

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
06/13	Planutvalget - Ørland kommune	25.04.2006
06/43	Kommunestyret - Ørland kommune	18.05.2006

Forslag til reguleringsplan for Nikolinhaugen, Garten

Vedlegg:

- 1 Brev datert 01.02.05 fra Torbjørn Garten med søknad om regulering av Nikolinhaugen.
- 2 Brev datert 23.01.06 fra Jorun Skanke, Mary Schei, Hildur Halvorsen og Anny Bjerken.
- 3 Brev datert 13.02.06 fra Turid Aspen.
- 4 Brev datert 19.01.06 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 5 Brev datert 10.02.2006 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- 6 Brev datert 13.02.06 fra Janny Fredagsvik.
- 8 Forslag til reguleringsplan for Nikolinhaugen, revidert 31.03.06
- 9 Forslag til reguleringsbestemmelser, revidert 31.03.06.

Sakens bakgrunn og innhold

Torbjørn Garten har fremmet forslag til reguleringsplan for Nikolinhaugen på Garten. Området ligger på landbrukseiendommen "Garten", gnr. 61 bnr. 5.

Revidert planforslag omfatter 9 hyttetomter med størrelse ca. 600 kvm hver. Fram til tomtene er det regulert felles adkomstveg og felles parkeringsplass. For 3 av tomtene er det kjøreadkomst, men med mindre vegbredde. Det er regulert felles areal for slamavskiller og renovasjon. For øvrig er det regulert friluftsområde som omfatter høydedraget/ toppen av haugen.

Det er på oversiktskartet vist tracé for utslippsledning til sjøen fra felles slamavskiller. Det vil bli sendt inn søknad om utslippstillatelse etter at planforslaget er godkjent.

Området er i henhold til kommuneplanens arealdel, delplan for Garten - Beian, disponert som LNF-område, sone 2. Delplanen forutsetter at det i dette området kan føres opp to boliger.

Fire av de planlagte hyttetomtene er lokalisert innenfor i 100-metersbeitet langs sjøen. Minste avstand til sjøen er 35-40 m.

Planforslaget ble behandlet av planutvalget i møte 15.12.05, og hvor følgende vedtak ble fattet:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Nikolinhaugen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.11.05, for offentlig ettersyn og høring.

Planforslaget har nå ligget ute til offentlig ettersyn og vært på høring. Det er kommet inn 4 uttalelser til planforslaget.

Uttalelse i brev av 10.02.06 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen bemerker at en stor del av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Hele 100-metersbeltet er i utgangspunktet definert som verneområde av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Bakgrunnen for dette er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. De sjønære landarealene er også viktig for en rekke plante- og dyrearter, i tillegg til at de ofte har spesielle landskapsmessige verdier. Miljøverndepartementet understreker at det er viktig å ta hensyn til det nasjonale målet ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel og i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner.

Fylkesmannen presiserer at forliggende planforslag om nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur ikke er i tråd med overordnet plan. Planområdet ligger sørvest i kommunen, ut mot Trondheimsleia, i et åpent landskap som er uten tekniske inngrep i dag. 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. En utvidelse i tråd med arealdelen (2 boliger) vil være en bedre utnytting av arealene. Fylkesmannen vil derfor ikke anbefale etablering av fritidsboliger slik som vist i planforslaget.

Fylkesmannen nevner også at tomtene, på grunn av sin beliggenhet, ligger slik til at de kan bli utsatt for ekstrem vind, og at kommunen bør vurdere dette forholdet nærmere.

Hvis kommunen likevel vedtar at området skal bebygges med fritidsboliger, krever Fylkesmannen at de foreslåtte tomtene 1-5 med tilhørende adkomstvei tas ut av planen. Dette er et vilkår for at planen skal kunne egengodkjennes av kommunestyret (innsigelse).

Uttalelse i brev av 19.01.06 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkeskommunen peker på at området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel med anledning til å bygge 2 boliger som spredt bebyggelse (sone 2), og hvor boligene ikke kan ligge nærmere sjøen enn 100 m.

Planforslaget innebærer at Nikolinahaugen blir helt omgitt av bebyggelse. En så høy utnyttelse vil gi negative konsekvenser for landskapet og for allmennhetens interesser.

Fylkeskommunen stiller krav om at tomt nr. 1-5 tas ut av planen. Dette er et vilkår for at kommunen skal kunne egengodkjenne reguleringsplanen. Kravet begrunnes med at tomtene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og hvor det er bygge- og deleforbud. Sentrale myndigheter har skjerpet praksisen i forbindelse med plansaker og ved behandling av dispensasjonssøknader i strandområdene.

Strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra dens verdi som oppvekstområde for spesielle plante- og dyrearter og av landskapsmessige hensyn.

Gjennom påvisningsundersøkelse er det konstatert at det ikke er forninner i området.

Uttalelse i brev av 13.02.06 fra Janny Fredagsvik.

Fredagsvik er positiv til at det kan bygges fritidsboliger på Nikolinahaugen, men mener at tomt nr. 1 på planen vil komme for nær den faste bebyggelsen. Bygging på denne tomten vil føre til at en del av utsikten fra egen bolig blir borte. Tomt nr. 1 bør derfor utgå fra planen.

Felles uttalelse i brev av 23.01.06 fra Jorun Skanke, Mary Schei, Hildur Halvorsen og Anny Bjerken.

Hytteområdet vil få adkomst via eksisterende privat vei fram til boligområdet. Denne adkomstveien går i dag mellom de to fritidseiendommene gnr. 61 bnr. 40 og gnr. 61 bnr. 82. I uttalelsen pekes det på at passasjen mellom bygningene på de to fritidseiendommene er svært liten, og at planlagt hyttebygging vil føre til at trafikkbelastningen blir større og uholdbar. Nytt hyttefelt bør ikke aksepteres uten at det planlegges og opparbeides ny vei fram til feltet.

Uttalelse i brev av 13.02.06 fra Turid Aspen.

Turid Aspen reagerer på at det legges opp til hyttebebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Dette vil føre til at mesteparten av friarealet blir oppspist og at man må gå helt ned i fjæresteinene eller lyve på svabergene for å kunne benytte det lille friluftsområdet som blir igjen. Dette er et område som har vært mye benyttet av folk flest. Etter hvert ser det ut som det ikke blir noe friluftsområde igjen på Garten, alt blir bygd ut både til boliger, hytter, moloer m.m.

Hun reagerer på at tomt nr. 1 er innlemmet i planforslaget. Fritidshus på denne tomten kommer så nært opp til eksisterende boligbebyggelse at mye av utsikten sør/ sørvestover forsvinner. Det er ikke rimelig at planlagte utbygging skal tilgodeses med fin beliggenhet og god utsikt på bekostning av eksisterende boligbebyggelse med tilhørende verdiforringelse.

Av reguleringsplanen kan man ikke se hvor adkomsten fra hovedvegen til området skal gå.

Administrasjonens vurdering

Forslag til reguleringsplan er revidert ved at tomt nr. 1 med tilhørende adkomstvei er tatt ut av planen. Dette er gjort på bakgrunn av innkomne merknader. Med denne endringen blir det noe større avstand fra planlagte fritidsbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse. Forsatt vil det være 4 fritidstomter som blir liggende innenfor 100-metersbeltet. Avstanden mellom regulert tomtegrense og sjøen blir ca. 40 m.

Planområdet er utvidet til å omfatte eksisterende adkomstvei fra fylkesvegen og fram til eksisterende boligbebyggelse og nytt hytteområde på Nikolinahaugen. Vegtracéen er planlagt lagt om ved fritidseiendommene 60/40 og 60/82 ved at denne er lagt på sørsiden av bebyggelsen. Ved en slik endring vil trafikken forsvinne fra "gårdstunet" og tunet kan tillegges eiendommene.

Etter administrasjonens vurdering bør også tomt nr. 2 - 5 tas ut av planen. Dette på bakgrunn av Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser i saken, og kommunens selvstendige ansvar for forvaltning av strandsonen i 100-metersbeltet. Det vises i den forbindelse til begrunnelsen i uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen. Utnyttelsen i planforslaget er høy i forhold til det som er nedfelt i kommuneplanens arealdel. Planforslaget gjelder etablering av fritidsbebyggelse, ikke næringsvirksomhet (utleiehytter) som vi generelt mener er viktig å prioritere i forbindelse med bygging i sjønære områder.

For tiden arbeides det med forslag om tunnelforbindelse mellom Garten og Storfosna. Et av alternativene er å legge tunnelinnslaget i Nikolinahaugen. Imidlertid vil ikke planlagte etablering av fritidseiendommer komme i direkte konflikt med denne veiforbindelsen, men kan berøre adkomstforholdene til området som sådan.

Utvalglederens innstilling

Utvalglederen 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 godkjenne forslag til reguleringsplan for Nikolinahaugen med siste revisjon 31.03.06, og tilhørende reguleringsbestemmelser med siste revisjon 31.03.06.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 25.04.2006

Behandling:

Utvalgslederens forslag til vedtak vedtatt med 4 mot 1 stemme (Wenche Strøm Grønning)

Endelig 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.

Saksprotokoll i Kommunestyret - Ørland kommune - 18.05.2006

Behandling:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig 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.