

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR NAUSTHYLLA HYTTEFELT - PLANID 16270065

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget mindre endring for del av reguleringsplan for Nausthylla hyttefelt – PlanID 16270065- Med tilhørende plankart og bestemmelser, begge datert 14.01.2021.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

Bestemmelser endres som følgende:

- Punkt 1.1 -7 tas ut av bestemmelsene
- I Punkt 1.1 -9 tilføyes et punkt som lyder: Utforming av uteområde inkl. beplantning og andre tiltak. Uteområdet skal føye seg naturlig til omkringliggende terreng og vegetasjon, men kan ha enkel tilrettelegging med stor grad av naturmaterialer og få installasjoner.
- § 4 rekkefølgekrav endres til:
 - o 4.1 Det skal gjøres en geoteknisk vurdering av bygge- og anleggstiltak. Denne skal inkludere allerede utfylt område. Vurderingen skal også vurdere fare for erosjon av allerede utfylt område, og beskrive evt. nødvendige avbøtende tiltak.
 - o 4.2 Ved søknad om byggetillatelse må det legges frem en *konkret* vurdering av nødvendig kotehøyde for ferdig gulv i forbindelse med fare for stormflo, sjø og bølgegang. En henvisning til den generelle bestemmelse i kommuneplan om at ferdig gulv skal ligge på kote 3 er ikke tilstrekkelig.
 - o 4.3 Uteområde skal være opparbeidet før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir gitt for første utleieenhet.
 - o 4.4 Søknadsplikt etter forurensningsloven for eksisterende fylling må avklares med Statsforvalteren før søknad om byggetillatelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne av Hans Otto Stjern foreslått en mindre endring av reguleringsplan for Nausthylla hyttefelt, PlanID 16270065.

Formålet med ønsket endring er å flytte et område regulert til utleiehytter til et område som allerede er opparbeidet. Byggeområdet for utleiehytter er derfor foreslått flyttet til eksisterende fylling/planert område lenger nord, samtidig som gjeldende område for utleiehytter er foreslått regulert til grønnstruktur/friområde. Forslaget innebærer at adkomstveg legges om og en del av gjeldende felles adkomstveg blir regulert som del av friområde, samt at byggegrensen mot sjø blir lagt i formåls grensen til byggeområde utleiehytter.

Plankonsulent har anført at arealet som er avsatt til byggeområde for utleiehytter i gjeldende plan er plassert slik at etablering vil kreve betydelige terrenginngrep. Området hvor tiltakshaver nå ønsker å føre opp utleiehyttene er allerede planert i forbindelse med arbeidet med molo og småbåthavn. Plankonsulent og tiltakshaver mener derfor at en endring av planen som foreslått vil være mer hensiktsmessig.

I tillegg til disse endringene har Ørland kommune bedt om at alle godkjente tomtefradelinger, interne veger, naust og molo/småbåtanlegg på land reguleres slik de er bygd, dvs. iht. FKB-kart.

Høring

Administrasjonen var i utgangspunktet noe usikker på om endringene kunne behandles som mindre endring med forenklet prosess. Vi valgte derfor i en tidlig fase å oversende saken til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag (den gang Fylkesmannen i Trøndelag) for en forhåndsvurdering. De ønskede endringene var tydelig synliggjort i oversendelsen fra kommunen. Hverken fylkeskommunen eller Statsforvalteren hadde merknader til de endringene av reguleringsplanen i sine forhåndsvurderinger.

Den 10.02.2021 ble endringsforslaget sendt på begrenset formell høring til NVE, Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune, i tillegg til direkte berørt grunneier (84/48). Eventuelt vedtatt planendring vil bli annonsert i fosna-folket og på kommunens nettsider. I tillegg vil vi sende ut orientering til alle grunneiere i planområdet.

Trøndelag fylkeskommune og NVE hadde ingen kommentarer eller innvendinger til planforslaget, men fylkeskommunen minnet om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Statsforvalteren i Trøndelag kom med en omfattende uttalelse der de fremmet følgende innsigelse: *Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 5-4, og med bakgrunn i pbl § 1-8, fremmes det innsigelse til at arealet for Fritid- og turistformål legges i friområdet.* Statsforvalteren mente at det er svært uheldig at et friområde i strandsonen gjøres om til Fritid- og turistformål. Det legges opp til fire utleieboliger. Statsforvalteren mente at det vil føre til at arealet blir privatisert i stor grad, og utilgjengelig for allmennheten. Videre skrev Statsforvalteren at endringen går utover hoveddrammene for reguleringsplanen, at det dermed ikke er en mindre vesentlig endring.

Statsforvalteren hadde flere merknader til endringene. Blant annet påpekte de at mudring, dumping og utfylling skal omsøkes til Statsforvalteren og at de ikke har hatt søknad om utfylling i sjø på Nausthylla (området der tiltakshaver ønsker utleiehytter) til behandling. De skrev videre at eventuell videre utfylling også må omsøkes, da alle slike tiltak i sjø skal omsøkes og behandles etter forurensningsloven. Det ble også påpekt at moloen i småbåthavna ikke er i samsvar med reguleringsplanen, og at også denne er et søknadspliktig tiltak.

I uttalelsen fra Statsforvalteren hadde de også understreket at endringene befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning og at vedlagte ROS analyse ikke vurderer erosjonsproblematikken for den allerede etablerte utfyllingen i sjø. Siden endringen medfører bygging nærmere sjøen, anbefalte Statsforvalteren risikovurdering av at fyllingen i sjø er tilstrekkelig erosjonssikret.

Når en berørt myndighet fremmer innsigelse kan ikke endringene anses som mindre og vil med det måtte behandles som en vanlig reguleringsendring. Administrasjonen har forståelse for Statsforvalterens innvendinger, men ettersom de i forhåndsvurderingen ikke hadde merknader var det overraskende at de valgte å fremme innsigelse ved formell høring. Vi mener at det er en forvaltningspraksis som slår svært uheldig ut for tiltakshaver og valgte derfor å kontakte Statsforvalteren vedrørende dette. Statsforvalteren repliserte da at de på bakgrunn av tidligere uttalelse til mindre endring av reguleringsplanen, hvor de ved en inkurie ikke hadde merknad til planen, valgte å trekke innsigelsen. De ga likevel kommunen faglig råd om at Fritid- og turistformål ikke legges i friområdet.

Samtidig bemerket de igjen at alle tiltak i sjø, som for utfylling og molo, er søknadspliktig etter forurensningsloven til Statsforvalteren. De vil ved behandling av en søknad ta stilling til om tiltaket krever en tillatelse etter nevnte lovverk.

Administrasjonens vurdering

Foreslått endring innebærer en flytting av byggeområdet for utleiehytter til eksisterende fylling/planert område lenger nord, samtidig som gjeldende område for utleiehytter reguleres til grønnstruktur/friområde. Til planendringen følger det illustrasjonsplan og terrengsnitt, sammen med plankart og bestemmelser. Administrasjonen bemerker at illustrasjonsplanen ikke vil være juridisk bindende.

Natur og Miljø

Det foreslåtte området for utleiehytter er eksponert for bølger, vind fra havet og stormflo. Det er tatt inn en bestemmelse som sier at kotehøyde på innvendig gulv i første etasje skal være på minimum kote +3,0 moh. Dette som sikkerhet mot stormflo. Veien kan i henhold til bestemmelsene legges på kote + 2,0 moh.

Minimum kote + 3,0 moh er hentet fra kommuneplanens minimumskrav. Det er ikke gjort konkrete vurderinger som tilsier at dette er tilstrekkelig høyde. I henhold til pbl. § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Dersom bygningens plassering i forhold til sjø gjør at den kan bli påvirket av for eksempel stormflo, må dette vurderes. Statsforvalteren anbefalte i sin uttalelse å vurdere om minimumshøyden er tilstrekkelig og at

stormfloberegningen tar tilstrekkelig høyde for bølgepåslag for å sikre at gjeldende krav blir oppfylt.

Eksisterende utfylling er ikke omsøkt og erosjonsproblematikk av fylling i sjø, er som Statsforvalteren har påpekt, ikke vurdert i vedlagte ROS analyse. Ut fra flyfoto og kartgrunnlag ser det ut som at det er veien som legges på utfylt område og at utleiehyttene legges på planert grunn. I bestemmelsene er det et rekkefølgekrav som sier at det skal gjøres en geoteknisk vurdering av bygge- og anleggstiltak og at dokumentasjon skal legges fram senest ved søknad om byggetillatelse.

Det er tiltakshavers ansvar å dokumentere at fare ikke foreligger, eller at det kan motvirkes ved sikringstiltak. Hva som er tilstrekkelig sikkerhet, må avgjøres ut i fra en konkret vurdering av eiendommen og hensikten med tiltaket. Det er behov for ytterligere utredning før vei og bebyggelse kan godkjennes. I en plansak skal man i utgangpunktet være forsiktig med å skyve utredninger over til byggesak, men i denne konkrete saken anser vi det som mer hensiktsmessig at grunnundersøkelser, inkludert erosjonsproblematikk, og vurderinger av sikkerhet mot stormflo knyttes til prosjektering i byggesaken. Administrasjonen foreslår derfor å endre rekkefølgekravet slik:

- 4.1 Det skal gjøres en geoteknisk vurdering av bygge- og anleggstiltak. Denne skal inkludere allerede utfylt område. Vurderingen skal også vurdere fare for erosjon av allerede utfylt område, og beskrive evt. nødvendige avbøtende tiltak.
- 4.2 Ved søknad om byggetillatelse må det legges frem en *konkret* vurdering av nødvendig kotehøyde ferdig gulv i forbindelse med fare for stormflo, sjø og bølgegang. En henvisning til den generelle bestemmelse i kommuneplan om at ferdig gulv skal ligge på kote 3 er ikke tilstrekkelig.
- Punkt 1.1 -7 tas ut av bestemmelsene.

Strandsonen – påvirkning

Statsforvalteren har frarådet kommunen å legge Fritid- og turistformål til friområdet. De har uttalt at det er svært uheldig at et friområde i strandsonen gjøres om til Fritid- og turistformål da de mener at utleieboliger vil føre til at arealet blir privatisert i stor grad og utilgjengelig for allmennheten. Det fremgår av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Lovens utgangspunkt er at all byggeaktivitet i strandsonen er forbudt.

Arealet ligger eksponert til ved sjøen og administrasjonen er i utgangspunktet enig i Statsforvalterens uttalelse vedrørende privatisering av strandsonen. Det er klart at veien og området vil ikke være fysisk avstengt og utilgjengelig for allmennheten, men adkomstvei og utleiehytter i strandkanten har likevel en privatiserende virkning.

Det er imidlertid slik at plassering av utleiehytter etter gjeldene plan vil fordre et større terrenginngrep. Det er allerede utført et betydelig terrenginngrep der utleiehyttene nå ønskes plassert og det er etterlatt et sår i terrenget. Slik vi ser det vil en plassering av utleiehytter etter gjeldende plan kunne forringe kvaliteten på naturen og landskapet i området ytterligere. Det er likevel svært viktig at fremtidig bebyggelse og uteområder gis en tiltalende utforming som hensyntar byggeskikk, fjernvirkning og synlighet i landskapet. Veien må tydelig fremstå som åpen for fri ferdsel. Bestemmelsene til planen inneholder flere punkter som skal sikre

sammenheng med lokal byggeskikk, og avhjelpe bebyggelsens synlighet i landskapet. Det mangler dog bestemmelser som sikrer at uteområdet rundt utleiehyttene gis en tiltalende utforming som i noen grad kan bidra til å bøte på terrenginngrepet.

Administrasjonen mener derfor at følgende bestemmelser må tilføyes:

- Ekstra punkt i punkt 1.1 - 9:
Utforming av uteområde inkl. beplantning og andre tiltak. Uteområdet skal føye seg naturlig til omkringliggende terreng og vegetasjon, men kan ha enkel tilrettelegging med stor grad av naturmaterialer og få installasjoner.
- Ny rekkefølgebestemmelse 4.3:
Uteområde skal være opparbeidet før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir gitt for første utleieenhet.

Søknadsplikt - Forurensningsloven

Statsforvalteren har kommentert at hverken utfyllingen i sjø eller molo og flytebrygge er omsøkt etter forurensningsloven. Vi vet ikke når utfylling og molo er gjennomført, men ser på historiske bilder at det er gjennomført en gang etter 1969 og før 2007. Det er ikke registrert byggesak eller sak etter Forurensningsloven. På den tiden tiltaket ble gjennomført, før 2007, var det ikke vanlig praksis i kommunen å omsøke tiltak som dette etter Forurensningsloven. Eventuelle endringer eller videre utfyllinger må klart omsøkes både etter Plan- og bygningsloven og etter Forurensningsloven. Hvorvidt eksisterende utfylling og molo også må omsøkes etter Forurensningsloven vil være opp til Statsforvalteren å avgjøre. Behov for tillatelse etter forurensningsloven for eksisterende fylling må avklares i byggesaken. Det må tas inn vilkår om dette i §4.

Samlet vurdering

Administrasjonen er kommet fram til at mindre endring av reguleringsplanen for Nausthylla hyttefelt kan godkjennes dersom bestemmelsene revideres som beskrevet.

Vedlegg

- 1 Søknad om endring av reguleringsplan for Nausthyllan hyttefelt - gbnr 84/3
- 2 Vedlegg Notat mindre endring av reguleringsplan
- 3 Fylkeskommunens uttalelse - Nausthylla - mindre endring av plan - 84/3
- 4 Fylkesmannens uttalelse - mindre endring av reguleringsplan for Nausthyllan hyttefelt
- 5 Beskrivelse
- 6 Nausthylla hyttefelt - reguleringsplan
- 7 Plankart A3 500
- 8 Reguleringsbestemmelser 14.1.21
- 9 ENDRINGSSKJEMA
- 10 Illustrerende situasjonsplan
- 11 Illustrasjon - Byggegrense mot sjø
- 12 Illustrerende terrengsnitt1
- 13 Illustrerende terrengsnitt2
- 14 Risikoanalyse
- 15 NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Mindre endring av reguleringsplan for Nausthylla hyttefelt - planID 16270065
- 16 Fylkeskommunens uttalelsen til Offentlig ettersyn- mindre endring av reguleringsplan for Nausthylla hyttefelt planID 16270065
- 17 Uttalelse - mindre endring av reguleringsplan for Nausthylla hyttefelt
- 18 Vedrørende uttalelse - mindre endring av reguleringsplan for Nausthylla hyttefelt