



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/055	Planutvalg	21.10.2025

Plansak for offentlig ettersyn - endring av detaljregulering for Tønnølstranda hytteområde - planid 5057202105

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til reguleringsendring for Tønnølstranda hyttefelt, planid 5057202105, ut til høring og offentlig ettersyn.

Planutvalg 21.10.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 25/055 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til reguleringsendring for Tønnølstranda hyttefelt, planid 5057202105, ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Henning Larsen arkitekter, på vegne av forslagsstiller Jan Sprenger og grunneier Kåre Hellem, utarbeidet planforslag til reguleringsendring for Tønnølstranda hyttefelt med planid 5057202105. Revidert plan skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Tønnølstranda hyttefelt med planid 16270090 som ble vedtatt i 2002. Planområdet er i dag delvis utbygd med noen få boliger og flere hytter. Planområdets avgrensning videreføres fra gjeldende vedtatt reguleringsplan fra 2002.

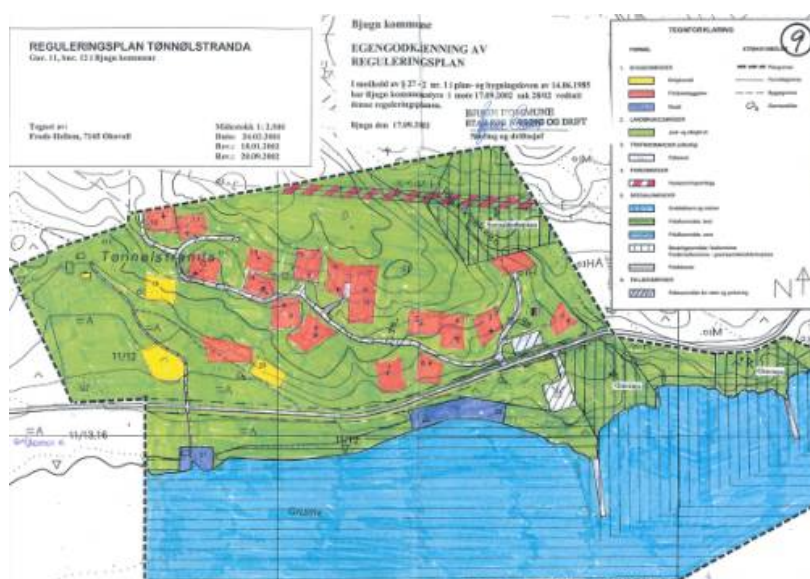
Hovedformålet med endring av gjeldende reguleringsplan er et nytt planformål, sjøhusområde (BUN3), ved område avsatt til småbåthavn. Sjøhusområdet forutsetter oppfylling i sjø. Videre foreslår

man å oppdatere planen i samsvar med eksisterende tiltak (tomter, veier etc.) slik disse faktisk er etablert.

Det planlegges fylt ut et areal i strandsonen på ca. 1,8 mål opp til ca. kotehøyde 4,5, med formål å bygge sjøhus og naust. I tillegg åpnes det for etablering av småbåthavn og bølgedempere i sjøen for å skjerme for bølger og dravis som kommer ut Bjugn fjorden.

I innledende fase av planarbeidet var det planlagt tre områder for naust/sjøhus; BUN1, BUN2 (regulert i gjeldende plan) og BUN3 som nytt sjøhusområde. Som følge av innspill til planen, og vurderinger gjort underveis i planarbeidet, ble det besluttet å ta ut område BUN2 og fokusere på områdene BUN1 og BUN3. Benevnelse og nummerering på områdene for naust/sjøhus er derfor BUN1 og BUN3 i plandokumentene og plankart, da BUN2 som tidligere var en del av planen utgår. I BUN1 er det ønske om 2 ekstra sjøhus i tillegg til eksisterende naust. I BUN3 er det ønske om å få sette opp 5 stk. sjøhus med størrelse fra/til 50-70 m², og 8 stk. naust i to rekker på linje med 4 naust i hver rekke av størrelsesorden 36 m².

Gjeldende reguleringsplan for området:



Nytt planforslag:



Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Eiendomsforhold

Innenfor plangrensen er det 25 ulike gårds- og bruksnummer. Hovedbruket er eiendom 11/12. og det er hovedsakelig 11/12 som er sentral for planendringen.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune (2019-2031) er planområdet avsatt som regulert med tilhørende bestemmelse, § 1, som sier at godkjent reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 05.10.2021 med bakgrunn i planinitiativ mottatt 20.07.2021. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 21.11.2021.

Det har vært en omfattende planprosess med flere forsøk på å levere komplett planforslag og planforslag med tilstrekkelig kvalitet uten store konflikter. Etter gjentatte tilbakemeldinger og forsøk på å levere et planforslag uten store konflikter og med tilstrekkelig kvalitet vurderte plan og miljø i august 2024 å ta planforslag opp til behandling med negativ innstilling for å få en politisk behandling av de mest sentrale konfliktene i saken. Forslagsstiller og grunneier ønsket da i samråd med plankonsulent å ta planforslaget tilbake for å gjøre større og etterspurte endringer.

Underveis i prosessen har det også vært et bytte av plankonsulent fra Otto Falkenberg til Henning Larsen arkitekter.

Ørland kommune, ved plan og miljø, mottok første planforslag til førstegangsbehandling februar 2022. Siste reviderte planforslag ble mottatt 3.10.2025.

Det kom inn totalt 10 uttalelser til varslet planoppstart, hvorav 8 av innspillene er fra offentlige instanser, ett er fra båtforeningen i området og ett er fra privat hytteeier. Innspillene til planarbeidet er gjengitt og kommentert av plankonsulenten i kapittel 9 i planbeskrivelsen.

Administrasjonens tilbakemeldinger på leverte planforslag har i all hovedsak dreid seg om de sentrale endringene med å legge til et nytt sjøhusområde og sikring av dette som et gjennomførbart og helhetlig område som hensyntar omkringliggende landskap. Samlet belastning av utbygging og inngrep i strandsonen, samt kapasitet på avløpsanlegg i feltet.

I tillegg har andre karttekniske momenter som byggegrense mot sjø, frisiktsoner, hensynssoner samt revidering av bestemmelser og samsvar mellom plandokumentene vært gjennomgåtte tema. Planforslaget har i løpet av prosessen blitt tilpasset, justert og revidert som følge av tilbakemeldinger fra kommunen og den øvrige dialogen underveis.

Administrasjonens vurdering

En rekke tema er vurdert og drøftet i planprosessen. Under beskrives de viktigste diskusjonene i planarbeidet. For mer detaljert beskrivelse av planen vises det til planbeskrivelse og øvrige dokumenter i saken.

Nytt sjøhusområde (BUN 3) og tidligere naustområde (BUN 2)

Fra grunneier og forslagsstiller sin side har det i utgangspunktet vært et ønske om å beholde begge de to tidligere regulerte naustområdene i tillegg til å regulere inn nytt sjøhusområde ved etablert småbåthavn. Administrasjonen ved avdeling for plan og miljø har fra oppstart stilt spørsmål ved det reelle behovet for et nytt sjøhusområde i tillegg til de to regulerte naustområdene når det største av de to naustområdene ikke enda er bebyggt på tross av at gjeldende plan ble vedtatt i 2002. I tillegg har vi vært kritiske til den samlede belastningen av utbygging/inngrep i strandsonen.

Statsforvalteren leverte til varsel om oppstart en uttalelse der de kommenterte at både to naustområder i planområdet kan bli vanskelig for Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet å

akseptere. Statsforvalteren anbefalte da at naustområdet i gjeldende plan (BUN2 i planforslaget) tas ut, og at en jobber videre med BUN3, som ligger innenfor arealet som er avsatt til småbåthavn. Gjeldende naustområde ligger i et område som kan være viktig for naturmangfold og friluftsliv, noe som må utredes nærmere. Videre poengterte de at foreslått marint vern vil hindre at det gjennomføres tiltak i sjøen utenfor naustene på BUN 2. En slik tilbakemelding representerer en mulig innsigelsesgrunn.

Trøndelag fylkeskommune uttalte at de som regional kulturminnemyndighet ville fraråde at det tillates oppført sjøhus innenfor område BUN3 med bakgrunn i uavklarte konsekvenser for gravminnet/bevaringsområdet ovenfor og kunne ikke utelukke en mulig innsigelse.

Administrasjonen ser positivt på at det er valgt å ta ut BUN2 for å heller gå videre med BUN3 som ligger i tilknytning til eksisterende småbåthavn.

Terrenginngrep.

På nedsiden av fylkesveien er deler av planområdet sterkt berørt av terrenginngrep. Det gjelder blant annet innenfor bevaringsområde for kulturminne (gravrøys).



En vesentlig del av prosessen har vært å sikre tilbakeføring og retting av terrenginngrep. Når man nå har valgt å ta ut naustområdet BUN2 og tilbakeføre dette området til friluftsmål er det også vesentlig å sikre at dette arealet ryddes og terreng delvis tilbakeføres. Naturmangfoldkartlegging er gjennomført.

Arkitektoniske kvaliteter

Sikring av arkitektoniske kvaliteter og et helhetlig bygningsmiljø på BUN3 har vært et viktig tema i planprosessen. Hensikten med sjøhusene er lagring/oppbevaring av båt og utstyr for sjørettet virksomhet og administrasjonen har vært opptatt av at sjøhusene skal ha en tradisjonell utforming, materialbruk og fargesetting som signaliserer byggets funksjon og at det ikke bør åpnes for store vindusflater. Sistnevnte har ikke bare betydning for estetikken, men er også et virkemiddel for å sikre at sjøhusene ikke tas i bruk til overnatting eller annet varig opphold. Administrasjonen har også stilt krav om bestemmelser som sikrer at areal rundt naust og sjøhus ikke opparbeides med tiltak som virker privatiserende. Hensynet til kulturminnet i bakkant har også vært sentralt og begrensninger på høyde og synlighet er stilt med bakgrunn i dette.

Avløp

Kapasitet på etablerte private avløpsanlegg har vært en sentral og til dels utfordrende problemstilling i planarbeidet. Det er utarbeidet et VAO- notat som belyser utfordringene og overordnet VAO- plan med løsninger som skal legges til grunn videre.

Alle de sentrale temaene og mulige konfliktområdene anses nå som løst i nytt planforslag.

Samlet vurdering

En rekke avveininger ligger bak planforslaget som nå foreligger. Administrasjonen mener planforslaget som foreligger nå er godt nok beskrevet og alle relevante tema anses tilstrekkelig utredet. Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler administrasjonen at planforslag for revidert detaljregulering for Tønnølstrenda hytteområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Miljøteknisk sedimentundersøkelse Risvika Bjugn

Notat - Vurdering etter naturmangfoldsloven Bjugn fjorden-M-not-001

Notat naturmangfold - Tønnølstrenda hyttefelt - M-N-1350055975

Plankart Tønnølstrenda 03.10.2025_A1-L

Referat fra oppstartsmøtet - Planendring for Tønnølstrenda hytteområde - planid 5057 16270090

ROS-analyse_Tønnølstrenda hytteområde_03102025

Samledokument uttalelser

VA hovedplan - 10238831-W-A-01-H100

VA-notat for Tønnølstrenda hyttefelt-10238831-W-01-

Watn Consult AS - Geoteknisk utredning Tønnølstrenda-utfylling og småbåthavn 2023-09-06

Planbeskrivelse_Tønnølstrenda hytteområde_03102025

Bestemmelser_Tønnølstrenda hytteområde_03102025

Fosen bann- og redningstjeneste IKS - Uttalelse fra ifm detaljregulering Tønnølstrenda hytteområdet