

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
07/4	Planutvalget - Ørland kommune	20.02.2007
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Revidert reguleringsplan for Nikolinahaugen, gnr. 61 bnr. 5, Garten

Vedlegg:

- 1 Uttalelse - revidert reguleringsplan for Nikolinahaugen - Garten - Ørland 61/5
- 2 Revidert reguleringsplan for Nikolinahaugen på Garten, 61/5 i Ørland kommune
- 3 Reguleringsplan for Nikolinahaugen på Garten - Ørland 61/5 - referat fra meklingsmøte 20.11.2006
- 4 Reguleringsbestemmelser, rev. 03.01.07

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsplan for Nikolinahaugen på eiendommen "Garten", gnr. 61 bnr. 5 ble behandlet av kommunestyret i møte 18. mai 2006.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Nikolinahaugen med siste revisjon 31.03.06, og tilhørende reguleringsbestemmelser med siste revisjon 31.03.06.

Reguleringsplanen kunne ikke egengodkjennes av kommunestyret fordi både fylkesmannen og fylkeskommunen hadde innsigelse til planforslaget.

Fylkesmannen bemerket i sin uttalelse at en stor del av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og at planforslaget med tilhørende infrastruktur ikke er i tråd med overordnet plan. Planområdet ligger i et åpent landskap som er uten tekniske inngrep, og en utbygging vil være uheldig i forhold til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen, og da spesielt ut fra landskapsmessige hensyn. Utbyggingen vil medføre en blanding av boliger og fritidsboliger i samme område, noe som erfaringsmessig kan medføre konflikter i bruk av nærområdene.

Som vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen krevde fylkesmannen at 5 hyttetomter med tilhørende adkomstvei ble tatt ut av planen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune hadde samme innvendinger som fylkesmannen, og krevde at 5 hyttetomter ble tatt ut av planen for at kommunen kunne egengodkjenne reguleringsplanen.

I forbindelse med 2. gangs behandling i planutvalget ble en av tomtene tatt ut av planforslaget. Dette ble gjort på bakgrunn av innkomne merknader Planforslaget omfattet dermed til sammen 9 hyttetomter, men hvor kravet fra fylkesmann og fylkeskommune innebar at ytterligere 4 tomter måtte tas ut.

Kravene fra fylkesmannen og fylkeskommunen ble ikke hensyntatt av kommunestyret.

Administrasjonens vurdering

Etter at kommunestyret godkjente reguleringsplanen ble saken oversendt til fylkesmannen til videre behandling. Ordføreren ba om at fylkesmannen gjennomførte mekling i saken.

Meklingsmøte ble avholdt 20.10.06. I meklingen ble enighet om å avgrense hytteområdet til en eksisterende kraftlinjestolpe i området. Dette innebar at hytteområdet måtte avgrenses slik at avstanden til sjøen ble ca. 70 m. Videre ble det anbefalt å foreta en fortetning av hytteområdet ved at tomtene ble noe mindre, samt legge inn en ekstra tomt mot nord. Med dette resultatet har både fylkesmannen og kommunen gitt noe for å komme fram til en omforent løsning. Grunneier har sagt seg tilfreds med dette.

På denne bakgrunn er reguleringsplanen revidert. Revidert plan viser at det er blitt 7 hyttetomter mot opprinnelig 10 tomter. I tillegg er veitraseén justert slik at den nå ligger mer i samsvar eksisterende jordbruksvei.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har i brev av henholdsvis 25.01.07 og 29.01.07 trukket sine innsigelser og godkjent revidert planforslag og bestemmelser.

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 reguleringsplan for Nikolinahaugen, gnr. 61 bnr. 5, med siste revisjon 03.01.07, og tilhørende reguleringsbestemmelser med siste revisjon 03.01.07.