

Reguleringsplan for Langtinnen hytteområde

PLANBESKRIVELSE

På vegne av eierne av gnr 60 bnr 134 - Gunnar Hammer, Leinløkken a/s v/ Sverre Fordal, gnr 60 bnr 136 Gunnar Hammer og gnr 60 bnr 136 - Lise Paulsen ønsker disse grunneierne i felleskap å regulere sine eiendommer til fritidsformål. Eiendommenes arrondering er vist på vedlagte kart.

Reguleringen omfatter 8 hytteenheter hvorav den ene er omdisponering av et småbruk til fritidsformål. Reguleringen omfatter også område for ett naust.

Før oppstartingen av reguleringsplanarbeidet, og ved utarbeidelsen av denne, er det gjennomført flere møter med kommunens plankontor. 10. november 2008 ble det oversendt et foreløpig planforslag med sikte på en forhåndsgodkjennelse av reguleringsområdet til de formål tiltakshaverne ønsket. Ferdig utarbeidet reguleringsplan med digitalisert kart ble overlevert kommunen 1. juni 2009.

Revisjon av innsendt planforslag er gjennomført i tråd med de merknader planutvalget har kommet med i brev av 19. november 2009 og er justert i tråd med utvalgets ønsker.

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger på Storfosna i Ørland kommune.

Stedet ligger på øyas østre del like nord for Tinnheia.

Områdebeskrivelse.

Planområdet er kupert. Innimellom rabbene er det gammel kulturmark som i dag er forsumpet og delvis gjengrodd.

Adkomstforhold

Planområdet har biladkomst. I forbindelse med hytteutbyggingen vil det være behov for å anlegge noen mindre stikkveier for å lette adkomsten til den enkelte hytte. Veiene skal være enkle adkomstveier og skal legges i terrenget på en måte som ikke forringer naturpreget innenfor reguleringsområdet.

Etter vedtak i kommunens planutvalg er hytteeiendom 60 226 gitt adkomstrett via Langtinnen hytteområde samtidig som reguleringsgrensen fra det opprinnelige planforslaget er blitt endret slik at denne hytta blir innenfor det regulerte området.

Dagens bebyggelse.

Det er i dag 5 bebygde enheter innenfor reguleringsområdet inkludert et gammelt småbruk. I tillegg til disse boenhetene er det egne uthus, garasjer, anneks og ett naust tilhørende disse eiendommene. Samtlige enheter benyttes i dag til fritidsformål.

Områdets status i kommuneplanen. (2004 - 2015)

Reguleringsområdet er i dag regulert til eksisterende boligformål, eksisterende fritidsbebyggelse, framtidig fritidsbebyggelse og LNF-område.

Sjøområdet utenfor reguleringsområdet er regulert til område for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv.

Områdets beliggenhet i forhold til kultur- / verneområder på Storfosna.
Planområdet berører ikke øyas store fuglefredningsområde.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor reguleringsområdet.
Gjennom samtaler med kommunens plankontor er det heller ikke framkommet elementer som tilsier at slike finnes innenfor reguleringsområdet.

Området som landbruksområde.

Reguleringsområdet har i mange 10 år ikke vært benyttet til landbruksformål. Småbruket som eide disse arealene tidligere er fraflyttet og arealene er splittet opp i 3 enheter. Dagens bygninger er omdisponert til fritidsformål.

Matjordlaget består av små striper innimellom bergtopper og grunnlendte partier.

De lavereliggende partiene er vassjukt og egner seg ikke til dagens landbruksproduksjon med maskinell bearbeiding.

Saken er drøftet med kommunenes landbruksforvaltning som deler overnevnte syn.

Hyttefeltets utforming.

Samtlige planlagte hytter ligger bak eksisterende bebyggelse sett fra sjøsiden.

Hyttenes utforming skal tilpasses terrengets topografi, men slik at hyttene plassering gis mest mulig utsyn mot sjøen.

Der hvor det er muligheter for bilparkering ved hyttene opparbeides små adkomstveier.

Tomtestørrelsen tilpasses terrengets beskaffenhet. I utgangspunktet hadde grunneierne ønske om å legge ut hyttene som punktfeste for å spare mest mulig av terrenget mellom disse og for å motvirke at utbyggingen virket privatisert. Etter anbefaling fra kommunen ønsket de at hver enkelt hytteeier fikk anvist et tomteareal som ikke oversteg 1 da. Dette plankravet er fulgt opp i utformingen av reguleringskartet.

Hyttenes standard.

Hyttebebyggelsen innenfor reguleringsområdet skal ha høy standard.

Drikkevatt.

Hyttene skal ha innlagt kommunal vann. Vannledning er lagt inn i reguleringsområdet.

Strøm.

Det er ført fram 220 volt el-ledning til området. Fra trafo legges jordkabler til den enkelte hytte for uttak av strøm.

Kloakk.

Det vil bli utarbeidet en egen kloakkeringsplan for reguleringsområdet etter at planen er blitt godkjent.

Samtlige enheter innenfor området forpliktet til å koble seg til det framtidige ledningsnett. Utformingen av de tekniske løsningene vil skje i overensstemmelse med kommunens krav til tekniske løsninger.

Friområdet.

Dagens strand opprettholdes som privat badestrand som i dag.

Kunngjøring.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Fosna-Folket og i Adressevisen. I tillegg til dette har samtlige hytteeiere innenfor reguleringsområdet fått tilsendt kopi av plankart og forslag til reguleringsbestemmelser for området. Det er videre varslet Kystverket i Ålesund om at regulering er påstartet. Kystverket har fått plankartet med reguleringsbestemmelser samt kartutsnitt som viser hytteområdets beliggenhet i forhold til kystleia.

Frist for å komme med merknader til planarbeidet var satt til 17. mai 2009.

INNKOMNE MERKNADER TIL PLANARBEIDET.

Det er kommet inn 5 merknader til planarbeidet.

Disse merknadene er framsatt i brevs form og er fra følgende personer:

Ann Mari og Per Kristian Gulbrandsen, adr. Tønsberg.

Steinar O. Bakken, adr. Opphaug.

Lisbeth E. og Svein Amund Halvorsen, adr. Klæbu.

Tove og Arne Holden, adr. Heimdal.

Rune Krogh, adr. Storfosna.

Kommentarer til merknadene:

Brev fra Gulbrandsen eier av Soltun gnr 60 bnr 240. (Vedlegg 2)

Overnevnte grunneier har sin eiendom inntil den private veien som går fra Dypmyr til Langtind. Det er under etablering et veilag for denne strekningen. Vedtektene er enda ikke vedtatt men det ble avholdt et eget møte angående denne veien 30. mars d.å. Her ble det fattet et enstemmig vedtak om at nye hytter og utleiehytter skal betale den samme årsavgiften som de fastboende som benytter veien. I tillegg skal det innbetales et medlemsgebyr på tusen kr for samtlige oppsittere av veien. Gulbrandsen er fritatt fra disse avgiftene grunnet gammel avtale. (Vedlegg 1)

Oppjustering av veien til en standard som tåler den utvidete bruken grunnet denne reguleringen tilligger veilaget Dypmyr - Langtinnen. Her er det allerede fattet vedtak om at veien skal rustes opp ved at det skal kjøres på ca 100 ton grus fra Klakken massetak på Ørland.

Fartsdempende tiltak fattes av veilaget.

Ut i fra de merknader som er fremkommet i Gulbrandsens brev tilligger det Veilaget Dypmyr – Langtinden å fatte vedtak som etterkommer de merknader som framsettes i brevet.

Brev fra Steinar Ove Bakken. (Vedlegg 3)

Overnevnte person har nå fått oversendt det samme brevet som de øvrige innenfor reguleringsområdet med kart og reguleringsbestemmelser. Feilsendingen til en navnebror på Heimdal er rettet opp.

Muntlige utsagn mellom utbyggerne og vedkommende har ingen relevans i denne sammenhengen. Veispørsmålet innenfor reguleringsområdet vil bli oppgradert til beste for alle innenfor området.

Plasseringen av naustet som er vist på reguleringskartet er plassert slik at strandområdet skal bli mest mulig skånet for utbyggingen. Plasseringen er i tillegg valgt etter anbefaling fra kommunen på forespørsel fra utbygger. For å hindre at naustet skal bli for ruvende er det anført i reguleringsbestemmelsene maks rafthøyde og mønehøyde. Dette er gjort for å

hindre at det blir ført opp bygg som på en ubenhørlig måte stenger for utsikten til eksisterende hytte.

Avstanden fra vedkommendes hytte og naustplasseringen er såpass langt at innvendingen kan ikke tillegges vekt.

Brev fra Lisbeth E og Svein Amund Halvorsen (Vedlegg 4)

De problemstillinger som her reises er de samme som er kommentert i Guldbrandsens brev. Veilaget Dypmyr - Langtind vil være den instansen som etter hvert vil få i oppgave og justere opp standarden slik at veien tåler den utvidede bruken.

Brev fra Tove Helgemo og Arne Erik Holden (Vedlegg 5)

Hytteier reagerer på at adkomsten til friluftsområde på land og sjø kommer svært nært deres hytte. Dette er det tatt hensyn til ved at plankartet nå er revidert i tråd med planutvalgets merknader. Den tiltenkte parkeringsplassen er strøket av kartet. På tilsvarende måte er planlagt flytebrygge med tilrettelagte fasiliteter for friluftslivsaktiviteter tatt ut av den endelige planen.

Brev fra Rune Krogh (Vedlegg 6)

Vedkommende er ikke berørt av planarbeidet og bor langt unna reguleringsområdet. Planarbeidet er kunngjort i Fosna- Folket og Adresseavisen i tråd med bestemmelsene knyttet til Plan og bygningsloven.

Når det gjelder bruken av den private veien Dypmyr - Langtinden så er det fattet vedtak om at nye hytter skal kunne benytte veien mot betaling av en årsavgift og et engangsbetrag for tilknytningen. Veilaget som er under etablering vil gjennom sin drift gjøre det som er nødvendig for å få til en vei som er egnet til å betjene alle oppsitterne som er avhengig av å benytte denne adkomsten.

Reguleringsplan for "Langtinnen hytteområde" er utarbeidet av "Utmarksspesialisten", 7083 Leinstrand.

Leinstrand, 8. desember 2009

Arnold Hamstad
Daglig leder