

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/29	Planutvalget	27.04.2021

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR LYSØBAKK HYTTEFELT - PLANID16270108

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget mindre endring av reguleringsplan for Lysøbakk hyttefelt, planID 16270108, med vilkår.

Vilkår

Følgende endringer må innarbeides i plankart:

1. Kulturminnet med sikringssone reguleres til hensynssone d) (H730)
2. Geometrien i basiskartet tegnes ut i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater.

Følgende endringer innarbeides i bestemmelsene:

1. Begrepene naust og rorbu tas ut av § 1.1 a.
2. Fylkeskommunens forlag til bestemmelser for hensynssoner legges inn under § 6.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne grunneiere Tove og Jens Lysøbakk foreslått en mindre endring av reguleringsplan for Lysøbakk hyttefelt, planID 16270108, etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret i Bjugn kommune den 26.06.2006. Deler av planen er gjennomført. Det er bl.a. fradelt 14 hyttetomter, og veiene inne i området er stort sett bygd.

Formålet med planendringen er å ajourføre planen i henhold til gjennomførte fradelinger og byggetiltak, samt å justere formåls-tomtegrenser for ikke fradelte hyttetomter.

Beskrivelse av endring

Den største endringen gjelder vest i planen. Her er tre ubebygde hyttetomter flyttet på. Friluftsførmålet som utgjør adkomst til det store friluftsområdet i vest er trukket mot sør inntil tomtegrensen til gnr. 71, bnr. 128 (tomt BFR A i nytt plankart), og det er opprettet en ny parkeringsplass (SPA1) på deler av det som tidligere utgjorde tomt F-1C. SPA1 kan brukes av allmennheten. Tiltakshaver opplever at dette bedrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet i vest.

Det er gjort endringer i formåls- og tomtegrenser i tidligere område F-5. Endringene berører ikke formålsgrensene til området som var regulert til spesialområde bevaring kulturminner. Spesialområdet er nå gitt formål friluftsmål som tilgrensende område. Det er lagt hensynssone bevaring kulturmiljø som tilsvarer det tidligere spesialområdet.

Det er tatt inn en ny bestemmelse om takform på tomtene BFR B, C og D samt BFR 1 og 2. Tiltakshaver ønsker mulighet til å bygge med flatt tak til tillegg til saltak og pulttak på disse tomtene.

Høring

Den 19.03.21 ble endringsforslaget sendt på en begrenset høring til direkte berørte grunneiere, samt til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Kartverket. Frist for å komme med innspill ble satt til 15.04.21.

Trøndelag fylkeskommune skrev følgende i sin uttalelse:

I forbindelse med første gangs regulering i 2006 ble det påvist et automatisk fredet kulturminne, gravrøys, som har fått id 97623 i Askeladden. Bevaringsområdet skal nå oppdateres til hensynssone c) (H570), med uforandret avgrensning i revidert plan. I tillegg bør selve kulturminnet med sikringssone reguleres til hensynssone d) (H730) som vist på kartutsnittet under. Bestemmelsene bør også oppdateres i samsvar med dette.

Videre kom de med konkret forslag til tekst i omtalte bestemmelse. Vi viser til uttalelsen i sin helhet.

Statsforvalteren i Trøndelag kom med følgende uttalelse:

*Bestemmelse 1.1 Område for fritidsbebyggelse bør endres ved at begrepene «naust og rorbuer» tas ut. Siste setning omtaler også naust, og bør tas ut. I områder for fritidsbebyggelse (BFR) er det ikke aktuelt å føre opp annet enn hytter/fritidsboliger. Når «naust og rorbuer» er omtalt i denne bestemmelsen kan det skape forvirring rundt hva som er tillatt oppført i de ulike områdene. Statsforvalterens **faglige råd** er at begrepene naust og rorbu tas ut fra bestemmelse 1.1 om fritidsbebyggelse.*

Tidligere fiskerihavn er foreslått endret til småbåthavn. Eksisterende småbåthavn ser ut til å ha tilstrekkelig kapasitet, og vi kan ikke se at behovet for to småbåthavner i planområdet er vurdert. Videre er det en småbåthavn i Lysøysundet omtrent 1 km fra dagens fiskerihavn. Det bør vurderes om denne har ledig kapasitet, eventuelt om den kan utvides. Det går fram av § 1-8 første ledd at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I henhold til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Ørland kommune i sone 2 hvor forbudet skal praktiseres strengt. Målet med disse retningslinjene er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

*Statsforvalterens **faglige råd** er at tidligere fiskerihavn bevares ubebygd utover dagens situasjon.*

Kartverket har kontrollert planen og hadde følgende kommentar:

Det er også tatt en visuell kontroll av plankartet på PDF. Inntrykket er at fremtredende basiskart gjør plankartet lite lesbar. I kart-og planforskriften §9 slås det fast at «Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.». Dette er videre presisert i NPAD del 1, kap. 1.2.1 – «All geometri i basiskartet tegnes ut i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater». Det anbefales at basiskartet endres til fargen som angis i spesifikasjonen.

Høringsuttalelsene ble videresendt til plankonsulent. Plankonsulenten har vurdert at plankartet og bestemmelser kan endres i henhold til fylkeskommunens uttalelse. Det vil si at Kulturminnet med sikringssone reguleres til hensynssone d) (H730) og fylkeskommunens forslag til bestemmelse legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Konsulenten har også gitt tilbakemelding om at bestemmelse 1.1 a kan endres i henhold til Statsforvalterens råd. Området skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter.

Administrasjonens vurdering

Endringsforslaget er begrenset til å gjelde justeringer av formåls- og tomtegrenser i tillegg til at bevaringsområdet oppdateres til hensynssone. Endringen fører ikke til flere hyttetomter.

Sektormyndighetene kom med flere faglige råd til planendringen. Plankonsulent har i samråd med tiltakshaver sagt seg enig i at Fylkeskommunens råd vedrørende kulturminnet kan tas til følge. Plankart og bestemmelser må da endres i henhold til deres uttalelse.

Statsforvalteren kom med faglig råd om la tidligere fiskerihavn bevares ubebygd utover dagens situasjon. Tiltakshaver overtok molo og havn fra kommunen i 2007. Bjugn kommune ga tillatelse til forlengelse av molo med 10 meter, mudring av havna og utlegging av flytebrygger i vedtak av 05.06.2007. Kystverket Midt-Norge ga i vedtak av 14.08.2007 tillatelse til forlenging av molo, samt utlegg av flytebrygge-anlegg.

Administrasjonen bemerker at Småbåthavn er etablert i henhold til gitte tillatelser og foreslått planendringen ser ut til å være i samsvar med dagens situasjon. Vi ser derfor ingen grunn til å foreta noen nye vurderinger av småbåthavnen. Administrasjonen er imidlertid enig i Statsforvalterens råd om at bestemmelse 1.1 a bør endres slik at det går fram at det er hytter som kan oppføres i området for fritidsbebyggelse og at naust og rorbu må tas ut av bestemmelsen. Plankonsulenten har kommentert at bestemmelse 1.1 a kan endres etter Statsforvalterens råd.

Kartverket anbefalte å endre basiskartet slik at geometri tegnes ut i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater. Det synes fornuftig å foreta denne endringen når plankartet likevel skal oppdateres.

Samlet vurdering

Administrasjonen opplever at planendringen er grundig vurdert og gjennomarbeidet, og en fornuftig oppdatering av reguleringsplanen, men at plankart og bestemmelser må endres som beskrevet i vurderingene over. Foreslåtte endringer går ikke utover hoveddrammene for reguleringsplanen og vi mener at mindre endring kan godkjennes med vilkår om at plankart og bestemmelser endres i henhold til fylkeskommunens faglige råd, Statsforvalterens råd til bestemmelse 1.1 a og etter kartverkets anbefaling.

Plankonsulent har ikke gjennomført endringene enda på grunn av at det var lite tid. Etter samråd med plankonsulenten, som har sagt seg enig i endringene, velger administrasjonen å legge frem saken for behandling. Det må stilles vilkår i vedtak om at det leveres oppdaterte plandokumenter i henhold til beskrivelse ovenfor.

- 1 5057_16270108 Revidert reguleringsplan
- 2 5057_16270108_Bestemmelser_med_nummerering
- 3 ENDRINGSSKJEMA
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til mindre endring av reguleringsplan for Lysøbakk hyttefelt - planID 16270108
- 5 Uttalelse - mindre endring av reguleringsplan for Lysøbakk hyttefelt
- 7 Oversendelsesbrev - endring av reguleringsplan for Lysøbakk hyttefelt til behandling

Saksprotokoll i Planutvalget - 27.04.2021

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget mindre endring av reguleringsplan for Lysøbakk hyttefelt, planID 16270108, med vilkår.

Vilkår

Følgende endringer må innarbeides i plankart:

1. Kulturminnet med sikringssone reguleres til hensynssone d) (H730)
2. Geometrien i basiskartet tegnes ut i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater.

Følgende endringer innarbeides i bestemmelsene:

1. Begrepene naust og rorbu tas ut av § 1.1 a.
2. Fylkeskommunens forlag til bestemmelser for hensynssoner legges inn under § 6.