

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

| <i>Saksn</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|--------------|--------------------------------|-----------------|
| | Planutvalget - Ørland kommune | |
| | Kommunestyret - Ørland kommune | |

Forslag til reguleringsplan for Del av Garten**Vedlegg:**

- 1 Forslag til reguleringsplan for Del av Garten, revidert 27.08.15
- 2 1621201507 Reguleringsbestemmelser forslag - Gbnr. 61/95 i Garten havn og del av gbnr. 61/6
- 3 Forslag til reguleringsplan for Del av Garten til offentlig ettersyn og høring, datert 20.04.15
- 4 1621201507 Reguleringsplankart forslag - Gbnr. 61/95 i Garten havn og del av gbnr. 61/6
- 5 Forslag til justeringer av planforslag, datert 19.08.15
- 6 Uttalelse - endring av reguleringsplan for Garten
- 7 Uttalelse vedrørende endring av reguleringsplan Garten
- 8 Uttalelse fra Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn på vegne av Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn
- 9 Omregulering Garten - Ørland
- 10 Foreløpig uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Garten, 17.06.15
- 11 1621201507 Reguleringsplan for Del av Garten - Uttalelse
- 12 Søknad fra Ellen Grøntvedt, datert 10.03.14
- 13 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra PBL § 88 for bestående byggverk 1621/61/95 - Ellen Grøntvedt
- 14 Flyfoto over området
- 15 Reguleringsplan for Garten, godkjent 16.06.94
- 16 Reguleringsbestemmelser for Garten, godkjent 16.06.94

Sakens bakgrunn og innhold

Planforslaget gjelder følgende to endringer i gjeldende reguleringsplanen for Garten, egengodkjent av kommunestyret i møte 16.06.94:

1. Omregulering av industriområde i Garten havn.
2. Omregulering av regulert landbruksformål til boligformål.

Omregulering av industriområde i Garten havn.

Ellen Grøntvedt søker i brev av 10.03.14 om bruksendring av tidligere lokaler for fiskeforedling på eiendommen gnr. 61 bnr. 95 i Garten havn.

Eiendommen er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Garten regulert til industriformål med naturlig tilhørende aktivitet, jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. E1.

Det er i løpet av årene ikke meldt seg interessenter for etablering ny fiskerelatert virksomhet, eller annen type virksomhet, på eiendommen etter at bedriften ble nedlagt for flere år siden. Siden 2004 har bygningen vært brukt som privat lagringslokale.

Det er et ønske fra eier om at det gjennomføres bruksendring av eiendommen slik at eiendommen kan tas i bruk til de formål som er beskrevet i søknaden (kursvirksomhet, serveringslokaler, overnatting o.l.). De planer som er skissert vil ifølge søker være av interesse for Gartens befolkning og for kommunen for øvrig.

Forslag til planendring innebærer at eiendommen gnr. 61 bnr. 95 og tilliggende eiendom gnr. 61 bnr. 31 omreguleres fra industriformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål - 1800. Formålet vil gi mulighet for å etablere den virksomhet som er beskrevet i søknaden (forsamlingslokaler etc.).

Kaianlegget foran bygningen (ca. 2,0 m fra bygningen) omreguleres fra industriformål til formål kai - 2041.

Omregulering av regulert landbruksformål til boligformål.

Etter gjeldende reguleringsplan er det to regulert boligtomter som enda ikke er bebygget på eiendommen gnr. 61 bnr. 6. Eier er Svein Sørgård. I følge grunneieren er det viktig å legge til rette for større eneboligtomter utenfor Brekstad som bl.a. kan tilbys støyberørte i forbindelse med forestående utbygging av Ørland Hovedflystasjon og innfasing av nye kampfly. Aktuelle tomter vil være et bidrag til dette.

I brev av 21.04.15 søker Svein Sørgård om omdisponering av areal som tilleggsareal til de to regulerte tomtene. De regulerte tomtene er hver for seg ca. 610 kvm. Med omsøkte tilleggsareal vil tomtene få en størrelse på henholdsvis ca. 740 og 940 kvm. I tillegg søkes det om omdisponering av areal som tilleggsareal til de eksisterende eiendommene gnr. 61 bnr. 26, 59 og 74.

Søknad om tilleggsareal forutsetter at det må gjennomføres endring av reguleringsplan for Garten. Omsøkte tilleggsarealer er i henhold til gjeldende plan regulert til landbruksformål.

Behandling av planforslaget

Forslag til endring av reguleringsplanen ble 1. gang behandlet av planutvalget i møte 23.04.15. Planutvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsfristen ble satt til 08.06.15.

I forbindelse med høringsrunden kom det inn uttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Ørland/Bjugn landbrukskontor.

Kystverket har tidligere, i brev av 12.11.12, uttalt seg til søknad om bruksendring for tidligere fiskeforedlingslokaler i Garten havn, og at de ikke kan tilråde dispensasjon fra planen. Etter Kystverkets vurdering vil ny arealbruk være en vesentlig endring av reguleringsplanen. Saken må således håndteres som ordinær reguleringsendring etter reglene i plan- og bygningsloven (formell planprosess) og ikke som en enkeltstående dispensasjon.

På bakgrunn av Kystverkets uttalelse ble det satt i gang arbeid med endring av reguleringsplanen. I den forbindelse ble det sendt en henvendelse til Kystverket med anmodning om forhåndsuttalelse til oppstart av planarbeid i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8, men uten at vi fikk respons på denne henvendelsen.

Kystverket har fått forslag til reguleringsendring til uttalelse, men uttalelse ble ikke mottatt innen fristen 08.06.15. Garten havn er en fiskerihavn og Kystverket har derfor klare forvaltningsmessige interesser knyttet til bruken av havna. Av denne grunn fikk Kystverket utsatt frist til 10.08.15 (etter sommerferien) til å uttale seg til planforslaget. Til tross for dette er uttalelse ikke mottatt. Kommunen må anta at dette betyr at Kystverket ikke har sterke innvendinger til planendringen, selv om de i forbindelse med purringer har uttrykt skepsis til endringen.

I brev av 09.06.15 uttaler landbrukskontoret for Ørland/Bjugn at de har vært på befaring i området sammen med grunneier, og de konstaterer at det aktuelle areal som ble omsøkt til boligformål av Svein Sørgård er klassifisert som svært god jord. Av denne grunn motsetter de seg omsøkte omdisponering. Omdisponering vil også kunne legge begrensninger for hvordan tilgrensende landbruksarealer kan drives.

Etter at Fylkesmannen i brev av 02.06.15 hadde uttalt seg til planendringen, mottok kommunen ny uttalelse i brev av 24.06.15. I sin uttalelse viser de til landbrukskontorets uttalelse. De slutter seg til landbrukskontorets fraråding av omsøkte endring.

Forslag til reguleringsendring ble fremmet til 2. gangs behandling i planutvalget 27.08.15. Planutvalget fattet følgende vedtak i sak 15/43:

- 1. Planutvalget har ingen prinsipielle innvendinger til forslag til omregulering av industriformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål - 1800 - på eiendommene gnr. 61, bnr. 31 og 95, i Garten havn.*
- 2. Planutvalget godkjenner ikke forslag til omregulering av landbruksformål som tilleggsareal til regulerte boligtomter på eiendommen gnr. 61 bnr. 6, og som tilleggsareal til eiendommene gnr. 61 bnr. 26, 59 og 74, slik som omsøkt i brev av 07.01.15 fra Svein Sørgård.*

Planutvalget har ved sin avgjørelse lagt vekt på uttalelser i brev av 09.06.15 fra Ørland/Bjugn landbrukskontor og i brev av 24.06.15 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Imidlertid vil planutvalget kunne godkjenne grensejusteringer/mindre tilleggsareal for eiendommene gnr. 61 bnr. 26, 59 og 74, slik som vist på kart datert 19.08.15. Planutvalget legger her vekt på at gjeldende reguleringsplan for Garten ikke er i samsvar med eiendomsgrense/formål for gnr. 61 bnr. 26. Videre at det er hensiktsmessig å justere grensene for eiendommene for å oppnå en god arrondering og rasjonell drift av landbruksarealet.

- 3. Planutvalget ber om at rådmannen fremmer nytt forslag til endring av reguleringsplan for Garten som er i samsvar med planutvalgets vedtak.*

Planutvalget har gjennom sitt vedtak innrettet seg etter landbruksmyndighetens innvendinger til planforslaget. Revidert forslag til endring av reguleringsplanen legges nå fram til 3. gangs behandling i planutvalget.

Administrasjonens vurdering

På bakgrunn av planutvalgets vedtak er planforslaget endret ved at to regulerte boligtomter ikke blir tillagt mer areal, d.v.s. at de opprettholdes i samsvar med gjeldende plan fra 1994. Videre er det tillagt mindre areal til eksisterende bebygde eiendommer. Grensejusteringene er

gjort for at tomtene skal få en mer hensiktsmessig arrondering og at formåls grensen (grense mellom boligformål og landbruksformål) blir i samsvar med faktiske forhold på stedet.

Justeringene er gjort i samråd med landbrukskontoret.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til reguleringsplan for Del av Garten med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 20.04.15, med siste revisjon 27.08.15.