

Notat om endring av reguleringsplan for Nausthyllan hyttefelt, Ørland kommune

Bakgrunn

Grunneier Hans Otto Stjern ønsker å flytte område regulert til utleiehytter innenfor reguleringsplan 16270065 vedtatt 19.06.2003.



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

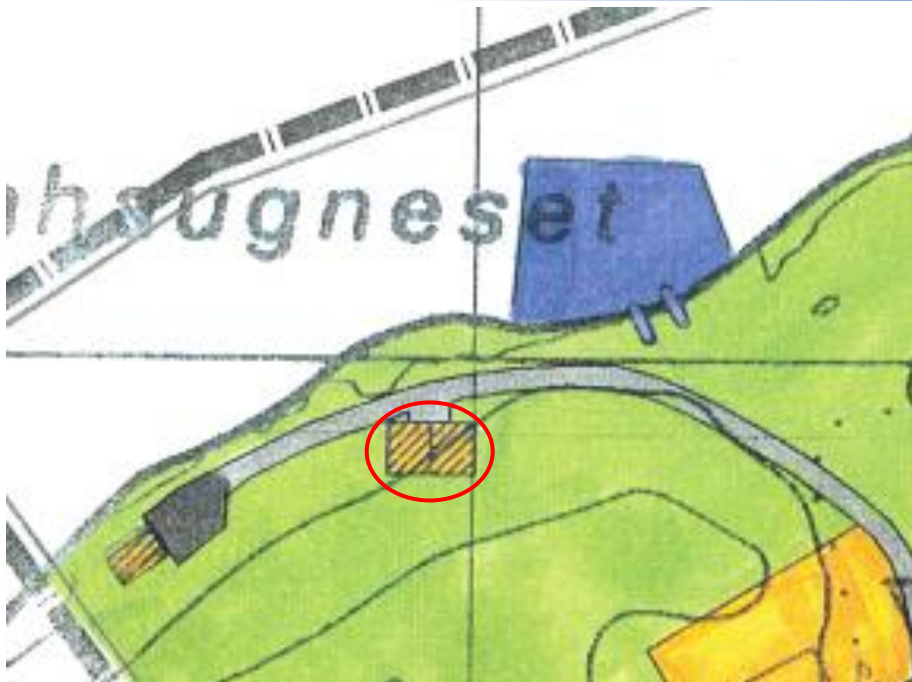
Om forslagsstiller

Tiltakshaver: Grunneier Hans Otto Stjern, gbnr 84/3.

Konsulent: Kystplan AS v/Siri Vannebo.

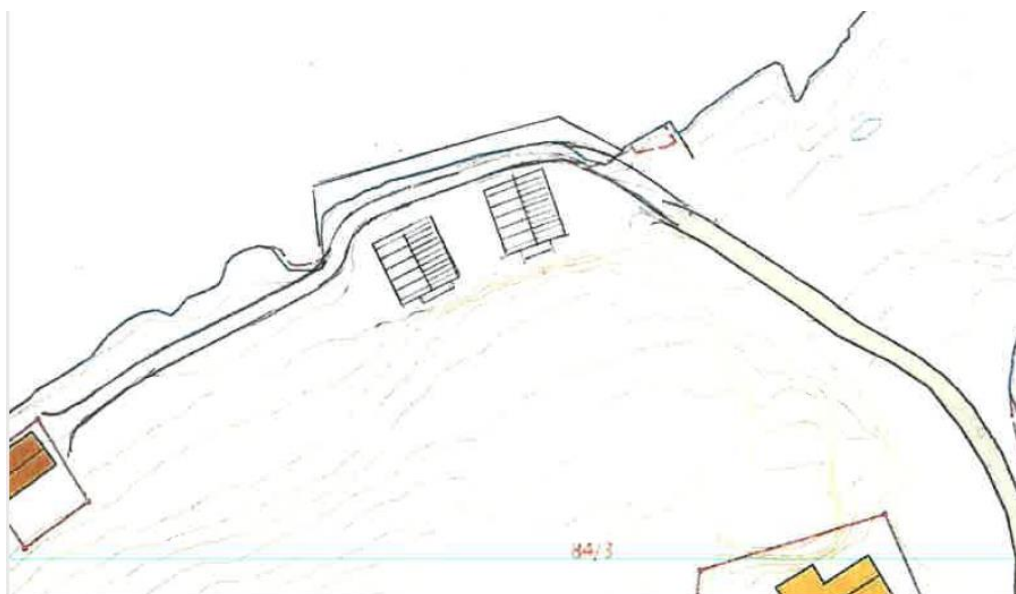
Beskrivelse av området og dagens status

Området omfattes av reguleringsplan for Nausthyllan hyttefelt. Dette er en plan som regulerer flere byggeområder for fritidsbebyggelse, men denne saken gjelder de vestlige delene av planen der det er regulert inn friområde, byggeområde utleieboliger (antar at det er tenkt som utleiehytter, det står ikke nevnt i planbestemmelsene. Omtales derfor som utleiehytter i det videre), samt felles adkomstveg.

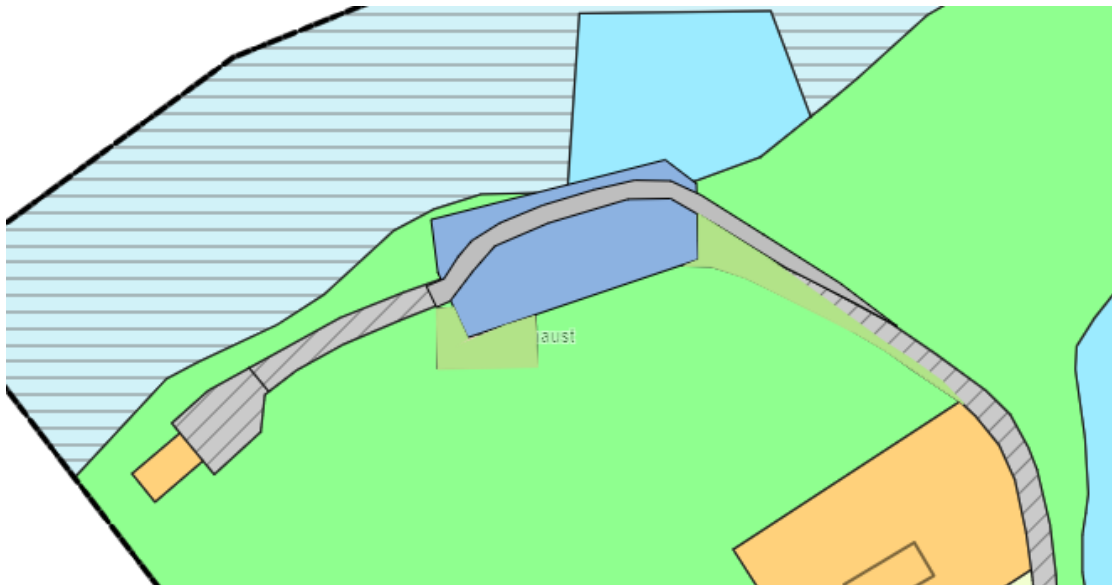


Figur 2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Skravert område midt i utsnittet er område regulert til byggeområde utleiehytter (markert med rødt)

Arealet som er avsatt til byggeområde utleiehytter er plassert slik at det kreves betydelige terrenginngrep og sprengningsarbeid for etablering her. Området hvor tiltakshaver ønsker å føre opp utleiehyttene/-enheter (inntil 4 stk) er allerede planert i forbindelse med arbeidet med molo og småbåthavn for flere år siden. Det vil derfor være mest hensiktsmessig å etablere utleiehyttene her.



Figur 3. Prinsipp for endring av planen. Skissen viser én utbyggingsmulighet der fire utleieenheter plasseres i to bygninger.



Figur 4. Skisse for endring i plankartet

Beskrivelse av endringer i plankart

Byggeområde for utleiehytter flyttes nærmere sjøen til det området som allerede er planert. Eksisterende fylling i sjøen reguleres som en del av byggeområdet. Mesteparten av gjeldende område for utleiehytter reguleres til friområde. Felles adkomstveg legges om. En del av gjeldende felles adkomstveg reguleres som del av friområde.

Prinsippet i gjeldende plan med at adkomstvegen går mellom utleiehyttene og sjøen videreføres. På denne måten opprettholdes intensjonen i gjeldende plan samtidig som den regulerte adkomsten til naustet lengst vest i planen (på gbnr 84/81) ikke endres.

Byggegrensen mot sjø legges i formålsgrensen til byggeområde utleiehytter.

Beskrivelse av endringer i reguleringsbestemmelsene

Ut over fellesbestemmelsene for byggeområdene i gjeldende plan, er det ingen bestemmelser for byggeområde utleiehytter. I tillegg til å videreføre gjeldende fellesbestemmelser, foreslås det å ta inn en ny bestemmelse for byggeområde utleiehytter iht. kommuneplanens arealdel for å sikre bebyggelsen mot framtidig havnivåstigning og stormflo, samt en bestemmelse om at det kan bygges inntil fire utleiehytter innenfor området.

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NN200 +3,0 meter. Dette gjelder ikke bygninger som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå.

Det kan bygges inntil fire utleieenheter innenfor området.

Virkning av endringene

Tabell 1. Arealregnskap i m²

		Formål i gjeldende plan				
		Frrområde	Felles adkomst	Byggeområde utleiehytte	Friluftsområde sjø	Småbåthavn
Formål ved planendring	Frrområde		110	110		
	Felles adkomst	150				
	Byggeområde utleiehytte	335	167	43	5	40

Tabellen over viser at forslaget fører til at ca 270² netto endres fra frrområde og friluftsområde sjø til byggeområde og adkomstveg.

Vurdering av risiko- og sårbarhet

Adkomst: Det er allerede etablert vei frem til området. Regulert adkomst legges om som beskrevet over, slik at gbnr 84/81 fortsatt har regulert atkomst.

Vann/avløp: Når det søkes byggetillatelse for utleiehyttene, vil det blir søkt utslippstillatelse med utslipp til sjø 10 meter under laveste vannstand eller i henhold til kommunens krav. Vannforsyning som for resten av eiendommen.

Dyrket mark og landbruk: Området er allerede planert ifm. etablering av småbåthavna for flere år siden, og berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, jf. NIBIO Kilden.

Oppdeling naturområder, landbruk: Området vil ikke dele opp landbruks- eller skogbruksområde.

Biologisk mangfold: Man har ikke kjennskap til at dette området er viktig for bevaring av biologisk mangfold. Det er ikke registrert treff i Naturbase.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden.

Geologiske forekomster: Området består av bart fjell jf. løsmassekart. Radonforekomsten er lav til moderat.

Friluftsliv: Tiltaket vil ikke forringe friluftslivet vesentlig. Dette beror på de allerede etablerte forhold. Planendringen vil ikke berøre kartlagte friluftslivsområder jf. Naturbase.

Allmennhetens interesser i strandsonen: Allmennhetens tilgang til strandsonen o området blir ikke endret. Ingen formål eller tilrettelegging som er rettet mot allmennheten fjernes. Det er fortsatt mulig å ferdes i området tilsvarende i dag, og man kan oppholde seg i strandsonen både øst og vest for byggeområde utleiehytter.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Den planerte parsellen ligger nedenfor skrent og høyde som vil skjerme de fremtidige tiltakene fra hytteområdet og annen bebyggelse. Tiltakene vil på denne tomte få mindre silhuettvirkning og ligge lavere i terrenget enn ved plassering på opprinnelig regulert område.

Avstand vann - og vassdrag: Parsellen i sin helhet blir liggende innenfor 100-metersbeltet. Opprinnelig regulert område ligger noe lenger inn på land og høyere opp i terrenget, men man antar at tiltakene vil bli mer eksponert fra sjøen enn ved ønsket plassering.

Støy, ras, flom: Området ligger langt unna støykilder (veg og trafikkstøy). Utleiehyttene genererer ikke mer støy om de flyttes nærmere sjøen. Parsellen ligger nedenfor marin grense, men av løsmassekart finner man at både land og sjøområder består av bart fjell og fjell med tynt lag eller sammenhengende løsmasser. Det er ikke registrert fare for skred.

Parsellen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Området ligger lavere enn 3 moh. Det er foreløpig usikkert hvorvidt parsellen skal heves opp på nødvendig nivå eller om rorbuene på annen måte skal dimensjoneres og konstrueres for å tåle belastninger og unngå skade for å tilfredsstille pbl 28-1. Dette vil bli synliggjort i byggesøknaden. Det lages en ny reguleringsbestemmelse for at kommuneplanens bestemmelse for å sikre bebyggelsen mot framtidig havnivåstigning og stormflo ivaretas.

Tiltaket plassering i forhold til eksisterende bebyggelse: Tomta ligger litt for seg selv og trenger ikke ta vesentlig hensyn til sine bygde omgivelser. Bebyggelsen vil bli skjermet fra annen bebyggelse av skrent og høyde i bakkant av parsellen.

Oppsummering og konklusjon

Foreslåtte planendring ser ikke ut til å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen, og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen kan gjøres etter plan- og bygningsloven §12-14, 2. og 3. ledd.

Endringene er som følger:

- Byggeområde for utleiehytter flyttes nærmere sjøen til området som allerede er planert.
- Eksisterende fylling i sjøen reguleres som en del av byggeområde utleiehytter.
- Mesteparten av gjeldende område for utleiehytter reguleres til friområde.
- Felles adkomstveg legges om.
- En del av gjeldende felles adkomstveg reguleres som del av friområde.
- Byggegrensen mot sjø legges i formåls grensen til byggeområde utleiehytter.
- Fellesbestemmelser i gjeldende reguleringsplan videreføres.
- Ta inn en ny bestemmelse for byggeområde utleiehytter iht. kommuneplanens arealdel for å sikre bebyggelsen mot framtidig havnivåstigning og stormflo.
- Ta inn en ny bestemmelse om at det kan bygges inntil fire utleieenheter innenfor byggeområde utleiehytter.