



Arkivreferanse: 2022/374-14

Saksframlegg

Saksbehandler: Annette Pettersen

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
30/23	Formannskap	20.06.2023

Reguleringsplan for Gongstøa hytte- og boligområde - Utlegging til offentlig ettersyn

Vedlegg

Error! Hyperlink reference not valid.

[Planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser, ROS-analyse og oversikt over uttalelser ved oppstart av planarbeid Gongstøa hytte- og boligområde](#)

Saksprotokoll fra Formannskap den 20.06.2023

Votering: **Kommunedirektørens innstilling alternativ 2 vedtatt med 4 mot 1 stemme for alternativ 1.**

Vedtak

Formannskapet fremmer saken og legger reguleringsplan for Gongstøa hyttefelt med planID 1755_004 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 i 6 uker. Planforslaget er vist i plankart, reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse datert 04.05.2023

Forslag til vedtak

Alternativ 1

Reguleringsplan for Gongstøa hyttefelt med planID 1755_004 ut blir ikke lagt på høring før det foreligger alternative planforslag og/ eller rekkefølgebestemmelse på utbyggingsområdene. Dette med bakgrunn i varslede innsigelser fra sektormyndigheter.

Alternativ 2

Formannskapet fremmer saken og legger reguleringsplan for Gongstøa hyttefelt med planID 1755_004 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 i 6 uker. Planforslaget er vist i plankart, reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse datert 04.05.2023

Hjemmel for vedtak

Plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11

Bakgrunn for saken

Sted: Gongstøveien	Gnr 17 bnr 22
Gårdsnummer/bruksnummer	GBnr 17/22, 17/75, 17/102, 17/127, 17/129, 17/130, 17/131, 17/135, 17/137, 17/139 (se planbeskrivelsen side 8)
Forslagsstiller	Jan Erling Pettersen
Hovedformål med planen	Legge til rette for bolig- og fritidstomter
Plankonsulent	Ing. Jorleif Lian AS
Planområdets areal	Planområdet er på totalt 115,9 dekar. Av dette utgjør eksisterende tomter i planen til bolig og fritidsbebyggelse 32,7 dekar. Planforslaget legger til rette for totalt 14 nye utbyggingsområder til fritidsformål og boligformål.
Lokalisering	Planområdet ligger i Gongstøa på øya Leka ca. 3 km fra Skei fergeteie.

Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for flere fritidsboliger og boliger i området. Forslagsstiller ønsker å tilpasse planen bedre til markedet mht at potensielle kunder de siste årene har etterspurt tomter nærmere sjøen. Videre at det allerede er bebygd 6 tomter samt, skilt ut ytterligere 3 tomter som ikke enda er bebygd. Forslagsstiller ønsker å få solgt og bebygd flere tomter for å skape mer aktivitet og et attraktivt tiltalende bebygd område. Formål for alle tomter foreslås endret fra fritidsbebyggelse til kombinert frittliggende bolig og fritidsbebyggelse da dette gir større fleksibilitet i markedet. Større salg vil også gi bedre økonomisk grunnlag til å ferdigstille området som et tiltalende område med gode fasiliteter.

Eiendomsforhold

Hele planområdet ligger på 17/22 eller er utskilte tomter fra denne grunneiendommen. Eiendommen 17/22 er del av driftsenheten og landbrukseiendommen gnr 17/6 med driftssenter på Høgbakkan, Frøvikveien 117. Hjemmelshaver i området og eier av 17/6 og 22 er Jan Erling Pettersen (forslagsstiller).

Forhold til overordnede planer

Det nye planforslaget er allerede omfattet av en gjeldende reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel (2013-2025) er området avsatt til reguleringsplan (detaljeringszone etter PBL § 11-8f) benevnt som *Rp4 Gongstøa hytte og boligområde* med planID 1755004. Reguleringsplanen har bestemmelser som gjelder foran kommuneplanens arealdel. Egen reguleringsplan for området ble første gang vedtatt i 1995, og senere omregulert (2005 og 2008, 2011). Hovedformålene i den gjeldende reguleringsplanen er Bolig, Fritidsbebyggelse, Landbruk, Fritids- og turistformål, Småbåthavn, Bade-område, Friluftsområde og Caravan. Hus kan bygges med mønehøyde 9 m og hytter med mønehøyde 6 m. Bebygd areal for hustomt er maks 400 m² og for hyttetomter 200 m².

Utbyggingsstatus – gjeldende plan og nytt planforslag

I gjeldende plan er det regulert 20 fritidsboligtomter og 4 boligtomter. Fire av fritidsboligtomtene og to av boligtomtene er bebygd. På to av de 6 bebygde tomtene er oppført ervervsbebyggelse (fritids og turistformål) med to utleiehytter som ledd i gårdstilknyttet reiselivssatsing på landbrukseiendommen gnr. 17/6 og 22. *Det er ledige kapasitet for videre utbygging i gjeldende reguleringsplan på 2 boligtomter og 16 fritidsboligtomter.*



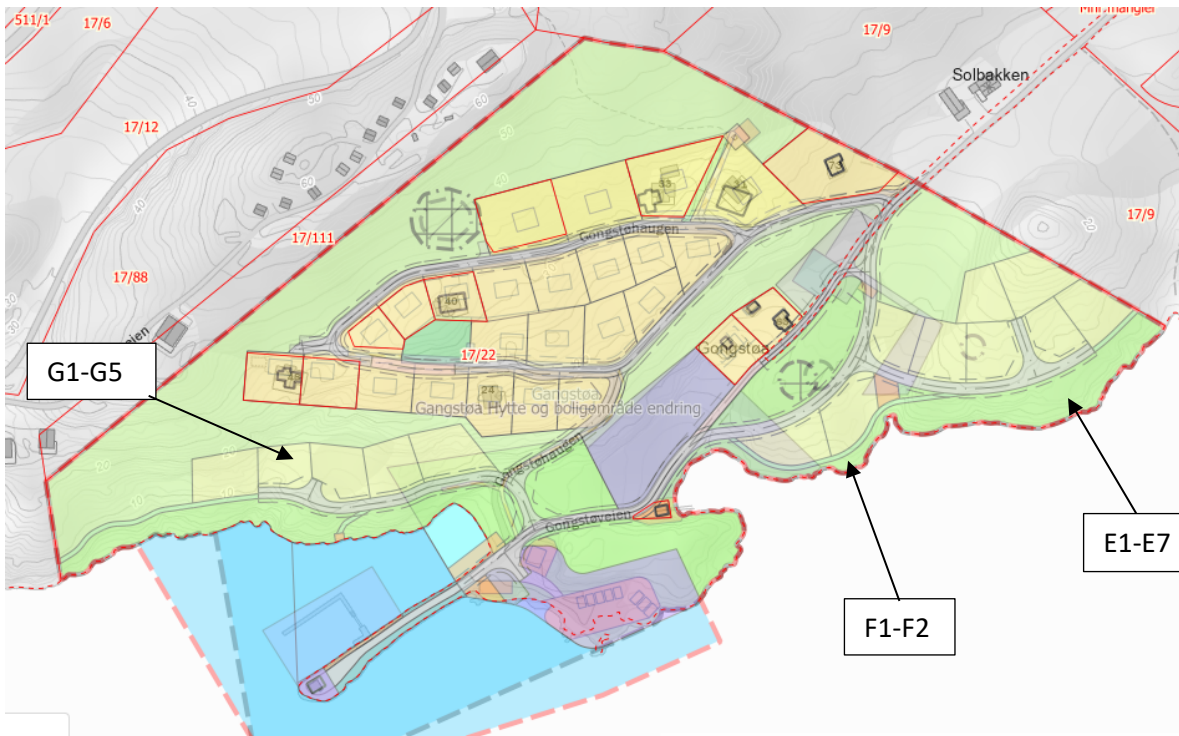
Gjeldende reguleringsplan [Kart fra Gislink](#): Fradelte tomter er de med rød kant. Områder som har bygning vises med brune bygninger. Fire av de fradelte tomtene er ennå ikke bebyggt. En tomt er nylig under fradeling og byggesøknad foreligger. Tiltakshaver har bygd to utleiehytter som vises uten fradelt tomt.



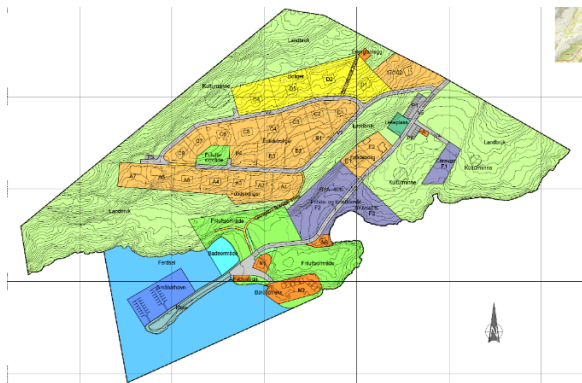
Utbyggingstatus: [Kart fra NIBIO](#) som viser fradelte tomter i reguleringsplanområdet.

Nytt planområdet er sammenfallende med eksisterende plan bortsett fra en utvidelse av planområdet i sjøen rundt moloen. Endringene omfatter 14 nye tomter og ny infrastruktur som i hovedsak plasseres på areal som i eksisterende plan er satt av til landbruksområde.

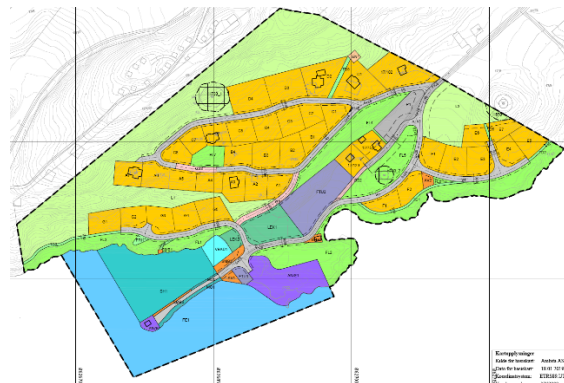
Ny plan legger til rette for **totalt 38 tomter** med blandet formål bolig/fritidsbolig. Dette gir 14 nye tomter. Fem av tomtenes (G1-G5) foreslås plassert ned mot strandsonen og i tilknytning til eksisterende infrastruktur og byggefelt på nord-vestsiden av Gongstøveien. Ni av tomtenes (F1-F2 og E1- E7) krever nye infra-strukturtiltak og foreslås plassert ned mot strandsonen på sør-østsiden av Gongstøveien. **Totalt gir ny plan en kapasitet for ny utbygging på 32 tomter med kombinert formål bolig/fritidsbolig.**



Sammenlikning gjeldende plan og nytt planutkast - [Kart fra Gislink](#): Ny plan lagt opp på gjeldende plan for å vise utbyggingen. Her vises den nye veistrukturen for de to nye utbyggingsområdene G, F og E. De nye tomtenes vises som lysegule firkanter.



Gjeldende reguleringsplan



Nytt planforslag

Arealformål	Eksisterende plan, dekar	Nytt planforslag, dekar	Endring, dekar
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)	31,7	41,1	+ 9,4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)	6,4	11,3	+4,9
Grønnstruktur (§12-5 nr3)	0,2	1,1	+0,9
Landbruk., natur- og friluftformål (§12-5 nr 5)			
- Landbruksformål	49,0	27,3	-21,7
- Friluftformål	8,6	15,4	+6,8
Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr 6)	16,2	19,8	+3,6
SUM	112,1	116	+3,9

Plankonsulentene oppgir som størrelse på planområdet 118,1 daa (planbeskrivelse) og 115,9 da (arealoversikten).

Planprosess – innkomne merknader til planoppstart

Kommunen mottok planinitiativ i 2019. Oppstartsmøte ble gjennomført 18.03.2019. Plankonsulent Ing. Jorleif Lian varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev av 15.11.2022 og annonserte i Ytringen med 6 ukers høringsfrist. Det kom inn 6 totalt uttalelser (Trøndelag Fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, NVE, Kystverket, Inge Nilsen og Trine Bertnzen). Uttalelsene ligger som linker i saken. Merknadene er referert i planbeskrivelsen (kap. 3.7) og plankonsulenten har oppsummert uttalelsene med kommentarer i eget vedlegg. Forslag til plan er ferdigstilt og det skal være tatt hensyn til noen av de innspill som er kommet etter annonsering av oppstart samt møte med kommunen.

Lovgrunnlag

Forslag til privat reguleringsplan skal behandles etter PBL § 12-10 og 12-11.

§ 12–10 Behandling av reguleringsplanforslag

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Reguleringsplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal inneholde en konsekvensutredning, jf. § 4–2 andre ledd. Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12–11.

§ 12–11 Behandling av private reguleringsplanforslag

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12–9 og 12–10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

§ 14-3. Hensyntaken til konsekvensutredningen ved vedtak i saken

Av saksframlegget eller begrunnelsen for vedtak skal det framgå hvordan virkningene av planforslag eller søknad og innkomne uttalelser har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativer. Vedtaket av søknad eller plan med begrunnelse skal offentliggjøres.

I forbindelse med vedtaket skal det vurderes og i nødvendig grad stilles vilkår med sikte på å overvåke og avbøte mulige negative virkninger av vesentlig betydning. Vilkårene skal framgå av vedtaket.

Vurdering

Byggeplanene

Området med bebyggelse er utvidet i forhold til gjeldende plan. Det er allerede tilrettelagt infrastruktur til utbygging av hytter og fritidsboliger i henhold til gjeldende plan (felt A, B, C og D). En relativ stor andel av eksisterende felt er pr. i dag ikke ferdig utbygd. Det er en viktig premis i planarbeid at man skal søke å minimere naturinngrep og korte ned tidsperioden hvor et byggefelt er under byggeprosess. Ved

mangel på rekkefølgebestemmelser av utbyggingen, vil dette raskt medføre at områder bærer preg av utbygging over lang tid. Dette tale for å definere rekkefølgebestemmelser, slik at man maksimerer nytten av utbyggingsplaner og faktiske inngrep.

Infrastruktur

Det skal opparbeides ny infrastruktur (vei, vann og kloakk) i forbindelse med de nye utbyggingsområdene. Utbyggingsområdet G1- G5 skal benytte allerede eksisterende anlegg for vann og avløp. Ny vei må anlegges. På de andre feltene E-E7 og F1-F2 må det helt ny infrastruktur til. Det anbefales at omfang/størrelse på utbyggingsformål revurderes og at det legges inn rekkefølgebestemmelser som ivaretar trinnvis og styrt utbygging.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planen er vurdert å omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §§ 8a og 10 for de nye områdene som foreslås utbygget. Det er noe uklart om virkningene av planforslaget og innkomne uttalelser er godt nok vurdert i planbeskrivelsen. Dette gjelder i hovedsak hensynet til jordvern, strandsonen og kulturminnehensynet, i tillegg er usikkerhet knyttet til geoteknisk undersøkelse (kvikkleire).

Det er utarbeidet et eget dokument for ROS-analysen etter varsel om oppstart. En oppsummering av ROS-analyse inngår i planbeskrivelsen (kap. 6). Flere av vurderingene er tatt inn i bestemmelsene slik at risikoen skal være lavest mulig. Det er satt opp en liste med forslag på tiltak hvor hendelser med middels risiko og noen også med lav risiko hvor målet er å gi trygghet.

Varslede innsigelser

Omfanget av planen har i begrenset grad hensyntatt innspill angående strandsonen, jordvernet og kulturminnevernet. Kommunedirektøren gjør derfor oppmerksom på eventuelle mangler ved planen, kan medføre innsigelser til planforslaget. Det er områdene E og F (i hovedsak de fire tomtene F1-F2 og E1-E2) som det er knyttet størst utfordringer til.

De nye byggefeltene (G1-G5, F1-F2 og E1-E7) utgjør i sum og hver for seg endringer som medfører bygging i strandsonen, samt berøring med regionalt viktig lokalitet med truet og utvalgt naturtyper. Statsforvalteren ved fagavdeling for klima og miljø har varslet at dette er svært problematisk og at de vil være kritiske i en eventuell høringsrunde. Regionale myndigheter har varslet utfordring med at foreslått utbygging i 100- metersbeltet også ligger nært kulturminner. Den største utfordringen er de to feltene (F1-F2 og E1-E7) i øst hvor ny infrastruktur og utbygging påvirker flere nasjonale interesser; nært kulturminner, ligger i 100 – meters beltet og beslaglegger dyrkamark.

Mht. jordvernet er det etterspurt en vurdering av å regulere byggeformål tilbake til dyrkamark. Dette med bakgrunn i skjerpet jordvern, og det at man ønsker å hindre at dyrkamark blir bygd ned i framtida.



Totalt omfatter dyrkamark innen området ca 7 dekar som i dag er i drift. Gjeldende planen legger beslag på ca 4 dekar fulldyrka mark til lekearealer, friluftsområde og fritids- og turistformål (F1-F3, inkludert

Caravanoppstillingsplass). Dette er et formål som ikke bygger ned jordvernressursene, slik at arealene kan tilbakeføre til dyrket mark.

De regionale myndigheter varsler innsigelser når planer ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser. En sentral utfordring i saken er at det foreslås et større byggeområde som strider mot nasjonale interesser, når dagens regulerte felt i liten grad er utbygd, samt at det mangler rekkefølgebestemmelser og alternative planforslag.

Samlet vurdering

Kommunedirektørens vurdering er at planen ikke er tilstrekkelig utredet mht å hensynta de innspill som er kommet i oppstartsfasen. Det bør legges fram et alternativt planforslag som i større grad ivaretar både utbyggingsrekkefølge og vurderer omfang mht andre interesser. I forhold til varsel om innsigelser kunne det være relevant å drøfte plansaken med sektormyndigheter i regionalt planforum i forkant av evt. planbehandling og offentlig høring, jf. forvaltningspraksis om tidlig dialog, for å finne gode løsninger og om mulig unngå innsigelser.

Kommunedirektøren legger frem to alternative forslag for behandling. Bakgrunnen for dette er at planforslaget slik det foreligger, er mangelfullt mht oppfølging av innspill og konsekvenser. Kommunedirektørens synspunkter på foreslått reguleringsplan, ble gitt til tiltakshaver i møte 19.04.2023. I samme møte ble det etterlyst alternative planforslag med en mindre omfattende utbygging som vurderingsgrunnlag, for å kunne legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Skulle planen bestå slik forslaget foreligger, ble det også etterlyst en rekkefølgebestemmelse på utbyggingen.

Gebyr

Gebyrer og avgifter reguleringsplan

kr 34 840,-

Faktura ettersendes

Oddvar Aardahl
kommunedirektør

Melding om vedtak sendes:

- Jan Erling Pettersen 7994 Leka
- Ing. Jorleif Lian As
- Andre eiere i området