

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Endring av reguleringsplan for Garten**Vedlegg:**

- 1 Forslag til reguleringsendring (avgrenset med stiplet linje)
- 2 Bruksendring av Nordgløtt, gnr. 61 bnr. 95
- 3 Situasjonsskart for eiendommen gnr. 61 bnr. 95, Garten havn
- 4 Reguleringsplan for Garten, godkjent 16.06.94
- 5 Reguleringsbestemmelser for Garten, godkjent 16.06.94
- 6 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra PBL § 88 for bestående byggverk 1621/61/95 - Ellen Grøntvedt
- 7 Flyfoto over området
- 8 Søknad fra Svein Sørgård om fradeling av areal

Sakens bakgrunn og innhold

Det fremmes med dette forslag til endring av reguleringsplan for Garten som omfatter følgende to deler innenfor planområdet:

1. Omregulering av industriområde i Garten havn.

Ellen Grøntvedt har i brev av 10.03.14 søkt 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 og naturlig tilhørende aktivitet, jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. E1.

Etter at bygningen har stått tom i flere år, ønsker Ellen Grøntvedt m.fl. å ta bygningen i bruk ved å etablere kursvirksomhet, serveringslokaler, overnatting o.l.

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.

2. 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 brev av 21.04.15 søker Svein Sørgård om fradeling 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 tilleggsareal til de eksisterende eiendommene gnr. 61 bnr. 26, 59 og 74.

Administrasjonens vurdering

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter gamle retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner. Dette er gjort av kapasitetsmessige grunner. Etter høringsrunden, og før 2. gangs behandling i planutvalget, vil planforslaget bli utarbeidet i digital form i samsvar med «normal produksjonsspesifikasjon, del 2 - spesifikasjon for tegneregler». Det ligger til rette for at nytt formål for industriområde i havna defineres om kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) med nærmere spesifikasjon. Videre vil omregulering av landbruksformål til boligformål defineres som boligbebyggelse (1110).

Omregulering av industriområde i Garten havn

Kystverket har tidligere, i brev av 12.11.12, uttalt seg til søknad om bruksendring. Kystverket uttaler at de ikke kan gi 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.

Senere har vi sendt saken til Kystverket til forhåndsuttalelse i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8, uten at vi har fått respons på denne henvendelsen.

På bakgrunn av ovennevnte fremmer vi forslag til endring av reguleringsplanen for Garten. Endringen innebærer at eiendommen gnr. 61 bnr. 95 og tilliggende eiendom gnr. 61 bnr. 31 (Garten Fiskarlag) omreguleres fra industriformål til allmenntilleggsareal, jfr. pkt. F i reguleringsbestemmelsene. Arealet mellom veien og havna er i dag regulert til dette formålet, slik at foreslåtte reguleringsendring innebærer en utvidelse av dette formålet. Formålet vil gi mulighet for å etablere den virksomhet som er beskrevet i søknaden (forsamlingslokaler etc.).

Kommunens kaianlegg omreguleres fra industriformål til offentlig trafikkområde, d.v.s. utvidelse av eksisterende trafikkformål (fergeområde).

De planer som er skissert i søknaden vil være av interesse for Gartens befolkning og for kommunen for øvrig.

Omregulering av regulert landbruksformål til boligformål.

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

Det aktuelle arealet er ifølge søker ikke produktivt. Arealet består av fjellareal/bergknauser, og er derfor ikke en del av produksjonsgrunnlaget for landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 6.

Det er viktig for kommunen 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.

Med henvisning til ovennevnte har ikke administrasjonen innvendinger til foreslåtte reguleringsendringer.

Rådmannens innstilling

Planutvalget finner – med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 – å kunne godkjenne forslag til endringer av reguleringsplan for Garten, datert 21.04.15, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.