

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GJELHAUGEN, I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-14

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget godkjenner forslag til endring av reguleringsplan for Gjelhaugen, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

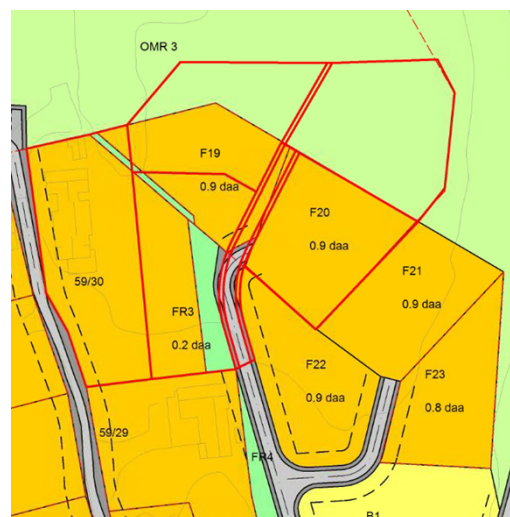
Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS foreslår på vegne av Gjelhaugen AS en mindre endring av reguleringsplanen Gjelhaugen, planID 1621201301. Endringen består i at det blir lagt inn to nye hyttetomter i område 3 i reguleringsplanen, og formåls- og tomtegrenser endret i henhold til dette. Endret plankart for denne delen av reguleringsplanen er vist på bildet til høyre. Nedenfor dette er endringene lagt oppå eksisterende plankart.



Det er to tomter som kommer i tillegg til de som er der fra før – F24 og F25. Øvrige endringer er at stripa med «friområde» ved veien blir fjernet, veien lagt litt om og adkomsten til utmarksområde (landbruksformål i planen) blir mot nordøst i stedet for mot nordvest, mellom tomtenes F19 og F25.

Tomtene vil i likhet med de øvrige tomtenes i feltet ha kommunal vannforsyning. Når det gjelder avløpet, vil tomtenes kobles på eksisterende avløpsanlegg, som består av en felles slamavskiller og utløpsledning til sjø. På grunn av at ledning til sjø ikke fungerer så godt i dag, vil det bli etablert en pumpekum «for å sikre at avløpet kommer over demning og ut i sjø».



Det er vedtatt en «mindre endring» fra før for denne reguleringsplanen. Det gjelder en endring i bestemmelsene for område 1 i planen, i nordenden av feltet.

Kommunen har vurdert dette til å være en endring som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke

berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder)), som det nå heter i plan- og bygningslovens § 12-14.

Saken forelagt berørte myndigheter (fylkesmannen og fylkeskommunen), samt alle hjemmelshavere til eiendom i denne delen av planområdet (hytteeiere, tomteeiere og grunneiere).

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til endringen. Fylkesmannen i Trøndelag mener det er uheldig at det åpnes for en utvidelse av tidligere godkjente antall fritidsboliger, men i og med at denne utvidelsen «ikke kommer i direkte konflikt med kjente naturmangfoldverdier», har fylkesmannen likevel ingen merknader til saken. Det har ikke kommet merknader fra naboer og oppsittere i det aktuelle området.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Fylkesmannen pekte i forbindelse med uttalelse til oppstartsvarselet på at «økt ferdsel gir press på viktige naturområder og det er ikke ønskelig med vesentlig mer bebyggelse på Kråkvåg ut over det som allerede er godkjent i gjeldende planer». Fylkesmannen ba videre om at «det gjøres rede for hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for naturverdiene på Kråkvåg».

Som følge av dette har forslagsstiller foretatt en utredning i forhold til naturmangfoldsloven, i tillegg til en ROS-analyse. Utredningen i forhold til naturmangfoldsloven, som er utarbeidet av foretaket Rose Haugen (Rune Haugen), er anlagt bredt, og omfatter hele Kråkvåg og nære sjøområder. Konklusjonen er at omsøkte utvidelse av to hyttetomter i Gjelhaugen hyttefelt vil ha «minimal betydning både for enkelt arter, Økosystem, og naturtyper i sin helhet». Rådmannen mener at en slik konklusjon er rimelig innlysende, og stiller spørsmål ved forholdsmessigheten ved å stille et slikt krav, når det er snakk om en fortetting av to tomter i et stort hyttefelt.

Når saken ble sendt til høring fra kommunen, hadde verken fylkesmannen eller fylkeskommunen merknader til endringene av planen. Den kan da behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14. Videre kan den ferdigbehandles av kommunens planutvalg, i henhold til samme paragraf og kommunens delegasjonsreglement.

Fortetting er fornuftig i stedet for å «ta hull på» nye områder for bebyggelse. Rådmannen mener at dette er et fornuftig forslag, som ikke innebærer ulemper for noens interesser.

Vedlegg:

- 1 Plankart mindre endring
- 2 Bestemmelser
- 3 Beskrivelse med vedlegg
- 4 Prinsippskisse vann og avløp
- 5 ROS-analyse
- 6 Utredning naturmangfoldsloven
- 7 Sektormyndigheter og naboer
- 8 Gjeldende reguleringsplankart

9 Gjeldende reguleringsbestemmelser