

Fylkesmannen i Trøndelag	fmtlpost@fylkesmannen.no
Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
Statens vegvesen	firmapost-midt@vegvesen.no
NVE	rm@nve.no
Fosen brann- og redningstjeneste	fbrt@orland.kommune.no
Fosen Renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
Nettselskapet AS	post@nettselskapet.as
Mattilsynet avd. Innherred og Fosen	postmottak@mattilsynet.no
Fosen reinbeitedistrikt	svein.bjork@snasa.kommune.no
Sametinget	samediggi@samediggi.no
<u>Ungdomsrådet i Ørland</u>	postmottak@orland.kommune.no
<u>Eldrerådet i Ørland</u>	postmottak@orland.kommune.no
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Ørland	postmottak@orland.kommune.no

Brekstad, 27.03.20

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID – REGULERINGSPLAN LYSØYA BOLIGOMRÅDE, DELER AV GNR. 71 BNR. 6 OG 9 M.FL. ØRLAND KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av reguleringsplan for Lysøya boligområde i Ørland kommune.

På vegne av Kyst Bygg AS er Kystplan AS engasjert til å utarbeide detaljregulering for Lysøya boligområde.



Figur1. Oversiktskart

Hensikten

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere boliger i området slik kommuneplanens arealdel åpner for. Samtidig ønsker man å forbedre avkjørselen ved eksisterende forsamlingshus. Planområdet skal ha avkjørsel fra fylkesvei 6344 Lysøyveien.



Figur 2. Viser planområdet

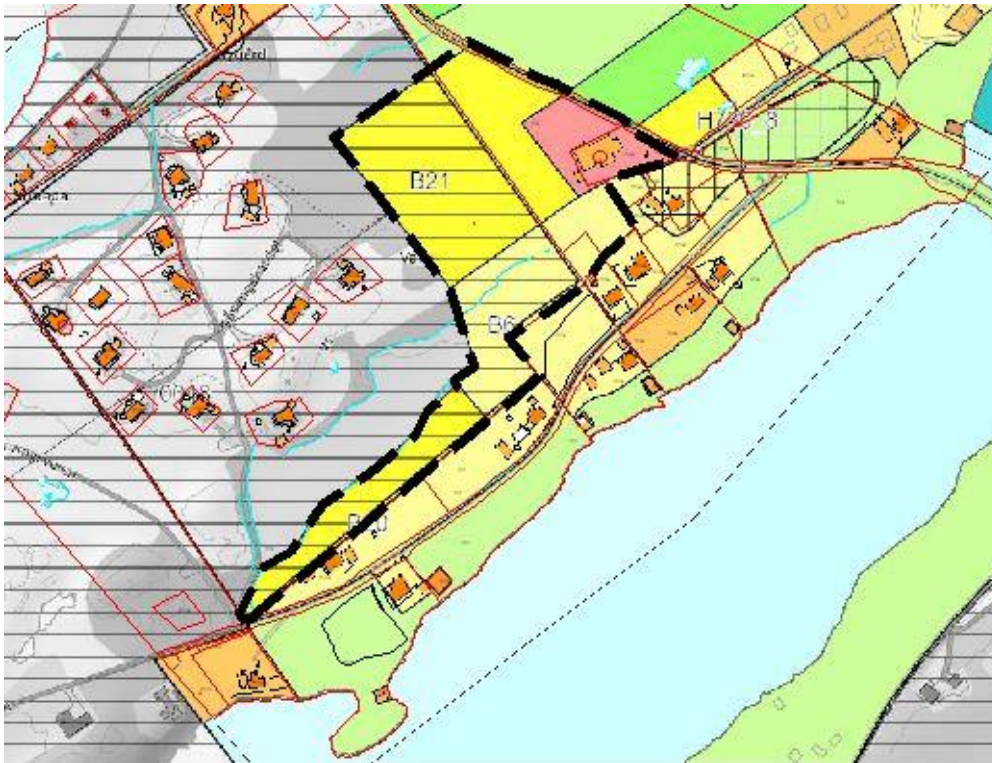
Eksisterende status

Planområdet ligger på Lysøya, mellom Øyaveien og Lysøyveien, og et eksisterende hyttefelt (reguleringsplan for Lysøy gård). Ca. 1 daa av planområdet er bebygd med forsamlingshus med tilhørende parkeringsplass. Resten er lauvskog og grunnlendt mark som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon. Det går en 22 kV kraftledning i luftspenn over planområdet.

Planområdet satt av til framtidig boligbebyggelse (område B21 og B20), nåværende boligbebyggelse (område B6) og nåværende offentlig/privat tjenesteyting (forsamlingshuset Varden) i kommuneplanens arealdel.

Den nye reguleringsplanen vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan 16270048 Lysøy gård. Se figur 3 under. Skråskravur innenfor planavgrensningen er areal som berører reguleringsplan for Lysøy gård.

Kommunen har orientert om at det er noen usikre eiendomsgrenser i planområdet. Ved behov vil det bli gjennomført kartforretninger. Berørte grunneiere blir i tilfelle varslet om dette på korrekt måte når det blir aktuelt å gjennomføre. Kommunen krever at grensene skal være avklart før planforslaget fremsendes til første gangs behandling i kommunen.



Figur 3. Utdrag fra kommuneplanens arealdel med foreslått planavgrensning

Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Føringer fra kommuneplanens arealdel

Planen tar sikte på å legge til rette for ca 15 eneboligtomter iht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

- Ved utbygging skal minimum 10% av tomtearealet opparbeides som grøntareal.
- Ved utbygging skal overvann håndteres lokal innen egen eiendom eller innen planområdet.
- Ved reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.
- I alle områder for boligbebyggelse skal det pr boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr boenhet.
- Minimum 50% av areal til lek og utomhusopphold skal være universelt utformet.
- Parkering løses på egen tomt. Antall p-plasser pr boenhet avhenger av boenhetens bruksareal.
- Arealøkonomi for området er bestemt til maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr boligenhet, dvs. minimum, 0,74 boliger pr daa («Øvrige utbyggingsområder for bolig» i kommuneplanens arealdel).
- Utnyttingsgrad maksimum 30% BYA ved frittliggende småhusbebyggelse.

Planforslaget

Området reguleres til frittliggende boligbebyggelse iht. kommuneplanens definisjon. Det vil trolig legges opp til tre byggeområder for bolig, se foreløpig skisse i figur 4. Planen kan fastsette utbyggingsrekkefølge mellom områdene. I utgangspunktet vurderes å legge adkomsten i forbindelse med kraftledningstraseen. Muligheten og eventuelle vilkår for dette ønskes avklart med netteier så tidlig som mulig i planprosessen. Det er aktuelt å samordne avkjørselen til forsamlingshuset med ny avkjørsel til boligområdet. I utgangspunktet planlegges boliger med høyde inntil 1,5 etasje. Det blir viktig å tilpasse bygninger og andre inngrep til landskapet, både gjennom bestemmelser om byggehøyde, fargebruk, takform og terrenginngrep. Områder for lek og møteplasser vil innpasses i byggeområdene. Det kan være fotballøkke, tilrettelagte plasser for grilling og sosialt samvær.

Berget Varden ligger sentralt i planområdet. Boligene vil orienteres rundt Varden, slik at selve høyden beholdes uten særlige inngrep.

Område B20 i kommuneplanens arealdel tas med i planarbeidet, men intensjonen er å regulere dette området tilbake til landbruksformål.

Vannforsyning: Det er kommunal vannforsyning i området. Vannledning ligger ved Lysøyveien.

Avløp: Det er ikke offentlig avløp i området. Planprosessen skal avklare om det fins tilkoblingsmuligheter til eksisterende private avløpsanlegg, eller om det må planlegges nytt privat anlegg.

Renovasjon: Det planlegges for dunker på egen tomt.



Figur 4. Foreløpig planskisse

Utredninger og dokumentasjon

Det henvises til vedlagte referat fra oppstartsmøtet med kommunen. Der fremkommer det hvilke tema som er relevante å utrede i planarbeidet.

Merknader/innspill på et tidlig tidspunkt

Vi gjør oppmerksom på at arbeidet er nettopp startet. Eksakt plassering av de ulike formål er enda ikke fastsatt. Dette blir utredet på et senere tidspunkt.

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 02.03.2020. Referat ligger vedlagt.

Eventuelle merknader må leveres skriftlig **innen 08.05.2020** til:

E-post: siri@kystplan.no

Postadresse: Kystplan AS, Pb. 4, 7239 Hitra

Hvis du har spørsmål, ta kontakt med Siri på telefon 906 48 645.

Med vennlig hilsen

Siri Vannebo
Prosjektleder

Vedlegg: Referat fra oppstartsmøte
 Sosifil av planområdet

Kopi: Kyst Bygg AS
 Ørland kommune