

Fra: Mekkes-Roodbol Petra (petra.roodbol@orland.kommune.no)

Sendt: 04.05.2021 12:44:25

Til: Christian Bonvik

Kopi: Karlsen Kristina Stendal

Emne: SV: Angående anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ Karlestrand gård

Vedlegg:

Hei og takk for hyggelig telefonsamtale. Jeg lovet å komme tilbake med en skriftlig tilbakemelding, men det tok litt tid, beklager dette.

Som jeg sa i telefonsamtalen anser vi ikke planinitiativet med etterfølgende redegjørelse som tilstrekkelig for å kunne avtale et oppstartsmøte.

Området som ønskes regulert er et svært sentral strandområde i Bjugn med helt spesielle verdier, og det er derfor viktig at grunnlaget for å starte en planprosess er grundig gjennomarbeidet. Planinitiativet er grunnlaget for en evt. politisk vurdering av om planinitiativet skal stoppes eller ikke, noe som ikke er helt utenkelig i denne saken. Det er derfor også i deres/grunneierens interesse å komme med et godt planinitiativ slik at den avgjørelsen blir tatt på best mulig grunnlag. Som jeg nevnt i møtet har vi på et tidligere tidspunkt hatt et møte med grunneier og initiativtaker. De kom med en del mer informasjon/tanker og ideer enn det som står i planinitiativet. Samtidig viste de også en del usikkerhet mtp. ønsket utvikling. Jeg tenker at mere klarhet i dette er viktig å få på plass før planinitiativet legges frem til politisk behandling.

Planinitiativet som levert til oss svarer ikke ut de punktene forskriften krever. Som tidligere formidlet må alle punkt i forskriften nevnes, kommenteres og vurderes, det er ikke nok å sende med et hefte med 'områdeanalyse' bestående av kart uten å beskrive i planinitiativet hva disse betyr, og hvordan dette vil hensyntas i videre planprosess. Vi er uenige i at de punktene som er nevnt ikke er relevant som dere skriver. Tvert imot. Dette er et området som krever spesielt nøyaktig planarbeid og analyser, og de punktene gjør seg gjeldende med styrke. Det er riktig nok slik at ikke alle valg skal tas i planinitiativ og planprosessen skal avklare detaljene, men i her tilfelle bør planinitiativet være mer omfattende og beskrivende enn dette som er levert hittil.

Dere nevner også at det er tiltenkt at planen skal være fleksibel for å unngå dispensasjoner i fremtiden. Dette kan være en grei strategi for noen planer, men dette området egner seg etter vår vurdering ikke for en slik tilnærming. Dette område vil kreve en ganske så detaljert plan for å sikre verdiene i området og for områdene rundt. Jeg minner om at planområdet ligger i sin helhet i 100m. beltet og mellom to viktige friluftsområder, som er utfartsområder for tettstedet Bjugn og de boligfeltene på andre siden av fylkesveien.

Det blir også nevnt at dette vil være en endring av gjeldende plan. Dette stemmer, men planprosessen må anses som utarbeiding av en hel ny plan. Gjeldende plan tilfredsstiller på ingen måte dagens krav til reguleringsplaner, og er noe diffus på hvilke formål kan tillates i området. I tillegg så er det ikke i planen tatt stilling til byggegrense mot sjø. Kommuneplanen vurderer konkret for denne planen at byggegrense mot sjø etter pbl 1-8 fortsatt skal gjelde. Utbygging etter gjeldende plan vil dermed alltid være underlagt en dispensasjonsvurdering på denne bestemmelsen. Mulig utbygging i området er dermed lite avklart og det at området er regulert fra før har dermed relativt lite å si for en ny planprosess.

På bakgrunn av ovenstående ber vi om at dere tilsender et nytt planinitiativ som på det minste oppfyller krav i forskriftene, med en mer konkret beskrivelse av ønsket utvikling av området og bl.a. fokus på planens forhold til omgivelsen og 100 m. beltet. Jeg vil på det sterkeste anbefale å utvide planinitiativ utover det, kanskje med en mulighetsstudie som du nevnte i telefonsamtalen. Alle parter i denne saken er tjent med en best mulig opplyst sak når den skal vurderes politisk.

Vi vil ikke avtale et oppstartsmøte før vi har mottatt nytt planinitiativ.

Ta kontakt om det er noe uklart.

Vennlig hilsen

Petra Roodbol-Mekkes



Mob: 90252406

www.orland.kommune.no

E-post til og fra Ørland kommune er offentlig. Henvendelser som fører til saksbehandling arkiveres og blir dermed synlig på [postlista](#).

Fra: Christian Bonvik <Christian@on-as.no>

Sendt: onsdag 7. april 2021 09:06

Til: Karlsen Kristina Stendal <Kristina.Karlsen@orland.kommune.no>

Emne: SV: Angående anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ Karlestrand gård

Hei!

Takk for rask tilbakemelding.

Vi er selvfølgelig godt kjent med gjeldende forskrifter og lovverk, men må bare beklage at dere oppfatter planinitiativet som mangelfullt.

Når det gjelder kravet om at planinitiativet i nødvendig grad skal omtale premissene for planarbeidet, så er det dessverre nesten ingen kommuner som har lik praksis for hva de krever. Hvilke punkter som er relevante er avhengig av hvilken type plan som skal utarbeides og hvor planområdet ligger. Vår oppfatning er at svært få av punktene i listen du refererer til er relevant for planer som denne ved Karlestrand gård. I dette tilfellet vil det etter min mening være en del av planprosessen å finne ut av hvordan området kan og bør utvikles med tanke på bygnings volumer, tilpasninger til landskap, konsekvenser for omgivelser osv. Vil her også påpeke at området allerede er regulert og at dette er en revisjon av gjeldende plan.

En ønsker i dette tilfellet å få utarbeidet en fleksibel plan, slik at en i størst mulig grad unngår fremtidige dispensasjoner og planendringer. Som det fremgår av planinitiativet så ønsker tiltakshaver å utvikle området med en kombinasjon av næringsbebyggelse og boligbebyggelse. I hvilket omfang og i hvilken grad området kan utvikles til dette, vil i dette tilfellet være mest hensiktsmessig å avklare gjennom planprosessen. Vurderinger som blir gjort vil da fremkomme av både ROS-analyse, planbeskrivelse og eventuelle andre fagrapporter.

Områdeanalysen som var vedlagt planinitiativet gir en god indikasjon på hvilke virkninger på omgivelsene som vil være aktuelt å fokusere på og hvilke som er mindre relevante. Områdelanalysen baserer seg på DOK-data (det offentlige kartgrunnlaget) og er de datasettene vi plikter og forholde oss til. Områdeanalysen viser at de viktigste problemstillingene er:

- 100-meters belte langs sjø - Hvor nært sjøen kan en bygge etc. ?
- Foreslåtte naturvernområder – Hvordan skal en forholde seg til dette i denne planen?
- Friluftsliv – Hvordan hensynta de ulike friluftslivskvalitetene registrert i området?
- Støy etter T-1442. Deler av planområdet ligger i gul sone.
- Muligheter for marin leire. Kan eksisterende undersøkelser legges til grunn eller må det gjennomføres nye?
- Kulturminner – er området tilstrekkelig kartlagt?
- Biologisk mangfold – med fokus på arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Når det gjelder hva vi ønsker å få avklart med kommunen i oppstartsmøte så vil følgende punkter være viktigst:

- Forholdet til overordnede planer – kommuneplanens arealdel, kommuneplanens samfunnsdel osv.
- VAO og slukkevann
- Krav til KU?
- Krav til spesielle utredninger og eventuelle andre planvedlegg.
- Hvem er høringsparter?
- Vurdering av planens avgrensing.
- Saksgang og saksbehandlingstid i kommunen.
- Relevante kunnskap om området som kommunen sitter med og eventuelle kommunale ønsker for området.

Håper dette er utfyllende nok slik at vi kan få gjennomført et oppstartsmøte med dere.

Med vennlig hilsen

Christian Bonvik
Arealplanlegger



Orkdalsveien 82 - 7300 Orkanger
Mob. 960 03 358 -Tlf. 72 48 40 20
christian@on-as.no- post@on-as.no
www.on-as.no

Fra: Karlsen Kristina Stendal <Kristina.Karlsen@orland.kommune.no>

Sendt: tirsdag 6. april 2021 15:57

Til: Christian Bonvik <Christian@on-as.no>

Emne: Angående anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ Karlestrand gård

Hei!

Vi har mottatt deres anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ for revisjon av Karlestrand gård.

Vi syns planinitiativet er litt for mangelfullt til å gå videre til oppstartsmøte. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1.* Krav til planinitiativet, har en punktliste over hva et planinitiativ skal inneholde.

Vi forventer ikke at dere skal gå i detalj på alle punktene, men ønsker at dere sier noe mer om hva den nye planen vil omfatte, virkningene den vil ha

på omgivelser, om det er noen interesser som vil bli berørt av planinitiativet, eller annen informasjon som kan være relevant.

Hvis dere har spørsmål, eller det er noen temaer dere er spesielt interessert i å diskutere i oppstartsmøtet er det fint om dette belyses.

Da kan vi stille forberedt, og vi vil få et godt møte.

Ta gjerne kontakt hvis dere har spørsmål.

§ 1. Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og [bygningssloven § 12-8](#) første ledd andre punktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

a) formålet med planen

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- d) utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Vennlig hilsen

Kristina Stendal Karlsen

Areal- og samfunnsplanlegger



Mob: 47236250

www.orland.kommune.no

E-post til og fra Ørland kommune er offentlig. Henvendelser som fører til saksbehandling arkiveres og blir dermed synlig på [postlista](#).