

SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg | Møtedato |
|--------|--------------------------------|----------|
| | Planutvalget - Ørland kommune | |
| | Kommunestyret - Ørland kommune | |

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BERTELSVIK (PLANID 1621201502) - 2. GANGS BEHANDLING

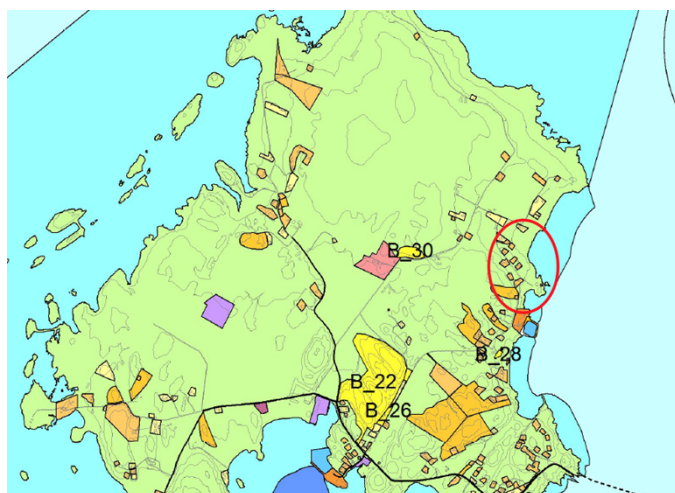
Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for Bertelsvik (PlanID 1621201502) – med planbestemmelser sist revidert 13.04.2016 og plankart sist revidert 29.03.2016.

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 18.06.15 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Bertelsvika ut til høring og offentlig ettersyn. Planen er utarbeidet av Kystplan as på vegne av grunneier Olav Sletten.



Planområde på Storfosna

Gjeldende reguleringsplan for Bertelsvik ble egengodkjent av Ørland kommune 16.12.2004. Bakgrunnen for endringsforslaget er et ønske om fortetting både med boliger og fritidsboliger innenfor eksisterende reguleringsplan.

I løpet av høringsperioden er det mottatt uttalelser fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og NVE. Det er gitt 2 vilkår for egengodkjenning/innsigelser:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

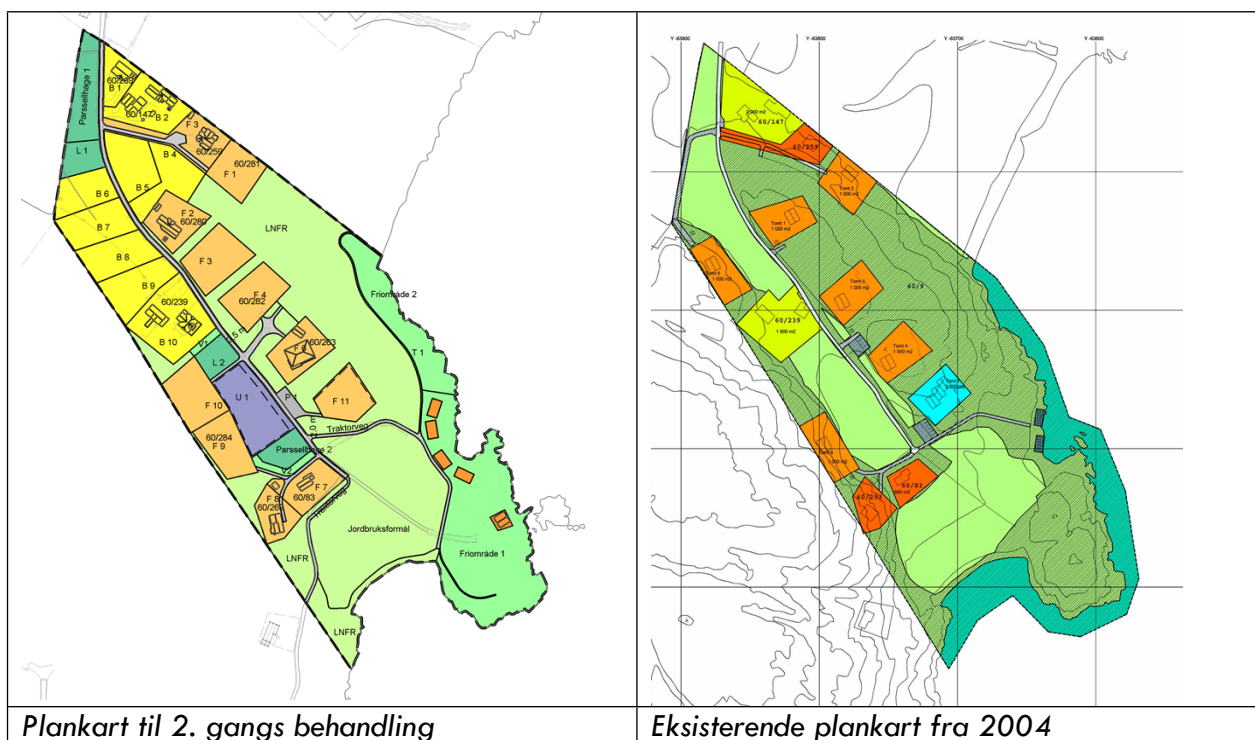
Det må for områdene B11 og F5 legges inn en byggegrense på minimum 50 meter fra sjøen for å sikre at allmennhetens mulighet for opphold og i ferdsel i strandsonen blir ivaretatt

Sør-Trøndelag fylkeskommune

For å ivareta allmennhetens interesser og verdien i 100-metersbelte langs sjø, må tomt F5 tas ut av planen.

I tillegg til de offentlige etaters uttalelser er det mottatt 12 høringsinnspill fra private. Det er også gjennomført befaring i Bertelsvik 15.11.2015. Alle skriftlige høringsinnspillene er oppsummert og kommentert i tillegg til at de er gjengitt i sin helhet i vedlegg.

Omfanget av fortettingen er vist under.



I gjeldende plan for Bertelsvik er området regulert til LNF område med spredt enkelteiendommer med bolig og fritidsformål. Det står i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel at i de delene kommunen hvor det er åpnet for spredt boligbygging i dag, ønskes bebyggelsen styrt til boligklynger.

For ytterligere opplysninger om planforslaget vises til plandokumentene.

Folkehelsevurdering

For å fremme bolyst er det viktig å ha tilstrekkelig variasjon i tilbud om bolig- og fritidseiendommer tilgjengelig i kommunen. Samtidig må en ta hensyn til at fortetting av områder vil føre til endringer og ofte ulemper for eksisterende eiere.

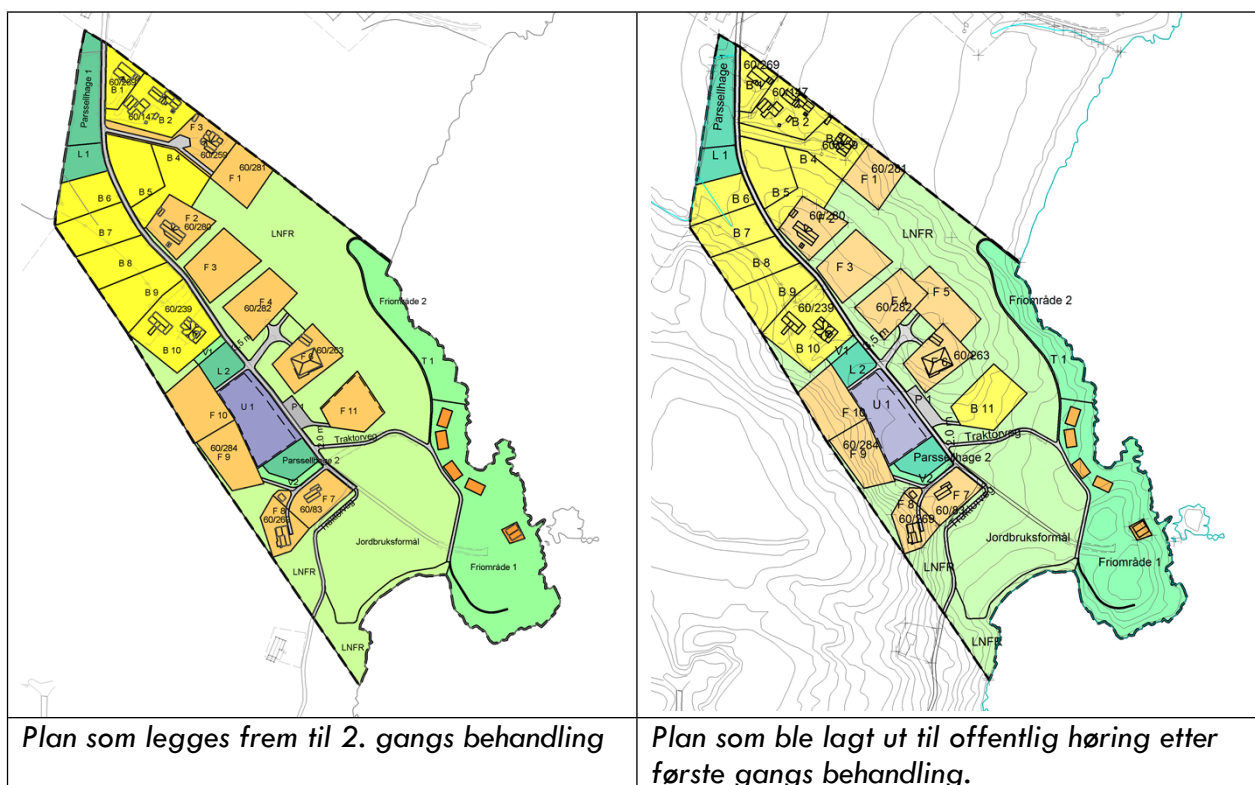
Administrasjonens vurdering

Forslaget til detaljreguleringsplan er en fortetting av gjeldende plan. Fortetting av spredt boliger til boligklynger er i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel. Fortettingen vil medføre omregulering fra LNF område til bolig- og fritidsformål. Dette er områder som ligger mellom eksisterende tomter.

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.

Vilkårene for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune er tatt hensyn til. Fritidseiendom F5 er tatt ut av planen og boligeiendom B11 er endret til fritidseiendom og trukket lenger bort fra sjø.

Under vises endringer i plankartet etter høring.



I tillegg til endringer i plankart er det inkludert et nytt rekkefølgekrav i forhold til trafikkutvikling. Fortetting vil medføre potensielt større trafikk. Derfor er følgende rekkefølgekrav tatt inn:

Rekkefølgebestemmelse:

Det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1

Formuleringen gjør at det er mulig å bygge ut antall boliger/fritidseiendommer i henhold til gammel plan, men utbygging utover dette medfører krav om ny veg. I forhold til næringsareal medfører denne paragrafen et strengere krav i forhold til trafikk siden det med ny plan settes krav til utbygging av veg før utbygging av næringsareal.

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.

Vedlegg:

- 1 Bertelsvik plankart A3 2000 revidert 29.3.2016
- 2 Bertelsvik bestemmelser rev 13.04.2016
- 3 Beskrivelse Bertelsvik
- 4 Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til detaljregulering for Bertelsvik
- 5 Offentlige høringsuttalelser
- 6 Private høringsuttalelser
- 7 Tema tursti
- 8 Risikoanalyse BERTELSVIK
- 9 TEMA illustrasjon byggeområde
- 10 Tema høyder
- 11 Planid 1621200405 Gjeldende Regplan Bertelsvik-Plankart
- 12 Planid 1621200405 Gjeldende Regplan Bertelsvik-Bestemmelser