

MINDRE ENDRING
REGULERINGSPLAN FOR NAUSTHYLLA
GNR 84 BNR 3
ØRLAND KOMMUNE



DATO: 26.06.2020

PLANID: 16270065

Utarbeldet av



Oppdragsnr: 2020040

Oppdragsnavn: Nausthylla mindre endring av reguleringsplan

Dato	26.06.2020
Utarbeidet av	Siri Vannebo
Kontrollert av	May I Andreassen

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder

INNHold

1	Bakgrunn.....	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Om forslagsstiller.....	4
2	Planområdet	5
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	5
2.2	Planstatus	5
2.3	Kartgrunnlag	8
2.4	Eiendomsforhold	8
2.4.1	Eiendomskart.....	8
2.4.2	Hjemmelsforhold og rettigheter	8
3	Planforslaget	10
3.1	Planendringens intensjon.....	10
3.2	Planens dokumenter	11
3.3	Planavgrensning	11
3.4	Reguleringsformål	11
3.4.1	Bebyggelse og anlegg	12
3.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	12
3.4.3	Grønnstruktur.....	12
4	Planprosess og medvirkning	12
4.1	Om planprosessen.....	12
4.2	Oppsummering av innspillene.....	13
5	Konsekvenser av planforslaget	13
5.1	Krav til KU	13
5.2	By- og stedsutvikling.....	13
5.3	Barns interesser.....	13
5.4	Byggeskikk og estetikk.....	13
5.5	Folkehelse relaterte tema inkludert friluftsliv.....	14
5.6	Landskap.....	15
5.7	Lokalklima	16
5.8	Naturressurser.....	16

5.8.1	Naturmangfoldloven	16
5.9	Risiko- og sårbarhet.....	17
5.10	Teknisk infrastruktur	17
5.11	Trafikkforhold	17
5.12	Universell utforming.....	17
5.13	Verneverdier.....	17
6	Begrunnelse for valgte løsninger	17

Vedlegg

- Vedlegg 1 Temakart byggegrense
- Vedlegg 2 ROS-analyse

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Tiltakshavers hensikt med planendringen er å flytte et område regulert til utleiehytter. I tillegg har Ørland kommunen bedt om at alle godkjente tomtefradelinger, interne veger, naust og molo/småbåtanlegg på land reguleres slik de er bygd, dvs. iht. FKB-kart.

PlanID 16270065 Nausthyllan hyttefelt ble vedtatt 19.06.2003. Siden da er det meste av planen gjennomført. Det er fradelt 21 hyttetomter, bygd veger innen hyttefeltet og til småbåthavna, det er bygd molo og landdelen til småbåtanlegg, etablert småbåtanlegg, og det er bygd to naustrekker med til sammen 15 naust. Planen har et område regulert til byggeområde utleieboliger. Iht grunneier er dette tenkt til utleiehytter/rorbu, men formålet er ikke nevnt i bestemmelsene). Dette området er ikke utbygd, og planendringen skal legge til rette for å gjennomføre også denne delen av planen.

Grunneier Hans Otto Stjern søkte i 2019 om dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av tomt til rorbuer. Kommunen avslo søknaden og la vekt på at mulige konsekvenser for omgivelsene må avklares ved planarbeid. På vegne av grunneier Hans Otto Stjern sendte Kystplan den 20.02.2020 søknad til Ørland kommune om flytting av regulert byggeområde for utleieboliger kunne gjennomføres etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd (kalt mindre reguleringsendring). Ørland kommune bekreftet i epost datert 25. mars at endringen kunne skje etter disse bestemmelsene.

Selve planendringen berører kun en liten del av planen. Regulert område for utleieboliger og ca 50 m av felles avkjørsel flyttes litt nærmere sjøen, og det endringen legger til rette for en mindre fylling i sjøen. Planendringen berører ca 880 m².

Planendringen fremmes i kun ett alternativ.

1.2 Om forslagsstiller

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	990 958 246
Firma	Kystplan AS
Adresse	Postboks 4, 7239 hitra
E-post	kystplan@kystplan.no
Telefonnummer	90648645
Kontaktperson	Siri Vannebo

Tiltakshaver:

Privatperson	Hans Otto Stjern
Adresse	Haldorhamnveien 183
E-post	Hans.o.stjern@gmail.com
Telefonnummer	90753295

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status

Nausthyllan ligger ved Haldorhamn, mellom Valtersund og Valsneset i Ørland kommune. Nausthyllan hyttefelt ligger mot sjøen.



Figur 1. Oversiktskart og gjeldende område. Kilde: webinnsyn Ørland og skråfoto Kysten er klar

Arealet som berøres av planendringen er i dag delvis veg, en mindre fylling i sjøen og utmark/ubebygd areal.

2.2 Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området satt av som detaljeringssone nr 0065 – reguleringsplan skal fortsatt gjelde.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune

Gjeldende reguleringsplan for Nausthyllan ble vedtatt i 2003. Under vises et utsnitt av det området som ønskes endret.



Figur 3. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Skravert område midt i utsnittet er område regulert til byggeområde utleiehytter (markert med rødt)

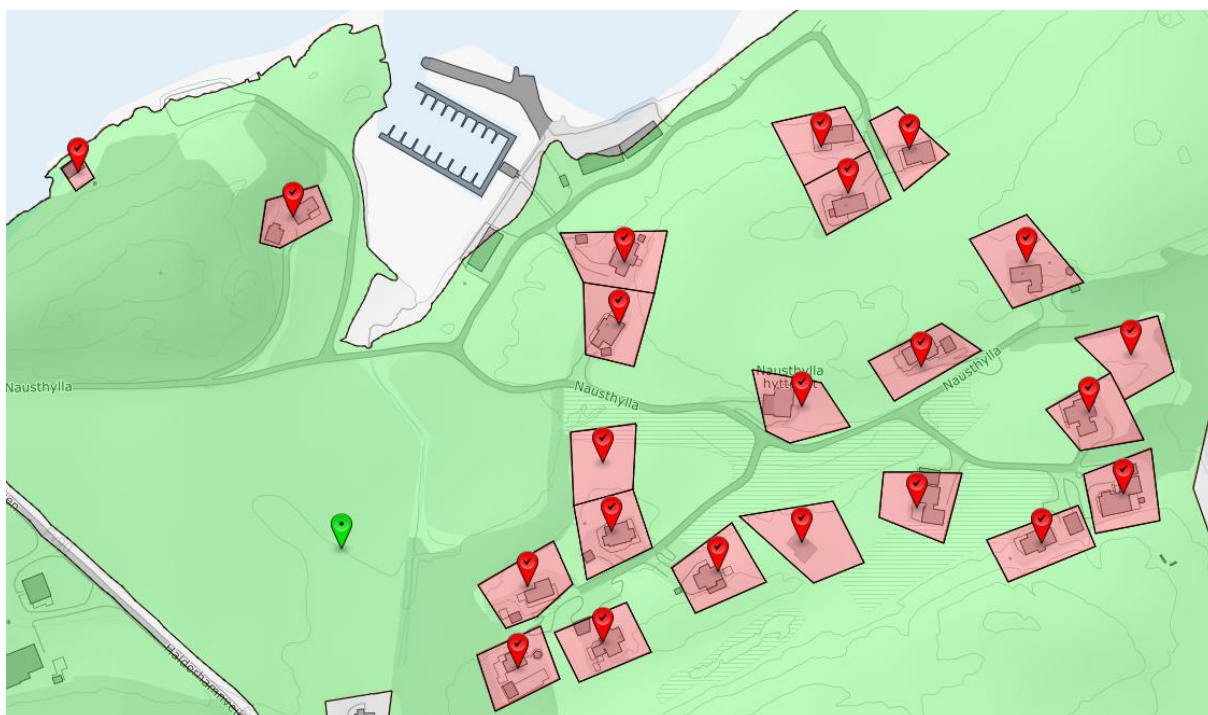
2.3 Kartgrunnlag

Grunnkartdata er kjøpt hos Infoland den 02.04.2020. Ørland kommune leverte sosifil med gjeldende reguleringsplan den 27.03.2020. Det er ikke foretatt endringer i grunnkartet.

2.4 Eiendomsforhold

2.4.1 Eiendomskart

Under ses kartutsnitt som viser grenser og gnr/bnr for eiendommer innenfor gjeldende reguleringsplan. Det er kun grunneiers eiendom gbnr 84/3 som berøres direkte av planendringen.



Figur 6. Bildet viser eiendommene som ligger innenfor reguleringsplan for Nausthylla

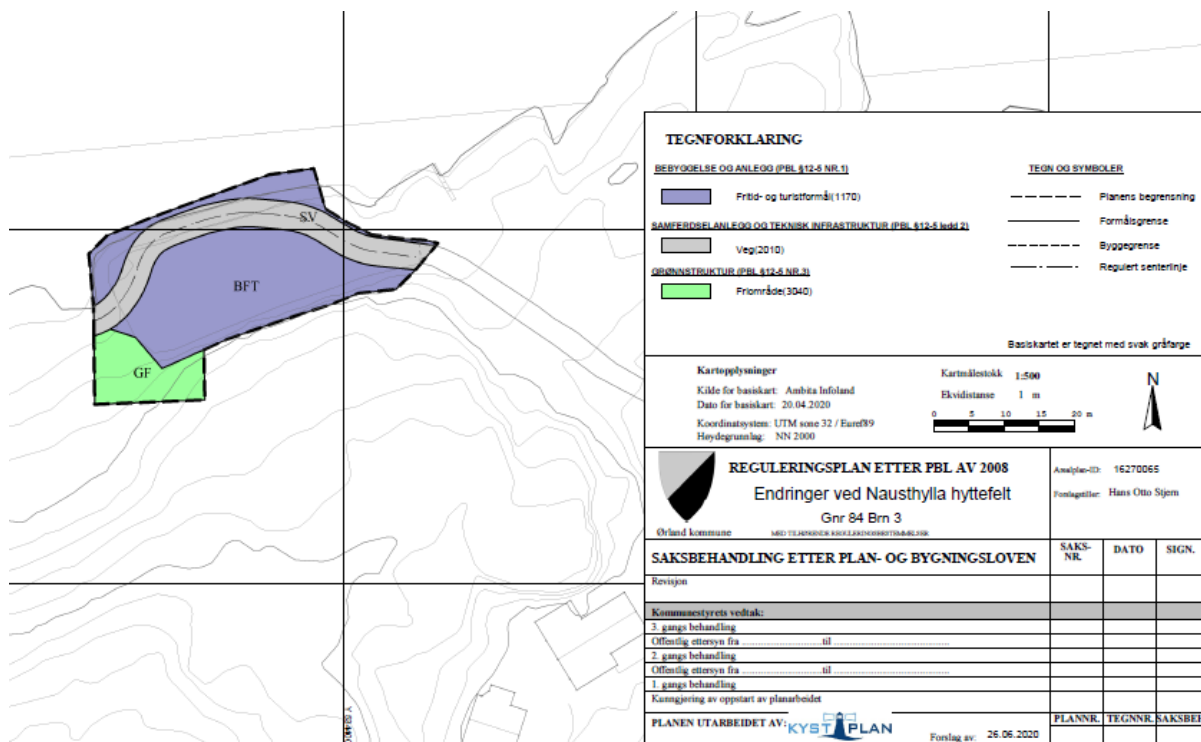
2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Vi er ikke kjent med at det er noen hjemmelsforhold som bidrar til å komplisere planendringen.

Eiendom	Navn	Postadresse	Postnr/sted
5057-84/3	STJERN HANS OTTO	HALDORHAMNVEIEN 183	7167 VALLERSUND
5057-84/48	HANSEN JAN ARNE	JØSSINGVEIEN 78	1359 EIKSMARKA
5057-84/64	RØNNING GEIR KÅRE	GUSTAV BYES VEI 4	7020 TRONDHEIM
5057-84/64	RØNNING HEIDI	FERNANDA NISSENS VEG 20	7045 TRONDHEIM
5057-84/65	JAKOBSEN VIDAR	RØNNINGSTRØA 18	7224 MELHUS
5057-84/66	KVALVIK LINDIS F	SKOGAROMVEGEN 10	7350 BUVIKA
5057-84/67	HANSEN MONA	ANDERS TVEREGGENS VEG 5 A	7037 TRONDHEIM
5057-84/67	VIKAN JAN SIGURD	ANDERS TVEREGGENS VEG 5 A	7037 TRONDHEIM
5057-84/68	WENES KEN	STUBBSVINGEN 40 B	7036 TRONDHEIM
5057-84/68	WENES MONICA	STUBBSVINGEN 40 B	7036 TRONDHEIM
5057-84/69	TANEM MARIT	NYHEIMSVEGEN 56 B	7058 JAKOBSLI
5057-84/69	TANEM TORE STENVIK	NYHEIMSVEGEN 56 B	7058 JAKOBSLI
5057-84/70	LEIN OLA P	LEINSBAKKAN 40	7105 STADSBYGD
5057-84/71	HAUGSBÅK ANNBjørG	HUSBYVEGEN 31 A	7505 STJØRDAL
5057-84/71	HAUGSBÅK ODD	HUSBYVEGEN 31 A	7505 STJØRDAL
5057-84/72	PEDERSEN RUNE LANGLO	MELLOMILA 94	7018 TRONDHEIM
5057-84/74	EVENSEN KJELL	TROMPETVEGEN 11 B	7560 VIKHAMMER
5057-84/75	LIEN DIANA	OSKAR BRAATENS VEG 31	7024 TRONDHEIM
5057-84/75	SAND BJØRN LEIDULF	OSKAR BRAATENS VEG 31	7024 TRONDHEIM
5057-84/76	EVENSEN KJELL	TROMPETVEGEN 11 B	7560 VIKHAMMER
5057-84/77	SCHANKE KARI STORHAUG	LYKKEVEGEN 9	7560 VIKHAMMER
5057-84/77	SCHANKE RUNE	LYKKEVEGEN 9	7560 VIKHAMMER
5057-84/78	SOLHAUG ANETTE Y LIEN	MARTIN BARSTADS VEG 3 B	7056 RANHEIM
5057-84/78	SOLHAUG GEIR ARNE	MARTIN BARSTADS VEG 3 B	7056 RANHEIM
5057-84/79	HAUGEN KARI	KONGLEVEGEN 11	7058 JAKOBSLI
5057-84/79	TORGENSEN HENRIK	KONGLEVEGEN 11	7058 JAKOBSLI
5057-84/80	KLOKK SOLVAR NORMANN	GRILLSTADFJÆRA 66	7053 RANHEIM
5057-84/81	GORSETH STEIN	LILLEGÅRDSBAKKEN 37	7016 TRONDHEIM
5057-84/82	TRYGGESTAD JONN PER	DOKKGATA 2 A	7042 TRONDHEIM
5057-84/82	TRYGGESTAD MAILIS	DOKKGATA 2 A	7042 TRONDHEIM
5057-84/83	ALEXANDER MARIUS RØSEGG	TANEMSBRUVEGEN 46	7540 KLÆBU
5057-84/83	ALEXANDER MARTE RØSEGG	ULSTADVEGEN 2	7540 KLÆBU
5057-84/84	AUNE JANNE GRØSETH	TILLERBRUVEGEN 131	7092 TILLER
5057-84/84	AUNE THORE	TILLERBRUVEGEN 131	7092 TILLER
5057-84/85	DANIELSEN MONIKA	JON SIVERTSENS VEG 4 A	7022 TRONDHEIM
5057-84/85	STOKKE VIGDIS	JOHN BJØRGUMS VEG 51	7092 TILLER

Tabellen over viser hjemmelshavere pr 22.06.2020 innenfor reguleringsplanen fra 2003.

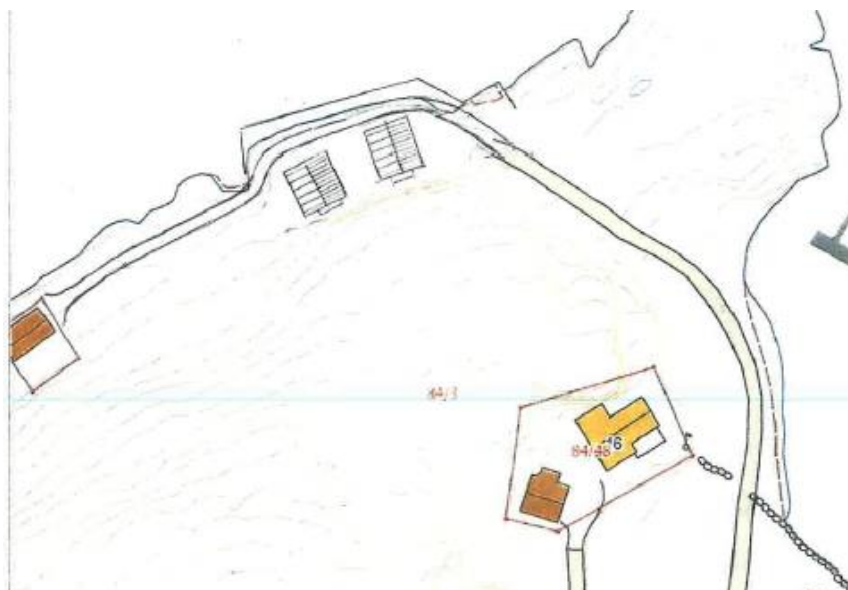
3 PLANFORSLAGET



Figur 7. Bildet viser plankartet

3.1 Planendringens intensjon

Hensikten med planendringen er å regulere område for utleiehytter/rorbu på et område som allerede er planert. Som følge av dette må felles adkomstveg flyttes litt. Arealer som ikke skal være byggeområde eller veg, reguleres til friområde.



Figur 8. Skisse som viser grunneiers ønskede plassering av utleieenheter, samt omlegging av vegen

3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 26.06.2020.

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse

Dokumentene er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

3.3 Planavgrensning

Planavgrensningen er trukket i ytterkant av endringene. Planendringen blir liggende som en «liten øy» inne i den opprinnelige planen fra 2003.



Figur 9. Bildet viser gammel plan fra 2003 der godkjente tiltak er lagt inn iht vedtak. Planendringen ligger med egen planavgrensning øverst til venstre i bildet

3.4 Reguleringsformål

Bygge- og anleggstiltak

- Fritids- og turistformål (1170)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)

Grønnstruktur

- Friområde (3040)

3.4.1 Bebyggelse og anlegg

Areal for fritids- og turistformål er på 540 m². I den gamle planen var byggeområde utleieboliger på ca 145 m². Planendringen flytter byggeområdet til et planert område nærmere sjøen. Intensjonen i planen opprettholdes ved at de generelle bestemmelsene for byggeområder videreføres fra planen fra 2003.

Det legges opp til at det kan bygges inntil fire enheter innenfor området. Byggene kan være i maks 2 etasjer med saltak. Utnyttingsgraden settes til maks. %BYA = 50% som er høyere enn bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, men gir god utnytting av området og er tilpasset bruken. Parkering for utleieenheter skal være innenfor formålet. Eksisterende skjæring i sør kan rettes opp innenfor området slik at det blir en loddrett skjæring.

Topp gulvnivå i laveste etasje skal være min. høydekote +3,0 meter (NN2000).

Planendringen regulerer byggegrense mot sjøen. Her følger byggegrensa formålsgrensa til turist- og fritidsformålet.

3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Deler av felles adkomstveg er lagt om fordi byggeområde er flyttet. Vegen er regulert i samme bredde som i planen fra 2003, dvs 4 m. Bestemmelsene fra planen fra 2003 videreføres.

3.4.3 Grønnstruktur

Deler av området som var regulert til byggeområde utleieboliger, endrer formål til friområde som er samme formål som tilgrensende arealer i gammel plan. Bestemmelsene fra planen fra 2003 videreføres.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

- 20.02.2020: Forespørsel sendt Ørland kommune om planendringen kan gjøres som en mindre endring iht. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd.
- Ørland kommune kontaktet deretter Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune med forespørsel om de hadde innvendinger til at planendringen skjedde etter bestemmelsen om mindre endring.
- 25.03.2020: Ørland kommune bekrefter i epost at endring av Nausthylla kan gjøres som mindre endring.

Det har videre vært gjennomført en del samtaler og avklaringer med kommunen for å finne løsninger på hva og hvordan oppdatering av planen fra 2003 skulle gjennomføres.

4.2 Oppsummering av innspillene

I februar/mars kontaktet kommunen regionale/statlige myndigheter for å avklare om planendringen kunne gjøres som mindre endring. Vi har ikke tilgang til svarene fra myndighetene (evt. innspill), men kommunen bekreftet av prosessen kunne gjøres som mindre endring.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Krav til KU

Dette er en mindre planendring, og ikke krav til KU.

5.2 By- og stedsutvikling

Byggeområdet er regulert fra før i planen fra 2003, det flyttes litt mot nord. Endringen har ingen konsekvenser for by-/stedsutvikling.

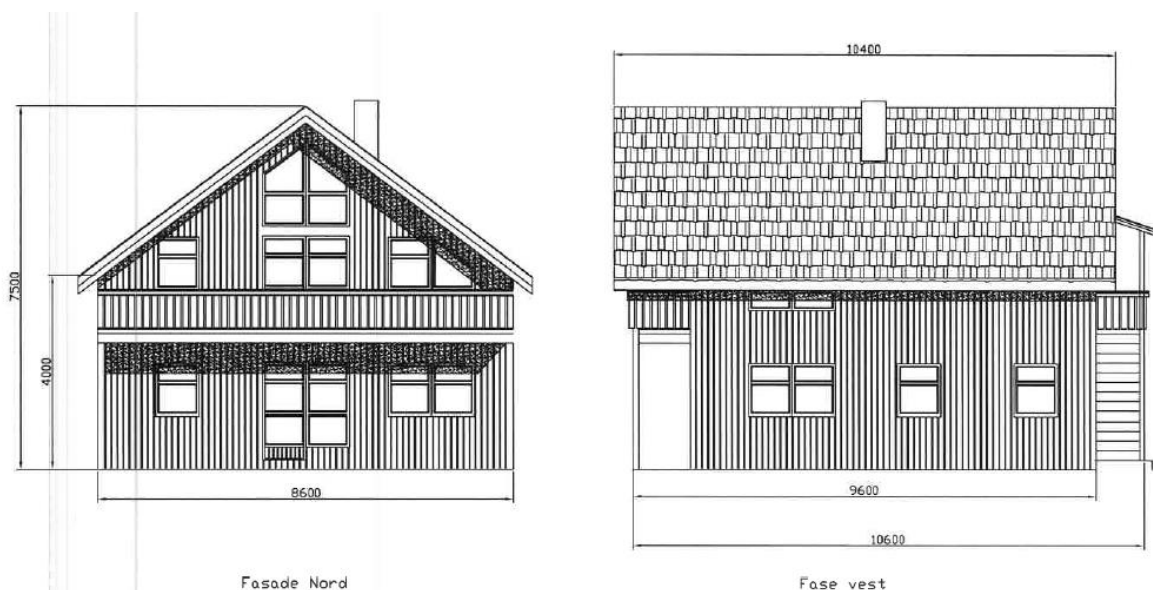
5.3 Barns interesser

Området som berøres av planendringen er ikke bebygd, og brukes ikke av barn- og unge i dag. Endringen får derfor ingen konsekvens.

5.4 Byggeskikk og estetikk

Området som berøres av planendringen er ikke bebygd. Det er flere hytter og naust i nærheten. Utnyttingsgrad for hyttetomtene i den eksisterende planen er %BYA=20%. Byggeområdet som planendringen gjelder, ligger for seg selv, har god bakgrunn i eksisterende skjæring, og utleiehytter er en annen type bruk enn private hytter. Utnyttingsgraden kan dermed være høyere i dette området. Utnyttingsgrad er satt til %BYA=50% for byggeområde fritids- og turistformål.

Tiltakshaver planlegger å bygge to bygg i denne stilen på området:



Figur 10. Fasadetegning som viser mulige nybygg

To leiligheter i hvert bygg, en i hver etasje.

Topp gulvnivå i laveste etasje skal være minimum kotehøyde + 3,0 (NN2000). Dette følger opp funn i ROS-analysen.

Planendringen fastsetter ikke byggehøyde, dvs. plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelse gjelder. Takvinkel maks 40 grader.

Bygningene plasseres inntil eksisterende skjæring. Lengde- og bredde på byggene på tilpasses byggbart areal, dvs at grunnflaten på byggene kan bli mindre enn det skissen viser, alternativt kan byggene plasseres nærmere hverandre enn 8 m dersom det gjøres tiltak for å hindre spredning av brann mellom bygningene.

Utseendemessig vil de nye byggene være utformet som flere av hyttene i området.

Parkering skal skje inne på området.

5.5 Folkehelserelaterte tema inkludert friluftsliv

Det er ikke forurensning innenfor området (det har ikke forgått noen type virksomhet der som kan ha medført forurensning). Det er heller ikke forurensende kilder i nærområdet som kan påvirke området. Ingen kraftledninger, ikke støy- eller støvende virksomheter/aktiviteter i nærheten. Fritids- og turistformålet regnes ikke som støvende aktivitet da det er begrenset omfang (få enheter).

Det er god tilgang til friluftsområder og rekreasjon, både på sjøen og i terrenget.

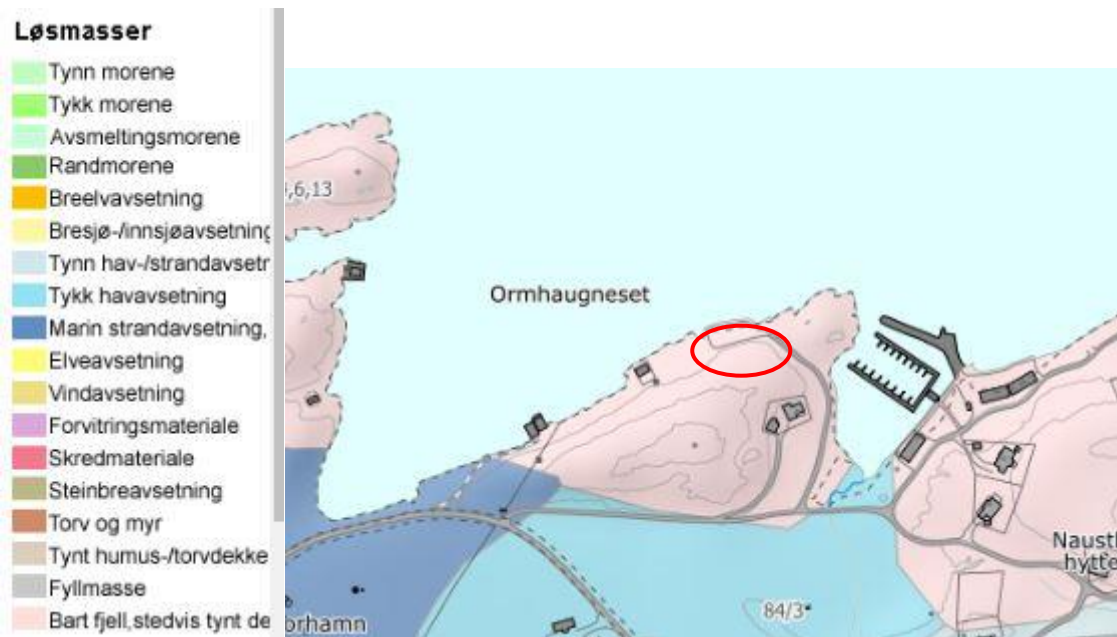


Figur 11. Kartlagte friluftslivsområder. Kilde: GisLink

I planen fra 2003 er det regulert friområde like i nærheten av byggeområdet.

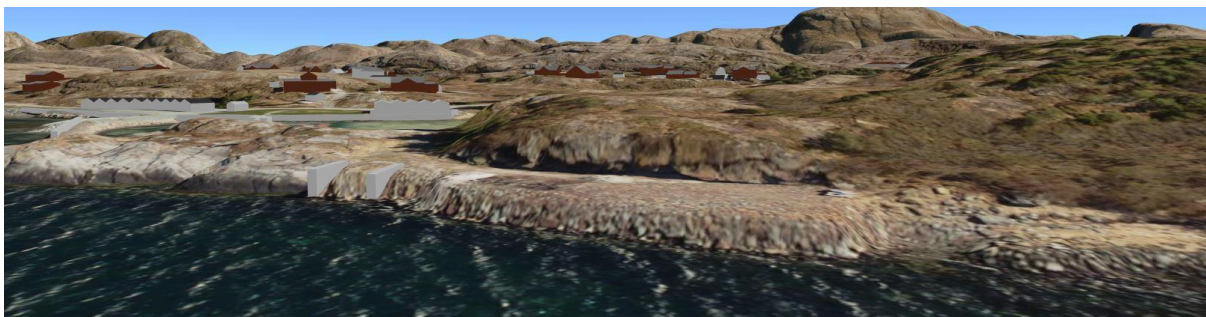
5.6 Landskap

Grunnforholdene i og omkring planendringen er gode. NGU's løsmassekart viser at det er bart fjell i og omkring området.



Figur 12. Løsmassekart fra ngu.no

Det er lavvokst vegetasjon i området.



Figur 13. Terreng og vegetasjon fra 3d kommunekart

Figuren over viser at det er flere bygg i samme stil i nærområdet (i det utbygde hytteområdet). Volum og takform på planlagte bygg vil ikke skille seg negativt ut. De nye bygningene vil bli synlige fra sjøen, men det er ikke noe nytt for området. Skjæringen i bakkant av byggeområdet vil være en fin bakvegg til den nye bebyggelsen. Skjæringen kan strammes opp ved at den blir helt loddrett innenfor byggeområdet. Ved behov kan det settes opp gjerde på toppen av skjæringen.

5.7 Lokalklima

Området som planendringen omfatter er forholdsvis vær- og vindutsatt. Det ligger nært sjøen. Men det vurderes ikke å være mer utsatt enn tilsvarende områder langs Trøndelagskysten. Det er gode solforhold året rundt da det ikke er noen høye fjell i området som skygger for, og det er heller ingen bebyggelse i nærheten.

Bygningene oppføres iht TEK17, og det ivaretar nødvendig sikkerhet ift vind og nedbør. Kommuneplanens bestemmelser om minimum høyde topp gulv i første etasje er videreført i reguleringsbestemmelsene.

5.8 Naturressurser

5.8.1 Naturmangfoldloven

Ved søk i Naturbase og Artskart er det ingen treff innenfor området som planendringen gjelder. Området er i hovedsak opparbeidet allerede ved at fyllingen er etablert og vegen fra til området er bygd. Planendringen berører ikke naturmangfold, prinsippene i samme lov §§8-12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Planendringen berører ikke produktive arealer, områder som brukes til produksjon eller annen virksomhet. Det foregår heller ikke jakt eller fiske i området.

5.9 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Se eget vedlegg. Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planendringen generelt er lite risikopreget. Forhold som i hht ros-analysen påkaller oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

Hendelse nr 6, stormflo, håndteres ved reguleringsbestemmelse om minimum høyde topp gulv i 1. etg. i ny bebyggelse. Dette følger opp kommuneplanens bestemmelse om min +3 m (NN2000).

5.10 Teknisk infrastruktur

- Det er allerede bygd vei inn til området. Vegen er regulert i 4 meters bredde. Dette er en videreføring av planen fra 2003.
- Det er vann i området (hytteområdet i nærheten). Utleieenheterne kan tilkobles ved anvist koblingspunkt. Dette avklares i byggesøknaden. Vann
- Avløp. Utleieleilighetene kan knyttes til egen slamavskiller med utløp i sjø. Dette avklares nærmere i byggesøknaden.
- Overvann. Overvann har direkte avrenning til sjøen.
- Energiløsninger (trafo). Netteier må kontaktes før utbygging for å avklare tilkobling.
- Renovasjon. Vegen er dimensjonert for liten lastebil.

5.11 Trafikkforhold

- Atkomst fra fv 6350 via privat veg. Planendringen får ingen betydning for trafikkforholdene i området.
- Parkering skjer på egen tomt.

5.12 Universell utforming

- Byggeområdet er flatt, og veien inn til området er flat. Vegen er gruset, og et vil være mulig å ta seg fram for alle.

5.13 Verneverdier

- Iht. Naturbase er det ingen vernede områder, leveområder eller arter som berøres. Heller ikke kulturminner eller kulturmiljøer berører iht Askeladden.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

Den viktigste grunnen til planendringen var å flytte byggeområdet til området som allerede var opparbeidet. Man får da benyttet fyllingen i stedet for at den ligger brakk, og man slipper å spreng ut et nytt område for å bygge utleiehyttene (som man måtte ha gjort dersom planen fra 2003 skulle gjennomføres). Endringen er minimal. Det tilfører ingen nye formål, byggeområde flyttes litt mot nord, og opprinnelig byggeområde i planen fra 2003 reguleres til grønnsstruktur.