

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Reguleringsplan for Steinan hytteområde, Storfosna - Revidert plan.

Vedlegg:

- 1 Referat fra meklingsmøte 23.05.07 med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- 2 Kommunestyrets vedtak i møte 01.03.07
- 3 Reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 01.03.07
- 4 Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 01.03.07
- 5 Referat fra meklingsmøte 23.05.07 med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- 6 Reguleringsbestemmelser revidert i samsvar med meklingsvedtak, endret 12.06.07.
- 7 Reguleringsplan revidert i samsvar med meklingsvedtak, endret 12.06.07.

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsplan for Steinan hytteområde ble behandlet og godkjent av kommunestyret i møte 01.03.07. Følgende vedtak ble fattet i sak 07/15:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Steinan hytteområde, datert 01.09.06, med siste revisjon 12.02.07, og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 01.09.06, med siste revisjon 12.02.07.

Kommunestyret finner ikke å kunne ta fylkesmannens vilkår for egengodkjenning til følge. Kommunestyret har ved sin avgjørelse lagt vekt på at det aktuelle hytteområde i kommuneplanens arealdel - delplan for Storfosna/ Kråkvåg - i sin helhet er forutsatt å kunne disponeres til hyttebygging i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan eller reguleringsplan. Fylkesmannes vilkår om avgrensning av hytteområdet er urimelig i forhold til arealdelens forutsigbarhet.

Fylkesmannen hadde innsigelse til reguleringsplanen. Kommunestyret vedtok å ikke etterkomme denne. Dermed kunne ikke reguleringsplanen egengodkjennes av kommunestyret, men måtte oversendes til Miljøverndepartementet via Fylkesmannen til endelig behandling.

Før plansaken ble oversendt Miljøverndepartementet, ba ordføreren om meklingsmøte med Fylkesmannen. Dette ble imøtekommet, og meklingsmøte ble avholdt på Ørland Rådhus etter forutgående befarings i det aktuelle området 23.05.07.

Administrasjonens vurdering

Når det gjelder bakgrunnen for Fylkesmannens innsigelse og kommunens synspunkter på denne, vises det til saksfremstillingen til kommunestyret 01.03.07 og oppsummering i referat fra meklingsmøtet.

Det ble enighet om følgende løsning:

- Tomtene 12 og 13 tas ut av reguleringsplanen.
- Tomtene 14, 15, 16, 17 og 18 grupperes slik at de blir liggende sør for opprinnelig forslag til tomt nr. 15. Hyttene tilpasses landskapet og med god avstand fra sjøen slik at allmennheten fritt kan ferdes langs sjøen.
- Adkomstveien avsluttes ved tomt nr. 15.

Vi må erkjenne at kommunen ikke nådde fram med sine argumenter for at å beholde de tre hyttetomtene i reguleringsplanen som Fylkesmannen krevde tatt ut. Det var heller ikke mulig å beholde tomt nr. 14 i planen. Fylkesmannen erkjente imidlertid at delplanen burde vært mer forutsigbar ved at hytteområdet i planen burde vært vesentlig avgrenset. Dog skal det utarbeides reguleringsplan/ bebyggelsesplan for området som skal avklare antall tomter, tomtenes plassering i terrenget, avstand til sjøen, allmennhetens ferdsel m.m. Det er først ved detaljplanleggingen at alle forhold kan vurderes nærmere. Videre ble det presisert at det i senere tid er satt fokus på bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen med klare sentrale føringer for en skjerpelse av forvaltningen av denne bestemmelsen.

I revidert planforslag er tomt nr. 14 flyttet lengre mot sør, i nærhet av regulert område for småbåtanlegg/ naustområde. Dette er en oppfølging av meklingsresultatet.

Med foreslåtte reguleringsendring kan kommunestyret egengodkjenne planen.

Utvalgslederens innstilling

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

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 - å kunne egengodkjenne revidert forslag til reguleringsplan for Steinan hytteområde, datert 01.09.06, med siste revisjon 12.06.07, og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 01.09.06, med siste revisjon 12.06.07.