

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., Kråkvåg.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for Gjelhaugen
- 3 ROS-analyse
- 4 Temakart bebyggelse område 1, 2 og 3
- 5 Bilder
- 6 Reguleringsplan av 2008 - Kart A3
- 7 Kart - Vann- og avløpsskisse - Oversiktskart og kart pr. område
- 8 Igangsetting av reguleringsplanarbeid for Gjelhaugen, Kråkvåg. Søker: Gjelhaugen as v/Kystplan as.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne av Gjelhaugen AS m.fl. utarbeidet forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen på Kråkvåg. Planforslaget er primært utarbeidet på bakgrunn av ønsket om å etablere et område for fritidsboliger sentralt på Kråkvåg.

Søknad om igangsettelse av planarbeidet ble behandlet av planutvalget i møte 18.09.12. Følgende vedtak ble fattet i sak 12/24:

1. Planutvalget godkjenner oppstart av reguleringsplanarbeid for del av Gjelhaugen som skissert i forespørsel datert 17.08.12, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.
2. Etter planutvalgets vurdering vil ikke en plan for aktuelle område ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og som skulle tilsi at det bør utarbeides planprogram og konsekvensutredninger som en del av planarbeidet, jfr. plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2. Planutvalget forutsetter imidlertid at tema knyttet til miljø og samfunn blir nærmere redegjort for i tilhørende planbeskrivelse.
3. Planutvalget vil henstille til forslagstiller om å ta kontakt med alle grunneiere av Gjelhaugen for å avklare om det vil være hensiktsmessig å utarbeide forslag til reguleringsplan for hele Gjelhaugen. Henstillingen gjøres på bakgrunn av ønsker fra grunneiere om nærmere avklaringer av arealbruken i området.

Området er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt som Forsvarets eiendom. Forsvarsbygg v/ Skifte Eiendom har solgt området til opprinnelige grunneiere. Disse har igjen stiftet selskapet Gjelhaugen AS.

Fremlagte forslag til reguleringsplan viser 23 nye tomter for fritidsbebyggelse og en ny boligtomt med tilhørende infrastruktur. Tidligere Forsvarets kombibygge er solgt og reguleres til næring/tjenesteyting. For øvrig reguleres området til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF-formål). Hele planområdet omfatter ca. 135 da. areal.

Vi viser til vedlagte planbeskrivelse som redegjør nærmere for planformålene og type bebyggelse som er planlagt på tomtene. Videre drøftes planens konsekvenser i forhold til landskap, universell utforming, naturmangfold og tekniske anlegg m.m.

Det er gjennomført en konsekvens- og rosanalyse. Analysen viser at det ikke er noen negative konsekvenser for områdets sikkerhet. Imidlertid nevnes at framtidig havstigning kan gi mindre konsekvenser for tekniske anlegg, og at det fortsatt er gjestående arbeider med gjenfylling av løpegraver etter Forsvarets aktiviteter i området.

Administrasjonens vurdering

For en tid tilbake ble det gjennomført en mulighetsstudie for Kråkvåg. Studien ble utarbeidet av Skifte Eiendom AS i forbindelse med Forsvarets planer om avhending av sine eiendommer på Kråkvåg. Studien ble også forelagt sektormyndigheter til forhåndsvurdering, og det ble gjennomført åpent møte på Kråkvåg for øyas befolkning. Senere ble det utarbeidet alternative forslag til reguleringsplaner, bl.a. for Gjelhaugen. Forslag til plan ble ved flere anledninger drøftet av planutvalget etter forutgående befaringer i området. Planarbeidet ble senere stoppet av Skifte Eiendom.

Foreliggende forslag til reguleringsplan viser et vesentlig mindre antall tomter for fritidsboliger enn tidligere forslag, og omfanget av utbyggingsformål er etter administrasjonens vurdering tilfredsstillende og i samsvar med tidligere føringer.

Det er utarbeidet skisse for vann- og avløpstraseer. Denne viser utslipp fra fritidsboligene til sjø via eksisterende anlegg mot nord og til sjø via Kråkvåg havn mot sør. I tillegg planlegges infiltrasjonsanlegg for 3 tomter på tilgrensende areal mot vest. Etter administrasjonens vurdering burde planområdet også omfatte planlagt infiltrasjonsareal.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har bekreftet at det ikke er nødvendig med arkeologiske påvisningsundersøkelser i området, fordi dette ble gjennomført på 80-tallet i forbindelse med Forsvarets etablering der. Riksantikvarens innspill i forbindelse med registrert gravplass fra middelalderen skal være ivarettatt i plan og bestemmelser.

Plankart og bestemmelser må justeres/kompletteres, men forutsetter at Kystplan AS gjennomfører dette før plansaken sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

For øvrig har ikke administrasjonen vesentlige innvendinger til planforslaget.

Rådmannens innstilling

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., datert

28.02.13 med tilhørende planbeskrivelse, datert 26.02.13 og reguleringsbestemmelser, datert 26.02.13, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.