

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

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

- 1 Reguleringsplan av 2008 - Kart A3
- 2 Reguleringsbestemmelser for Gjelhaugen, gnr. 59 bnr. 41 m.fl.
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Temakart bebyggelse område 1, 2 og 3
- 6 Bilder
- 7 Kart - Vann- og avløpsskisse - Oversiktskart og kart pr. område
- 8 Uttalelse - reguleringsplan for Gjelhaugen på Kråkvåg - 1621/59/41 m.fl.
- 9 Forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen - del av 1621/59/41 med flere
- 10 Forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen - Riksantikvarens innspill
- 11 Reguleringsplan for Gjelhaugen - Merknader

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.

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 tomten. Videre drøftes planens konsekvenser i forhold til landskap, universell utforming, naturmangfold og tekniske anlegg m.m.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen viser at det ikke er noen negative konsekvenser for området, unntatt havstigning som kan gi mindre konsekvenser for tekniske anlegg, og at det fortsatt er gjenstående arbeider med gjenfylling av løpegraver etter Forsvarets aktiviteter i området.

Forslag til reguleringsplan ble 1. gang behandlet av planutvalget i møte 16.04.13 som sak 13/12. Planutvalget godkjente planforslaget for utlegging til offentlig ettersyn og høring.

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. Planprosessen 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 innfiltrasjonsanlegg for 3 tomter på tilgrensende areal mot vest.

Innen høringsfristen er det innkommet uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Fosen Naturvernforening.

Sør-Trøndelag fylkeskommune - Uttalelse i brev datert 03.06.13

Fylkeskommunen viser til uttalelse fra Riksantikvaren i forbindelse med at det er lokalisert gravplass fra middelalderen innenfor planområdet. Riksantikvaren uttaler at gravplassen må avmerkes på plankartet som bensynssone, og at det i bestemmelsene tas inn et punkt om at det ikke må gjennomføres fysiske inngrep i gravplassen eller dens sikringssone. Planlagte fritidsboliger vil ikke berøre gravplassen, men det forutsettes at planlagt adkomstvei bygges slik at den ikke berører kulturminnet. Videre ber Riksantikvaren om at det i bestemmelsene settes krav om at fritidsboligene i område 1 fargesettes i jordfarger for å dempe landskapsvirkningen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - Uttalelse i brev datert 11.06.13

Fylkesmannen har ingen vilkår for egengodkjenning av planen. Imidlertid uttaler Fylkesmannen at det er viktig at det tas hensyn til kulturlandskapsverdiene på Kråkvåg, og at nye bygninger plasseres slik at de er tilpasset det åpne kulturlandskapet.

Selv om deler av planområdet ligger nærmere sjøen enn 100 meter, vil verdiene i strandsonen ikke bli vesentlig berørt av planlagte tiltak. Dog pekes det på at ferdselen fra ny bebyggelse vil føre til press på område som er foreslått til marint verneområde og på fuglefredningsområdet.

Etter Fylkesmannens vurdering er planbeskrivelsen noe mangelfull fordi den ikke dokumenterer godt de krav som naturmangfoldsloven krever i forhold til synliggjøring og vektlegging av prinsippene i loven.

Fosen Naturvernforening - Uttalelse i brev datert 13.06.13

Fosen Naturvernforening har en rekke innvendinger til planforslaget. Disse kan kort oppsummeres slik:

Reguleringsplanen er i strid med kommuneplanens arealdel (Forsvarets eiendom). Fordi planområdet er relativt stort og det er viktige særinteresser i området, bør utarbeidelse av reguleringsplan avvendes til det foreligger en ny gjennomgang av kommuneplanens arealdel.

Det er ubelig å blande boliger inn i fritidsbebyggelse. Regulert boligformål (en bolig) bør derfor tas ut av planforslaget.

Kråkvåg er i henhold til DN's naturbase et helhetlig kulturlandskap som er i bruk. Området er et høyt prioritert kulturlandskapsområde med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Fritidsboligene F13, F14 og F15 bør derfor tas ut av planen.

Planlagt utbygging er ganske omfattende. Dette vil føre til økt ferdsel på sjøen i fuglefredningsområdet. Dette er ikke ønskelig.

Ørland kommune er underlagt strenge statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (100-metersbeltet). Planlagt fritidsbolig mot nord må derfor tas ut av planen.

Det bør gis relativt stramme rammer i reguleringsbestemmelsene knyttet til byggehøyder, takvinkler, farger og blanke flater. I område 1 og 2 er det lagt opp til at mer "moderne" arkitektur kan tillates. Slike bygg vil gjerne få store glassflater som kan føre til stor kollisjonsfare for fugler. I slike tilfeller må det stilles krav om fugleavvisningstiltak på glasset.

Fosen Naturvernforening viser også til at ca. 50 % av beitearealet innenfor planområdet blir fjernet ved den planlagte utbygging.

Reguleringsbestemmelsenes 5.2 er komplettert ved at Riksantikvaren formulering av krav til restriksjonsområde er tatt inn.

Henstilling om bruk av jordfarger på ny bebyggelse i område 1 er tatt inn i bestemmelsen som pkt. 6.2 under fellesbestemmelser. I tillegg stilles et generelt krav om godkjenning av kommunen vedrørende fargesetting av bebyggelsen.

Administrasjonen er uenig med Fosen Naturvernforening i at tilrettelegging for bolig i tilknytning til hyttefeltet er uheldig. Regulert boligtomt ligger i ytterkant av feltet, inntil hovedveien og nær eksisterende bebyggelse. Det kan også være andre fordeler med en helårsbolig i feltet.

Administrasjonen er enig med Fosen Naturforening i at fritidstomtene F13, F14 og F15 har en noe ugunstig plassering i området, ikke først og fremst på grunn av oppstyking av området, men fordi tomtene er eksponert i terrenget. Det må derfor - i forbindelse med byggesøknadsbehandlingen - legges spesiell vekt på plassering av bygg på tomta, utforming av bygget, byggehøyde, material- og fargebruk samt terrengbehandling.

For øvrig har ikke administrasjonen vesentlige innvendinger til planforslaget. Konkrete merknader fra høringsinstanser er hensyntatt i plan og bestemmelser.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne egengodkjenne forslag til reguleringsplan for Gjelhaugen, del av gnr. 59 bnr. 41 m.fl., datert 28.02.13, med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.06.13.