



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR BERTELSVIKA - KLAGE PÅ KOMMUNESTYRETS VEDTAK I SAK 16/37

Rådmannens innstilling

Planutvalget finner ikke å kunne ta klager på kommunestyrets vedtak i sak 16/37 i møte 14.02.14 til følge, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12, 3. ledd og forvaltningslovens kap. VI.

Etter planutvalgets vurdering er det i klagen ikke tilkommet nye vesentlige opplysninger i saken som skulle tilsa endringer i godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, og ny realitetsbehandling av plansaken.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret fattet i møte 28.04.2016 følgende vedtak i sak 16/37:

«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.»

Det er mottatt 7 klager til dette vedtaket. Tabellen viser oversikt over klagere med tilknytning og hvordan disse er berørt av planen:

Klager	Grunneier av tomt	Status tomt	Status	Berøring av plan 2004	Berøring av plan 2016
Steinar og Karin Postmyr	Eier 60/238	Etablert: 2005	Fritidsbolig	Regulert fritidsformål	Regulert fritidsformål
Inger Ane Slettem	Medeiere 60/83	Etablert: 1933	Fritidsbolig	Regulert fritidsformål	Regulert fritidsformål
Marit Sletten	Eier 60/284	Etablert: 2005	Ikke bebygd	Regulert fritidsformål	Regulert fritidsformål
Anne-Grethe Eide	Eier 60/282	Etablert: 2005	Ikke bebygd	Regulert fritidsformål	Regulert fritidsformål
Heidi Kristin Halsen Rønne	Eier 60/280	Etablert: 2005	Fritidsbolig	Regulert fritidsformål	Regulert fritidsformål
Jorunn Stranden	Eier 60/237	Etablert: 2014	Enebolig	Utenfor planområdet. Adkomstveg nær enebolig	Utenfor planområdet. Adkomstveg nær enebolig
Torstein Stranden	Eier 60/52 og 60/34	Etablert: 1926 og 1924	Våningshus	Utenfor planområdet. Grunneier for adkomstveg	Utenfor planområdet. Grunneier for adkomstveg

Kommunestyrets vedtak ble kunngjort i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside. Videre ble berørte underrettet om vedtaket i eget brev. Klagefristen var satt til 3 uker fra kunngjøringsdato/mottak av underretning. Alle 7 klager er mottatt rettidig og anses berørt av planen jamfør oversikt.

Alle klager er gjengitt og oppsummert med kommentarer i vedlegg.

Det vises til rådmannens saksfremlegg til kommunestyret når det gjelder vurdering av planen, og til vedlagte planbeskrivelse med konsekvensutredninger når det gjelder planens omfang og konsekvenser.

Administrasjonens vurdering

Klagene kan generelt i to grupper: grunneiere ved/av adkomstveg utenfor planområdet og eiere av fritidseiendommer innenfor planområdet.

Grunneiere ved og av adkomstveg har følgende klager i forhold til ny plan:

	Klage	Vurdering og tiltak i plan
1	De presisere at de ikke er imot en moderat utbygging av stedet, men påpeker uheldig tilførselsveg og mener denne må flyttes. Utbygging og fortetting av planområdet vil generere en betydelig økning i trafikkmengde gjennom gårds plass, nær dør til fjøs og over eiendommene. Veien er smal, uoversiktlig og trafikken er allerede et problem og har vært et økende problem de siste årene.	Administrasjonen er enig i at adkomst på denne vegen ikke er en god løsning. Dette gjelder ikke minst vedrørende eksisterende bruk og eksisterende plan. Gjennomgang av privatrettslige avtaler av tinglyste vegretter over eiendommene, viser at bare et fåtall eksisterende eiendommer i planområdet har dette. Den nye reguleringsplanen løser ikke disse privatrettslige forholdene. Det kom inn flere hørings svar som berørte trafikkmengden i ny plan. For å imøtekomme dette og begrense nyskapt trafikk i forhold til eksisterende plan ble dette hensyntatt før 2. gangs behandling ved at det ble satt et nytt rekkefølgekrav: «Det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1.» I motsetning til for tidligere plan kan det altså nå ikke etableres utleiehytter før ny adkomst er sikret. Rekkefølgekravet medfører også et større insentiv for å bekoste ny veg inn til området enn med gammel plan og dermed avbøte et allerede eksisterende utfordringer.

Eiere av fritidseiendommer har i hovedsak følgende klagepunkt:

	Klage	Vurdering og tiltak i plan
1	Forutsigbarhet Alle 5 fritidseiendommene er fraskilt for 10 år eller mer. Tre er bebygd. Gjeldende reguleringsplan fra 2004 var vedtatt da fire av fritidseiendommene ble kjøpt.	Negative effekter for eksisterende fritidsboliger er omtalt i saksfremlegg. Det understrekes i saksfremlegget at 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.

	Klagen gjelder fortetting og beskrevet negative effekter av ny plan på disse eiendommene.	
2	Utleiehytter Flytting og fortetting av utleiehytter/næringseiendom er negativt. Det angis at i opprinnelig plan det lagt opp til 3 utleieenheter. Det nye arealet skal tilrettelegge for 15 utleieenheter samt servicehus, uthus samt parkeringsplasser.	Grunneier har fremmet plan med forslag om å flytte Næring/utleiehytter noen fra sjøkanten og øke tettheten på leieenheten. Den potensielt negative effekten spesielt for eksisterende fritidsbolig på 60/83 er diskutert i tidligere saksfremlegg og avbøtende tiltak er beskrevet i planbeskrivelsen. Plasseringen er i henhold til planbeskrivelsen valgt blant annet fordi det er et område stort nok til å legge inn nødvendig beskyttelse med vegetasjonsskjermer spesielt mot 60/83. I den opprinnelige planen var det skissert 3 bygg, men ingen byggegrenser eller antall leiligheter. På arealet skulle det være bygninger for næring/utleie med tilhørende bygninger som boder og sanitærbygninger. Den nye planen medfører større utnyttelse av næringstomt en tidligere, men dette anses ikke alene som grunnlag for å beholde tidligere tomteutnyttelse og plassering.
3	Naust Den gamle reguleringsplanen hadde 2 enheter a 4 naust, totalt 8 naust. Nå øker man antallet til 4 enheter a 3 naust, totalt 12 naust. Dette betyr en fasade på ca 66 meter og et areal på ca. 460 kvadratmeter.	Endringen i forhold til naust er kommentert i gjennomgangen av innspill før 2.gnags behandling: «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. Fylkesmannen omtaler spesielt arealet avsatt til naustene i sin høringsuttalelse: «Med bakgrunn i at arealet til naust ikke økes vesentlig i forhold til gjeldende plan er det ingen innsigelse til dette punktet i planen.»
4	Turvei/Friområde En vesentlig del av det som planen er betegnet som Friluftsområde 1, er registrert i Miljødirektoratets naturbase som nausthage. Det er til området foreslått opparbeidet turveg med bredde 1 meter, og videre etablering av reversible konstruksjoner som gapahuk samt bål plass. Flere naust gir økende trafikk til naturområdet, og både det og opparbeidelsen av turvei etc ser vi svært lite forenlig med det som er beskrevet i Miljødirektoratets naturbase.	Arealformålet for «Friluftsområde 1» har tidligere plan vært «Friluftsområde på land». Den nye reguleringsplanen legger opp til økt bruk og tilgjengelighet av strandsonen. Fylkesmannen har i sin uttalelse skrevet at etablering av turveg som foreslått kan være et positivt tiltak for å lette tilgjengeligheten til strandsonen og åpne for allmennhetens ferdsel.

5	<p>Ny fritidsbolig Det er plassert en ny fritidseiendom der tidligere næringsareal var lokalisert. De mener dette uheldig ut i fra stedets natur- og terrengforhold, da det vil privatisere området mot sjøen i langt større grad enn utleiehytter.</p>	<p>Fylkesmannen har poengtert at det vil være uheldig å erstatte utleieenheter med en privat bolig vil i forhold til en privatisering av området. Dette har administrasjonen tatt hensyn til ved å trekke tomtegrensa bort fra sjø og endret arealformål til fritidseiendom. I forhold til reguleringsplanforslaget sendt på høring fremstår planen nå mer enhetlig med fritidsboliger konsentrert sør-øst i planområdet og boliger i nord-vest.</p>
6	<p>Boliger Flere viser til at Fylkesmannen og S-T Fylkeskommune har uttalt seg kritisk til å legge til rette for boligutbygging, da dette ikke er i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Rådmannens kommentar «det er behov for å legge til rette for utvikling på Storfosna også» anser de ikke som tilstrekkelig.</p>	<p>For kommunen er det viktig med utvikling på Storfosna. Dette kommer også til uttrykk i kommuneplanens arealdel der en vedrørende dispensasjoner står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.» Hensikten har vært å legge til rette for en tilstrekkelig permanent bosetning på øyene.</p>
7	<p>Vei Flere er bekymret for veien inn til området og trafikkvekst.</p>	<p>Dette er kommentert over vedrørende klage fra boligeiere langs denne veien. Fritidseiendommene er plassert på enden av veien og vil i liten grad bli berørt av trafikk til nye boliger lenger inn på veien.</p>

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 og befaring. Kommunen har mottatt mange høringsuttalelser og planen er endret noe basert på disse innspillene før endelig plan ble lagt frem til 2. gangs behandling. Flere av de samme punktene som ble omtalt i høringsuttalelsene kommer igjen frem i de 7 klagen. Administrasjonen mener at det i klagen ikke er tilkommet nye vesentlige opplysninger i saken som skulle tilsi endringer i godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, og ny realitetsbehandling av plansaken.

Dersom planutvalget finner ikke å kunne ta klager på kommunestyrets vedtak i sak 16/37 i møte 14.02.14 til følge, vil planen sendes videre til Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Dersom klagen tas til følge må planen revideres før den fremmes på nytt jamfør normal plansaksbehandling.

Vedlegg:

- 1 Samlet oversikt klager til detaljreguleringsplan for Bertelsvik
- 2 Rådmannens oppsummering og vurdering av klager til detaljregulering for Bertelsvik
- 3 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Bertelsvik (planID 1621201502) - 2. gangs behandling
- 4 Bertelsvik plankart A3 2000 revidert 29.3.2016
- 5 Bertelsvik bestemmelser rev 13.04.2016
- 6 Beskrivelse Bertelsvik
- 7 Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til detaljregulering for Bertelsvik
- 8 Offentlige høringsuttalelser
- 9 Private høringsuttalelser
- 10 Tema tursti
- 11 Risikoanalyse BERTELSVIK
- 12 TEMA illustrasjon byggeområde
- 13 Tema høyder
- 14 Planid 1621200405 Gjeldende Regplan Bertelsvik-Plankart
- 15 Planid 1621200405 Gjeldende Regplan Bertelsvik-Bestemmelser