



MØTEBOK

SAKSGANG:				
R.f.	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
X	Hovedutvalg næring og drift	16.09.03	02/00202-24	054/03
1	Kommunestyret	21.10.03	02/00202-24	46/03

Saksbehandler: Knut Berg

REGULERINGSPLAN TØNNØLVIKAN. NY SLUTTBEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart datert 23.01.2003
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.01.2003
3. Brev fra utbygger Lisbeth og Håkon Ness datert 03.09.2003

Sakens bakgrunn og innhold:

Grunneier Lisbeth og Håkon Ness har fremmet nytt forslag til reguleringsplan for Tønnølvikan.

Planen er datert/sist revidert 23.01.2003.

Planen ble sluttbehandlet i planutvalget 10.06.2003 og i kommunestyret 19.06.2003 i sak 27/03.

Følgende vedtak ble fattet under sluttbehandlingen:

1. *Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 - å kunne vedtar reguleringsplan for Tønnølvikan med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 23.01.2003 på følgende vilkår:*

På plankartet:

- a) **Hyttetomt nr. 6 og 12 tas ut av planen.**
- b) *Adkomst til tomt 7 og 8 justeres for ikke å krysse rett over dyrka mark.*
- c) *Reguleringsformålet "Masseuttak/Parkering" under "Spesialområder" endres til "Masseuttak" under samme formålsgruppe.*
- d) *Formålet "Småbåthavn" under "Fellesområder" endres til "Småbåtanlegg" under "Spesialområder".*
- e) *Plankartet påføres koordinater og tegnforklaringen justeres i samsvar med punkt 2 og 3.*

I reguleringsbestemmelsene:

- f) *I punkt 5.5 endres overskriften til "Masseuttak". Siste setning i punktet tas ut.*

- g) Punkt 6.3 tas ut. Nytt punkt 5.6 med overskriften "Småbåtanlegg" gis følgende tekst: "I dette området tillates det utbygd flytebrygger. Etablering av flytebrygger skal behandles og godkjennes etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven."
2. Før ny utbygging skjer i området forutsetter kommunestyret at det blir utarbeidet ny avløpsplan som skal godkjennes av kommunen. Alle eiendommer i området må etablerer avløp i samsvar med kommunens gjeldende krav når kommunen krever det. Alle eiendommer må også sikres rett til å benytte felles ledningsnett og slamavskillere mot evt. refusjon i henhold til forurensningslovens regler.

Etter at utbygger ble gjort kjent med vedtaket har han tatt kontakt med kommunen og påpekt at det synes å ha vært en misforståelse rundt plasseringen av hyttetomt nr. 6. Denne tomten var fra hans side ment plassert noe lengre mot nordvest slik at den kommer vesentlig lavere i terrenget og inn i noe skogsterreng.

Vurdering:

At ikke denne misforståelsen ble oppdaget tidligere er beklagelig, men både inntegning på kart og tydelig ny pel på "feil" sted gjorde at saken ikke ble undersøkt nærmere.

Administrasjonen har sett på denne nye plasseringen og har ingen merknader til at tomten plasseres der. Under forutsetning av en slik plassering har rådmannen ingen innvending mot at punkt 1a i vedtaket endres slik at bare tomt nr. 12 må tas ut av planen.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at kommunen fatter nytt vedtak i plansaken hvor tomt nr. 6 medtas i planen under forutsetning av at den plasseres som vist på vedlegg 1.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalgslederen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at hovedutvalg for næring og drift som kommunens faste utvalg for plansaker fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

1. Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 – å kunne vedtar reguleringsplan for Tønnølvikan med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 23.01.2003 på følgende vilkår:

På plankartet:

- a) Hyttetomt nr.12 tas ut av planen.
- b) Hyttetomt nr. 6 flyttes noe mot nordvest som vist på vedlegg 1.
- c) Adkomst til tomt 7 og 8 justeres for ikke å krysse rett over dyrka mark.
- d) Reguleringsformålet "Masseuttak/Parkering" under "Spesialområder" endres til "Masseuttak" under samme formålsgruppe.
- e) Formålet "Småbåthavn" under "Fellesområder" endres til "Småbåtanlegg" under "Spesialområder".
- f) Plankartet påføres koordinater og tegnforklaringen justeres i samsvar med punkt 2 og 3.

I reguleringsbestemmelsene:

- g) I punkt 5.5 endres overskriften til "Masseuttak". Siste setning i punktet tas ut.
- h) Punkt 6.3 tas ut. Nytt punkt 5.6 med overskriften "Småbåtanlegg" gis følgende tekst: "I dette området tillates det utbygd flytebrygger. Etablering av flytebrygger skal behandles og godkjennes etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven."
2. Før ny utbygging skjer i området forutsetter kommunestyret at det blir utarbeidet ny avløpsplan som skal godkjennes av kommunen. Alle eiendommer i området må etablerer avløp i samsvar med kommunens gjeldende krav når kommunen krever det. Alle eiendommer må også sikres rett til å benytte felles ledningsnett og slamavskillere mot evt. refusjon i henhold til forurensningslovens regler.

Behandling i Hovedutvalg næring og drift - 16.09.03:

Vedtak/innstilling i Hovedutvalg næring og drift - 16.09.03:

Forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

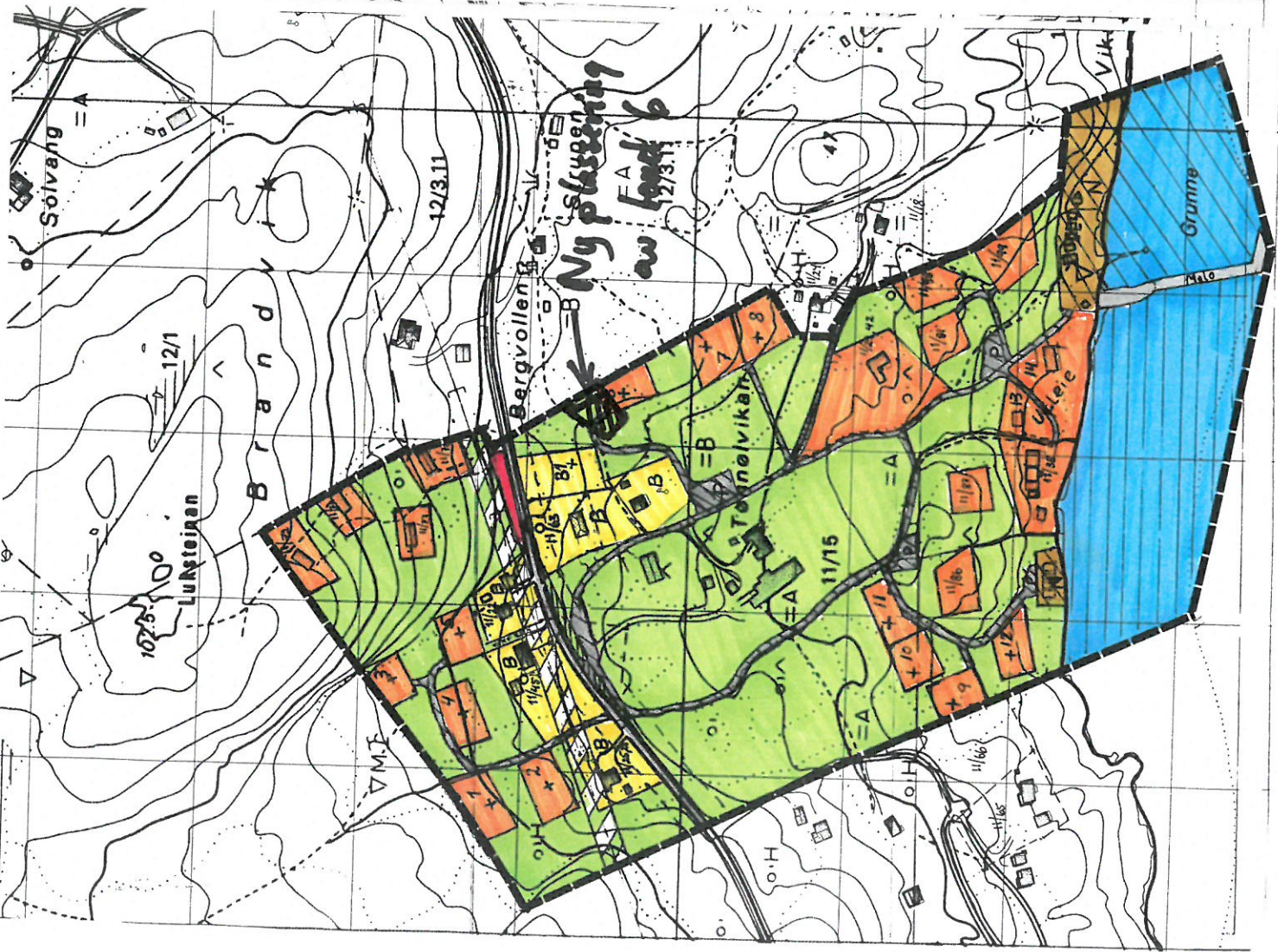
Behandling i Kommunestyret - 21.10.03:

Vedtak/innstilling i Kommunestyret - 21.10.03:

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

**TEGNFORKLARING
6. SPESIALOMRÅDER**

- PBL § 25 REGULERINGSFORMAL**
- 1. BYGGEOMRÅDER**
- B** BOLIGER
 - (M)** FRITIDSBEBYGGELSE (Ekstisterende)
 - (P)** FRITIDSBEBYGGELSE (Planlagt)
 - I** INDUSTRI/BRYGGE
 - N** NAUST
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- J** JORDBRUK, SKOBRUK
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- K** KJØREVEGER/GATER
 - AN** ANNET TRAFIKKAREAL
 - HA** HAVNEAREALER PÅ LAND
 - HAJ** HAVNEAREALER I SJØ
- 4. FROMRÅDER**
- FL** FROMRÅDER PÅ LAND
 - FLJ** FROMRÅDER I SJØ
- 5. FAREOMRÅDER**
- H** HØYSPENTANLEGG
- 7. FELLESOMRÅDER**
- F** FELLES ADKOMSTVEG/PARKERING
 - FL** FRIAREAL, LEIK
 - NA** NAUST/BÅTOPPLAG
 - SB** SMABÅTHAVN
 - ST** STREKSYMBOLER M.V.
- PLANGRENSE** (Solid line)
- FORMÅLSGRENSE** (Dashed line)
- BYGGEGRENSE** (Dash-dot line)



REVISJONER	SAKSNR.	DATO	SIGN.
		23.01.03	

SAKSBEHANDLING:
 Offentlig kunngjøring av planarbeidoppstartning
 1. gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker
 Offentlig ettersyn
 2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker
 Kommunestyrebehandling
 Tittel:

**REGULERINGSPLAN
TØNNELVIKAN**

Unarbeidet av:

Målestokk
1 : 4000

↑ N

DATE: _____ SIGN. _____



MØTEBOK

SAKSGANG:				
R.f.	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
X	Hovedutvalg næring og drift	10.06.03	02/00202-20	033/03
2	Kommunestyret	19.06.03	02/00202-20	27/03

Saksbehandler: Knut Berg – Ørland kommune

REGULERINGSPLAN TØNNØLVIKAN. SLUTTBEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart datert 23.01.2003
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.01.2003
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 29.04.2003
4. Uttalelse fra Statens Vegvesen datert 23.03.2003
5. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 31.03.2003
6. Uttalelse fra Kystverket datert 16.04.2003
7. Uttalelse fra barns representant i plansaker datert 07.04.2003
8. Uttalelse fra miljøvernkonsulenten datert 21.05.2003
9. Uttalelse fra Jorit Køllensperger-Nielsen datert 08.04.2003
10. Uttalelse fra Bjørn L. Hegseth datert 09.04.2003
11. Uttalelse fra Bjørg Olufsen Luders
12. Uttalelse fra Bjugn landbruksnemnd datert 27.05.2003

Sakens bakgrunn og innhold:

Grunneier Lisbeth og Håkon Ness har fremmet nytt forslag til reguleringsplan for Tønnølvikan.

Planen er datert/sist revidert 23.01.2003.

Melding om oppstartet planarbeid i henhold til plan- og bygningslovens §27-1 nr. 1 har vært kunngjort i pressen 04.02.2003.

Hovedutvalg for næring og drift som fast utvalg for plansaker behandlet saken i henhold til lovens §27-1 nr. 2 i møte 11.02.2003, i sak 17/03 og vedtok der å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Kunngjøring om offentlig ettersyn ble i henhold til lovens samme punkt kunngjort i pressen 28.02.2003. Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 28.02 – 11.04.2003.

Eiere av berørte eiendommer og naboer er informert ved egne brev datert 21.02.2003.

Gjeldende plan ble godkjent 20.08.1996 og den er for nedre del av området gitt utfyllende arealdisponering gjennom en bebyggelsesplan godkjent 04.12.1996. Denne utfyllende reguleringen er allerede gjennomført ved fradeling av tomter og nytt reguleringsplanforslag bygger også på denne løsningen.

I forhold til godkjent plan er de vesentligste endringene i den framlagte planen følgende:

- Planområdet er utvidet i nordvest slik at hele eiendommen nå er med i planområdet. I dette området er det planlagt 5 nye hytter (1-5).
- Utbyggingsområdet i øst mot eiendommen Bergvollen er nå avgrenset til 3 hyttetomter (6, 7 og 8) og 1 boligomt (B1).
- I sørvestre del er det lagt inn 4 nye hyttetomter (9-12).
- Den vestligste veien ned mot sjøen er lagt langs bekken slik at den kommer noe lengre fra gårdstunet.
- Det er lagt inn et felles naustområde i sørvestre del av området.
- Areal til fritidsbebyggelse ved havna skal være for utleie. Dette er en presisering som i realiteten er i samsvar med gjeldende plan.
- Noen mindre justeringer av veisystemene i søndre del av planområdet.
- Det er lagt inn et masseuttak planlagt brukt til parkering for hyttene nord for fylkesveien.

I reguleringsbestemmelsene er det gjort en god del redaksjonelle endringer. Dette er gjort for å gi dem en mer presis utforming og for å ivareta de endringer i planen som foreligger og for å tilpasses ny erfaring.

Vurdering:

Dette er en plan som er utfordrende i forhold til godkjent plan hvor det er foretatt en god del etablering i samsvar med planen. Planen berører derfor det vanskelige temaet omkring en fortetting i et område hvor det allerede er betydelig etablert bebyggelse. Når planen likevel ble vedtatt fremmet for behandling var dette fordi:

- Planområdet er noe utvidet. I dette området har det også tidligere vært diskutert med tidligere eier om en utbygging.
- Planen utfyller og presiserer delvis arealanvendelsen i tidligere reguleringsplan.
- Det er foreslått enkelte endringer som synes naturlige og ønskelige, for eks. etablering av masseuttak/parkering og delvis nye veiløsninger.
- Planen er oppdatert i samsvar med faktisk etablering av eiendommer.
- Reguleringsbestemmelsene er mer oppdatert enn de gamle bestemmelsene.

Etter rådmannens skjønn bør det under behandlingen av planen legges stor vekt på hva berørte parter måtte mene om endringene.

Alle eiendommer innefor planområdet og tilgrensende eiendommer er orientert om forslaget ved personlige brev.

Under høringen er det kommet en del uttalelser fra offentlige myndigheter og fra private.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Forlanger at tomt 12 tas ut av planen av hensyn til strandlinjen. Det bør vurderes å ta ut det vestre alternativet for naust.

Rådmannen er enig med Fylkesmannen vedr. tomt 12 som blir liggende slik til at den vil privatisere strandlinjen.

Vestre naustområde bør være med av hensyn til det omfang av nåværende og framtidige naustrettigheter som er i området.

Statens Vegvesen:

Areal avsatt til kombinert formål "Masseuttak/parkering" må endres slik at parkering ikke inngår. Det anbefales at bnr. 25-28 får felles avkjørsel med de nye hyttetomtene på oversiden av fylkesveien.

Rådmannen vil tilrå at formålet parkering tas ut av det kombinerte formålet med masseuttak i planen. Planen legger til rette for felles avkjørsel for bnr. 25-28 og hyttene på oversiden av

veien. Det vil ikke være aktuelt å pålegge eieren av bnr. 25-28 en slik tilknytning mot hans vilje nå.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Tilrår at hytte nr. 12 tas ut av planen.

Rådmannen viser til sine kommentarer vedr. Fylkesmannens merknader.

Kystverket:

Ber om at plankartet påføres koordinater og tilrår at reguleringsformålet "Småbåthavn" under fellesområder blir regulert som "Småbåtanlegg sjø" under spesialområder. Det må føyes til i bestemmelsene vedr. småbåtanlegg regler for bygging av flytebrygger.

Rådmannen har ingen innvendinger til dette og tilrår disse forhold tas hensyn til.

Barns representant i plansaker:

Tilrår at områder langs sjøen reguleres til friluftsområde.

Rådmannen mener dette ikke er naturlig når ikke utbygger selv ønsker dette. Friluftsmål er et formål hvor allmennheten skal ha adgang. Friområde kunne ha vært mer nærliggende, men hensynet til gårdens drift tilsier at dette ikke gjennomføres her.

Miljøvernkonsulenten:

Tomt nr. 12 og 6 bør utgå.

Rådmannen deler disse synspunkter.

Nabo Jorit Køllensperger-Nielsen:

Mener tomt nr. 6 bør utgå. Har kommentarer av mer privatrettslig art. Blant annet tas spørsmålet om kloakk opp.

Rådmannen deler som tidligere nevnt den oppfatning at tomt nr. 6 må utgå. Spørsmålet om parkering for eksisterende hytter ovenfor fylkesveien kan i henhold til Vegkontorets merknad ikke baseres på den skisserte løsning der steinuttak skal skje. Rådmannen mener for sin del at spørsmålet om parkering for disse hyttene bør kunne finne sin løsning i en dialog mellom utbygger og eieren av eiendommen Bergvollen hvor også kloakk bør være en del av løsningen. Spørsmålet om kloakk akter rådmannen å ta opp når reguleringsplanen er godkjent. Det er godkjent et avløp i området. En videre utbygging av dette avløpet bør kunne danne grunnlag for alt avløp innenfor planområdet.

Nabo Bjørn L. Hegseth:

Mener tomt nr. 9 og 12 bør utgå.

Påpeker kapasitetsproblemer på vannledningen.

Mener avløpet må føres ut i fjorden vest for molo og til stort dyp.

Moloen må ikke begrense båttrafikk innenfor Ilskjæret.

Rådmannen er uenig med merknaden om at tomt 9 bør utgå. Denne tomten ligger slik til i forhold til terreng og vegetasjon på stedet at den ikke vil ha vesentlig betydning for strandsonen.

Problemene med kapasiteten på vannledningen til området er ikke knyttet til den lokale dimensjonen, men en strekning mellom Mølnargården og Bergheim på ca. 1,5 km som besto av 63mm rør. Denne er nå utskiftet med 110 mm rør. De øverste eiendommene i området vil nok ved ekstreme tilfeller kunne få noen problemer med vanntrykket, men dette vil hovedsaklig være knyttet til det totale forbruket i nettet og ikke i særlig grad lokal tapping.

Avløpet vil bli krevd ført ut på 10 meters dyp i samsvar med innarbeidet praksis. Moloen vil gå omlag midtveis ut mot Ilskjæret (Gyltskjæret) og representerer ingen praktisk hindring for trafikk på innsiden av skjæret.

Hytteeier innenfor planområdet Bjørg Olufsen Luders:

Påpeker at deres eiendom har naustrettigheter i planområdet.

Rådmannen påpeker at i forhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 6.2.1 opprettholder eksisterende eiendommer med slike rettigheter sine rettigheter.

Bjugn landbruksnemnd:

Mener adkomsten til tomt 7 og 8 må legges slik at den ikke krysser rett over dyrka mark. Det må sikres adkomst gjennom området på oversiden av fylkesveien til områdene ovenfor hovedbrukets eiendom.

Rådmannen er enig i at adkomsten til tomt 7 og 8 bør justeres.

Adkomst til arealene ovenfor hovedbrukets grunn på oversiden av veien blir forbedret slik planen er i forhold til dagens situasjon.

Oppsummering:

Med henvisning til ovennevnte kommentarer, vil rådmannen tilrå at ny reguleringsplan for Tønnølvikan med tilhørende reguleringsbestemmelser godkjennes.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalgslederen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at hovedutvalg for næring og drift som kommunens faste utvalg for plansaker fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

1. Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 – å kunne vedtar reguleringsplan for Tønnølvikan med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 23.01.2003 på følgende vilkår:

På plankartet:

- a) Hyttetomt nr. 6 og 12 tas ut av planen.
- b) Adkomst til tomt 7 og 8 justeres for ikke å krysse rett over dyrka mark.
- c) Reguleringsformålet "Masseuttak/Parkering" under "Spesialområder" endres til "Masseuttak" under samme formålsgruppe.
- d) Formålet "Småbåthavn" under "Fellesområder" endres til "Småbåtanlegg" under "Spesialområder".
- e) Plankartet påføres koordinater og tegnforklaringen justeres i samsvar med punkt 2 og 3.

I reguleringsbestemmelsene:

- f) I punkt 5.5 endres overskriften til "Masseuttak". Siste setning i punktet tas ut.
- g) Punkt 6.3 tas ut. Nytt punkt 5.6 med overskriften "Småbåtanlegg" gis følgende tekst: "I dette området tillates det utbygd flytebrygger. Etablering av flytebrygger skal behandles og godkjennes etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven."

2. Før ny utbygging skjer i området forutsetter kommunestyret at det blir utarbeidet ny avløpsplan som skal godkjennes av kommunen. Alle eiendommer i området må etablerer avløp i samsvar med kommunens gjeldende krav når kommunen krever det. Alle eiendommer må også sikres rett til å benytte felles ledningsnett og slamavskillere mot evt. refusjon i henhold til forurensningslovens regler.

Behandling i Hovedutvalg næring og drift - 10.06.03:

Det ble foretatt befarung før behandlingen av saken.

Vedtak/innstilling i Hovedutvalg næring og drift - 10.06.03:

Forslag til innstilling enstemmig vedtatt

Behandling i Kommunestyret - 19.06.03:

Vedtak/innstilling i Kommunestyret - 19.06.03:

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.