

FORSLAG TIL FORTETTING AV REGULERINGSPLAN

BERTELSVIK GNR. 60 BNR 9 m.fl.

ØRLAND KOMMUNE

BESKRIVELSE



Dato: 29.05.2015

PLANID 1621200405

Utarbeidet av:



Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN OG FORMÅL	3
Oppdragsgiver.....	3
Hensikt.....	3
Beskrivelse av planområdet	3
Kartgrunnlag.....	3
HOVEDINNHold	4
Formålsområder	4
Boligbebyggelse (1110)	4
Fritidsbebyggelse (1120).....	4
Utleiehytter: (1171)	5
Uthus / naust / badehus (1589)	5
Lekeplass (1610)	5
Parsellhage (1630)	6
Kjørvevei (2011)	6
Annen veggrunn – grøntareal (2019).....	6
Parkering (2080).....	6
Turveg (3031)	6
Friområde (3040)	6
Vegetasjonsskjerm (3060)	7
LNFR (5100).....	7
Jordbruksformål (5111)	7
VIRKNING.....	8
Naturmangfoldsloven	8
Landbruk.....	8
Barn og unges interesser	8
Trua og sårbar natur	8
Universell utforming.....	8
Risiko og sårbarhetsanalyse.....	9
SAMMENDRAG MED TILTAK.....	9
PLANPROSESSEN	10
Oppstart.....	10
Kunngjøring og medvirkning.....	10
Innkomne merknader	10
Sektormyndighetene og andre interessenter	10
Naboer	12



TEMA.....	14
Parsellhage	14
Turmuligheter	14
Naust og fjæreområde.....	15
Hensyn tatt til eksisterende bebyggelse.....	16
Mulig område for plassering av bygg - Illustrasjon	18

BAKGRUNN OG FORMÅL

Oppdragsgiver

Kystplan AS er engasjert av grunneiere Olav Sletten for å utarbeide et endringsforslag til Reguleringsplan Bertelsvik som er en del av eiendommen gnr.60 bnr. 9 m.fl. i Ørland kommune.

Hensikt.

Formålet med endringsforslaget er et ønske om fortetting både med boliger og fritidsboliger innenfor eksisterende reguleringsplan.

Beskrivelse av planområdet

Området er delvis skogkledt og ligger i lett skrånende terreng og det er startet utbygging i henhold til eksisterende godkjent plan.

Området ligger vendt sør – sørøst

Kartgrunnlag

Ingen endring i kartgrunnlaget



HOVEDINNHold

Formålsområder

Boligbebyggelse (1110)

Det er 7 nye eneboligtomter og det er 4 eksisterende boliger i planen – til sammen blir det nå 11 boligenheter innenfor reguleringsplanen.

Størrelsen varierer fra 0,95 til 1,25 daa fordi tomtene er forsøkt tilpasset naturlige avgrensninger i terrenget.

Høyder

For å sikre kvaliteten på B5 i forhold til utsikt så er det foreslått en planert kotehøyde på 9 m.o.h. en mønehøyde på maks 14,5 på tomt B4

B5 er foreslått på kote 10 og med mulighet for 2 etasjer.

B6 som ligger rett bak B5 men med relativt stor avstand (40-50 meter) – er foreslått gitt mulighet til å planere på kote 10 og med 2 etg. for sikre svært god utsikt fra deler av huset. Maks mønehøyde kote 18,5 m.o.h

B 07, 08 og 09 foreslåes planert kote 11 og mønehøyde på kote 19,5

Utnyttelsesgrad.

På grunn av at B4 og B11 er begrenset med 1 etg og lav mønehøyde, er det foreslått en høyere utnyttelsesgrad på de tomtene

I bestemmelsene legger man begrensninger på fargevalg, blanke flater, mønehøyder etc. For å sikre at man ivaretar de estetiske kravene og landskapsbilde på best mulig måte.

Landskapsbildet:

Umiddelbart bak området sett fra sjøsiden rager terrenget opp til kote 21 m.o.h.

Dette betyr i praksis at bebyggelsen i planen ikke vil komme i silhuett.

For at området skal vises minimalt – er det lagt begrensninger på fargevalg og blanke flater.

Fritidsbebyggelse (1120)

Planen består av 3 nye fritidsboliger, 3 eksisterende ubebygde tomter og 4 eksisterende fritidsboliger.

Til sammen vil nå planen bestå av 10 fritidseiendommer

Størrelsen varierer fra 0,95 til 1,25 daa fordi tomtene er forsøkt tilpasset naturlige avgrensninger i terrenget.

Høyder

Det er lagt begrensninger i bestemmelsene på mønehøyder knyttet til koter. Dette er gjort fordi en ønsker å sikre kvaliteten på bakenforliggende eiendommer.

Tillatt mønehøyde er gitt for hver tomt i bestemmelsene

Det er også tatt inn eksisterende mønehøyde som maks mønehøyde på de eksisterende fritidsboligene F 6 og F2

I bestemmelsene er det lagt begrensninger på fargevalg og blanke flater
Byggegrenser på tomten utover standard 4 m – gis i kartet.

Landskapsbildet:

Umiddelbart bak området sett fra sjøsiden rager terrenget opp til kote 21 m.o.h. Det betyr i praksis at bebyggelsen på F 9 og F 10 i planen ikke vil komme i silhuett. For at området skal vises minimalt – er det lagt begrensninger på fargevalg og blanke flater.

Utleiehytter: (1171)

Det kan etableres maks 15 utleieenheter pluss service hus og nødvendige uthus.

Man ønsker en tett og lav bebyggelse og for å oppnå det har en gitt området en høy BYA på 75 % for å få næringsvirksomheten drivverdig.

I bestemmelsene er det lagt begrensninger på fargevalg, blanke flater, mønehøyder etc.

Byggegrenser på tomten er gitt i kartet.

Uthus / naust / badehus (1589)

Området er pr. i dag regulert med 8 nausttomter fordelt på 2 grupper med 4 i hver. De er foreslått flyttet og i tillegg 4 nye. Rettighetene til de 8 eksisterende er solgt, så man ønsker å ha noen å tilby også til de nye tomtene.

De er planlagt som 4 enheter a 3 naust.

Flyttingen og endringen i strukturen er gjort fordi det vil gi et mer perforert struktur som lettere innbyr til bruk for allmenheten, og for at de ikke bruker arealet på de attraktive svabergene.

Det er satt begrensninger på maks areal på naustene, slik at summen av areal brukt til naust i ny plan blir nesten likt summen av areal som er tillatt i eksisterende plan

De skal ha eksakt mønehøyde, takvinkel, farge og ingen blanke flater



Lekeplass (1610)

- L 01 - nærlekeplass er tenkt for små barn
- L 02 - ballplass / lekeareal er tenkt til bruk for større barn

- Det kan tillates oppført mindre reversible konstruksjoner innenfor områdene.

Parselhage (1630)

Med de nye strømmingene som er i tiden, ønsker grunneier å legge til rette for bær, frukt eller grønnsaksdyrking i de resterende gamle jordbrukslandet.

Derfor er det regulert 2 områder til parsellhage, som kan rutes opp og leies ut til både fastboende og fritidsboende i området etter behov.

Kjørevei (2011)

Vegen inn i område er eksisterende
Bredden er satt til 3,5 meter

Eksisterende traktorveg og ny traktorveg er planlagt med bredde 2 m. Disse er til bruk for landbruksformål

Eksisterende traktorveg vil også kunne fungere som gangveg til eksisterende småbåthavn.

Alle sår i terrenget etter vegbygging skal tildekkes og beplantes med stedegen vegetasjon.

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Veggrunnen skal tildekkes med stedegen vegetasjon.

Parkering (2080)

Det er planlagt parkering på egen eiendom.

Men i planen er det også lagt inn en parkeringsplass for allmenheten. Denne skal etableres på kote 7 og vil derfor ikke sjenere F6 som har planert høyde på kote 11

Det er ca. 10 parkeringsplasser.

Parkeringsplassen skal også fungere som snuplass for renovasjonsbilen.

Parkering i forbindelse med naust er ikke tillatt,
Det er stilt rekkefølgekrav til etableringen.

Turveg (3031)

Det er foreslått en turveg for at allmenheten lett kan nå svabergene og sandstrendene

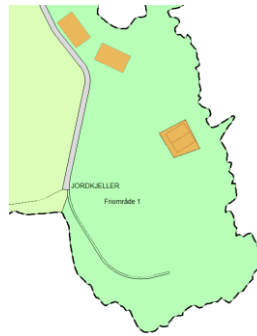
Den er planlagt med 1 meters bredde og kan tilstrebes universell utforming som vil gi HC - tilgang til sandstrandområdet i nord.

Friområde (3040)

Innenfor friområdet er det flere steder hvor det kan være attraktivt å etablere reversible konstruksjoner. Dette kan være gapahuk på utsiktspunkt, eller gapahuk og bål plass ved vannet.

Det kan tillates oppført mindre reversible konstruksjoner innenfor områdene.

På Friområde 1 er det en jordkjeller som kan restaureres og tas i bruk som en ressurs i området.



Vegetasjonsskjerm (3060)

Det er lagt inn vegetasjonsskjermer med grønnstrukturer på baksiden mot eksisterende bebyggelse. Det gjelder både B10 og F 7

Den kan etableres som en jordvoll maks høyde 1 m og med lavt voksende stedegen vegetasjon med maks høyde 0.5 m

Det er stilt rekkefølgekrav til etableringen knyttet til etablering av utleieenheter fordi de etablerte innbyggerne skal skjermes, når arbeidet med utleieenhetene settes i gang.

LNFR (5100)

Det er ikke knyttet spesielle regler til dette formålet

Jordbruksformål (5111)

Det er ikke knyttet spesielle regler til dette formålet

VIRKNING

Naturmangfoldsloven

Området er maksimalt utnyttet etter at de planlagte tiltakene er utført. De nye tomtene ligger slik til at det er liten sannsynlighet for ytterligere flere tomter. Planen vil derfor ikke gi sterke føringer for fremtidig arealdisponering.

Naturmangfoldet blir i liten grad berørt. Det er ingen vannforekomster i nærheten som blir påvirket.

Landbruk

Reguleringsområdet ligger i et jordbruksområde, men det vil ikke skape hinder for jordbruksområdene som ligger inntil planen.

Barn og unges interesser

Planen ivaretar barn og unges interesser ved at det kan etableres 2 typer lekeplasser innenfor området, både for små og store barn. En med type sandkasse etc. og en hvor det er mulig å planere og etablere ballplass.

Trua og sårbar natur

En har sjekket i naturbasen for prioriterte naturtyper, artsdata og kulturlandskap, og har funnet noen registreringer. (se tiltak rosanalyse)

- Registrering i artskart – nær truet
- Registrering naturtyper - utvalgte (gul) Kulturbetinget naturtype
 - Alle (grønn) - Svært viktig Marin naturtype



Universell utforming

Det er i bestemmelsene gitt krav om at den enkelte byggesak skal vise universell utforming.

I planen er det på turvegen fra parkeringsplassen og frem til sandstranden i nord, og turvegen frem til friområdet i sør, tilrettelagt slik av bredde og stigningsforhold ivaretar rullestolbrukere.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Forfattere: Olav Sletten - Grunneier
Berit Moen Planlegger Kystplan as
Dato: 28.01.2015

SAMMENDRAG MED TILTAK

Punkt 1 Masse ras / skred (gul)

Det finnes en viss risiko for marin avleiring i området.

TILTAK:

Det er tatt inn i bestemmelsene

- Det skal søkes faglig assistanse om man finner risikoområder på byggetomten knyttet til marin avleiring, kvikkleire.

Punkt 5 og 13 – Tidevannsflom og Havstigning /stormflo (gul)

Området er registrert med muligheter for flomfare.

TILTAK:

Det er ikke planlagt bygg for varig opphold på lavere nivå enn kote 7

Punkt 9 – Sårbar flora (grønn)

Det gjelder slåttemarken.

TILTAK:

Slåttemarken beholdes og traktorveg som krysser området fjernes

Punkt 10 Sårbar fauna – fisk

Registrering – nær truet

TILTAK:

Registreringen berøres ikke

Punkt 36 – Støy og støv fra trafikk (gul)

Årsaken til eventuell støyplage ved øket trafikk er at vegen er etablert som grusveg.

TILTAK:

Ingen tiltak i planen

Forslag:

Det kan legges fast dekke – eller oljegrus innenfor driftsbudsjettet.

Punkt 43 – ulykker med gående og syklende. (grønn)

På grunn av relativt smal veg

TILTAK

Ingen tiltak i planen.

PLANPROSESSEN

Oppstart

Oppstartsmøtet for reguleringsendringen ble holdt 13.06.2014 i Ørland rådhus. Det ble stilt krav til planoppstart om at vi skulle utarbeide et mulighetsstudie for fortetting. Ørland kommune kommuniserte med Fylkesmannen om mulighetene, og Ørland kommune fikk skriftlig tilbakemelding fra Fylkesmannen. Vi fikk tilgang til tilbakemeldingen.

Kunngjøring og medvirkning

Oppstart av arbeidet med reguleringsendringen ble kunngjort i avisen Fosna Folket fredag 31.10.2014 med innspillsfrist 08.12.2014

Tilsvarende kunngjøring med utdypende vedlegg ble på samme tidspunkt tilgjengeliggjort både på Ørland kommunes og Kystplan as sine internettsider, slik det sto i annonsen.

Det ble sent ut egne brev til alle berørte naboer og sektormyndigheter etter liste gitt fra Ørland kommune.

Innkomne merknader

Sektormyndighetene og andre Interessenter

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og svarte med brev den 01.12.2014

Landbruk og bygdeutvikling

Fylkesmannen ønsket at det ble vurdert øket trykk på omliggende jordbruksarealer og gang og sykkelvei.

TILTAK:

I planen er det ikke lagt til rette for passasjer eller veier langs tilstøtende jordbruksareal som kan legge til rette for mer utbygging. Området er betjent med skolebuss fra fylkesvegen.

Miljøvern

Fylkesmannen har kommentert 100 metersbeltet, at arealet mot nord bør ikke bebygges og naustområdet i bukta.

TILTAK:

Vi har i planforslaget ikke gått nærmere enn eksisterende plan. Ørland kommune er ikke en kommune med stort press på strandsonen, og er derfor registrert som en B kommune.

Arealet mot nord er ikke bebygget, men har fått formålene lek og parsellhage.

Størrelsen på naustarealet er i svært liten grad øket i forhold til eksisterende plan, men antallet naust er øket med 4 stk. Plasseringen er flyttet og strukturen er endret for å

tilrettelegge bedre for allmenheten. Naustene er tenkt til små båter og sjørettete fritidsaktiviteter.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen ønsker ROS analyse gjennomført

TILTAK

Det er gjennomført og dokumentert under punktet Virkning – Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Hele Ros analysen er vedlagt i dokumentasjonen

Sør-Trøndelag fylkeskommune

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og svarte med brev den 02.12.2014

STFK kommenterte positivt på fortetting av planen, men kommenterte at de i hovedsak ønsket den skulle skje langs veien.

De ønsket også best mulig beskyttelse i 100-meters sonen. Og de ønsket naustområdet fjernet.

TILTAK:

All foreslått ny bebyggelse er lagt til eksisterende veisystem

Vi har i planforslaget ikke gått nærmere enn eksisterende plan. Ørland kommune er ikke en kommune med stort press på strandsonen, og er derfor registrert som en B kommune.

Størrelsen på naustarealet er i svært liten grad øket i forhold til eksisterende plan, men antallet naust er øket med 4 stk. fra 8 til 12. Plasseringen er flyttet og strukturen er endret for å tilrettelegge bedre for allmenheten. Naustene er tenkt til små båter og sjørettete fritidsaktiviteter.

Norges vassdrag- og elektrisitetsvesen

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og svarte med brev den 27.11.2014

NVE har en kommentar til planarbeidet knyttet til risiko for marin avleiring og kvikkleirelommer i området.

Ved gjennomført befaring i området fant vi det ikke nødvendig å dokumentere berg i dagen innenfor planområdet. Så derfor har vi valgt i stedet tiltaket som beskrevet nedenfor.

TILTAK

Det er tatt inn i bestemmelsene for bolig, fritidsbolig og utleieenheter

Det skal søkes faglig assistanse om man finner risikoområder på byggetomten knyttet til marin avleiring, kvikkleire.

(Teksten er formulert av NVE)

Statens vegvesen

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og har ikke svart.

Kystverket

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og svarte med brev den 15.02.2014

De hadde ingen innvendinger til planen.

Fosen Renovasjon

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og svarte med brev den 03.11.2014.

De ønsket å sikre seg at det ble etablert snuplass for liten lastebil og at veien ble planlagt i min. 3.0 m.

TILTAK:

Det er planlagt snuplass / parkeringsplass med rekkefølgekrav.

NTNU Vitenskapsmuseet.

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og svarte med brev den 08.12.2014

NTNU – tok forbehold om at hvis planen åpnet for tiltak i sjø, ønsket de å revurdere behovet for undersøkelser.

TILTAK:

Det er ikke åpnet for tiltak i sjø og reguleringsgrensen går langs strandlinjen.

Landbrukskontoret i Bjugn og Ørland

De tok kontakt etter kunngjøring i avis, og ønsket å delta om det ble gjennomført noen befarings.

Det er ikke kommet noen merknader fra landbrukskontoret.

TILTAK:

De ble umiddelbart gjort oppmerksom på at det ikke ville bli holdt noen befarings.

Fosenkraft

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og har ikke svart.

Naturvernforbundet i Sør Trøndelag

De ble tilskrevet den 28.10.2014 og har ikke svart.

Naboer

De ble tilskrevet den 28.10.2014

Vi fikk svar fra:

Steinar og Karin Postmyr. 08.12.2014

De ønsket å komme med tilbakemelding når planen foreligger.

TILTAK:

Ingen

Marit Sletten svarte 05.02.2014

Hun hadde noen spørsmål / innvendinger knyttet til

Vei opp til hyttetomt F8, Nærhet til utleieenheter, Nabovarsling senere

TILTAK:

Veien opp til F8 er slik den er i eksisterende plan.

Planen ivaretar F7 med en vegetasjonsskjerm med rekkefølgekrav og parsellhage.'

Det er kommunens ansvar å sende ut varsel når planen er vedtatt i planutvalget og blir lagt ut på offentlig høring.

INFORMASJONSMØTE 07.03.2015

Grunneier oppfattet at det knyttet seg en del usikkerhet til planarbeidet blant de innenfor reguleringsgrensen. Han valgte derfor å invitere til informasjonsmøte den 07.03.2015

Det ble avholdt hos grunneier.

Tilstede var:

Kurt Halsen og Tove Solem Halsen.

Svein Jarle Moen og Anne Lise Moen.

Heidi Kristin Halsen Rønne.

Slawomir og Ewelina Sztryloch

Steinar Postmyr

Anne Grete Eide

Anne Marie Halsen.

Gunnar Skjelderup.

GRUNNEIER

Olav Sletten

Sissel Volden

Prosjektleder Berit Moen – Kystplan as

Møtet varte i 2 timer

Det ble informert om grunneiers ønsker og kommune og sektormyndigheters rammer av prosjektleder.

Det ble brukt mye tid på misforståelsen om at mulighetsstudiet var en ferdig utarbeidet og godkjent plan.

Møtet ble etterhvert konstruktivt for noen av naboene. De som så muligheten til å påvirket positivt for egen situasjon.

Konklusjon

Møtet var nyttig for gi informasjon og avklare misforståelsen om mulighetsstudiet i nærmiljøet.

TEMA

Parsellhage

Planen ønsker å ivareta alle de mulighetene som finnes naturlig av aktiviteter i området. I praksis betyr det bl. annet ivaretagelse av noe av jordbruksjorden til parsellhage. Det er planlagt med 2 områder, en nord og 1 sør i planen.

Her kan beboere i fellesskap eller enkeltvis få mulighet til å leie seg et jordstykke for å dyrke grønnsaker, bær eller frukt.



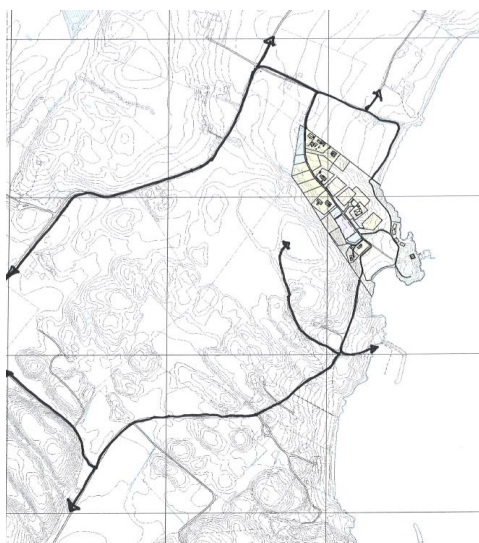
Mulig parsellhage

Turmuligheter

Et annet tema er å etablere turveier ut av området som kan skape rundturer og etablere arenaer for fellesskap på sol og utsiktspunkt.

Med en parkeringsplass for allmenheten innenfor planen, er også allmenheten tatt vare på.

Traktorvegen ut av området mot sør og turvegen ut av området mot nord – vil begge nå andre vegsystem slik at de tilrettelegger for kortere og lengere turer



Mulige naturlige turveier

Naust og fjæreområde

Å skape et nærområde for sjø rettet aktivitet ved i naustområdet, er også en mulighet for å skape noe attraktivt for både beboere og allmennhet.

Ved å rydde enkle båtstøer fra naustene, vil sjøområdet bli svært lett tilgjengelig for kajaker, vindsurfer, gummibåter etc.

Med en parkeringsplass for allmenheten med 10 plasser innenfor planen er området tilgjengeliggjort

Naustområdet tilrettelegger for småbåter som er mulig enkelt å trekke på land.

Større båter vil være henvist til småbåthavna – hvor de kan ligge trygt og lett tilgjengelig i gå avstand – men man kan også kjøre til havna.



Området nedenfor naustene



Nærhet til eksisterende småbåthavn

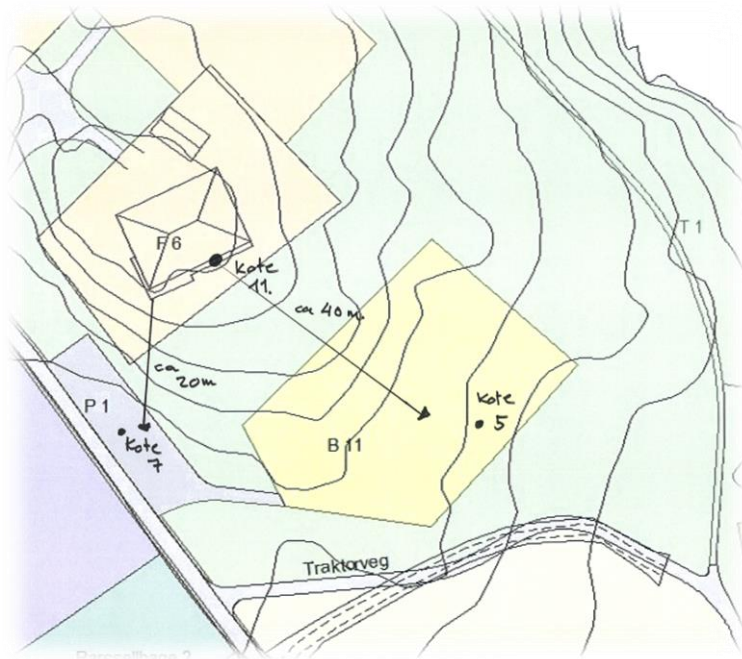
Hensyn tatt til eksisterende bebyggelse

I forbindelse med at kommunen på oppstartsmøtet ønsket fortetting, men de var og tydelige på at eksisterende bebyggelse skulle ivaretas på best mulig måte.

I den forbindelse har planen bl. annet tatt noen grep vi ønsker å nevne, med bakgrunn i ønsket om å ivareta eksisterende bebyggelse.

1. Mellom eksisterende bebyggelse F 6 og sjøen er næringsområdet flyttet og kun erstattet med 1 bolig, som er trukket nærmere for å komme i skjul av høydeforskjellen, og gi mer plass mellom bebyggelse og sjøen.
2. Utleieenhetene er flyttet til området mellom eksisterende bebyggelse, B10 og F 7 fordi der er området stort nok til å legge inn nødvendig beskyttelse med vegetasjonsskjermer med grønnstruktur.
3. Parkeringsplass for allmenheten er flyttet og gjort litt større. Parkeringsplassen mellom F6 og F4 er foreslått fjernet. Ny plassering av parkeringsplass er lagt slik at den kommer i skjul for F6 og vil skjerme F 6 for innsyn.





Viser høydeforskjeller

Viser vegetasjonsskjermen

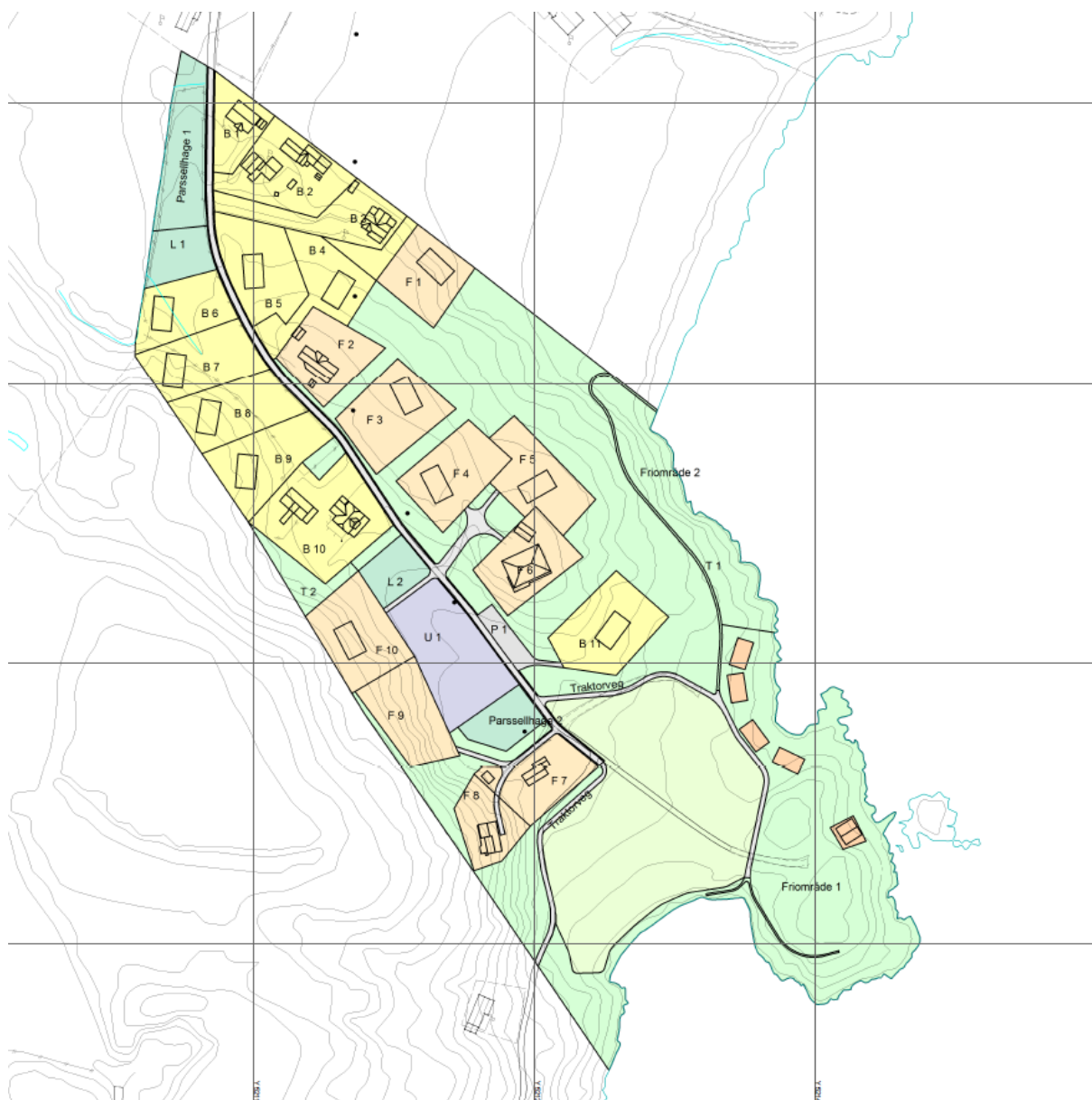


Eksisterende plan

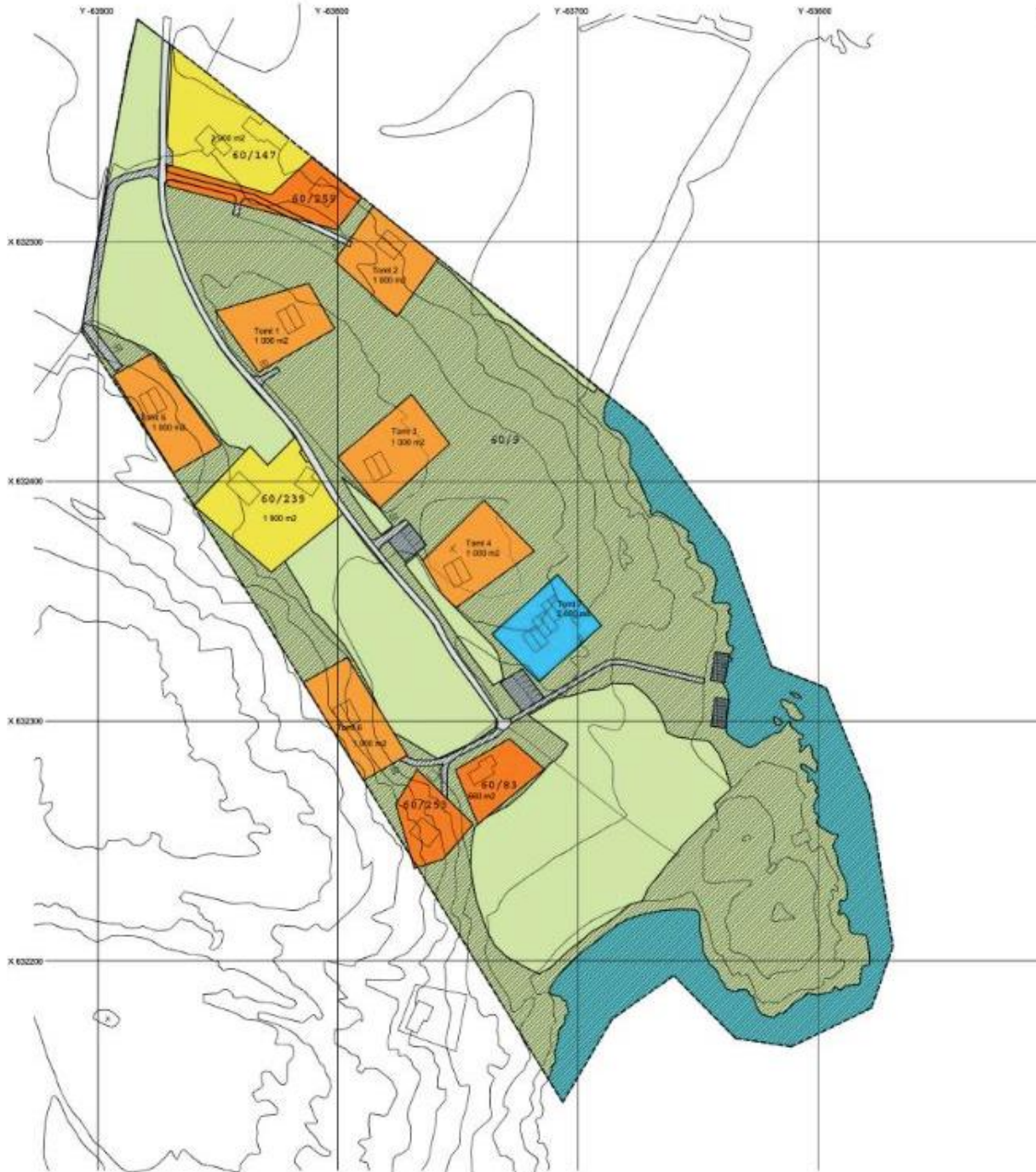
Mullig område for plassering av bygg – Illustrasjon

Det er i planen lagt føringer for mønehøyder. Det får en konsekvens for planert nivå og derigjennom plassering på tomten.

Vi har derfor laget en illustrasjon på hvor på tomten det vil være naturlig å bygge. Figuren vi har brukt har en størrelse på 125m²



Til informasjon



Eksisterende plan