig oversikt over faktiske forhold i saken.

- I informasjonsmøte arrangert av Ørland Kommune og Arkiplan 26.02.18, ble det hovedsakelig fokusert på problemene som har vært ifb. eksisterende tomter i fylling på nordsiden i feltet. På direkte spørsmål til administrasjonens representanter, om det forelå konkrete planer for område i vest, ble dette benektet. At det i ettertid viser seg at det allerede da forelå skisser, og til og med skyggediagram produsert av Arkiplan som er datert 24.02.2017, underbygger også vårt syn på at informasjon har vært tilbakeholdt overfor beboere. Disse skissene har blitt gjort tilgjengelig etter begjæring om innsyn i forkant av kommunestyret 20.06.19. Her er rekkehus i vest allerede inntatt i boligfeltet. Dette var altså tilgjengelig for administrasjonen allerede et helt år før ovennevnte infomøte i 2018!

- Grunneier som ønsker å tilrettelegge for rekkehus, bekrefter i sitt eget referat fra sær møte i forkant av kommunestyremøte 20.06.19, at det flere år i forveien er gjort muntlige avtaler rundt arbeidet med omregulering, uten at dette er blitt gjort kjent for beboere på Ottersbo IV.

- Det kan ikke kjøres egne sær møter som påvirker utfall i saken, slik det har blitt gjort med grunneier, uten at det samtidig gis samme mulighet til andre parter. At referat fra slike sær møter blir unntatt offentlighet anses også som lite heldig. Her ble innsyn først gitt 19.06.19, dagen før saken skulle opp til behandling i kommunestyret.

- At det planlegges, dimensjoneres for, kostes og etableres infrastruktur i form av vann, strøm og annet til rekkehusbebyggelse (11 enheter), som enda ikke er inkludert og vedtatt i en reguleringsplan, og det etableres steinfylling på samme areal, under påskudd om at det er et deponi eller midlertidig "lagring", bekrefter også at det lenge før vedtak om omregulering av området i vest, har vært gjort forsøk på å skape bindinger for arealet og fremtidig bruk.

- At man først etter at man har innvilget omdisponering av jord på tilleggsareal, ikke klarer å oppfylle tetthetskrav til

Administrasjon og planutvalg innstilte på at område ikke skulle inkluderes i planen.

På bakgrunn av påstander om muntlig avtale med Bjørn Andersen ble det gjennomført møte med Bjørn Andersen den 04.06.2019. Dette ble vedlagt saken før endelig vedtak. Jamfør møtereferatet er det inngått følgende avtale:

«Da en anså at en helhetlig vurdering av planområdet var bedre enn to separate planer og at BA sitt areal er relativt lite, kom en frem til en avtale om samarbeid og kostnadsdeling av planarbeidet»

Videre er det i referatet beskrevet:

«Behandling etter høring er basert på høringsinnspill og er en politisk behandling. Det kan ikke, og er heller ikke inngått avtaler, eller lovnader om videre behandling av planen etter høring.»

Det er normalt at intern saksbehandling unntas offentligheten slik at det ikke misforstås hva som er administrasjonens syn og plankonsulentens syn.

Planavgrensningen er gjort godt kjent gjennom varsel om oppstart: «Planavgrensningen blir som gjeldende reguleringsplan, med tillegg av et område i vest (gnr. 82, bnr. 46) der det planlegges oppføring av rekkehus.» Innkommende uttalelser om arealet er også omtalt i planbeskrivelsen. Administrasjonen har gjennom planprosessen gjort vesentlige endringer på forslag til det omtalte området. I innstillingen planutvalget og kommunestyret er området tatt ut.

Administrasjonen er gjort kjent med kjent med at grunneier har utarbeidet en egen oppsummering av møter. Her henvises det til Landbruksnemndas vedtak i 2015. Det er generelt en utfordring at jordlovsbehandling blir gjort uavhengig av behandling etter plan og bygningsloven siden tillatelse etter en jordloven kan oppfattes som en lovnad om vedtak etter plan og bygningsloven. Behandlingen etter jordloven tar ikke hensyn til beboere og det er derfor i plansaken ikke tillagt vekt i planprosessen etter plan og bygningsloven.

Oppfølgende møter med grunneier er gjennomført på bakgrunn av påstander om avtaler. Omforent referatet ble lagt med saken til planutvalget.

En opparbeiding av infrastruktur er ikke tillagt vekt i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen.

Det var et av momentene som medførte at innstillingen at planområdet skulle tas ut av planen.

<p>boligenheter med vanlige eneboligtomter, kan ikke være årsak nok til å regulere for 11 boenheter i indre del av et allerede etablert boligfelt med frittstående eneboliger! Ørland Kommune har selv regulert Ottersbo IV for større eneboligtomter, og tidligere opprettholdt dette også ved å stoppe planer for rekkehus på Ottersbo III. Dette så sent som i 2015.</p> <p>- Om grunneier og Ørland Kommune ikke har gjort tilstrekkelig avklaring rundt erverv av grunn for plassering av en avløpsstasjon i 2015, så kan ikke det senere brukes som et argument for at grunneiers interesser skal tillegges større vekt ved omregulering flere år senere, på bekostning av eksisterende beboeres interesser.</p> <p>- Hvilken tomt beboere på Ottersbo IV har valgt å kjøpe og bygge på, hadde mest sannsynlig blitt påvirket av den planlagte utvidelse og etablering av rekkehus i vest, om den hadde vært gjort kjent på et tidligere tidspunkt. I prosessen hvor beboere har kjøpt og valgt tomt, og etablert sin privatbolig, har man derfor ikke operert med den nødvendig åpenhet som man bør kunne forvente i et allerede regulert boligområde.</p>	<p>Det er i møtereferatet angitt at det er alternative måter å løse dette problemet.</p> <p>Utfordringen med manglende forutsigbarhet var den viktigste årsaken til revidering reguleringsplanen. Det er lagt vekt på at det er kommunestyret som skal gjøre en avklaring for videre utvikling av området og ikke bare saksbehandler gjennom byggesak.</p>
<p>Bergthor Lund og Asdis Maria Brynjolfsdottir</p> <p>Det har gått rykter om muntlige avtaler med BA og i Fosna Folket 29.06.19 er dette ryktet bekreftet: «Politikerne utsatte behandling av saken på sitt kommunestyremøte i mai. Det skjedde etter påstander om muntlige avtaler og lovnader om at man skulle få bygge rekkehus i området, og dermed at grunneierne i området har motstridende forventninger til kommunen.» Disse påstandene styrkes så i referat fra møte mellom kommunen og landeier BA 04.06.19 om når pumpehuset i området ble bygd: «Det ble i den forbindelse også nedlagt strøm, vann og kloakk til 11 leiligheter som kunne komme på hans eiendom.»</p> <p>Dette referatet er ikke en del av de offisielle dokumentene vedrørende ny reguleringsplan men sier oss at beslutningen om flerboligtomtene ble tatt – og iverksatt – lenge før Fylkesmannen, innbyggere og andre – trolig også Planutvalget – ble informert og fikk komme med merknader i saken. Merknadene som kommet fra de ulike interessentene vedrørende tomter 38-40 er derfor ikke og har aldri vært relevante i saken da beslutningen ble ulovlig tatt i 2017, helt mot gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Dette vedtaket er basert på ulovlige grunner med iverksettelse av bygging av flerbolig/rekkehus som ikke var regulert i området annet enn som dyrket jord og betydningsfull informasjon har bevisst blitt holdt skjult av kommunen for innbyggere, Fylkesmann og i alle dokumenter i hele reguleringsfasen.</p>	<p>Det vises til at administrasjon og planutvalg innstilte på at område ikke skulle inkluderes i planen.</p> <p>En opparbeiding av areal infrastruktur er ikke tillagt vekt i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen.</p> <p>Det er var lagt med et omforent referat fra møte med Bjørn Andersen før sluttbehandling i kommunestyret.</p> <p>Innspill fra naboer er tatt hensyn til i planarbeidet.</p> <p>Det er ikke lov å bygge flerbolig/rekkehus uten en gyldig reguleringsplan. Reguleringsplanen skal godkjennes av kommunestyret.</p>
<p>Kim Wullum og Jeanett Rædergård</p> <p>I forbindelse med oppstart av stenifylling i nord, ringte Jon Foss Kim Wullum for å informere om at de nå skulle starte utfylling i nord, men at det ville ikke bli noen ulempe for oss pga at de skulle endre reguleringsplanen og at det skulle bli tillatt sokkelhus med max 1 etasje over veien. Jon Foss uttrykte at dette ville være positivt for oss som allerede er etablert i Brynhildhaugveien. Vi slo oss til ro med dette. Dette har vist seg å bli en lang prosess, med en farlig, sjenerende og ubrukelig stenifylling i boligfeltet.</p>	<p>Utformingen av steinifyllingen og boliger har vært gjenstand for en omfattende planprosess. Opprinnelig plan fra 2015 med to fulle etasjer var ansett som uhensiktsmessig. Gjennom planen er det ønskelig å klargjøre endelig utforming av fyllingen o ferdigstille denne.</p>

Vi er fortsatt usikre angående lovligheten av endringen av terrenget/steinfyllingen da det aldri kom en nabovarsel eller endring i reguleringsplanen annet enn telefonsamtalen fra Jon Foss.

Vi er sterkt i mot at det bygges hus med 2 etasjer over veien i ytterkant, da det vil bli veldig ruvende og tar utsikt fra alle oss bak. Det er i strid med den opprinnelige reguleringsplanen og lovnaden fra kommunen ved Jon Foss. Det er i utgangspunktet vanskelig nok å se for seg hvordan et boligfelt blir. Men når reguleringsplan og plankart blir endret flere ganger underveis, blir det umulig.

Vi lurte også på hvilken plan kommunen har for å ta ut og tilsette masser da dette nå har blitt et etablert boligfelt med hovedsaklig småbarnsfamilier. Dette er ikke forenlig med massetransport i større grad. Forrige gang ble vår innkjørsel brukt som snuplass/parkeringsplass med de skadene og ulempene det medfører for oss. Dette ønsker vi ikke en gjentakelse av uten en god plan.

Vi ber om utsettelse av iverksetting av vedtak til klagen er avgjort.

Det vises her til tidligere saksfremlegg: «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 sokkeletasje vil derfor ikke øke tillatt 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 Karlsenget og Rusaset.»

Administrasjonen er enig i at det er uheldig å ha unødig massetransport i områder med barnefamilier. Det har derfor vært viktig å ferdigstille alle disse tomtene samtidig så raskt som mulig og ikke en og en over mange år.

Administrasjonen anbefaler at utformingen av steinfyllingen mot nord blir ferdigstilt så snart som mulig. Bygging av hus foreslås avvendt til ferdig utarbeidet plan