



Ørland kommune  
Postboks 401  
7129 BREKSTAD

Vår referanse  
201415980-5

Deres referanse  
8235/2015/L12/THOENG

Dato  
27.08.2015

### Høring vedrørende fortetting av reguleringsplan Bertelsvik 60/9 Planid 1621200405 -

Deres oversendelse datert 9.7.2015.

Det foreslås en fortetting innenfor eksisterende reguleringsplan. En reguleringsplan skal være forutsigbar for alle parter og skal ta sikte på å få den best mulige arealbruken totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser. De som har kjøpt fritidsbolig i dette området ønsker fortsatt å ha tilgang til strandsonen. Det er derfor uheldig med tiltak som bidrar til å bygge ned de sjønære arealene.

Vi viser til våre innspill til oppstartsvarselet, der vi påpekte viktigheten av ikke å bygge ned de kvalitetene området har, viktigheten av å hensynta de som allerede har etablert seg her, samt unngå nedbygging av sjønære arealer.

Det foreslås en ny tomt til fritidsbolig F5, mellom sjøen og inntil to eksisterende fritidseiendommer F4 og F6. Eiendomsgrensen vil komme ca. 40 m fra strandlinja. En slik plassering vil være uheldig både i forhold til landskapet, de som allerede har etablert seg her, og den vil medføre en privatisering av området ned mot sjøen. Vi står fast ved de innspill vi ga til oppstartsvarselet. Foreslåtte tomt F5 vil privatisere området ned mot sjøen og være uheldig i forhold til både landskap og allmennheten og må tas ut av planen.

Etablering av boliger i dette området på Storfosna vil ikke være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er viktig at nye bolig- og næringsområder etableres i de etablerte tettstedene. Dette bidrar til å ivareta det generelle tjenestetilbudet i kommunen, slik som skole, barnehage, sosial og teknisk infrastruktur; samt styrke eksisterende tettsteder. Som faglig råd vil fylkeskommunen foreslå at tomtene B4-B9 endres til fritidsbebyggelse.

Utleievirksomhet er salg av overnattings tjenester til folk som benytter seg av sin allemannsrett. En vellykket satsing er avhengig av at de naturverdier som finnes i området og som lokker til seg turister, blir tatt vare på. Strandsonen er den viktigste ressursen i så måte. Utleieenheter foreslås flyttet lenger vekk fra sjøen. Opprinnelig tomt til utleieformål er nå foreslått endret til boligtomt, og flyttet noe nærmere sjø enn hva som var tilfelle for utleieenheter. En boligtomt til fordel for utleievirksomhet gjør at boligbyggingen i strandsonen etableres på feil premisser. En privat bolig vil i langt større grad privatisere området enn utleieenheter som i praksis er tilgjengelige for allmennheten. Den nye lokaliseringen av utleieformålet vil trolig gjøre utleieenheter mindre attraktiv. Utleieenheter

Saksbehandler: Heidi Beate Flatås, heidi.flatas@stfk.no,

**Postadresse:**  
Postboks 2350  
sluppen  
7004 TRONDHEIM

**Besøksadresse:**  
Fylkeshuset  
Erling Skakkesgt.14  
7004 TRONDHEIM

**Telefon:** +47 73 86 60 00  
**Bankkonto:** 8601.27.27277  
**Org.nr.:** 938 634 556

**E-postadresse:**  
Postmottak@stfk.no  
**Internett:**  
www.stfk.no

bør være lokalisert i henhold til gjeldende reguleringsplan. Fylkeskommunen vil klart fraråde boligtomt B11.

Planforslaget bør også regulere de nære sjøarealene, f.eks til friluftsområde sjø, jfr vedtatte plan.

Planområdet har tidligere blitt befart med tanke på automatisk fredete kulturminner. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Vi vil samtidig minne om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

**Faglige råd:**

B4-B9 kan med fordel endres til fritidsbebyggelse, B11 bør tas ut av planområdet, utleieenheten bør etableres i henhold til godkjent plan og de nære sjøarealene bør reguleres.

**Vilkår for egengodkjenning:** For å ivareta allmennhetens interesser og verdiene i 100-metersbeltet langs sjø, må tomt F5 tas ut av planen.

For ordens skyld minner vi om at vilkår for egengodkjenning kan innebære innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Planen vil da bli politisk behandlet i fylkesutvalget.

Med hilsen



Stig Roald Amundsen  
Fagsjef



Heidi Beate Flatås

Gjenpart.: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, her.  
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 Molde