



Planbeskrivelse

*reguleringsplan for boliger
gnr/bnr 82/69, 82/122, 82/104, 82/140, 1232/6*

Nordlund

PlanID 1621201511 i 1621 Ørland



Innholdsfortegnelse

1. Innledning

1.1	Sammendrag	s	1
1.2	Planområdet	s	1

2. Bakgrunn

2.1	Formålet med planen	s	1
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	s	1
2.3	Tidligere vedtak	s	1
2.4	Utbyggingsavtaler	s	1
2.5	Oppstartsmøte	s	1

3. Planprosessen

3.1	Kunngjøring	s	2
3.2	Varsling	s	2
3.3	Forhandlinger	s	2
3.4	Avklaringer med kommunen	s	2

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1	Overordnet plan og avvik	s	2
4.2	Reguleringsstatus	s	2
4.3	Tilliggende planer	s	2
4.4	Eksisterende privatrettslige avtaler	s	2

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1	Beliggenhet, arealbruk og tilstøtende arealbruk	s	3
5.2	Stedskarakter og Landskap	s	3
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	s	3
5.4	Naturverdier og rekreasjonsverdi	s	3
5.5	Landbruk	s	4
5.6	Trafikkforhold	s	4
5.7	Sosial infrastruktur	s	4
5.8	Barns interesser	s	4
5.9	Universell Tilgjengelighet	s	4
5.10	Teknisk infrastruktur	s	5
5.11	Grunnforhold:	s	5
5.12	Støy og luftforurensning:	s	5
5.13	Risiko og sårbarhet eksisterende situasjon.	s	5

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1	Planlagt arealbruk og reguleringsformål	s	5
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming:	s	5
6.3	Arealer og utnyttelse:	s	5
6.4	Boligmiljø og bokvalitet	s	6
6.5	Parkering	s	6

6.6	Tilknytning til infrastruktur	s 6
6.7	Veisystem, utforming	s 6
6.8	Gang og sykkeltrafikk	s 7
6.9	Kollektivtrafikk	s 7
6.10	Renovasjon	s 7
6.11	Tilgjengelighet.	s 7
6.12	Offentlige ledninger og annen infrastruktur	s 7
6.13	Felles utearealer/lekearealer.	s 7
6.14	Rekkefølgekrav	s 7

7. Virkninger av planforslaget:

7.1	Landskap	s 8
7.2	Stedestetikk	s 9
7.3	Forhold til eksisterende boligområde.	s 9
7.4	Rekreasjon	s 9
7.5	Sosiale forhold	s 9
7.6	Barn og unge	s 10
7.7	Biologisk mangfold	s 10
7.8	ROS-analyse	s 10
7.9	Økonomiske konsekvenser for kommunen	s 10

Dokumenter i forslag til reguleringsplan

01-1 Referat oppstartsmøte	04-1 Oppsummerte innspill
02-1 Forslag til reguleringsplan	04- 2 til 6 Innspill Sektormyndigheter
02-2 Forslag til planbestemmelser	04- 7 til 13 Innspill naboer
02-3 Illustrasjoner og kart	04-14 Liste varslede naboer
03-1 Kunngjøring	05-1 Teknisk forprosjekt
03-2 Varslingsbrev	05-2 Temakart Vilttraseer
	05-3 Veitrase
	05-4 Rapport arkeologiske undersøkelser



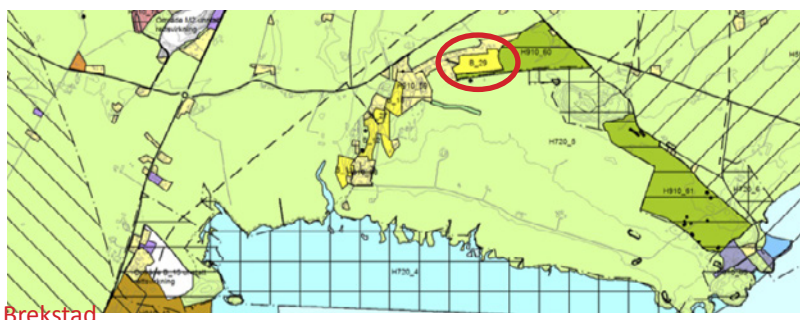
Sett fra FV232 langs skogkant Austråttlunden. De 4 nærmeste bygningene er synlige.
Den nye grenda ligger lukket inne fra alle synsretninger., med klar grense mot det åpne landskapet. Den høyere bakenforliggende bebyggelsen synes ikke.

1. Innledning

1.1 Sammendrag

Planområdet tilrettelegges for hovedsakelig rekkehus/kjedede eneboliger (og tomannsboliger?). Det fastsettes i bestemmelsene viktige kvalitetskriterier som byggelinjer i stedet for byggegrenser, med gatemiljø ikke dominert av carporter og boder, og klare begrensninger for høyde tilpasset landskapsrommet. Prosjektet bygger vei, vann og avløp, samt busslomme ved ny avkjørsel til FV 232 fra Skoglund travbane.

1.2 Planområdet



Området ligger til gnr 82 bnr 69, og er et større jorde beliggende vest og sør for Skankegrenda, nord for Austråttlunden og Skoglund Travbane i øst.

Arealet er i gjeldende kommuneplan 2014-2026 vist som boligareal B29. Det er i bestemmelsene definert en utnyttelse på minst 3 boliger per dekar. Tomtas areal er ca 30,6 daa. Etter bestemmelsene skal arealet bebygges med minst 92 boliger.

2. Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Det er stort behov for areal til boliger i kommunen på grunn av forventet tilflytting som følge av at Ørlandet ble valgt som Forsvarets kampflybase. Nordlund ble derfor omdisponert fra jordbruksareal til fremtidig boligområde i kommunens strategi og arealdelplan 2014-2026, som ble vedtatt i kommunestyret den 13.11.2014.

Formålet med planen er å utvikle Nordlund til et attraktivt boligområde med høy boligkvalitet innenfor rammene av kommuneplanens arealdel og bestemmelser.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Nordlunden Utvikling AS (SUS) v/ Roger Holmgren og Arnstein Sørgård. Forslagstiller har kjøpsavtale med tomteeier Bjørn Christian Finseth. Planfaglig konsulent er siv ark Odd Håkon Byberg AS.

2.3 Tidligere vedtak

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Planen forutsetter utbyggingsavtaler med kommunen om infrastruktur som vei, gatetun og VA-anlegg, samt avtaler med private aktører.

2.5 Oppstartsmøte

Det er i oppstartsmøtereferat at det ikke er krav om konsekvensutredning for planen. Konsekvensutredning for aktuelle tema er gjort i kommuneplanens arealdel.

3. Planprosessen

3.1 Kunngjøring

Igangsatt regulering er kunngjort 5.6.2015. Naboer og sektormyndigheter er varslet.

3.2 Varsling

Innspill etter varsling er kommentert i eget skriv. Vi anser at alle rimelige innspill er blitt møtt i planforslaget. Et senere tilbakemeldingsbrev fra fylkeskommunen 29.9.2016 angikk et historisk tråkk over tomta. Dette er avklart i svar fra fylkeskommunen etter endret forslag.

3.3 Forhandlinger

Forhandlinger med travklubben om avskjerming/sikring i form av gjerde og støyvoll er gjennomført i løpet av planprosessen, og avtale om dette ligger til grunn for forslaget.

3.4 Avklaringer med kommunen

Veisystem og overordnet grep er avklart med planmyndighet. Kommunen har gjort avklaringer omkring makeskifte med travklubben for å ordne eierforhold for adkomstvei.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnet plan og avvik

Byggetomta er avsatt som boligareal i kommuneplanens arealdel 2014-2026. Ettersom arealet var avsatt som jordbruksareal i tidligere arealplaner, har Fylkesmannen satt krav til kommuneplanen om at jordbruksområder som omdisponeres til boliger skal ha høy utnyttelse. For område B29 (Nordlund) er det i kommuneplanens bestemmelser krav om minst 3 boliger per dekar. Det tilsvarer minst 92 boliger. Veiadkomst til boligområde er ikke avklart i kommuneplanens arealdel. Nyetablert adkomst vil nødvendigvis berøre areal avsatt til andre formål.

4.2 Reguleringsstatus

Tomten er fra før uregulert. Kommunens arbeid med sykkel og gangsti gjennom området er tatt hensyn til i planen.

4.3 Tilliggende planer

Austråttlunden rett sør for boligarealet er landskapsvernområde.. Austråttlunden er vernet etter Austråttlunden like sør for boligarealet er landskapsvernområde. Austråttlunden er vernet etter naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven.

Ingen øvrige tilliggende reguleringsplaner påvirker planarbeidet.

4.4 Eksisterende privatrettslige avtaler

Tinglyst avtale fra 1988 mellom tidligere eier og Tilsynsnemnda for landskapsvernområdet Austråttlunden (Fylkesmannen) båndlegger et areal helt vest på planarealet. For å sikre ferdselsrett til landskapsvernområdet er det, i henhold til tinglysing, avsatt en 2 meter bred stripe for gangvei-adkomst til Austråttlunden.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet, arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomta på gnr/bnr 82/69 er et brakkjorde på ca 30,6 daa beliggende rett øst for Skankegrenda, nord for Austråttlunden og rett vest for Skoglund Travbane. Planområdet omfatter byggeområder på gnr/bnr: 82/69, samt veiareal på deler av 82/122 (Finseths eiendom) og 82/104 (travbanens eiendom). Kryssløsning ut mot FV232 berører denne eiendommen på et mindre areal. Planområdet samlet er 37 daa.

5.2 Stedskarakter og Landskap



Flyfoto før fortetting startet inne i eksisterende Skankegrenda.

Tomten er tilnærmet flat. Området er fra sin topografi naturlig solrikt.

Eksisterende omkringliggende bebyggelse har en strøkskarakter som åpen eneboligbebyggelse som i senere tid er tilbygget og fortettet med rekkehusprosjekter i vestre ende. Bebyggelsen i Skankegrenda er blandet, med eneboliger og rekkehus.

Byggeområdet er omsluttet av en tett skoglund av større løvtrær i nord, Austråttlunden i sør, Skankegrenda i vest og travbanen i øst. Byggeområdet ligger som en lomme i landskapet, og er med dette knapt synlig i det større flate og åpne jordbrukslandskapet.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

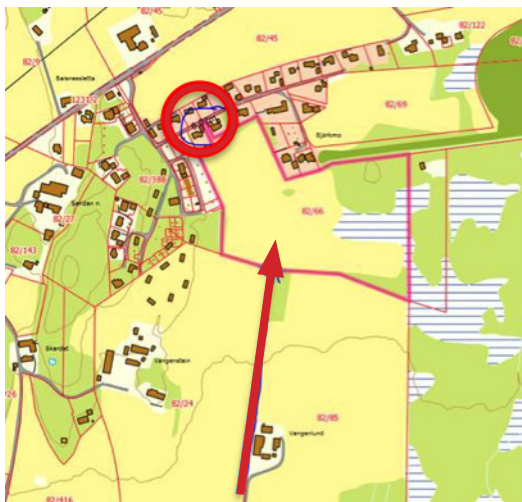
Det er ingen bebyggelse innen planområdet. Området er ikke vist på Temakart fra kommunens kartdatabase kulturminner. Grunnen har gjennomgått arkeologisk undersøkelse i 2016. Det er ikke gjort funn som båndlegges. En kokegrop ble erklært som "avklart på stedet" Rapport fra arkeologiske undersøkelser er vedlagt. Austråttområdets stedskarakter som et åpent kulturlandskap med jorder og spredte gårdsbruk er viktig å ta vare på.

5.4 Naturverdier og rekreasjonsverdi

Reguleringsområdet er jordbruksareal/brakkareal, og inneholder således en ikke særegen monokultur som det forutsettes ikke trenger belyses spesielt. Utbyggingsflaten anses ikke å ha særegne naturverdier. Nærliggende skog er verdifull, men vi anser ikke at utbygging endrer kvaliteten av denne. Rettstrekket til travbanen ligger som en buffer mellom bebyggelsen og Austråttlunden. Bebyggelsen vil være delvis synlig fra randen av Austråttlunden, selv om det er et 20 meter bredt belte av kratt og rettstrekk for travbanen mellom lunden og byggeområdet.

Byggetomten har liten rekreasjonsverdi slik den ligger i dag. Tilliggende skogområder har høy rekreasjonsverdi.

5.5 Landbruk



Arealet er ikke lenger avsatt som landbruksareal, og hadde ingen naturlig adkomst, noe også tilliggende jordbruksareal sliter med.

Tilliggende landbruksareal ønsker adkomst gjennom nytt boligområde for jordbruksmaskiner gjennom det nye boligområdet frem til jorde sør for Skankegrenda, gnr 82 bnr 66. Vi vil ikke anbefale at dette løses gjennom å benytte infrastruktur gjennom det nye boligfeltet. Det nye boligfeltet vil i overskuelig fremtid være tilrettelagt for barnefamilier. Å gi veirett gjennom et så tett boligfelt for større landbruksmaskiner vil ikke være miljømessig eller trafikkmessig forsvarlig.

Vi anbefaler adkomst mellom gnr 82 bnr 134 og gnr 82 bnr 364 hvor gårdbrukeren har ca 6 meters bredde tilgjengelig inn til veien i Skankegrenda. Her passerer trafikken kun 5-9 boliger. Alternativt må dette løses gjennom adgang fra sør via gnr 82 bnr 24 eller gnr 82 bnr 85.

5.6 Trafikkforhold

Nåværende og historisk adkomst til arealet er gjennom Skankegrenda. Veien er smal og forventes ikke å gi kapasitet som fremtidig veiadkomst til området. Øvrig adkomst finnes ikke i dag. Drøyt 200 meter nord for tomte ligger FV231. Rett øst for travbanen ligger FV232, ca 350 meter fra tomte.

Ved Skankegrendas innkjøring er det bussholdeplass. I tillegg etableres sikker av- og påstigning for buss ved innkjørsel til Nordlund, fra FV232 ved travbanen.

Ulykkesbelastning på omkringliggende veinett er ikke høy, men det er lite fortau og gangstier i området.

5.7 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet og barnehagekapasitet er avklart med kommunen.

Ungdomsskoleelever bruker skolebuss. Ferdsel til bussholdeplass er gjennom Skankegrenda, og langs adkomstvei til Nordlund til ny bussholdeplass ved avkjørsel fra FV232.

Det er ca 3 km til Opphaug barneskole (trase vist under pkt 7.8). Deler av denne ligger langs Fylkesvei.

5.8 Barns interesser

Det er viktig med trygge forbindelser mellom grønne fellesarealer og boliggate uten gjennomkjøring. Eksisterende rekreasjonsareal i Austråttlunden er viktig.

5.9 Universell Tilgjengelighet

Tomte er gjennom sin topografi egnet for boliger med universell tilgjengelighet. Det gjelder store deler av kommunen for øvrig.

5.10 Teknisk infrastruktur

Det ligger tilkobling for vann og avløp i nærliggende områder. Fjernvarme er ikke aktuelt. Det er ikke trafo på tomta.

5.11 Grunnforhold:

Tomta og omkringliggende landskap er flatt. Grunnforhold har ikke vært et tema i konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel for området. Området er vist som marin strandavsetning på temakart løsmasser i kommunens kartdatabase. Arealene er flate, uten nærliggende hellinger, og uten store vannårer som kan endre sammensetning i grunnen. Det er utført enkle geologiske undersøkelser.

5.12 Støy og luftforurensning:

Støy fra flytrafikk er utførlig behandlet i konsekvensutredning lagt til grunn for kommuneplanens arealdel. Området ligger ikke i hensynsområder satt i planen. Støy fra vei og luftforurensning anses uaktuelt på grunn av avstand og den støybuffer som eksisterende vegetasjon og bebyggelse utgjør.

5.13 Risiko og sårbarhet eksisterende situasjon.

- Området ligger brakk som jordbruksareal og er ikke i bruk på noen annen måte.
- Området er geologisk stabilt.
- Temakart fra kommunens kartdatabase viser ikke registrert forurensset grunn. All kjent bruk av arealet (jordbruksmark, brakkjord) tilsier at forurensset grunn ikke foreligger på stedet. Ved utbygging vil eventuelle funn måtte håndteres ihht lovverk om dette.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planområdet er foreslått regulert til boligformål med tilhørende anlegg, inkludert felles uteareal for boligene, renovasjon og parkering. I planområdet reguleres også offentlig kjørevei, annen veigrunn og gatetun.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming:

Planområdet viser 4 boligkvartaler.

Planen legger i hovedsak opp til rekkehus og tomannsboliger i to etasjer med inntrukket 3. etasje og takterrasse som boligtype. Det kan også bygges leilighetsbygg innenfor samme høydene som de øvrige boligtypene.

6.3 Arealer og utnyttelse:

Areal tomt	30,6 daa
Antall boliger	minimum 84 boliger

Utnyttelse ihht Kpl	Minst 3 boliger / daa
Utnyttelse i planen	minimum 2,75 boliger / daa

6.4 Boligmiljø og bokvalitet

Vedlagte illustrasjoner viser hvordan boligtypene best plasseres for å oppnå rasjonelle tomter, god tomteutnyttelse, tett kontakt med gata, og gode solforhold.



Gode solforhold, også for boliger med hage mot gata.

Inntrukket 3. etasje og takterrasse gir gode boliger på små arealer. Takterrasser gir gode private utearealer for ettermiddag og kveld, med lengre perioder med kveldssol.

Alle boligene har gode solforhold, og byggelinjene er satt slik at boliger som har sin ettermiddagssol på gatesiden også har gode hagearealer mot gatesiden (tilstrekkelig dybde).

6.5 Parkering

Parkering er løst på egen tomt, med ekstra parkeringsarealer for besøkparkering utenfor boligområdene.

Parkeringsdekning gjeldende for reguleringen:

Rekkehus, eneboliger	1,5 (2,0)
Leiligheter	1,2

Felles gjesteparkering er inkludert i tallene.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det planlegges en ny vei i nordre grense av travbanen, hvor travbanen og boligområdet får felles avkjørsel fra FV232, på omtrent samme sted som travbanens nåværende avkjørsel. Med dette vil det ikke bli kapasitetsproblemer for kjøretrafikk, ikke belastning fra kjøreadkomst på eksisterende boligområde, og området kan få opprettet en oversiktlig og trygg kjøreadkomst.

6.7 Veisystem, utforming

Matevei:

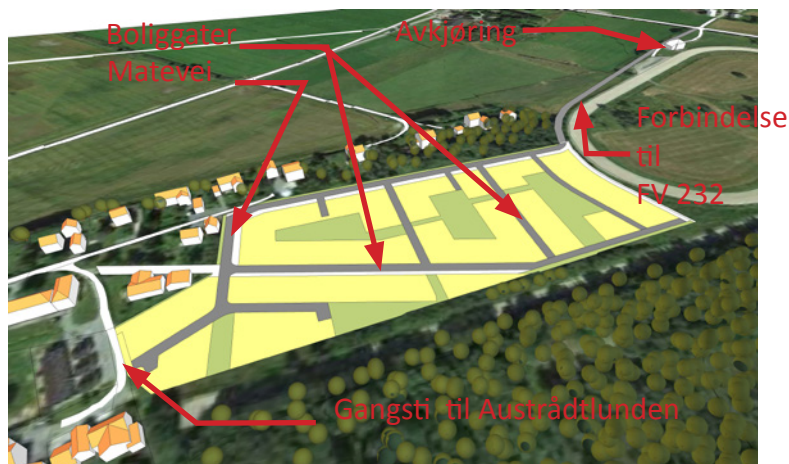
Matevei ligger nord for boligfeltene, og boligene nås fra stikkveier sørover fra denne. Kjørevei har bredde 5,5 meter. Det er avsatt 2,5 meter bred veiskulder (annen veigrunn) langs veien, som kan benyttes til framtidig opparbeiding av fortau. I tillegg kommer veiskulder på begge sider, som til sammen utgjør 0,5 meter.

Boliggater:

Alle boligene får adkomst fra stikkveier uten gjennomkjøringstrafikk.

6.8 Gang og sykkeltrafikk

At boliggatene ikke har gjennomkjøring forenkler opprettelsen av trygge internforbindelser for gående og syklende mellom utbyggingsfeltene. Området får med den nye veitilknytningen mot FV232 realisert en forbindelse østover for gang og sykkeltrafikk. Denne forbindelsen har tidligere vært planlagt av kommunen uavhengig av reguleringen.



6.9 Kollektivtrafikk

Gående og syklende kan benytte adkomstveien til Nordlund for å komme til ny busslomme ved avkjørsel til Nordlund fra FV232. I tillegg er det adkomst til bussholdeplass for gående og syklende gjennom Skankegrenda.

6.10 Renovasjon

Renovasjon er vist som bunntømte nedgravde søppelkontainere. Dette vil gjøre området visuelt fritt for søppeldunker og containere. Renovasjonsbiler kjører ikke i de mindre boliggatene i det arealer for renovasjon ligger i randen av bebyggelsen.

6.11 Tilgjengelighet.

Gater, adkomster og fellesareal ligger i flatt terreng og har ingen utfordringer i forhold til tilgjengelighet. Tilgjengelighet i bolig forutsettes ivaretatt gjennom teknisk forskrift i byggesak.

6.12 Offentlige ledninger og annen infrastruktur

Tilkobling offentlige ledningsnett for vann og avløp er gjennomgått i forprosjekt VA vedlagt. Rapporten er gjennomgått av kommunen og funnet tilstrekkelig som underlag for planarbeidet. Det er ikke registrert noen problemer med tilknytning av inntil 100 nye boligenheter. Det er ikke åpent vann/bekker på arealet.

6.13 Felles utearealer/lekearealer.

Planen fastsetter 4 romslige utearealer, et til hvert bygge-område.

Felles utearealer samlet	3,8 daa
Andel felles uteareal pr bolig	42,0 m ²
Privat uteareal pr tomt, gjennomsnitt	45,0 m ²
Samlet uteareal pr boenhet	87,0 m ²

6.14 Rekkefølgekrav

- Det forutsettes avtale om kommunal overtakelse for vann- og kloakkanlegg, og vei.

- Det forutsettes også avtale med travklubben om skjerming/støysikring mot deres arealer.
- Det forutsettes i planen at adkomstvei til arealene skal byggemeldes og utføres sammen med første byggetrinn.
- Det forutsettes i planens bestemmelser at arealene skal utrustes og opparbeides sammen med boligene, slik at fellesareal må opparbeides sammen med siste halvdel av hvert boligkvartal.

7. Virkninger av planforslaget:

7.1 Landskap

Med sin tette og lave bebyggelsesstruktur danner Nordlund-feltet en utbygging som klart avgrenses mot omkringliggende åpne jordbrukslandskap. Dette er et godt gammelt prinsipp for utbygging i åpne sårbare landskap.



Sett fra bussholdeplassen på 231 inn til Skankegrenda. Ny bebyggelse er ikke synlig



Sett fra gårdsvei inn til Finseth på 231 inn til Skankegrenda. Ny bebyggelse kan så vidt skimtes bak de eldre husene



Sett fra FV232 ved ny vei. De 4 nærmeste bygningene er synlige mellom Skankegrenda og Austråttskogen. Bakenforliggende bebyggelse er usynlig



Sett fra FV232 langs skogkant Austråttlunden. De 4 nærmeste bygningene er synlige. Den nye grenda ligger lukket inne, med klar grense mot det åpne landskapet. Den høyere bakenforliggende bebyggelsen er pakket inn, og vises i liten grad.

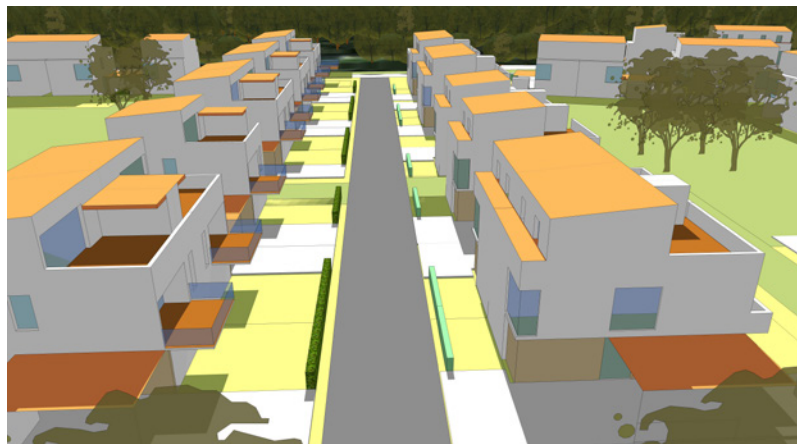
Austråttområdet som kulturlandskap har stor verdi, og det er viktig at bebyggelse og anlegg

innenfor planområdet ikke utfordrer landskapets karakter. Gjennom åpne, men kompakte, bebyggelsesstrukturer får den nye grenda et samlet og tett uttrykk, og blir en del av en bestående tett klynge av bygninger og trær ved Skankegrenda. Dette utfordrer ikke kulturlandskapet slik frittliggende byggeri på åpne arealer ville gjort, og høy utnyttelse tar bort utbyggingspresset på de åpne omkringliggende arealene som definerer landskapsrommets karakter.

7.2 Stedsestetikk

For å oppnå ryddighet i planområdene reguleres det med tvungne byggelinjer for vegglinv mot gata, i motsetning til byggegrenser som kun er en juridisk grense for hvor bebyggelsen kan plasseres.

Med tvungne byggelinjer oppnår en den klassiske ryddigheten en ofte har i gamle by-villastrøk, og dette gir både rasjonalitet og bomiljøkvaliteter.



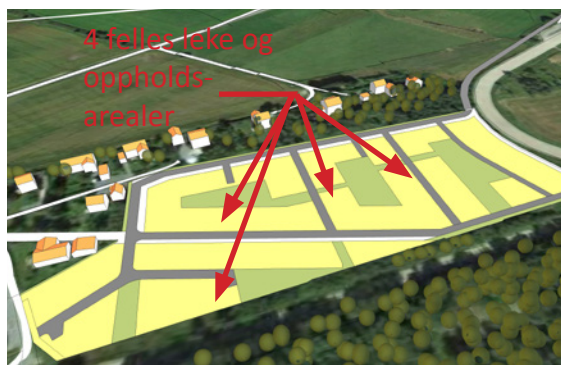
Ryddige gaterom med byggelinjer, og regler for boder og carporter.

Vi unngår også at carport og boder legges ut mot gatene og lager rotete gaterom hvor boligene knapt synes.

7.3 Forhold til eksisterende boligområde.

Det har i planprosessen vært argumentert for at eksisterende vei gjennom Skankegrenda ikke skal være tilknyttet det nye boligområdets bilveier, i hovedsak av trafikksikkerhetsgrunner. Dette er hensyntatt i planen. Videre er avstander mellom bygningsmasse i det bestående og nye boligområdet vurdert, og høyder for de boliger som ligger nærmest bestående område er satt til maks 2 etasjer.

7.4 Rekreasjon



Alle utearealene forutsettes å ha grønne plener, trær, benker og sandlekkeplass. Eventuelt lekeutstyr må plasseres av beboerforeninger. En enkel standard uten for mye nyskapende landskapsformgrep skaper de generelt beste brukbare utearealene, hvor løkkefotball kan spilles.

Det skal også være arealer med fast dekke, hvor en kan spille boccia eller annen lek som best foregår på et fast grusdekke.

Adkomst til Austråttlunden vanskeliggjøres av rettstrekket til travklubben. Helt vest på planområdet kan en gå rundt rettstrekket og komme inn i skogen. Areal er avsatt i reguleringsplanen for gangsti langs eksisterende boliggate for dette i henhold til avtale med Tilsynsneimnda for landskapsvernområdet Austråttlunden.

7.5 Sosiale forhold

En må forvente at den viktigste beboergruppe over tid vil være familier med barn eller andre som ønsker seg egen bolig med eneboligstørrelse.

For området i seg selv er det også en kvalitet over tid at det finnes forskjellige typer boliger.

Etter hvert som befolkningen i området eldes vil mange ønske å kunne bo igjen i området.

For prosjektet er det viktig å kunne tilby rimelige leiligheter til denne gruppen. Denne type bebyggelse vil også kunne dekke noe av Forsvarets behov.

7.6 Barn og unge

Barn og unges oppvekstsvilkår: Det er tilrettelagt gode og romslige offentlig tilgjengelige felles utearealer med god forbindelse, avsondret fra trafikk. Boliggatene har lav trafikk med naturlig lav fart ettersom disse ikke er gjennomkjøringsveier. Skole- og barnehagekapasitet er tilstrekkelig for området. Skolevei drøftes i ROS-analyse.

7.7 Biologisk mangfold

Ørland kommune har registrert viktige områder og vilttråkk i et viltkart vedlagt. Planområdet er markert på dette kartet. Planområdet ligger utenfor viktige viltområder og har ikke registrerte trekkveger som krysser arealet. Det er kjent at hjort sporadisk kan være på arealet, men dette gjelder for store deler av kommunen. Området er avsatt til boligformål, og vi anser at det ikke er noe ved arealdisposisjon, utforming og utnyttelsesgrad for området som kan påvirke situasjonen for vilt.

Det er ikke bestående vegetasjon av noen verdi på tomte som må fjernes. Det er i planens bestemmelser tatt inn forbud mot svartelistede arter.

7.8 ROS-analyse

Området er ikke spesifikt utsatt for vind, og ikke utsatt for flom, ras, støy, luftforurensning, forurensning i grunnen, eller geologiske ustabiliteter. Planen for området er relativt enkelt og kjent byggeri hvor planmaterialet ikke behøver peke på særskilte risikoområder i forhold til gjennomføring.

Planens veisystem er spesifikt tilrettelagt for å separere barns uteaktivitet fra samleveier.



Det er pekt ut et tema som er relevant å drøfte. Skolevei mot Opphaug barneskole har et 400 meter strekk langs FV231 og en krysning av denne som en bør vurdere trafiksikkerheten for. Nærmere skolen er det også 700 meter hvor barna går langs FV235.

Dette gjelder også for nåværende situasjon i Skankegrenda.

7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det anses at tiltaket ikke vil ha noen økonomiske konsekvenser for kommunen utover vedlikehold av infrastruktur overtatt etter utbyggingsavtaler for infrastruktur.