

Ørland kommune
Postboks 401

7129 BREKSTAD

Brekstad, 17.08.2012

Forespørsel: regulering av Gjelhaugen på Kråkvåg

Bakgrunn og formål

Gjelhaugen AS ved Torbjørn Grøntvedt ønsker å fremme reguleringsplan for Gjelhaugen på Kråkvåg, del av gnr. 59, bnr. 41 i Ørland. Det er planer om ca. 12 tomter til fritidsbolig, evt. og/eller helårsboliger, samt lekeplass, friareal, og LNF-område. En slik disponering vil ikke være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Formålet med denne henvendelsen er å be kommunen vurdere om det er behov for å utarbeide planprogram før en (eventuelt) kan starte arbeidet med en reguleringsplan, eller om forholdene er godt nok opplyst til at en kan starte arbeidet med en reguleringsplan nå.

Historikk

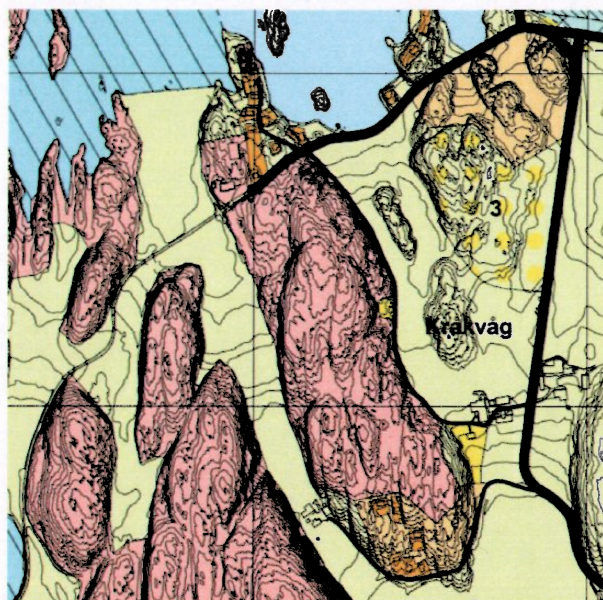
I forbindelse med salg av Forsvarets arealet på Kråkvåg, ble det fremmet et forslag til reguleringsplan for «Kråkvåg fort» høsten 2008. I forbindelse med forarbeidet til dette planforslaget ble det utarbeidet en «mulighetsstudie». Ut fra en vurdering av ulike tema ble det her foreslått utbygging av Gjelhaugen, Hestneset og Kråkvåg havn.

Planforslaget ble aldri realitetsbehandlet i kommunen (1. gangs behandling), men tatt opp til drøfting politisk, og det ble ført dialog med forslagsstiller om forhold som måtte endres og avklares før kommunen tok saken til behandling. Nedfotografert forslag til reg.plan (utsnitt) er vedlagt. Det ble foreslått 37 nye hyttetomter på Gjelhaugen.

Plansituasjon

I gjeldende arealdel av kommuneplanen har Gjelhaugen status som «Område for forsvaret», i likhet med de øvrige arealer Forsvaret eide før avhendingen. Den sørlige delen er bebygd og gitt formål Byggeområde

Figur 1: Utsnitt av gjeldende arealdel av kommuneplanen



for fritidsbebyggelse. Den nordlige delen, nord for veien, er også bebygd.

Det meste av Gjelhaugen er ikke er bebygd, og benyttes i dag bl. a. til beite for husdyr. Denne delen av haugen er ca. 500 meter lang og mellom 150 og 200 meter bred.

Kommunen skal nå i gang med revisjon av kommuneplanen.

Innhold i nytt forslag

Se vedlagte skisse der tomter, veier, lekeplass, parkering etc. er tegnet inn

Tomter

Det foreslås 10-12 tomter. I utgangspunktet er formålet fritidsbebyggelse, men en kan også tenke seg regulering til helårsboliger. Dette vil bl. a. avhenge av kommunen, markedet og utsiktene til tunnelløsning til Storfosna. Området vil ligge i tilknytning til eiendommer nord for veien som tidligere har vært helårsboliger, men som nå brukes som fritidsboliger.

Tomtene legges i kantene/skråningene nord på haugen. Det legges vekt på tilpasning av bygninger til terrenget.

Lekeplass

Det kan være aktuelt å regulere et flatt, frittliggende lite platå til lekeplass. En bygning her vil kunne bli dominerende.

Veier og parkering

Det foreslås at avkomst både kan skje fra nord, og sørvest, ved eksisterende bygg. En parkeringsplass til bruk for besøkende og allmennheten er tegnet inn i sørvest.

Friareal/grønnstruktur

Det foreslås å regulere inn en sti fra vei og opp til et fint sted for benker og felles grillplass («Friomr.») i skissen.

LNF – Landbruksareal

Området brukes i dag som beiteareal for husdyr. En foreslår at det meste av Gjelhaugen, inkl. de øverste delene av haugen, reguleres til LNF-område for landbruksdrift. De arealene som foreslås regulert til andre formål, vil i liten grad «stjele» beiteareal.

Virkning

Foreløpige undersøkelser har ikke avdekket interessekonflikter når det gjelder skissert område/reguleringsplan:

Landbruk

Tomtene legges helt nord på haugen. Fortsatt bruk av resten av haugen til landbruksformål vil etter vårt skjønn være uproblematisk.

Sjekk av naturbasen

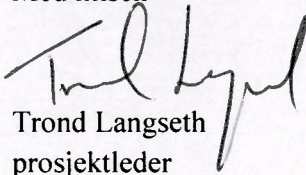
En sjekk av DNs Naturbase viser at hele Kråkvåg er registrert som viktig kulturlandskap. For Gjelhaugen og området rundt er det ingen andre registreringer, verken innen tema artsdata eller vern.

Konklusjon

I henhold til plan og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2 skal det for «reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn» henholdsvis utarbeides planprogram og konsekvensutredning. Ut fra sakens historikk og innholdet i skissen til reguleringsplan for Gjelhaugen, mener forslagsstiller at regulering av Gjelhaugen som skissert ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Kommunen bes med dette om å vurdere om arbeid med regulering av Gjelhaugen nå kan startes opp. Nærmere om rammer og forutsetninger vil da avtales i forbindelse med oppstartsmøte.

Med hilsen



Trond Langseth
prosjektleder

Vedlagt:

- Skisse regplan Gjelhaugen, 13.08.2012
- Nedfotografert forslag til reguleringsplan for Kråkvåg (utsnitt)

Kopi: Torbjørn Grøntvedt