

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Uttalelse til reguleringsplan for Langtinden hytteområde - Storfosna

Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsplan for Langtinnen hytteområde, revidert 11.12.09
- 2 Reguleringsbestemmelser, revidert 19.01.10
- 3 Planbeskrivelse, datert 08.12.09
- 4 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - delplan Storfosna

Sakens bakgrunn og innhold

Utmarksspesialisten v/ Arnold Hamstad har fremmet forslag til reguleringsplan for Langtinnen hytteområde. Planforslaget er utarbeidet på vegne av Gunnar Hammer og Leinløkken AS som eiere av gnr. 60 bnr. 134 og Gunnar Hammer og Lise Paulsen som eiere av gnr. 60 bnr. 136.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse og til LNF-område, sone 1.

Saken ble første gang satt på sakskartet til planutvalget i møte 16.06.09. Imidlertid ble saken utsatt i påvente av befaringsplan i området.

Planutvalget har høsten 2009 fremmet krav om vesentlige endringer i planforslaget, bl.a. måtte antall nye hyttetomter reduseres fra 13 til 7 tomter. Alle nye hyttetomter ligger nå øst i planområdet, på oversiden av eksisterende kraftlinje.

Videre ble det fremmet krav om at planlagt flytebryggeanlegg, redskapsboder og parkering innenfor 100-metersbeltet langs sjøen måtte utgå fra planen. Dette er også effektivisert i foreliggende planforslag.

Planforslaget ble så lagt fram til 1. gangs behandling i planutvalgets møte 19.01.00.

Følgende vedtak ble fattet:

1. Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Langtinnen hytteområde, revidert 11.12.09, med tilhørende reguleringsbestemmelser for utlegging til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens § 5-2.

- Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.2. kompletteres med at naust skal oppføres i samsvar med kommunens vedtatte retningslinjer for naust.

2. Det må utarbeides avløpsplan for området før reguleringsplanen blir endelig godkjent

Administrasjonens vurdering

Arealene med dyrka mark har ikke vært drevet på ca. 7 år. Parsellene er stort sett små og med dårlig arrondering. De hyttetomtene som berører dyrka jord er T1, T2, T3, T4 og T6. Arealet ved T3 og T4 er overflatedyrka i gårdskartet, de øvrige tomtene er plassert på fulldyrka jord.

Det er nok lite påregnelig at noen gårdbrukere ønsker å leie/drive disse parsellene i overskuelig framtid. Hvis parsellene ses i sammenheng med areal rundt disse, kan man imidlertid komme til en annen vurdering. Det vil da være mest aktuelt å bruke arealene til beite.

I vest grenser eiendommen til gnr. 60, bnr. 77 på to sider. Et areal på ca. 200 meter langt og ca. 20 meter bredt med fulldyrka jord grenser til 60/77. Tarmen" med fulldyrka jord går videre vestover, og henger sammen med 60/328 og 60/48. Eiendommen 60/77 har en del dyrka mark og beiteareal, og en kan tenke seg en framtidig beiteordning som omfatter flere av disse eiendommene. Tomten T6 vil i praksis stenge adkomsten fra veien og til arealet med dyrka mark mot sørvest, og gjøre parsellen med dyrka jord her helt uaktuell å drive.

I opprinnelig planforslag var arealet på "tarmen" med dyrka jord ved T6 avsatt til lekeområde, parkeringsplass og service-/lagerbygg. Dette kunne nok ha vært enklere å akseptere enn kun ei hyttetomt ved veien, da samfunnsmessige interesser i større grad hadde vært til stede. Disse elementene bør imidlertid ses i sammenheng med en mer omfattende plan - som Planutvalget har sagt nei til.

Tomta T1 står på samme måte i sammenheng med et større, sammenhengende areal med dyrka mark nordvest for eiendommen. Hvis det senere blir aktuelt å drive et større, sammenhengende areal her, vil det være uheldig dersom T1 blir godkjent.

T2 er heller ikke noen god tomt, verken i forhold til framtidige muligheter i landbruket, eller som tomt. Administrasjonen anbefaler at også denne blir tatt bort.

Tomtene T3 og T4 er OK - dette er brukbare tomter som ikke i særlig grad berører landbruksinteresser. Det er forøvrigt også tilfellet med T10 og T11.

Oppsummering:

Dersom en har et langsiktig perspektiv, bør av hensyn til framtidige muligheter i landbruket tomtene T1, T2 og T6 tas ut av plana.

Lederens innstilling

Leder fremmer innstilling i møtet.