



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/070	Planutvalg	09.12.2025

Plansak for offentlig ettersyn - detaljregulering for Botngård vestre – planid 5057202001

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til detaljregulering for Botngård vestre, planid 5057202001, ut til høring og offentlig ettersyn.

Planutvalg 09.12.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, SP 1, UAVHENGIG 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 25/070 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til detaljregulering for Botngård vestre, planid 5057202001, ut til høring og offentlig ettersyn.

Arkitektkollegiet AS har, på vegne av forslagsstiller Basse Riseth, utarbeidet planforslag til detaljregulering for Botngård vestre med planid 5057202001.

- Utnyttingsgrad maksimum 30% BYA ved frittliggende småhusbebyggelse.

Planområdet og eiendomsforhold

Planområdet omfatter deler eiendommen med gnr. 20, bnr. 7 i Bjugn Sentrum, ca. 8 daa. Det meste av området er uregulert og består av tidligere gårdstun på eiendommen, samt en del uproduktiv skog mot Liaveien i vest. Planområdet grenser til og delvis overlapper reguleringsplan for Botngård sentrum nord (1980) og reguleringsplan for Tjuvskarvmyra (1975). Planområdet heller mot sør og har gode utsikts- og solforhold. Nærområdet er hovedsakelig bebygd med eneboliger, samt to leilighetsbygg (Solsiden) som ligger like sør for planområdet.



Figur 1: Kommuneplan for Bjugn, samt tilstøtende reguleringsplaner. Planområdet i rødt

Adkomst

To eneboliger på BF2 og en av to enebolig på BF3 får adkomst fra sørøst (f_KV4), via Sentrumsveien. f_KV4 har begrenset kapasitet i henhold til en jordskiftedom slik at det er en begrensning på at kun tre boenheter kan ha adkomst denne veien. Den andre av to enebolig på BF3 og BF1 får derfor adkomst fra Damhaugveien i nord (f_V2). Det reguleres inn en turvei (f_TV1) som binder f_KV2 og f_KV4 sammen. Felles lekeplass legges i tilknytning til f_KV4.



Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 10.03.2020 og det ble varslet oppstart av planarbeid april 2020.

Det har vært en omfattende planprosess. Ørland kommune, ved plan og miljø, mottok første planforslag 06.05.2022. Siste reviderte planforslag ble mottatt 24.11.24.

Planforslag for Botngård vestre ble førstegangsbehandlet og lagt ut til høring og offentlig ettersyn i juni 2022. Etter høring og offentlig ettersyn har det vært behov for betydelige endringer i et slikt omfang at det er nødvendig å ta revidert planforslag opp til ny behandling med påfølgende høring og offentlig ettersyn.

Underveis i prosessen har det også vært et bytte av plankonsulent fra Kystplan AS til Arkitektkollegiet AS.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Fosna-folket og på kommunens nettsider. Berørte grunneiere, rettighetshavere og naboer, samt offentlige myndigheter og organisasjoner ble varslet per brev. Det kom inn totalt syv skriftlige uttalelser. Samtlige uttalelser ligger vedlagt i sin helhet og innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Administrasjonens tilbakemeldinger på tidligere leverte planforslag har i hovedsak dreid seg om stigningsforhold og plassforhold på adkomstveier og snuplasser, samt løsninger for vann-, avløp og overvann. Fosen brann- og redningstjeneste og Fosen renovasjon har blitt konsultert. Det samme har avdeling for vannforsyning og avdeling for kommunalteknikk.

I tillegg har hensynet til kjent kvikkleireforekomst ved solsiden vært sentralt. Det er gjort grunnundersøkelser, utarbeidet geoteknisk rådgivingsrapport (som også er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsplanens bestemmelser) og faresone er innarbeidet i planforslaget.

Planforslaget har i løpet av prosessen blitt tilpasset, justert og revidert som følge av tilbakemeldinger fra kommunen og den øvrige dialogen underveis.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget samsvarer med overordnet plan, KPA Bjugn 2019-203. Med bakgrunn i dette er det vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning med planprogram.

En rekke tema er vurdert og drøftet i planprosessen. Under beskrives de viktigste diskusjonene i planarbeidet. For mer detaljert beskrivelse av planen vises det til planbeskrivelse og øvrige dokumenter i saken.

Innkommne merknader er kommentert og de fleste er hensyntatt i planforslaget som ligger til behandling. området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er regulert byggegrense på fire meter fra eiendomsgrensen som er i henhold til avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4. Garasje og uthus tillates oppført inntil én meter fra eiendomsgrense. Planlagt utbygging av dette området er dermed noe naboene må regne med, og rammene til utbygging er ikke vesentlig annerledes enn for andre områder med eneboligutbygging i Bjugn.

Adkomstveger og snuplasser

Adkomstveger og snuplasser har vært utfordrende med tanke på plass og stigning. I forslaget som nå ligger til behandling har f_KV2 en stigning fra f_KV3 og opp til Damhaugveien (o_KV1) på 10%. Snuhammer f_KV5 på nedre adkomstvei (f_KV4) vil ha en stigning på ca. 8%. Dette er stigningsforhold på relativt korte strekker som kan medføre utfordringer vinterstid. Veiene i planområdet vil imidlertid være private og skal ikke driftes av kommunen. Fosen renovasjon er avhengig av å kjøre inn i planområdet ved tømming av avfallsdunker. De har vært konsultert og har bemerket at stigningsforholdene er innenfor deres krav. Fosen brann- og redningstjeneste har også vurdert og akseptert adkomstveiene da de ikke vil være avhengig av å kjøre ned f_KV2 med stor bil ved eventuell brann.

Vann, avløp og overvann

Kommunalt ledningsnett i området er av eldre dato og har ukjent tilstand og tålegrense med tanke på ny bebyggelse som skal kobles til og eventuell belastning av overbygging. Det skal derfor legges nye vann-, avløps- og overvannsrør gjennom planområdet. Overvann skal ledes til rør for å lede overvann bort fra kjent kvikkleireforekomst.

Kapasiteten og tykket på kommunalt vann i området skal være tilstrekkelig.

Arkitektoniske kvaliteter

Arkitektonisk kvalitet er et sentralt tema ved regulering av boligområder, I herværende sak ligger planområdet mellom etablerte boligfelt med stor variasjon i arkitektonisk utforming. I umiddelbar nærhet er det etablert boligbebyggelse med både saltak, flatt tak og pulttak. Det har derfor ikke vært hensiktsmessig med bestemmelser som detaljstyrer arkitektonisk utforming, men det er likevel ønskelig å sikre en viss arkitektonisk sammenheng innad i det nye feltet og at bebyggelsen tilpasses terreng og landskap. Følgende bestemmelse er lagt inn for å ivareta dette uten å stille for detaljerte krav:

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg. Store bygningsflater skal deles opp med sprang i fasader, farge- og materialvalg.

Materialbruk og farger skal benyttes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur, uteoppholdsarealer med mer.

Bebyggelsens utforming skal så langt det lar seg gjøre hensynta tomtens naturlige terreng, og skal fortrinnsvis tilpasses dette.

Alle de sentrale temaene og mulige konfliktområdene anses nå som løst i nytt planforslag.

Samlet vurdering

En rekke avveininger ligger bak planforslaget som nå foreligger. Administrasjonen mener planforslaget som foreligger nå er godt nok beskrevet og alle relevante tema anses tilstrekkelig utredet. Gjenværende usikkerhet anses håndterbart gjennom detaljprosjektering før tiltak. Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler administrasjonen at planforslag for detaljregulering av Botngård vestre.

Vedlegg

24-038 Planbeskrivelse Botngård vestre 2025-11-24

24-038 Plankart-A3-L 2025-11-24

V-03 Brekke&Strand - Støyfaglig utredning

V-05 Vurdering av naturmangfoldsloven - Rose Haugen

24-038 C-tegninger

Geoteknisk vurdering - Prøveboring - Oddmund Groven

24-038 Planbestemmelser Botngård vestre 2025-11-24

24-038 Ny og gammel planavgrensning

Geoteknisk vurdering - WatnConsult

24-038 U-tegninger

A-1.1.1 Situasjonsplan

A-1.1.2 Sporingskurver f_KV4_f_KV5
A-1.1.3 Sporingskurver f_KV2_f_KV3
A-1.2.1 Terrengsnitt A-C
A-1.2.2 Terrengsnitt D-F
A-1.3.1 Oppriss
A-1.4.1 Perspektiv før og etter
A-1.5.1 Sol_skygge 21 juni
A-1.5.2 Sol_skygge 21 mars
GH01 Rev.1
VAO - Notat Botngård Vestre Rev.1 (CSveen AS)