

# Rådmannens oppsummering og vurdering av klager til detaljregulering for Bertelsvik

Klager	Oppsummering av klage	Rådmannens vurdering
<p>Steinar og Karin Postmyr</p>	<p><b>Boligbygging:</b> Viser til at Fylkesmannen og S-T Fylkeskommune har uttalt seg kritisk til å legge til rette for boligutbygging, da dette ikke er i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Mener Rådmannens kommentar «det er behov for å legge til rette for utvikling på Storfosna også» ikke er tilstrekkelig.</p> <p><b>Fritidsbolig</b> I planen er 3 utleieenheter erstattet av en fritidsbolig. De mener dette uheldig ut i fra stedets natur- og terrengforhold, da det vil privatisere området mot sjøen i langt større grad enn utleiehytter.</p> <p><b>Utleiehytter</b> I opprinnelig plan det lagt opp til 3 utleieenheter. Nå vedtas det en BYA=75% på det nye området. Det nye arealet skal tilrettelegge for 15 utleieenheter samt servicehus, uthus samt parkeringsplasser. Både antall enheter og beliggenhet vil være til svært stor sjenanse for alle. Vi er tilbøyelig til å karakterisere dette som respektløst overfor etablerte verdier i området. Denne økningen i utleieenheter er poengtert også i vår tidligere klage, og likeså av andre omkringliggende tomteeiere, men overhode ikke vurdert i rådmannens oppsummering.</p> <p><b>Naust/Turvei/Friområde</b> Den gamle reguleringsplanen hadde 2 enheter a 4 naust, totalt 8 naust. Nå øker man antallet til 4 enheter a 3 naust, totalt 12 naust. Dette betyr en fasade på ca 66 meter og et areal på ca. 460 kvadratmeter. Fylkesmann i S-T har i sin uttalelse bemerket unøyaktighet i planbeskrivelsen når det gjelder nautmangfold i området og</p>	<p>For kommunen er det viktig med utvikling på Storfosna. Dette kommer også til uttrykk i kommuneplanens arealdel der en vedrørende dispensasjoner står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.» Hensikten har vært å legge til rette for en tilstrekkelig permanent bosetning på øyene.</p> <p>Tomten var opprinnelig foreslått som boligtomt. Det ble før 2. gangs behandling ansett at flytting av tomten noen lenger fra sjøkant og endring til fritidsformål var tilstrekkelig for å imøtekomme dette forholdet.</p> <p>I den opprinnelige planen var det skissert 3 bygg, men ingen byggegrenser eller antall leiligheter. På arealet skulle være bygninger for næring/utleie med tilhørende bygninger som boder og sanitærbygninger. Den nye planen medfører større utnyttelse av næringstomt en tidligere, men dette anses ikke alene som grunnlag for å beholde tidligere tomteutnyttelse og plassering.</p> <p>Endringen i forhold til naust er kommentert i gjennomgangen av innspill før 2.gnags behandling: «Området med naust er endret fra 2 enheter a 50 m2 og 4 sammenhengende naust til 4 enheter a 35 m2 og 3 sammenhengende naust.</p>

	<p>i forhold til naturmangfoldlove. Det er registrert slåttmark av stor verdi innenfor planområdet, og hele sjøområdet er registrert som viktig bløtbunnsområde. En vesentlig del av det som planen er betegnet som Friluftsområde 1, er registrert i Miljødirektoratets naturbase som nausthage. Det er til området foreslått opparbeidet turveg med bredde 1 meter, og videre etablering av reversible konstruksjoner som gapahuk samt bål plass. Flere naust gir økende trafikk til naturområdet, og både det og opparbeidelsen av turvei etc ser vi svært lite forenlig med det som er beskrevet i Miljødirektoratets naturbase.</p> <p>Vei Veien til Bertelsvika er på det bredeste ca. 2,7 meter og gjennom et gårdstun og videre gjennom neste eiendom ca 1,5 meter fra fjøsveggen.</p> <p>Konklusjon Den nye reguleringsplanen vedtatt av kommunestyret føles som er overgrep overfor den naturperlen som området er og overfor alle som allerede er etablert her. Vårt inntrykk er at både Fylkesmann og Fylkeskommune er opptatt av å ta vare på verdiene i området, men blir mer eller mindre både overkjørt og neglisjert av rådmannen i Ørland kommune. En må stille spørsmål om nødvendig befaring har funnet sted i sammenheng med vurdering av høringsinnspillene og klager.</p> <p>Det eneste som er etterkommet av klager er at en fritidseiendom er fjernet og at parkeringsplassen er noe redusert. Dessuten er det innført rekkefølgekrav.</p>	<p>Arealformålet for «Friluftsområde 1» har tidligere plan vært «Friluftsområde på land». Den nye reguleringsplanen legger opp til økt bruk og tilgjengelighet av strandsonen. Fylkesmannen har i sin uttalelse skrevet at etablering av turveg som foreslått kan være et positivt tiltak for å lette tilgjengeligheten til strandsonen og åpne for allmennhetens ferdsel.</p> <p>Adkomsten til området er over private tomter. Den nye planen har fått sterkere restriksjoner enn tidligere plan i forhold til å benytte denne strekningen ved at det er innført rekkefølgekrav om at det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Planen har ikke tatt inkludert privatrettslige forhold angående valgrettigheter for gamle eller nye tomter i planområdet.</p> <p>I saksdokumentene til 2. gangs behandling skriver administrasjonen: «Fortetting av en reguleringsplan fører ofte til konflikter. Administrasjonen har prøvd å sikre at eksisterende bebyggelse skal ivaretas på best mulig måte. Det har vært gjennomført informasjonsmøte mellom forslagsstiller og naboer, men det er først ved endelig forslag til reguleringsplan naboer ser det fulle omfanget av planen. Kommunen har mottatt mange høringsuttalelser og planen er endret noe basert på disse innspillene før endelig plan legges frem til 2. gangs behandling.»</p>
Inger Ane Sletten	<p>Utleiehytter -flyttet og erstattet av fritidsbolig -Antall økt fra 3 enheter til 15 enheter</p>	<p>Også i tidligere plan har det ligget inne næringsaktivitet. Denne er</p>

	<p>- Stor verdireduksjon for alle tomter/hytter, F6-F11</p> <p>- Uteleiehytter må flyttes tilbake til opprinnelig plass og reduseres til 3 enheter.</p> <p>Friområde, turvei, naust Antall naust økt fra 8 til 12 Gir økt trafikk til svaberg og friområde Del av området registrert hos Miljødirektoratet: verdifull slåttmark som tåler liten belastning</p> <p>Boligbygging Både Fylkesmann og Fylkeskommune er kritisk til boligbygging i Bertelsvika, ikke i tråd med rikspolitikken.</p> <p>Administrasjonen i kommunen (Rådmannen) har ikke rettet seg etter faglige råd fra andre instanser (Fylkesmannen og Fylkeskommunen) Føler ikke at verdiene i området er ivaretatt. Lite forståelse fra de som allerede er etablert på området. Stiller seg svært betenkelig ovenfor Ørland Kommune og fungerende Rådmann, som totalt på så å si alle punktene har ignorert alle klagen fra de allerede etablerte i området. Dette skaper splittelse og negative energier for kommende utbygging.</p>	<p>nå flyttet lenger fra sjø. Det er forståelse av at ny plassering kan være negativ for den aktuelle fritidseiendommen. Dette er omtalt i tidligere saksfremlegg.</p> <p>Arealformålet er beholdt fra tidligere plan. Tilgjengelig og tilrettelegging for bruk er økt.</p> <p>For kommunen er det viktig med utvikling på Storfosna. Dette kommer også til uttrykk i kommuneplanens arealdel der en vedrørende dispensasjoner står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende gremdemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.» Hensikten har vært å legge til rette for en tilstrekkelig permanent bosetning på øyene.</p> <p>I saksdokumentene til 2. gangs behandling skriver administrasjonen: «Fortetting av en reguleringsplan fører ofte til konflikter. Administrasjonen har prøvd å sikre at eksisterende bebyggelse skal ivaretas på best mulig måte. Det har vært gjennomført informasjonsmøte mellom forslagsstiller og naboer, men det er først ved endelig forslag til reguleringsplan naboer ser det fulle omfanget av planen. Kommunen har mottatt mange høringsuttalelser og planen er endret noe basert på disse innspillene før endelig plan legges frem til 2. gangs behandling.»</p>
Anne-Grethe Eide	Etter å ha lest rådmannens vurdering og innstilling til kommunestyret vedrørende regulering av Bertelsviken er jeg direkte rystet og provosert over kommentarer om utvikling på Storfosna. Rasere et område med denne type fortetning er vanskelig å se utvikling. Det virker fullstendig	For kommunen er det viktig med utvikling også på Storfosna. Dette kommer også til uttrykk i kommuneplanens arealdel der en vedrørende dispensasjoner står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette

	<p>meningsløst å plassere så mange mennesker på et så begrenset område.</p> <p>1: Utleie U1. Å flytte et næringsområde og utvide dette fra 3 til 15 utleieenheter med servicebygg og boder med 15 parkerings plasser/Parsell hager/lekeplass inne mellom gammel bebyggelse og tomter fra tidligere regulering og ny regulering. Alt dette på et begrenset område på ca 3,2 mål omkranset av fritidseiendommer og bolig bebyggelse. Dette vil redusere verdien av eksisterende eiendommer betraktelig. Jeg er også meget forundret at Ørland kommune ikke lytter til Fylkesmannens råd angående utleieenheter. Om det ikke blir etablert vil reguleringen ligge som en belastning for området.</p> <p>2: Naustområdet. Naustene er flyttet fra første reguleringsplan i 2004 og økt fra 8 til 12 enheter (3X4). Det er pr. dato ikke bygget. Naustene er nå plassert i et område hvor det er langgrunt og lite brukervennlig som naust. Naustbebyggelsen gir en ca 60m X 3,5m lang vegg. Dette stenger området fullstendig og gir store inngrep i naturmangfoldet i området.</p> <p>3: Vei. Veien inn i området er ikke dimensjonert for denne fortetting. Det er ganske utrolig at rådmann/kommunen kan stille rekefølgekrav på privat vei når det er 3 tomter fra regulering i 2004 som ikke er bebygd. Tomt F4 har tinglyst veirett. Hvordan kan rådmann/kommune vedta en slik stor fortetting uten å stille krav til utbygger om egen adkomst til området ?</p> <p>4: Boligbebyggelse.</p>	<p>styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.» Hensikten har vært å legge til rette for en tilstrekkelig bosetning på øyene.</p> <p>Den nye planen medfører større utnyttelse av næringstomt en tidligere, men dette anses ikke alene som grunnlag for å beholde tidligere tomteutnyttelse.</p> <p>Endringen i forhold til naust er kommentert i gjennomgangen av innspill før 2.gangs behandling: «Området med naust er endret fra 2 enheter a 50 m2 og 4 sammenhengende naust til 4 enheter a 35 m2 og 3 sammenhengende naust.</p> <p>Adkomsten til området er over private tomter. Den nye planen har fått sterkere restriksjoner enn tidligere plan i forhold til å benytte denne strekningen ved at det er innført rekkefølgekrav om at det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Planen har ikke tatt inkludert privatrettslige forhold angående valgrettigheter for gamle eller nye tomter i planområdet.</p> <p>For kommunen er det viktig med utvikling også på Storfosna. Dette kommer også til uttrykk i</p>
--	---	---

	<p>Boliger i dette området ikke i tråd med intensjonene i rikspolitisk retningslinjer for bolig-,areal – og transportplanlegging.</p> <p>5: Turstier. Det er et område med hekking/rådyr tråk og blomster flora undersøkt av Reidar Haugan for oppdrag for fylkesmannen 27.02.14 ref BN00089320. Rådmann/Ørland kommune tar overhode ikke imot faglig råd fra fylkesmann eller fylkeskommune eller innspill/klager fra de som har investert i Bertelsvika og i tillegg kaller det for utvikling. Det er en fullstendig urealistisk plan med stor miljø og økonomisk konsekvenser for etablerte i området.</p>	<p>kommuneplanens arealdel der en vedrørende dispensasjoner står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.» Hensikten har vært å legge til rette for en tilstrekkelig bosetning på øyene.</p> <p>Den nye reguleringsplanen legger opp til økt bruk og tilgjengelighet av strandsonen. Fylkesmannen har i sin uttalelse skrevet at etablering av turveg som foreslått kan være et positivt tiltak for å lette tilgjengeligheten til strandsonen og åpne for allmennhetens ferdsel.</p>
Marit Sletten	<p>Planen får betydelig negativ konsekvens for egen fritidseiendom. Vi tenker da spesielt på bebyggelse både av utleiehytter med 15 utleieenheter og bolighus. I tillegg er det planlagt parselhager (med parkeringsplasser) rett utenfor vårt inngangsparti og uteområde som vi frem til nå har brukt til rekreasjon. Dette vil føre til en ferdsel og trafikk som ikke er forenelig med det vi forbinder med hytteliv. Vi har tidligere kjøpt hyttetomt av grunneier, det ble den gang vist til eksisterende reguleringsplan, og det ble presisert at det ikke ville bli lagt ut flere tomter i området. Denne tomten har sunket betraktelig i verdi for oss på flere måter. Planlagt bygging av egen hytte er skrinlagt, samt at salgsverdien på denne tomten er betydelig forringet. Dersom planen blir gjennomført i sin helhet til tross for våre innsigelser, vil vi vurdere å kreve erstatning for tap ved reguleringsplanen PBL paragraf 15 – 3. Vi synes ikke at man har tatt hensyn til eksisterende bebyggelse og eiendommer på en god måte her. En og hver, hvis man går i</p>	<p>Potensielt negative effekter for eksisterende fritidsboliger er omtalt i saksfremlegg. I planforslaget fra utbygger er det angitt avbøtende tiltak med</p> <p>Det understrekes i saksfremlegget at planen som legges frem til 2. gangs behandling er et kompromiss mellom utbyggers ønske om å legge til rette for utbygging og eksisterende beboeres ønske om å bevare de eksisterende kvalitetene i området.</p>

	<p>seg selv, ville vel ha reagert på en slik voldsom endring i område rundt sin fritidseiendom.</p> <p>Til orientering var jeg i går i kontakt med min onkel, Gunnar Sletten som også er deleier av fritidseiendom 60/83 – han opplyser til meg at han ikke har fått tilsendt siste informasjon om endring i reguleringsplan for Bertelsvik.</p>	<p>Eiere av fritidseiendommen er underrettet om vedtaket. To av klagene som er innkommet er fra eiere av denne tomten. Gunnar Sletten er registrert som mottaker av utsending av høring for reguleringsplan behandling, men har ikke kommet med innspill.</p>
Hilde Kristin Halsen Rønne	<p>Kjøpte tomten i 2004 i henhold til daværendereguleringsplan. Grunneier kunne da love at det ikke ville bli bygget mere i dette område. Det var den viktigste årsaken til at vi kjøpte denne tomta. Ble derfor veldig sjokkert og oppgitt da jeg fikk se den nye reguleringsplan. Etter min mening vil dette ødelegge hele område. Verdien på min eiendom vil forringes både økonomisk og for meg personlig. Jeg mener det bygges alt for mange enheter på så lite område. Tilførselsveien til området er heller ikke dimensjonert for så stor økning av trafikk dette vil medføre.</p>	<p>Negative effekter for eksisterende fritidsboliger er omtalt i saksfremlegg.</p> <p>Det understrekes i saksfremlegget at planen som legges frem til 2. gangs behandling er et kompromiss mellom utbyggers ønske om å legge til rette for utbygging og eksisterende beboeres ønske om å bevare de eksisterende kvalitetene i området.</p>
Judith Stranden	<p>Ifølge reguleringsplan er det planlagt en utbygging av hyttefelt med mere, som vil ha en betydelig økning av trafikk gjennom vår gårdsplass (Nordlandsnesset 11). Dette vil øke faren for en mer trafikkfarlig vei.</p> <p>Det er per i dag en vei der det til tider kjøres fort, og det tas lite hensyn til at veien uoversiktlig på grunn av bebyggelse på begge sider av veien. Det har også i de senere årene blitt slik at veien spiser seg inn på vår tomt som følge av at trafikken har økt, og at større kjøretøy og møtende trafikk benytter veien. Da denne veien ble anlagt var det et helt annet trafikkbilde. Vi har ikke noe imot en eventuell utbygning av hyttefelt, men ønsker at veitraseen flyttes til et mer egnet og sikkert sted. Det er viktig med en trygg vei for alle involverte.</p>	<p>Adkomsten til området er over private tomter. Veggrunnen går ikke over tomten Nordlandsnesset 11, men er tilgrensende.</p> <p>Den nye planen løser ikke eksisterende problem eller utfordringer med utbygging innenfor tidligere plan, men har rekkefølgekrav som skal redusere ulempene. Den nye planen har fått sterkere restriksjoner enn tidligere plan i forhold til å benytte denne strekningen, ved at det er innført rekkefølgekrav om at det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1.</p>
Torstein Stranden	<p>Har tidligere kommet med en meget viktig faktor angående bruk av gårds/privat vei som adkomst ned til Bertelsvik. Må</p>	<p>Adkomstvegen går over både eiendom 60/52 og 60/34. Begge tilhører Torstein Stranden. Planen</p>

	<p>presisere at vi ikke er imot en moderat utbygging av stedet. Men at utbygger og Ørland Kommune uten å ta kontakt med eiere av berørte eiendommer der veien ligger er meget merkelig og helt meningsløs. Denne veien er smal og trafikkfarlig, kan nevne at veien går over trappa på fjøset. Det er slik at når vi åpner døra så er vi så og si på veien. Med dagens trafikk av kjøretøy som ikke viser hensyn og respekt sår det bare et tidsspørsmål før en alvorlig ulykke skjer. Det er slik at når noen møtes blir det kjørt på plenen eller at de kjører inn på den meget uoversiktlige inn og utkjørsel alt dette skaper meget farlige situasjoner. Det er slik i dag at all trafikk går igjennom gården/eiendommen, vi snakker da om at veien skal brukes av ca.23 eiendommer. Det lar seg ikke gjøre. Veien er idag overbelastet og det blir kjørt utenfor veien. Mener at det er den mest trafikkerte gårdsvei i kommunen. Det er merkelig at Ørland Kommune godkjenner prosjektet uten vei/adkomst?.Har snakket med Olav Sletten og fortalt at han må få anlagt en ny og sikkervei et annet sted. Det ble også informert Ørland Kommune om dette.</p>	<p>har ikke tatt inkludert privatrettslige forhold angående vegrettigheter for gamle eller nye tomter i planområdet.</p> <p>Den nye planen løser ikke eksisterende problem eller utfordringer med utbygging innenfor tidligere plan, men har rekkefølgekrav som skal redusere ulempene. Den nye planen har fått sterkere restriksjoner enn tidligere plan i forhold til å benytte denne strekningen, ved at det er innført rekkefølgekrav om at det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1.</p>
--	--	---