

Wiggo Wodahl

Karjolvegen 30  
7712 STEINKJER

## MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/4684-24	Kirsti Jakobsen,		17.03.2017

### Reguleringsplan for Brøggshaugen - planID 1633201605 - 1. gangs behandling

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

*Hovedutvalg for Utvikling og Miljø vedtar i medhold av pbl. § 12-11 å fremme forslag til reguleringsplan for «Brøggshaugen» omfattende Gnr. 12 bnr. 101 m.fl. med kart datert 10.03.17 og bestemmelser datert 28.02.17.*

*Kommunen stiller krav om ytterligere detaljering av planen vedrørende vann- og avløpsløsning.*

*Planforslaget sendes på høring til berørte offentlige parter og grunneiere innenfor reguleringsplanområdet og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. Frist for høringsuttalelser settes til 12.05.2017.*

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf. forvaltningslovens §28.2.*

*Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

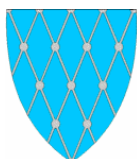
*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.*

*Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.*

*Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.*

Med hilsen

Kirsti Jakobsen



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/17	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	15.03.2017

**Saksbehandler: Roar Leirset**

### **REGULERINGSPLAN FOR BRØGGHAUGEN - PLANID 1633201605 - 1. GANGS BEHANDLING**

Vedlegg

- 1 Varsel om oppstart av planarbeid
- 2 Mottatte forhåndsuttalelser
- 3 Planbeskrivelse «Brøgghaugen»
- 4 Reguleringsbestemmelser «Brøgghaugen»
- 5 Plankart

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Osen kommune har mottatt forslag til reguleringsplan med planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser for «Brøgghaugen» den 06.03.2017. Planforslaget omfatter eiendommen Gnr 12 bnr. 101 (eier Wiggo Wodahl). Oppstart av planarbeidet ble varslet 10.09.2016.

Planområdet dekker hele «Brøgghaugen» med tilstøtende kai/marina-anlegg på Vingsand. Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12. For ytterligere detaljer vises det til selve planforslaget.

#### ***Eksisterende planforhold***

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet, fritids- og turistformål, boligbebyggelse og LNFR-områder. Av sistnevnte formål er det 3 tomter til fritidsformål som ligger inne i eller innenfor områder avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger tilkomst-veg og parkeringsplass innenfor samme arealkategori.

### Forhåndsuttalelser

Det er i forbindelse med varsel om oppstart mottatt følgende forhåndsuttalelser:

Høringsinstans	Uttalelse
Direktoratet for mineralforvaltning Kystverket	Ingen merknader I forbindelse med utbyggingsplaner må bygninger, installasjoner og lignende, ikke føres opp slik at de kan komme til å skjerme for farledsinstallasjoner. Videre må det i sjøen ikke planlegges for etablering av installasjoner innenfor evt. hvit lyktesektor. For sikker ferdsel og navigasjon er det ønskelig med god avstand fra hvit sektor til eventuelle tiltak i sjøarealene, særlig der hvit sektor ligger i viktige bi-led, som dette er.
Statens Vegvesen Vingsandkroa AS	Ingen merknader Dagens område ved Bryggghaugen, som i kommunens arealplan er regulert til næringsareal bør beholdes. Dette begrunnes med at arealet som Vingsandkroa AS i dag fester, gir lite rom for fremtidig utvidelse og til å arrangere større arrangement. Båndlegges dette området til fritidsareal anser en området lite egnet for fremtidig krodrift. En båndlegging av området til formål som hindrer og forverrer Vingsandkroas fremtidig inntektsgrunnlag vil medføre at den i fremtiden ikke er økonomisk drivverdig. Vingsandkroa AS mener også at deler av området øst på Bryggghaugen (langs vei til Kro) bør beholdes som et LNF område.
Forum for Natur og Friluftsliv Sør-Trøndelag	Primært bør det ikke bygges innenfor strandsonen. Siden området allerede er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen bør man derfor likevel sørge for at reguleringsplanen sikrer videreføring av allmennhetens adgang til å benytte strandsonen til friluftsliv. Alle bygg bør plasseres slik at de i minst mulig grad reduserer natur- og friluftsopplevelsene, også visuelt. Etter prinsipp om fortetting bør bygg plasseres slik at de ikke synes fra sjøsiden, siden det på landsiden (andre siden av vika) allerede er bebyggt. Viktige naturverdier må bevares. Det må derfor foretas vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12 og redegjøres skriftlig hvordan prinsippene i samme paragrafer er vurdert.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Vingsand med Bryggghaugen er allerede utbyggt med en blanding av ulike formål. Det er positivt at det gis en vurdering av hele Vingsandhalvøya i forbindelse med planen for Bryggghaugen. Det foreslås en fortetting i området med ny fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Det må legges vekt på å ivareta verdiene i strandsonen og friområdet på Bryggghaugen for de som allerede er etablerte i området. Det bør framgå av planen hvordan tilgangen til strandsonen skal sikres etter at området er bygd ut. Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder

Postadresse

Rådhusveien 13

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

Besøksadresse

Kommunehuset

E-post

Internett

Bankgiro

	<p>"samfunnssikkerhet i arealplanlegging".</p> <p>Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.</p>
Hepsø Notservice AS	<p>Pr dato har en næringsvirksomhet i området med utleie av rorbuer og drift av kro. Ut fra utlysningen anses det som viktig at planene ikke setter begrensinger for eksisterende eiendommer og næringsvirksomhet på område. Osen kommune har i dag lite å tilby både tilreisende og fastboende mht. tilbud om servering og overnatting. For eksisterende næringsliv er det viktig å ha et tilbud i bygda som kan dekke opp muligheter for servering og overnatting. Det er derfor viktig at regulering ikke medfører en nedbygging i driften av eksisterende Kro og overnattingsvirksomhet i området, men heller styrker Deres muligheter for videre drift.</p>
Sør- Trøndelag fylkeskommune	<p>Fylkeskommunen minner om at det er kommunen som planmyndighet som skal ta stilling til om det skal kreves konsekvensutredning.</p> <p>Alternativet til en KU er en så fyldig og presis planbeskrivelse at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynet bak planen. Den må også vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Sikkerhet, virkning for allmennhetens brukere av områdene (friluftsliv), eventuelt forurensing (støy, luft, vann) landskapsbildet, kulturminner m.m. er tema som må utredes. I planbeskrivelsen bør også adkomst til området omhandles.</p> <p>Om planen skal omfatte hele Brygghaugen framgår ikke av medsendte kart. Området kan være utfordrende å bebygge. Terrenget bør bearbeides i minst mulig grad for plassering av bygg, slik at oppfyllinger/skjæringer ikke endrer landskapets karakter. Sør-Trøndelag fylkeskommune forutsetter at byggene vil bli plassert slik at det ikke oppstår silhuettvirkning og at de ikke blir unødig eksponert i landskapet.</p>
Sametinget	Ingen merknader
Barn og Unges representant	<p>Om det er planlagt noe område eller friareal beregnet for barn/unge på Brygghaugen, kommer ikke fram gjennom foreløpig planskisse.</p> <p>Mulig du/dere har tatt høyde for dette?</p> <p>Dersom det ikke er tenkt på tilrettelegging overfor de minste, ber u.t. om at det gjøres.</p> <p>Da det er sjø rundt mye av området, kan det være lurt å ha</p>

	tanker om tilrettelegging av en type lekeplass/uteområde egnet for barn. I tillegg til sikkerhetshensyn, vil trivselen for målgruppen kunne påvirkes i positiv retning. Noe som også er viktig.
Fosen Naturvernforening	Det er forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet jfr. PBL § 1.8. I 100—metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur —og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandlinjen er en endelig ressurs som det ikke blir mer av —hver gang vi «deler ut» en bit strandlinje til byggeformål, får alle oss andre tilgang til litt mindre strandlinje. Ifølge de statlige foringer i <i>"Stadige planretningsluner for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen"</i> er 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og bygging her skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Vi ser av hjemmesidene til Osen kommune at kommunen har mange ledige hyttetomter og da må det være unødvendig å legge nye hyttetomter innenfor 100-meteren der bygging er forbudt. Vi anbefaler derfor at en her ikke legger ut fritidsboliger med tilhørende naust/garasjer i 100- metersbeltet.
Vingsand Brygge AS	Ingen merknader
Helge Aksel Svee	Håper å ikke få veier inntil husveggen.
Thor Walter Hopen	Fradelingen er grei nok for meg, men vil bemerke at det ikke er anmerket noen bebyggelse og at sådan blir som muntlig bemerket da dere var innomfor en tid siden. Jeg vil selvfølgelig ikke ha hyttebebyggelse i nærheten av min eiendom, dette er på grunn av høylytt og bråkende aktiviteter som skjer når oppladet energi slippes løs i "utmarken" som noen regner stedet for å være -! Parkplass ved min hage aksepteres heller ikke. Summen av slikt forringer verdien av min eiendom.
Erik Aune	Aunet gjorde oppmerksom på at de hadde bruksrett til veien opp til haugen. Ellers ingen bemerkninger.
Fiskeridirektoratet Region Midt	Fiskeridirektoratet Region Midt kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Vingsandkroas merknader er hensyntatt i planforslaget, det samme gjelder også enkelte andre som har gitt uttalelse til oppstartsvarselet.

### Vurdering:

#### *Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.):*

I kommuneplanens arealdel er deler av området avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Planen er dermed delvis i tråd med kommuneplanens arealdisponering. Jf. fylkeskommunens uttalelse så anser saksbehandler at planbeskrivelsen er så fylldig og presis at det gir et dekkende bilde av hensynet bak planen, og at konsekvensutredning derfor ikke anses som påkrevd.

Veg er plassert ut fra dagens tilførselsveg, med videreføring av denne og naturlig plassert ut fra terrengets beskaffenhet. Bygninger er ikke inntegnet i kart, men beskrives detaljert i reguleringsbestemmelsene. Planlagt utbygging gir rom for 6 fritidsboliger på området, med tilhørende uthus.

Bestemmelsernes § 2 bebyggelsens utforming beskriver at gesimshøyde ikke skal overstige 4 meter målt fra gjennomsnitts terrengnivå. Dette anser saksbehandler som noe høyt, ut fra faren for silhuettvirkning. Det foreslås derfor å nedjustere dette til 3 meter, og fortsatt med takvinkel som ikke overstiger 30°. Dette vil bli inntatt i oppdaterte bestemmelser som legges frem i møtet.

Det legges opp til tilkobling på dagens private vannforsyningsanlegg på Vingsand.

#### ***Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.):***

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8 – 12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens artskart i området. Planforslaget berører dermed ikke kjente naturverdier. Utbyggingen vurderes derfor å ha liten effekt på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

Det vurderes ikke å være risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (nml. § 9). Når det er snakk om samlet belastning må en forvente at belastningen i et hyttefelt blir ganske stor på et konsentrert område, men tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes likevel å være liten (jf. nml. § 10). Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak (jf. nml. § 12). Saksbehandler finner derfor at planforslaget ikke er i strid med prinsippene i nml. §§ 8 – 12.

#### ***Vurdering etter kulturminneloven (kml.)***

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området jf. kml. § 4. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

#### ***Vurdering etter samfunnsikkerhet***

Det er ikke vedlagt søknaden dokumentasjon på gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (RS-analyse) for å vurdere samfunnsikkerheten for området. Det er identifisert forhold (drivstoffanlegg) som kan gi risiko for byggverk ved feil plassering av disse. Det vises i denne sammenheng til Fylkesmannens uttalelse, og tiltakshaver må fremlegge ROS-analyse før reguleringsforslaget behandles. ROS-analysen legges frem i møtet.

#### ***Høring***

Høringsinstansenes merknader er delvis ivare tatt i planforslaget, men det anses umulig å ivareta absolutt alle innspill.

### **Rådmannens innstilling:**

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø vedtar i medhold av pbl. § 12-11 å fremme forslag til reguleringsplan for «Brøggghaugen» omfattende Gnr. 12 bnr. 101 m.fl. med kart og bestemmelser datert xx.xx.xx.

Planforslaget sendes på høring til berørte offentlige parter og grunneiere innenfor reguleringsplanområdet og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. Frist for høringsuttalelser settes til 12.05.2017.

### **Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 15.03.2017**

#### **Behandling:**

ROS-analyse og oppdaterte planbestemmelser ble utdelt i møtet. Innstillingen ble oppdatert med riktig dato for plankart og bestemmelser.

Omforent endringsforslag i møtet:

- Tillegg til innstillingen etter første avsnitt:  
«Kommunen stiller krav om ytterligere detaljering av planen vedrørende vann- og avløpsløsning.»

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt med følgende endring:

- Tillegg til innstillingen etter første avsnitt:  
«Kommunen stiller krav om ytterligere detaljering av planen vedrørende vann- og avløpsløsning.»

#### **Endelig vedtak:**

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø vedtar i medhold av pbl. § 12-11 å fremme forslag til reguleringsplan for «Brøggghaugen» omfattende Gnr. 12 bnr. 101 m.fl. med kart datert 10.03.17 og bestemmelser datert 28.02.17.

Kommunen stiller krav om ytterligere detaljering av planen vedrørende vann- og avløpsløsning.

Planforslaget sendes på høring til berørte offentlige parter og grunneiere innenfor reguleringsplanområdet og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. Frist for høringsuttalelser settes til 12.05.2017.

Roar Leirset  
rådmann