



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/004	Planutvalg	20.01.2026

Endring av reguleringsplan for Gjelhaugen - planid 1621201301

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget, endring av reguleringsplan for Gjelhaugen,- planid 1621201301, etter forenklet prosess.

Tilhørende plankart er revidert 14.04.2025 og reguleringsbestemmelsene er revidert 14.11.2025.

Planutvalg 20.01.2026

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, SP 2, UAVHENGIG 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 26/004 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget, endring av reguleringsplan for Gjelhaugen,- planid 1621201301, etter forenklet prosess.

Tilhørende plankart er revidert 14.04.2025 og reguleringsbestemmelsene er revidert 14.11.2025.

Sakens bakgrunn og innhold

Grunneier Oddgeir Grøntvedt har fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Gjelhaugen, - planid 1621201301. Endringen er foreslått behandlet etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, da forslaget gjelder en avgrenset og isolert endring av arealformål uten øvrige endringer i planen. Planområdet er lokalisert på Gjelhaugen, Kråkvåg.

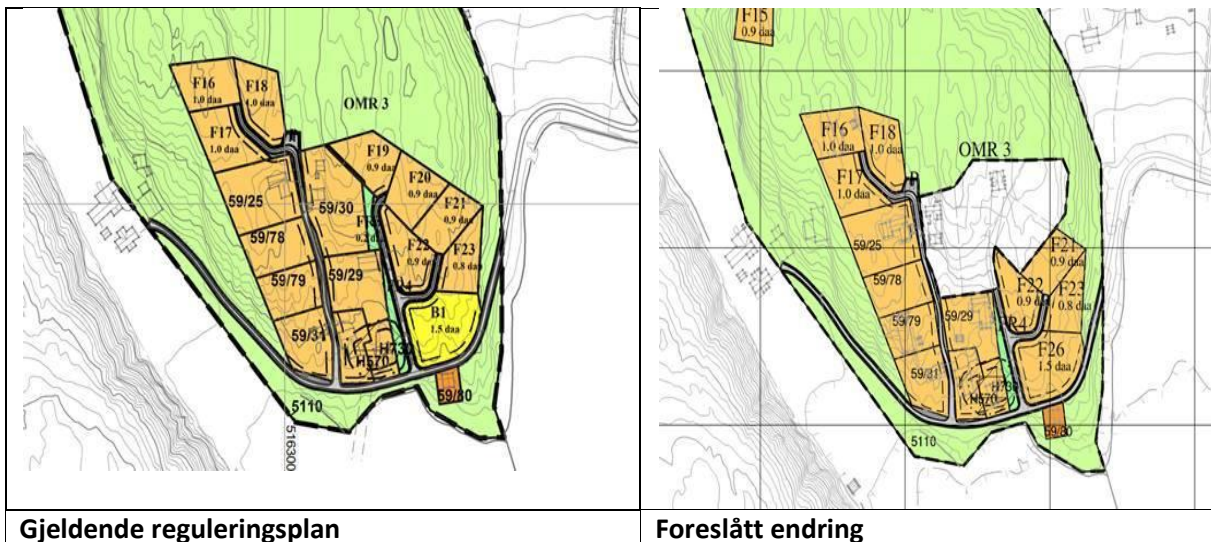
Detaljregulering for Gjelhaugen ble utarbeidet i 2013. Planen er senere endret ved en mindre endring i 2015, som åpnet for både pulttak og saltak for bygninger i område 1. Det ble senere vedtatt en

[illegible]

Beskrivelse av endringer

I planbeskrivelsen fra 2013 fremgår det at område 3 består av noe eksisterende fritidsbebyggelse, og at ny bebyggelse i området bør oppføres i tilsvarende stil, det vil si "normale" hytter med saltak.

Forslaget gjelder endring av arealformål for tomt B1 i område 3, fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse. Tomten gis ny betegnelse F26. Endringen medfører nødvendige justeringer i reguleringsbestemmelsene, ved at F26 innarbeides i bestemmelsene for fritidsbebyggelse.



Gjeldende reguleringsplan **Foreslått endring**

Det utklippte arealet («hullet») stammer fra en tidligere planendring i 2018, som ble behandlet som egen plan.

Hovedformålet med endringen er å endre tomten fra boligformål til fritidsformål for å bringe reguleringsplanen bedre i samsvar med omkringliggende reguleringsformål og områdets faktiske karakter og bruk. Endringen vurderes å være av begrenset omfang og uten vesentlige konsekvenser for planområdet som helhet.

Administrasjonen vurderer at den foreslåtte planendringen medfører en tilpasning til omkringliggende regulerte formål, og til eksisterende bruk og karakter i området.

Lovgrunnlag for reguleringsendring etter forenklet prosess

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ny reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd.

Etter § 12-14 andre ledd kan endringer behandles etter forenklet prosess når endringen:

- i liten grad påvirker gjennomføringen av planen
- ikke går ut over planens hovedrammer
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Administrasjonen vurderer at vilkårene for forenklet behandling er oppfylt.

Begrenset høring

Forslag til planendring ble sendt på begrenset høring den 14.11.25-14.12.25 til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune, samt direkte berørte grunneiere. Det er ikke mottatt merknader fra regionale myndigheter, og det er heller ikke mottatt private innspill til planendringen.

Administrasjonens vurdering

For at en reguleringsendring skal kunne behandles etter forenklet prosess, forutsettes det at endringen ikke medfører konsekvenser av vesentlig betydning, og at den ikke er konfliktfylt. Ingen merknader fra Statsforvalteren, fylkeskommunen samt berørte grunneiere tilsier at saken ikke er konfliktfylt.

Endringen vurderes å være av begrenset omfang, og vil ikke være til hinder for gjennomføringen av gjeldende reguleringsplan.

Administrasjonen vurderer at den foreslåtte endringen ikke går ut over planens hovedrammer, og at omregulering av tomten fra boligformål til fritidsboligformål bidrar til en mer konsistent og hensiktsmessig arealbruk i området. Med denne bakgrunn anbefales planendringen godkjent.

Vedlegg

Uttalelse - reguleringsendring - Gjelhaugen - Ørland kommune

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om reguleringsendring for Gjelhaugen

Forespørsel om reguleringsendring etter forenklet behandling

1621201301 Arealplankart rev 140425

1621201301 Bestemmelser rev 141125