



## Saksframlegg

### **Reguleringsplan for Mork II hyttefelt, gnr 178 bnr 1 i Namdalseid, 1. gangs behandling**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namdalseid planutvalg		

#### **Rådmannens innstilling**

1. Forslag til reguleringsplan for Mork II hyttefelt med bestemmelser vedtas utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27-1. Plankart og bestemmelsene er datert 06.03.2007.
2. Planforslaget skal erstatte del av eksisterende reguleringsplan for hytter på Mork, gnr 178, bnr 1, etappe 1 som ble vedtatt i Namdalseid kommunestyre den 13.12.1990. Denne planen skal oppheves jfr. PBL § 28-1.

## Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	01.02.2007	Forslag til reguleringsplan / omregulering av 2 parseller, Mork gnr 178 bnr 1 i Namdalseid	Landsem Plan og Bygg
U	12.02.2007	Forslag til reguleringsplan / omregulering av 2 parseller, Mork gnr 178 bnr 1 i Namdalseid	Landsem Plan og Bygg
I	05.03.2007	Uttalelse til reguleringsplan Mork II	Miljø- og landbruksforvaltningen
I	06.03.2007	Reguleringsplan Mork II	Jostein Landsem
Y	06.03.2007	Reguleringsbestemmelser Mork II	Jostein Landsem

## Vedlegg

Nr.	Tittel
1	MORK II reguleringskart datert 06.03.07
2	Reguleringsbestemmelser datert 06.03.07

## Saksopplysninger

Kommunestyret i Namdalseid vedtok reguleringsplan for gnr 178, bnr 1, i møte den 13.12.1990. Reguleringsplanen er delt i 2 adskilte områder. Området benevnt "etappe 1" omfatter adkomstveg til naustområde, parkeringsplass og 6 hyttetomter. Nå foreligger forslag til ny egen plan for området hvor planområdet er noe utvidet i sørøstlig retning. Planarealet er 104 da stort. Planforslaget er utarbeidd av Landsem Plan & Bygg på vegne av grunneier Jostein Mork. Arealutvidelsen er ikke medtatt eller omtalt i kommuneplanens arealdel. Utvidelsen er relativt begrenset og mesteparten av nyarealet er regulert til jord-og skogbruk. Imidlertid er H6 plassert noe lenger nord og i nytt areal. Dessuten er vegareal og parkeringsareal en del av utvidelsen.

Igangsettingen av planarbeidet har vært kunngjort på forskriftsmessig måte i 2 lokalaviser, kommunen har gitt sine kommentarer til planforslaget og det foreliggende planmaterialet er i samsvar med ønskene fra grunneier samt retningslinjene fra planmyndigheter.

Planens formål er å sikre en høyere standard på hyttetomtene ved at det innreguleres nye adkomstveger til tomtene. Dessuten inkluderer planforslaget lokalisering av en ny småbåthavn og 2 nye felles parkeringsplasser.

## Vurdering

Den opprinnelige reguleringsplanen viser 6 hyttetomter hvorav kun 1 tomt er bebygd. Grunneieren ønsker nå en høyere standard på hyttetomtene for derved å gjøre produktene mer salgbare. Dette er forståelig med bakgrunn i den holdning som preger vår tids hyttebygging.

Hyttetomtene er regulert som avgrensede tomteareal med varierende størrelse ( 1,0 til 1,6 da). Disse arealene skal være basis for festeavtaler.

Planforslaget innebærer ikke nye hytteplasseringer i konflikt med 100 m beltet. Utformingen av plankart og bestemmelser er i samsvar med retningslinjer fra Miljøverndepartementet.

Lokal landbruksmyndighet har kommentert at Mork II berører ca 70 daa skog på overveiende låg bonitet, og dette anses som lite konfliktfylt mht. skogbruk. Fellesveg 1 er et nyanlegg som berører dyrka mark. Felles parkeringsplasser 1 og 2 berører også dyrka mark. Det foreslåtte hyttefeltet medfører således en viss omdisponering av jordbruksareal.

Det påpekes også at bestemmelsenes forslag om forbud mot oppføring av gjerder kan være konfliktskapende pga. husdyrbeite i området. Forbud mot oppsetting av gjerder og flaggstenger er forhold som skal bidra til å begrense anleggene i hyttefeltene og bidra til at terrenget får være mest mulig uberørt. Temaet har også en estetisk side. Mange stakittgjerder kan bli skjemmende. Forbudet i bestemmelsene foreslås derfor opprettholdt.

Det foreslås at planen vedtas utlagt til offentlig ettersyn i samsvar med PBL §§ 27-1 og 28-1.