

Rådmannens oppsummering og vurdering av  
høringsinnspill til detaljregulering for  
Bertelsvik

| Offentlige myndigheter       | Oppsummering av innspill  | Rådmannens vurdering   |
|------------------------------|---|--|
| Fylkesmannen i Sør-Trøndelag | <p>Har ingen avgjørende merknader til foreslåtte endring vedrørende landbruk.</p> <p>Viktig at det ikke åpnes for ny bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende. Dette er et attraktivt strandområde, og verdiene i strandsonen må ivaretas størst mulig grad</p> <p>Etablering av boliger i dette området på Storfosna vil ikke være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (RPR-BATP).</p> <p>Etablering av turveg som foreslått kan være et positivt tiltak for å lette tilgjengeligheten til strandsonen og åpne for allmennhetens ferdsel.</p> <p><b>Vilkår:</b><br/>Med bakgrunn i hensynet til verdiene i strandsonen jf. Plan- og bygningslovens § 1-8 stilles følgende vilkår:<br/>1. 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.</p> | <p>Tomter nærmest sjøen er fjernet eller trukket tilbake.</p> <p>Det er behov for å legge til rette for utvikling også på Storfosna.</p> <p>Tomter F5 er fjernet og tomt B11 er trukket tilbake med avstand minimum 50 meter fra sjøen og endret til fritidsbolig.</p> |
| NVE                          | <p>Anbefaler at forholdet til geoteknikk gjennomføres i forkant av tiltaksrealisering som del av ROS-analysen og ikke avventes til tiltaksrealiseringsfasen. Vi anbefaler at det tas kontakt med en kompetent fagperson/firma som vil kunne gjennomføre en skredfarevurdering</p>   | <p>Tydeliggjøring gjennom bestemmelsen «Det skal søkes faglig assistanse om man finner risikoområder på byggetomta knyttet til marin avleiring, kvikkleire» anses som tilstrekkelig</p>  |
| Sør-Trøndelag fylkeskommune  | <p>De som har kjøpt fritidsbolig i dette området ønsker å ha tilgang til strandsonen. Det er derfor uheldig med tiltak som bidrar til å bygge ned de sjønære arealene.</p> <p>Etablering av boliger i dette området på Storfosna vil ikke være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er viktig at nye bolig- og næringseiendommer etableres i tettstedene.</p>   | <p>Konfliktnivået spesielt med eiere av fritidsboliger har vært høyt. Der er gjort endringer slik at planen tar bedre hensyn til de sjønære arealene</p> <p>Det er behov for å legge til rette for utvikling også på Storfosna.</p>                                    |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>En vellykket satsing på overnattingstjenester er avhengig av de naturverdier som finnes i området og som lokker til seg turister, blir ivaretatt. Den nye lokaliseringen av utleieenheter vil gjøre utleieenheter mindre attraktive.</p> <p><b>Faglige råd:</b><br/>B4-B9 kan med fordel endres til fritidsbebyggelse, B11 bør tas ut av planområdet, utleieenheter bør etableres i henhold til godkjent plan og de nære sjøarealene bør reguleres.</p> <p><b>Vilkår:</b><br/>For å ivareta allmennhetens interesser og verdien i 100-metersbelte langs sjø, må tomt F5 tas ut av planen.</p> | <p>Det er forslagsstiller som har ønsket denne endringen. Administrasjonen ønsker ikke å overprøve de vurderingene som er gjort med hensyn attraktivitet for utleieenheter.</p> <p>B4-B9 ligger innenfor et område med andre boliger. B11 ligger sammen med fritidsboliger og endres til dette formålet. Fritidsbolig oppfattes som mindre privatisering enn bolig.</p> <p>Tomt F5 er tatt ut av planen.</p> |
|--|--|--|

| Private innspill | Oppsummering av innspill  | Rådmannens vurdering   |
|------------------|---|--|
| Anne-Grethe Eide | <p>Behovet for nye tomter er ikke til stede. Når reguleringsplanen ble godkjent i 2004 ble tomtene solgt til personer med nær og lang tilknytning til området. 7 nye boligtomter virker noe i overkant på en øy med fraflytting og i tillegg vil man bruke jordbruksareal.</p> <p>I henhold til reguleringsplan fra 2004 er det regulert utleie enheter. De er pr. dato ikke bygget. Hadde det i dag vært en eksisterende drift som trengte utvidelse er det mulig å forstå et behov for å bruke jordbruksareal til dette formål. En så stor utbygging vil være en belastning for hele miljøet.</p> <p>Ved kjøp av tomt er det en selvfølge med forutsigbarhet. Fortetting av eksisterende fritidseiendommer gir et stort verditap da tomter er kjøpt under gjeldende reguleringsplan med friareal mellom tomter.</p> <p>Privat rettslig skritt vurderes fortløpende da verdiforringelsen blir betydelig ved en omregulering. Det er ganske provoserende at Kystplan velger å legge tomt F5 inn i</p> | <p>Kommunen har ikke overprøvd grunneiers vurdering om marked for tomter.</p> <p>Vurderinger rundt landbruk har blant annet vært gjort av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</p> <p>Det er gjort endringer i området for fritidseiendommer. En fritidseiendom er fjernet og en boligeiendom er redusert i størrelse og endret til fritidseiendom.</p> <p>F5 er tatt ut av planen</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>planen da dette tidligere er avvist av Fylkesmannen. F3 Og F5 ligger alt for nært og tar utsikt.</p> <p>Det har i alle år vært en naturlig ferdsel i strandsonen så å belaste området med turstier virker helt unødvendig. Skal disse turstier være tilrettelagt for HC bruk er regler meget omfattende, noe fortetningsplanen ikke tar høyde for. Skal området tilrettelegges for HC bruker skal det være so kjent en disponibel parkering på min. 4,5 m bredde. Behov for de mengder parkering er det vanskelig å se</p> <p>Det er ganske merkelig at et område ikke er egnet for jordbruk, men kan brukes som parsellhager. Det er da veldig vanskelig å forstå logikken.</p> <p>Flytting og flere naust gjør at området blir for lukket og hindrer naturlig ferdsel i strandsonen.</p> <p>Vi er av den formening at forslag til omregulering vil være ødeleggende for den naturperlen området fremstår som i dag. Vi viser igjen til den forutsigbarheten som bør ligge i en reguleringsplan når det blir kjøpt tomter og investert i hytter.</p> | <p>Minimum standard på tursti er ikke angitt i plankart eller planbestemmelser. Bygging av en tursti med høy standard må bekostes og omsøkes av utbygger. For tursti og parkering er det ikke satt krav om HC-tilpassing.</p> <p>Administrasjonen har ikke overprøvd de vurderinger som er gjort her.</p> <p>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>Det er forsøkt å redusere omfanget av fortetting og tilpasse planen noe. Det er liten mulighet enighet på omfanget av planen mellom utbygger og eksisterende fritidseiendommer i området.</p> |
| <p>Anne-Marie, Kurt Olav og Tove S. Halsen</p> | <p>Med økning i tetthet og bygging av utleieenheter så sier det seg selv at trafikkøkningen vil bli formidabel. Eksisterende vei er ikke dimensjonert for dette. Dagens dekke på veien vil også føre til store støvplager for bebyggelse langs veien. Spesielt B1 vil bli veldig utsatt for økte støy- og støvplager. Ansvarsforhold i forhold til vedlikehold/brøyting av vei bør også avklares. Hvem skal stå for utbygging? Den enkelte kjøper eller grunneier? I dag går veien gjennom privat gårdstun (ligger utenfor Eiend. Bertelsvik). Det planlegges for mange enheter på så liten plass.</p>   | <p>Det stilles rekkefølgekrav om etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Kostnader til slik etablering vil måtte tas av utbygger av bolig, fritidsbolig eller næringseiendom.</p>   |
| <p>Astrid Sletten</p>                          | <p>Eier av F8 i planen. Har innsigelser vedrørende økt trafikk i området som sannsynligvis kommer til å øke støynivået. Dette pga- 14 utleieenheter på et lite området. Det vil heller ikke være det samme</p>   | <p>Det stilles rekkefølgekrav om etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Kostnader</p>  |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>aktivitetsnivået på fritidseiendommer som på utleiehytter.</p> <p>Slutter seg til Postmyrs innsigelse om parkeringsplass som vil forringe verdi og utsmykking på eiendommen hans.</p>  | <p>til slik etablering vil måtte tas av utbygger av bolig, fritidsbolig eller næringseiendom.</p> <p>Parkeringsplassen er redusert noe.</p>   |
| Cathrine og Ivar Skaget                  | Klager på at det er lagt ut på plantegning med tursti over deres eiendom på 60/288.   | Tursti på eiendommen 60/288 er tegnet inn på temakart, men er ikke innenfor planområdet. Det er kun planen innenfor planområdet som har juridiske betydning, noe som altså ikke gjelder bruk av eiendom 60/288.                               |
| For eiere av Slettbakken v/Jon Pettersen | Planen vil få store negative konsekvenser for eiere av Slettbakken. Eksisterende vei til Bertelsvika går like ved tunet. Ca.1,5 meter fra fjøsvegg til veikant, og ca.4 meter fra bolighus til veikant. I tillegg vil det bli en stor ulempe å få en mere trafikkert vei rett forbi trappa. Dette vil medføre stor trafikkfare og et verditap på eiendommen. Presiserer at en ikke er imot utbygging i Bertelsvika. Men hvis den nye reguleringsplanen blir godkjent, forlanger de at ny adkomstvei til Bertelsvika blir laget. | Det stilles rekkefølgekrav om etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Kostnader til slik etablering vil måtte tas av utbygger av bolig, fritidsbolig eller næringseiendom. |
| Grete Sletten                            | Dersom alt i en evt. ny reguleringsplan blir godkjent og satt ut i live, vil det utvilsomt bli annerledes å ha hytte i Bertelsvika. Da tenker jeg spesielt på folkemengde og stillhet.  |   |
| Hilde Kristin Halsen Rønne               | Ved kjøp av tomt i 2004 lovet grunneier at det ikke ville bli bygges mere i dette området. Det var den viktigste årsaken for at vi kjøpte denne tomta. Fortetting av planen vil ødelegge hele området. Verdien på eiendommens vil forringes både økonomisk og som bruksverdi. Tilførselsveien til området er heller ikke dimensjonert for en så stor økning av trafikk dette måtte medføre.   | Det er gjort tilpassinger spesielt i området mot sjø ved å fjerne en tomt og endre en tomt fra bolig til fritidsformål.   |
| Inger Ane Sletten                        | Eier gårds og bruksnr er: 60/83 merket av som F7 på kartet.<br>Utbyggers planer om næringsvirksomhet og hytte/ bolig utvikling, vil ødelegge idyllen for de fleste av fritidseiendommene som har eksistert der i flere generasjoner. Næringsvirksomhetsutviklingen (U1) som vil berøre egen fritidseiendom i stor grad. Parkeringsplasser og utleie hyttene vil   | Også i tidligere plan har det ligget inne næringsaktivitet. Denne er nå flyttet lenger fra sjø. Det er forståelse av at ny plassering kan være negativ for den aktuelle fritidseiendommen.  |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
|               | <p>være svært støyforurensende for fritidseiendommene i området. Samtidig vil det estetiske landskapet bli totalt forandret i hele Bertelsvika.</p> <p>Forslag om parkeringsplass (P1) er provoserende nært hytteeier på F6. P1 er svært så nære fritidseiendommen hvor støyen fra parkeringsanlegget vil frarøve hytteeier all mulighet til ro og fred ute på sin egen terrasse.</p> <p>Friområde 1 er en vakker slåttemark blandet inn sammen med svabergene. Ut i fra plantegningene er det planlagt en lavo og bål plass hvor næringsvirksomheten gjester kan oppholde seg. Slåttemarken vil fort vil forsvinne og idyllen vil bli begravet av masse fremmede mennesker.</p> <p>Naustene planlegges på svabergene. Dette vil være et overgrep på svabergene. I dag har disse svabergene en stor verdi. Sprenging av berg og støyen av 15 båter inn og ut hver dag flere ganger om dagen, vil medføre slutten på et vakkert område.</p>                            | <p>Omfanget av parkeringsplass er redusert noe.</p> <p>Planen vil kunne føre til større press på omkringliggende friluftsområder.</p> <p>Antall naustplasser er økt fra 8 til 12 i ny plan. De er plassert på samme område.</p>   |
| Marit Sletten | <p>Eier av eiendom 60/83. Foreslått ny reguleringsplan vil få betydelige negative konsekvenser. Det skisseres i forslaget en betydelig endring av bruken av område, med mye bebyggelse tett inn på egen fritidsbolig. Det planlegges parsellhage, V 2, tett inn til inngangspartiet til egen bolig.</p> <p>Det planlegges en betydelig fortetning av utleiehytter, parkeringsplass samt bolighus tett opp til egen eiendom. Utleiehytter vil føre til en vesentlig økning av trafikk i gjeldene område. Det er tegnet inn en ny og mye breiere vei.</p> <p>Når det gjelder opptegnet tilkomst til eiendommene 60/269 samt 60/284, så ser det ut på gjeldene forslag ut som om de er tegnet inn på eiendommen til 60/83. Dette kan ikke stemme. Ut fra gjeldene reguleringsplan skal tilkomstvei til eiendom 60/284 gå parallelt med eiendommene F9 og F10 langs skogkanten. Adkomst til eiendom 60/269 skal anlegges i forkant av eiendommen, ned mot traktorvei.</p> | <p>Fortettingen vil føre til negative effekter på eksisterende fritidsboliger.</p> <p>Det stilles rekkefølgekrav om etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Kostnader til slik etablering vil måtte tas av utbygger av bolig, fritidsbolig eller næringseiendom.</p> <p>Adkomst til 60/284 er også i eksisterende plan tegnet inn forbi tomt 60/83</p> |

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| Skule Sletten            | <p>Positiv til fortetting av eksisterende Reguleringsplan for Bertelsvik. Synes den ivaretar hensyn til eksisterende bebyggelse og eiendommer på en god måte og ser ikke noen negative konsekvenser i forhold til hverken koter eller forslag til plassering av eventuell ny bebyggelse og annen infrastruktur. Synes også det er bra at ny bebyggelse utvides og at det blir mere folk og miljø i området Bertelsvik.</p>   |   |
| Steinar og Karin Postmyr | <p>Eiere av fritidseiendommen gnr 60, bnr 283<br/>I foreliggende forslag til fortetting er den benevnt F6<br/>Vedr.: B11<br/>I eksisterende reguleringsplan var denne tomten regulert til utleieformål. Tomten har en avstand til strandlinjen på ca. 40 meter. Som svar på forhåndsvarsel om oppstart har S-T Fylkeskommune i brev av 02.12.14 sagt at denne boligtomten(B11) bør tas ut av planen. Antar at etablering av en helårs enebolig vil medføre vesentlig mer trafikk og annen aktivitet.</p> <p>Vedr.: F5<br/>Denne tomten ligger mindre enn 40 m fra strandlinjen. For øvrig har Fylkesmannen i S-T i brev av 01.12.14 uttalt at det ikke bør åpnes for ny bebyggelse på dette området. Bygging på denne tomten vil medføre direkte innsyn for begge parter, og dessuten fullstendig blokkering av utsikt mot nord-øst: Kjeungskjær, Koppam, Valsneset og skjærgården i hurtigruteleia.</p> <p>Vedr.: U1 og Parsellhage 2<br/>Dette er området på høyre side av veien mellom B10 og F7. Ifølge jordbrukskartleggingen vedlagt mulighetsstudien utarbeidet av Kystplan, har dette området samme bonitet som parsellen sør for F7. Skjønner ikke hvorfor dette legges ned som jordbruksområde av grunneier når det kan brukes til dyrking av bær, frukt og grønnsaker.</p> <p>I sesongen april - oktober med fullt belegg vil det med 15 utleieenheter være i størrelsesorden 50-60 personer og 15—20 biler på området. Et område som ligger 30-40 meter fra hytteveggen vår. Bilkjøring og</p> | <p>Tomten er trukket lenger fra sjøen og endret til fritidsformål.</p> <p>Tomten er tatt ut av planen.</p> <p>Administrasjonen har ikke overprøvd vurdering av egnethet for parsellhage. Utbygger må ta kostnad for tilrettelegging av parsellhage.</p> <p>Næringsareal er flyttet fra område nær sjøen i eksisterende plan til et område lenger fra sjø i ny plan.</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>annen ferdsel av fisketurister til alle døgnets tider til og fra båthavn vil være til stor sjenanse for oss.</p> <p>Det er til området foreslått opparbeidet turveg med bredde 1 meter, og videre også etablering av reversible konstruksjoner som gapahuk samt bål plass. Det er anført at turveiene skal gis universell utforming, dvs tilrettelagt for rullestolbrukere når det gjelder bredde og stigningsforhold. Opparbeidelse av turveien over Friområde 2 som ender opp i Jakobfjæra i nordøst, er også som et inngrep i naturen. På dette området går det rådyrtråkk og det hekker sjøfugler her. En fast opparbeidet turvei i 1-meters bredde (universell utforming =1,4meter) vil sannsynligvis i tillegg til vesentlig mer persontrafikk, tiltrekke seg ungdommer på motorsykkel, firhjuling etc, noe som utvilsomt vil være forstyrrende og til fortrensel for sjøfugler og annet dyreliv knyttet til svabergene og fjæra.</p> <p>Vedr.: P1<br/>Den avmerkede parkeringsplassen i reguleringsplanen fra 2004 ved oppkjøringen til vår eiendom er ikke offentlig, men derimot felles parkeringsplass for vår eiendom F6 og naboeiendommen F4. Offentlig parkeringsplass beliggende 10 meter fra vår terrasse vil utvilsomt være svært sjenerende for oss.</p> <p>Storfosna kan vel neppe betegnes som pressområde, verken når det gjelder bolig- eller hyttetomter, og vel heller ikke med hensyn til utleieenheter for turister. Pr. i dag er det ca. 150 regulerte bolig- og fritidstomter på Storfosna. (Kråkvåg ikke medregnet). Av disse står pr. i dag ca. 110 usolgt.</p> <p>På bakgrunn av ovennevnte forhold vil gjennomføring av planlagte fortetting føles som et unødvendig overgrep, både overfor den naturperlen området er og også overfor alle oss som allerede er etablert her. Når man kjøper en tomt og deretter investerer flere millioner i fritidsbolig, må man forutsette en viss forutsigbarhet.</p> | <p>Minimum standard på tursti er ikke angitt i plankart eller planbestemmelser. Bygging av en tursti med høy standard må bekostes og omsøkes av utbygger. For tursti og parkering er det ikke satt krav om HC-tilpassing.</p> <p>Parkeringsplassen er redusert noe i forhold til planforslag.</p> <p>Har ikke overprøvd utbyggers vurdering av attraktive tomter.</p> <p>Administrasjonen har forståelse for at fortetting er til ulempe for eksisterende fritidseiendommer. Omfanget av tomter er redusert noe fra opprinnelig forslag.</p> |
|--|---|--|



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Basert på foreliggende utkast til ny reguleringsplan, hadde undertegnede ikke kjøpt tomt og definitivt ikke bygd fritidsbolig i dette området. De har investert ut fra den utsikten og de omkringliggende forhold som er regulert i planen av 2004. En eventuell godkjenning av planen, selv om ingenting vil bli solgt/realisert, vil for all fremtid ligge som en "belastning" på investeringen. Dette er så alvorlig at det vurderes privat søksmål mot grunneier, kalibrert i forhold til verdiforringelse på eiendommen,</p> |  |
| <p>Torstein Stranden Judith Stranden</p> | <p>Kommer ikke til å godta at veien gjennom gården/eiendommen Nordre Stranden (52/34) blir brukt som adkomst til Bertelsvik. Har snakket med Olav Sletten og foreslått ny vei et annet sted.</p>   | <p>Det stilles rekkefølgekrav om etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1. Kostnader til slik etablering vil måtte tas av utbygger av bolig, fritidsbolig eller næringseiendom.</p> |