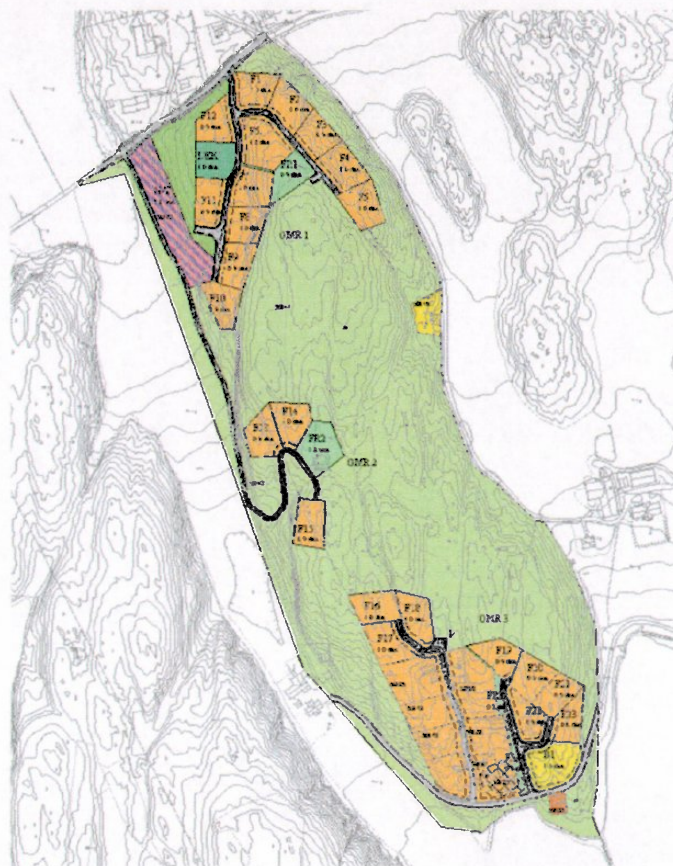


PLANBESKRIVELSE



REGULERINGSPLAN FOR

GJELHAUGEN

DEL AV GNR. 59, BNR. 41 M. FL. I ØRLAND

Utarbeidet av:



26.02.2013

Innhold

BAKGRUNN, FORMÅL OG FORUTSETNINGER	2
Oppdragsgiver.....	2
Hensikt	2
Beskrivelse av planområdet	2
Historikk	2
Dagens bruk av planområdet.....	3
Forhold til overordnede planer	3
Tilstøtende reguleringsplaner.....	3
Reguleringsplan for Nordhavna	3
Kråkvåg reguleringsplan	4
HOVEDINNHOOLD	4
Formålsområder	4
Ny boligbebyggelse (SOSI 1110).....	4
Ny fritidsbebyggelse (1120).....	5
Lekeplass (1610).....	5
Næring/ tjenesteyting (1824)	5
Veg (2010) og Annen veigrunn (2018)	5
Turvei (3031).....	6
Friområde (3040)	6
LNFR-areal (5100).....	6
Friluftsmål (5130)	6
Naust (1589)	7
Tema	7
Utsikt/eksponering.....	7
Universell utforming.....	7
Båtplasser	7
Vann og Avløp.....	7
Kulturminne	9
VIRKNING.....	9
Landbruksinteresser	9
Naturmangfold/Naturmangfoldloven.....	10
Ros – analyse	10
PLANPROSESSEN.....	11
Oppstart	11
Kunngjøring og medvirkning.....	11
Avis	11
Internett.....	11
Innkomne merknader.....	12
Sektormyndighetene.....	12

BAKGRUNN, FORMÅL OG FORUTSETNINGER

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver var opprinnelig Gjelhaugen AS. Etter ønske fra Ørland kommune ble andre grunneiere på Gjelhaugen forespurt om det kunne tenke seg å være med på en felles reguleringsplan. Dette resulterte i at Karl Johan Dahl og Hallgeir Grøntvedt ble med som tiltakshavere. Kystplan har vært plankonsulent.

Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er dels salg av hyttetomter (for Gjelhaugen AS), dels etablering av hyttetomter for familiemedlemmer (for Hallgeir Grøntvedt og Karl Johan Dahl)

Beskrivelse av planområdet



Figur 1: Oversiktskart Kråkvåg

Gjelhaugen ligger omtrent midt på øya Kråkvåg i Ørland kommune, som er forbundet med bru til Storfosna. Den største eiendommen på haugen – gnr. 59, bnr. 41 - har inntil nylig vært en del av Forsvarets eiendom i kommunen. Spesielt på nordsiden av Gjelhaugen finnes det spor etter Forsvarets aktivitet, bl. a. i form av overgravde løpegraver (hvor ikke alt er helt tildekket) og skytestillinger.

Planområdet har et areal på ca. 135 dekar. Arealet består i all hovedsak av berg dekt av tynn vegetasjon, med noen myr- og skogarealer. Arealet har vært benyttet til beitedyr noen år, og spesielt på nordsida av haugen

er det en del beitearealer. Ifølge gårdskartet er det ca. 16 dekar innmarksbeite på nordsida av haugen, og ca. 5 på sørsida.

Arealet sør for Gjelhaugen består av oppdemmet/reklamert areal. Strandlinjen gikk tidligere like sør for veien som rammer inn Gjelhaugen i sør.

Historikk

I forbindelse med salg av Forsvarets arealet på Kråkvåg, ble det fremmet et forslag til reguleringsplan for «Kråkvåg fort» høsten 2008. Det ble i denne sammenhengen 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. Det ble den gang foreslått 37 nye hyttetomter på Gjelhaugen.

Dagens bruk av planområdet

En god del av Gjelhaugen brukes i dag til beitedyr i sommerhalvåret, selv om omfanget ikke er like stort som for noen år siden. Sør på Gjelhaugen og nord for denne er det en del hyttetomter. I tillegg er det en del fastboende i nærheten. Området brukes trolig en del til småturer for en del av disse. Det er forholdsvis god utsikt oppå haugen, og området er lett tilgjengelig til fots.

Forhold til overordnede planer

I Kommuneplanens arealdel, delplan O6 Storfosna/Kråkvåg, sist revidert november 2004, er Gjelhaugen i sin helhet gitt formål «Område for forsvaret». Kommunen har igangsatt revisjon av kommuneplanen.

Før oppstarten av planarbeidet, ble det sendt en forespørsel til Ørland kommune ang. oppstart av arbeid med reguleringsplan for Gjelhaugen. Kommunen godkjente oppstart av reguleringsplanarbeidet. Samtidig henstilte kommunen «forslagsstiller om å ta kontakt med alle grunneiere av Gjelhaugen for å avklare om det vil være hensiktsmessig å utarbeide forslag til reguleringsplan for hele Gjelhaugen.»

I retningslinjene til gjeldende arealdel av kommuneplanen står det at nye tomter får fritidsbolig (i gjennomsnitt) ikke skal være større enn 1 dekar.

Tilstøtende reguleringsplaner

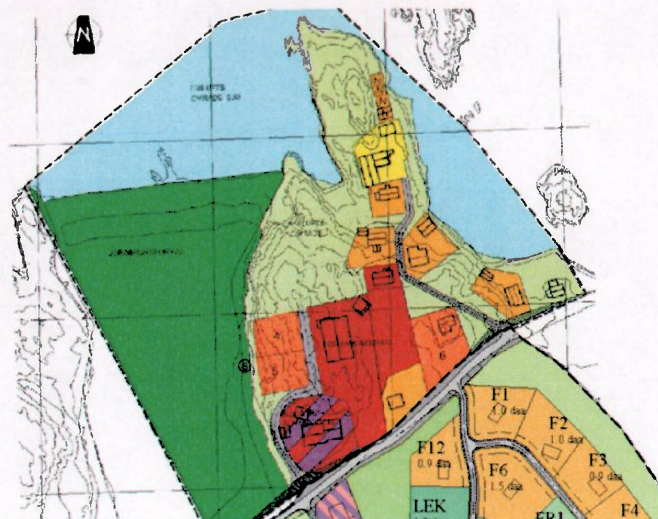
En tidligere godkjent reguleringsplan og et forslag til reguleringsplan (sendt kommunen for behandling) grenser til herværende reguleringsplan.

Reguleringsplan for Nordhavna

Reguleringsplan for «Nordhavna» på Kråkvåg ble godkjent av kommunestyret 21.06.2007, og sist revidert 22.05.2008. Reguleringsplanen grenser til herværende reguleringsplan langs kommunal vei nord for Gjelhaugen. De fleste eiendommene er regulert til fritidsbebyggelse.

Planavgrensningen for herværende forslag til reguleringsplan plan følger ikke helt avgrensningen for «Nordhavna». Avgrensningen for herværende plan er satt i eiendomsgrense ved vei, mens enkelte byggeformål i Nordhavna avviker noe fra dette. Disse avvikene skyldes trolig framstillingstekniske forhold.

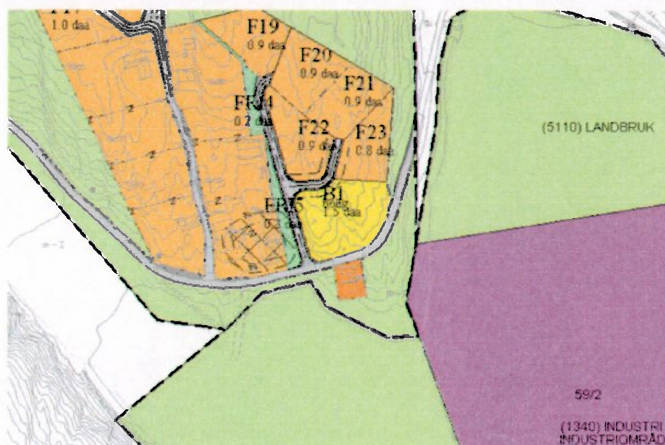
Avløpet fra foreslått ny bebyggelse i område 1 er foreslått å gå via eksisterende slamavskiller, som er inntegnet i reguleringsplan for Nordhavna.



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan «Nordhavna», nord for Gjelhaugen

Kråkvåg reguleringsplan

På vegne av forslagsstiller Grøntvedt Invest AS har Sørli arkitekter levert forslag til reguleringsplan for areal i forbindelse med Kråkvåg havn til kommunen for behandling etter plan- og bygningsloven. Arealer med formål Industri og Landbruk grenser til herværende plan. En har valgt å legge den sørlige planavgrensningen for herværende plan likt med planavgrensningen for Kråkvåg reguleringsplan, der dette er naturlig:



Figur 3: «Kråkvåg», reguleringsplan til behandling sør for Gjelhaugen

HOVEDINNHold

Formålsområder

Ny boligbebyggelse (SOSI 1110)

Det foreslås en ny boligtomt. Denne tomta ligger helt i område 3, sør på Gjelhaugen. Tomta har kort adkomst fra eksisterende vei, og ligger i utkanten av hytteområdet.

I og med at det skal oppføres en bolig i et område hvor det eller er fritidsbebyggelse, kan det være et poeng å oppføre bygget i stil som avviker noe fra hyttebebyggelsen. Det åpnes for å bygge denne boligen med valmet tak i stedet for saltak.

Ny fritidsbebyggelse (1120)

Det foreslås 23 nye hyttetomter. Tolv av disse foreslås i område 1, tre i område 2 og åtte i område 3.

I område 3 er det eksisterende fritidsbebyggelse. I dette området bør det bygges i omtrent samme stil, dvs. «normale» hytter med saltak.

I område 1 og område 2 kan det bygges i andre stilarter, «funkis» eller mer moderne hyttekonsepter. Nedenfor er et eksempel på hytte fra NOA, med pulttak. Fra hjemmesiden noahytter.no: «Noa-hyttene er inspirert av støler og sætertun. Små og lave bygninger med ulik funksjon plasseres slik at de åpner seg mot sol og utsikt, og skjærmer mor vær og vind»



Figur 4: Eksempel: NOA 505 med bruksareal 80,3 m².

I både område 1 og område 2 kan det passe med denne typen hytter. Området er forholdsvis værutsatt, har gode utsiktsforhold og forholdsvis lite innsyn.

Hytteeierne er ansvarlig for evt. gjerding mellom område for fritidsbebyggelse og LNFR-området. Det anbefales at hytteeierne danner «hyttelag», enten for hele gjelhaugen, eller for område 1 og område 3, slik at en bl. a. kan ta beslutninger om felles gjerding.

Lekeplass (1610)

Lekeplassen ligger høyere enn tomtene F11 og F12 på sidene. På arealet nærmest veien var det bygd en helikopterlandingsplass mens Forsvaret var eier. Dette er et flatt og frittliggende areal som er et godt utgangspunkt for en lekeplass.

Det er en nær forbindelse mellom lekeplass og FRI1, i form av en «Tursti». Arealet vest for lekeplass er regulert til friluftsmål og egner seg fint som nærområde for barn.

Næring/ tjenesteyting (1824)

Dette «kombibygget» er tidligere bl. a. brukt til verksted, kontorer og overnatting. Hvordan Gjelhaugen AS vil benytte bygget er ikke avklart.

Veg (2010) og Annen veigrunn (2018)

På nord- og sørsiden av Gjelhaugen er nye veier planlagt med en vegbredde på 3 meter. I tillegg er det planlagt 1 meter Annen veigrunn på hver side av veien, slik at totalbredden

blir 5,0 meter.

Når det gjelder adkomstveien til de tre hyttene midt på haugen, er det valgt en veibredde på 2,5 meter, og 0,5 meter Annen veigrunn. Totalbredden blir da 3,5 meter. Bakgrunnen for dette er at adkomstveien langs vestsiden av haugen følger en avlingsvei ved dyrka mark, og det er et ønske om det ikke legges beslag på dyrka mark i forbindelse med etableringen av en adkomst til hyttene.

Det er satt en byggegrense på 6 meter fra senter vei innenfor planområdet. Tre eller fire av de eksisterende byggene kommer innenfor denne byggegrensa.

Turvei (3031)

Mellom lekeplass og friområde FRI1 er det regulert inn en gangsti eller «Turvei». Gangstien er nokså bratt: ca. 7 meters høydestigning på ca. 30 meters lengde.

Friområde (3040)

Det er fire friområder i reguleringsplanen:

- FR1 ligger nord på Gjelhaugen, omtrent midt i tomtefeltet, men høyere i terrenget enn hyttene. Området egner seg godt som et sosialt samlingspunkt, og det er godt egnet for å sette opp/bygge en utegrill og sette opp benker.
- FR2 ligger midt på Gjelhaugen, mellom de tre tomtene. Arealet er ei oppdemmet tjønn som skal dreneres. Området ligger fritt og samtidig forholdsvis lunt, og egner seg for å sette opp benker etc.
- FR3 og FR4 ligger sør på Gjelhaugen, vest for ny vei. Områdene er egentlig restarealer, bl. a. som følge av krav fra Riksantikvar om å bygge vei lenger øst enn først tenkt. Friarealene gir muligheter for å etablere fellestiltak som benker langs veien.

LNFR-areal (5100)

Alt som ikke har andre formål i reguleringsplanen er regulert til «LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Mye av dette arealet benyttes i dag til landbruksformål (beitedyr), noe som trolig vil fortsette.

«Oppsiden» av Gjelhaugen er i tillegg godt egnet til allmenn benyttelse, til fotturer og utsiktsplasser. Det høyeste – nord på haugen – punktet er ca. 22 meter, og ellers er det store deler av haugen som ligger rundt 20 meter, og det gjør at det er mye god utsikt fra haugen.

Når det gjelder Naturdelen av LNFR finnes det nok lite å ta vare på etter Forsvarets aktiviteter på haugen. Og Reindrift (R-en i LNFR) finnes det ikke i denne delen av Fosen!

Friluftformål (5130)

Arealet vest for F11, lekeplass og F12 er regulert til friluftformål. Arealet er ca. 2,6 dekar stort. Da det er inneklemmt mellom byggeformål og vei, er det lite egnet til landbruksformål. Det egner seg imidlertid til uteaktivitet og fri leik for barn i alle aldre!

Naust (1589)

Et bygg som tidligere var benyttet som naust – mens kystkonturen/strandlinja var like sør for Gjelhaugen – foreslås regulert som Naust/uthus/badehus. Det benyttes i dag som uthus for fritidsbolig

Tema

Utsikt/eksponering

Alle de nye tomtene i forslaget til reguleringsplan har god utsikt, og muligheter til sjøutsikt. Der bygningene kan komme i konflikt med hverandre når det gjelder utsikt, er det tatt hensyn til dette ved å foreslå tilpassede plasseringer og høyder.

De fleste hyttene stikker seg i liten grad ut, eller danner silhuett. I og med at de fleste hyttene har god utsikt, vil de også vises tilsvarende godt fra « andre siden». Mange har imidlertid utsikten mot nordvest, hvor det er fri sikt utover Atlanterhavet. Mot vest ligger Fjellværsøya, med nærmeste punkt ca. 7 km unna. Mot sørøst ligger Nord-Leksa ca. 6 km unna. Hurtigruta går heller ikke vest for Kråkvåg/Storfosna, så det blir ikke innsyn fra den heller.

Vest for Gjelhaugen er det ikke annen bolig- eller fritidsbebyggelse. En del av byggene i område 1 på Gjelhaugen vil vises fra tomtene i Nordhavna (nord for Gjelhaugen), og en del av byggene i område 3 vil vises fra havneområdet og fritidsboligene sør og sørvest for Gjelhaugen.

Ut fra dette er det ikke noen god grunn til at det settes sterke føringer i bestemmelsene når det gjelder farge- og materialvalg. Det er viktigere at byggene harmonerer innbyrdes i hvert område, i hovedsak for hytteeierens egen trivsel.

Universell utforming

Adkomsten til friområdet FR1 i område 1 er forholdsvis bratt, og lite tilgjengelig via gangvei som går fra lekeplass. For bevegelsehemmede kan dette friområdet nås via utkjørsel/snuhammer øst for FR1. Denne har en bredde på 4 meter. .

De fleste hyttene i feltet er planlagt i ett plan. Ut over dette er det i denne reguleringsplanen ikke planlagt spesielt med tanke på universell utforming.

Båtplasser

Kråkvåg båtklubb har muligheter til å utvide småbåthavna like sør for Gjelhaugen med båtplasser etter behov.

Vann og Avløp

Det foreslås egne avløpsløsninger for de tre områdene på Gjelhaugen:

Område 1 (Nord): Eksisterende slamavskiller med utløp på dypt vann

For fritidseiendommene på nordsiden av Gjelhaugen foreslås avløpet ført til eksisterende

slamavskiller, og videre til eksisterende utløp på dypt vann fra pumpestasjon ved slamavskilleren.

Ut fra opplysninger i dokumenter fra Fosen renovasjon, skal slamavskilleren ha en kapasitet på ca. 18 m³. Slamavskilleren skal være satt ned på 1980-tallet.

Det planlegges oppført 12 fritidsboliger nord på Gjelhaugen, som alle vil få avløp til eksisterende slamavskiller. Avløpet fra «kombibygget» (regulert til Næring/tjenesteyting) går i dag til slamavskilleren. I tillegg til avløpet fra Forsamlingshus i reguleringsplan for Nordhavna («Messa»). Det er i tillegg 2 tomter i reguleringsplan for Nordhavna som er planlagt med avløp til slamavskilleren.

Avløpsløsningen må vurderes nærmere i forbindelse med søknad om utslippstillatelse. Trolig må det enten dispenseres fra gjeldende forskrifter, eller eksisterende slamavskiller må byttes ut med en ny.

Slamavskiller i reguleringsplan for Nordhavna er inntegnet ca. 25 meter for langt mot nord.

Område 2 (Midt): Infiltrasjon

Avløpet fra de tre fritidsboligene til grunneier Karl Johan Dahl foreslås ført til infiltrasjon. Det er sandjord (skjellsand) på stedet, som antas å ha brukbar mektighet (dybde). En vil anta at grunnvannsnivået ikke er noe problem her. Med avløp fra 3 hytter vil et infiltrasjonsanlegg være forholdsvis enkelt å etablere.

Det må søkes om utslippstillatelse fra kommunen i forbindelse med søknad om byggetillatelse. I den forbindelse må det foretas en analyse av løsmassene på stedet.

Område 3 (Sør): Ny, felles slamavskiller (eller flere mindre), og samordning med Grømi AS om utslipp på dypt vann.

På grunn av grunn- og høydeforholdene, vil det neppe være aktuelt med infiltrasjon her. Det foreslås en løsning med en eller flere slamavskillere, der gråvannet blir ført ut på dypt vann.

Avløpet søkes samordnet med Grømi AS. Det er vedlagt en erklæring fra Grømi AS som gir Gjelhaugen AS og Hallgeir Grøntvedt rett til påkobling til utslippsledning, og rett til nødvendig masseforflytning i forbindelse med dette.

Ifølge kommunen mangler det forskriftsmessige avløp fra eksisterende hytter i dag. Ny slamavskiller vil bli foreslått dimensjonert slik at den kan ta avløpet fra alle eksisterende hytter i tillegg til de nye.



Figur 5: Planlagt oppdrettsanlegg sør for Gjelhaugen, med inntak og utløp av vann

Et mulig alternativ til dette, kan være å deponere de sandmassene som tas ut i forbindelse med etableringen av det landbaserte oppdrettsanlegget nedenfor veien ved Gjelhaugen (like i nordvest) og bruke dette til et renseanlegg eller en infiltrasjonsløsning. En vil da høyne terrengnivået slik at grunnvannstanden ikke blir noe problem.

Kulturminne

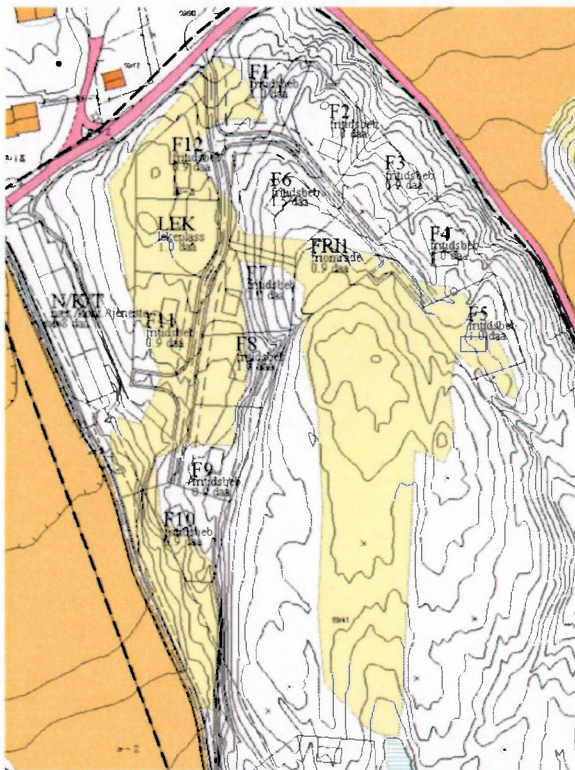
I forbindelse med planprosessen ble det påvist en gravplass fra middelalderen i planområdet. Gravplassen, som er et automatisk fredet kulturminne, var kjent fra før. To eksisterende tomter ligger oppå kulturminnet. Som følge av befaringen ble kulturminnets avgrensning mot øst justert noe.

VIRKNING

Landbruksinteresser

De planlagte tomtene og veiene på selve haugen berører ikke fulldyrka mark. Tomter og veier på nordsida av haugen berører imidlertid areal registrert som innmarksbeite i kartlaget AR5 (Gårdskart). Et sammenhengende areal med innmarksbeite på toppen av nordenden av Gjelhaugen beholdes som landbruksområde i reguleringsplanen. Det samme gjelder et sammenhengende beiteareal på sørsida av haugen, der ikke noe beiteareal blir berørt.

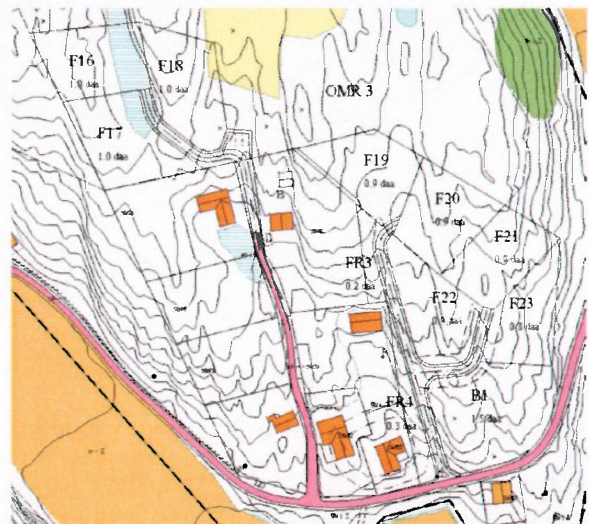
Forslaget til reguleringsplan for Gjelhaugen innebærer at ca. 9 av 22 dekar med



Figur 7: Landbruksareal nord på haugen (beite med gult)

beiteareal på Gjelhaugen blir omdisponert til fritidsboliger og veier, lekeplass og friområde.

Adkomsten til de tre tomtene midt på haugen fra nord går langs fulldyrka jord, og vil medføre omdisponering av noe dyrka



Figur 6: Landbruksareal sør på haugen

jord i henhold til forslaget til reguleringsplan. Adkomstveien følger imidlertid eksisterende avlingsvei/traktorvei slavisk, og i praksis – dersom veien ikke blir noe særlig opparbeidet - vil det ikke bli lagt beslag på dyrka jord her.

Eier av gnr. 59, bnr. 2 har beiterett på størstedelen av arealet innenfor plangrensene. Det foreslås at det på visse vilkår skal være lov til å sette opp gjerder mellom fritidsformål og landbruksformål, men at det i tilfelle vil være eierne av fritidseiendommene som må koste dette. Gjerdene må være utført i trematerialer. Der flere hyttetomter deler en grense mot landbruksareal, må utførelsen være lik på hele gjerdet.

Det bør nevnes at selv om kvaliteten på beiteressursene er bra, er ikke kvaliteten på oppryddingsarbeidet til Forsvaret helt på topp. Noen av de underjordiske anleggene er ikke helt gjenfylt, noe som kan medføre en risiko for skader på beitedyr.

Naturmangfold/Naturmangfoldloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) av 19.06.2009 legger i kap II (§§ 8-12) føringer for vurderinger som må gjøres i forbindelse med kommunal behandling av en reguleringsplan. I veileder fra Miljøverndepartementet «Naturmangfoldloven Kapittel II» heter det:

«Reguleringsplaner som berører naturmangfold skal som et utgangspunkt behandles grundig. Hvor grundig avhenger blant annet av:

- Hvor sterke føringer planen gir for framtidig arealdisponering
- Hvor mye naturmangfold som berøres
- Om tilstanden i en vannforekomst påvirkes
- Om det naturmangfoldet som påvirkes er
 - verneområder
 - utvalgte naturtyper
 - prioriterte arter
 - truet, nær truet eller verdifullt
 - inngrepsfrie naturområder
 - verdifulle/utvalgte kulturlandskap
 - kartlagt gjennom Miljøregistreringen i Skog (MiS)»

Dette forslaget til reguleringsplan vil ikke få konsekvenser for naturmangfoldet i området. DNs Naturbase har ingen registreringer i området. Forsvarets aktivitet på haugen sannsynliggjør også at reguleringsplanen ikke vil få konsekvenser for naturmangfoldet.

Ros – analyse

En ROS-analyse (vedlagt dokument) viser at det er svært liten sannsynlighet for at det skal oppstå uønskede hendelser av noen alvorlighetsgrad innenfor planområdet.

PLANPROESSEN

Oppstart

Siden området i gjeldende kommuneplan var avsatt til «Område for Forsvaret» ble det sendt en forespørsel til kommunen om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Gjelhaugen (Se «Forhold til overordnede planer» over). Oppstart av arbeid med reguleringsplan ble godkjent.

Oppstartsmøte med Ørland kommune ble avholdt 18. oktober 2012 med representanter fra grunneierne til stede Hallgeir Grøntvedt representerte seg selv og Gjelhaugen AS. Kari Beate Dahl Uthus representerte Karl Johan Dahl. Konklusjoner fra møtet:

- Tiltakshaverne ønsker en forsiktig utbygging på Gjelhaugen, og vil kombinere tomter med landbruk og friluftsliv.
- Kommunen stiller ikke krav om konsekvensutredning, da aktuelle tema har blitt belyst i forbindelse med tidligere forslag til reguleringsplan for Kråkvåg. Aktuelle temaer må drøftes i planbeskrivelsen.
- Avløp: kan være aktuelt å gå til eksisterende septiktank med avløp fra Gjelhaugen AS. Kystplan sjekker størrelse og eierskap. Når det gjelder avløp fra Karl Johan Dahl og Hallgeir Grøntvedt, kan dette trolig løses med sandfilter- eller infiltrasjonsanlegg
Eksisterende avløp bør utbedres og samordnes med nytt avløpssystem på sørsiden av Gjelhaugen.
- VA: Kommunen gir tilbakemelding på om det klarer seg med en prinsippskisse for vann og avløp (utarbeidet av Kystplan), eller om det kreves VA-plan i henhold til forskrift.

Kunngjøring og medvirkning

Avis

Kunngjøring i avisa Fosna-folket 30. oktober 2012, med kort beskrivelse og skisse med plangrense. Henvisning til www.kystplan.no. Frist for merknad: 1. desember 2012.

Internett

Kunngjøring av oppstarten ble kunngjort på www.kystplan.no, og det ble henvist til denne web-adressen i avis-annonsen. Det var lagt ut et kart som viste plangrensen, samt hovedformålene for de tre byggeområdene. Følgende vedlegg kunne lastes ned:

- Særutskrift fra Ørland kommune ang. oppstarten
- Flyfoto over Gjelhaugen
- Håndtegnet kart
- Oversiktskart

Kunngjøring om oppstarten av planarbeidet ble også lagt ut som en nyhet på Ørland kommunes hjemmeside.

Innkomne merknader

Det har kommet forhåndsuttalelser fra sektormyndighetene, men ikke skriftlige merknader fra naboer eller andre interesserte.

Sektormyndighetene

Resymè fra merknadene:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen peker på at planlagte formål ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og ber kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig at reguleringsarbeidet blir lagt i bero til kommuneplanen er revidert.

Nord og vest for planområdet er det fuglefredningsområder. Utbygging av nye boliger og hytter vil øke ferdselen til sjøs, noe som ikke er ønskelig i fuglefredningsområdet. Det må redegjøres for hvordan båt plassbehovet skal dekkes.

I nord og sør ligger planområdet innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Fylkesmannen anbefaler at tomtene midt på Gjelhaugen (område 2 i oversendelsen) blir tatt ut, da de vil føre til oppsplitting av et ubebygget område, og i tillegg må det føres vei fram.

Kommentar:

- *Planutvalget i kommunen har godkjent oppstart av planarbeidet ut fra en konkret vurdering.*
- *Det er kun en liten del av planområdet i nord som ligger innenfor 100-metersbeltet, og en planlagt fritidsbolig. Mellom denne og sjøen ligger det vei og bebyggelse. Resten av planområdet er utenfor 100-metersbeltet*
- *Vei til område 2 følger slavisk eksisterende avlingsvei. Det er altså ikke snakk om nybygging av vei til området. Det må også påpekes at selv om det er en plan, er det et samarbeid mellom tre grunneiere, som alternativt trolig ville ha fremmet hver sin plan.*

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Terrenget bør bearbejdes i minst mulig grad for plassering av bygg, slik at fyllinger/skjæringer ikke endrer landskapets karakter

Fylkeskommunen slutter seg til planutvalgets vedtak om at tema knyttet til miljø og samfunn blir beskrevet i planbeskrivelsen.

Kommentar:

- *Det er lagt vekt på tilpasning av byggene til eksisterende terreng.*
- *Det er lagt vekt på å beskrive alle relevante tema i planbeskrivelsen, supplert med en risiko- og sårbarhetsanalyse.*

Riksantikvaren

Riksantikvaren gav egen uttalelse, da Fylkeskommunen som normalt innarbejder innspill fra Riksantikvaren i sin uttalelse hadde sendt uttalelsen tidligere. Uttalelsen fra Riksantikvaren gjelder den middelalderiske gravplassen på Gjelhaugen.

Gravplassens opprinnelige landskapskontekst er svært utvasket i forbindelse med tidligere tiltak i området: oppføring av hytter og oppdemming/landreklamasjon. Ny bebyggelse kan oppføres så lenge bebyggelsen legges i terrenget på en måte som hindrer

at den blir for dominerende og med god avstand til gravplassen.

Adkomstvei øst for gravplassen kan være mulig å få til «uten at det påvirker gravplassen på en utilbørlig måte». Riksantikvaren vil imidlertid ikke ta endelig stilling til dette før det er utredet nærmere hvilke inngrep i terrenget som er nødvendig og hvordan veien blir liggende i landskapet.

Kulturminnets grenser skal legges inn i reguleringskartet med en sikringssone på 5 meter omkring. Riksantikvaren har også forslag og føringer når det gjelder planbestemmelsene.

Kommentar:

Etter dialog med Riksantikvaren er kartdataene i Askeladden justert, slik at den østlige avgrensningen går litt lengre mot vest. Dette ut fra befaringen påviste at lokaliseringen av kulturminnet i kartet ikke var helt korrekt. Adkomstveien kunne da legges øst for kulturminnet uten å komme i konflikt med dette.