

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Fosen Skjellsand / Felleskjøpet Agri SA - Mulighetsstudie 85/085

Vedlegg:

- 1 Mulighetsstudie
- 2 Reguleringsplan for Vasøya - plankart
- 3 Klage Felleskjøpet 2011
- 4 Klagebehandling 2011
- 5 Stadfesting fylkesmann

Sakens bakgrunn og innhold:

Felleskjøpet Agri SA eier er hjemmelshaver til et område på Vasøya. Området omfatter bl.a. tidligere fabrikkannlegget til Fosen skjellsand. Produksjonen er nedlagt og bygningene står til nedfalls. WSP, på vegne av Felleskjøpet Agri SA har nå utarbeidet en mulighetsstudie for området. Her skisseres det en mulig framtidig bruk av området. Deler av bruken er i strid med gjeldende reguleringsplan, og de ønsker en prinsipputtalelse fra Bjugn kommune om planene. I en senere e-post angir WSP at «Det er viktig for Fosen skjellsand at man får til en så stor fleksibilitet som mulig.» Felleskjøpet har også uttrykt at de i utgangspunktet har tenkt å selge området, uten å omregulere selv.

Gjeldende reguleringsplan i området er reguleringsplanen for Vasøya, planId: 16270098, vedtatt 22.11.2011, og stadfestet av Fylkesmannen etter klagebehandling 2.5.2012.

I behandlingen av reguleringsplanen i 2011 var disponering av dette området en av de viktige temaene. Felleskjøpet Agri SA var uenig i endringene i reguleringsplanen. Denne saken må derfor ses i sammenheng med de vurderingene gjort av kommunen i reguleringsplanprosessen.

Endringene i reguleringsplanen for Vasøy i 2011 var følgende:

Deler av området eid av Felleskjøpet Agri SA, tidligere avsatt til industri blir nå avsatt til fritids- og turistformål, hvor det tillates «tiltak knyttet til næringsvirksomhet av reiseliv og turisme inklusive boenheter for slike formål» Denne endringer er bl.a. begrunnet med å kreere en buffer mellom boligområdene og industriområdet.

I 2011 ønsket Felleskjøpet Agri SA en omregulering av hele industriområde til fritidsbebyggelse. I klagebehandlingen ble det gitt følgende begrunnelse for å ikke imøtekomme dette ønsket:

«Klagen fra Felleskjøpet Agri SA avspeiler et økonomisk ønske eieren har for disponeringen av sine arealer. Bedriften ønsket primært å endre arealforvaltningen fra industriformål til fritidsbebyggelse, hvilket kommunen oppfatter som utlegging til selveiertomter for

fritidsbebyggelsen. Annen næringsaktør på Vasøya som i dag leier deler av Felleskjøpets anlegg, ønsket arealene eller i alle fall deler av arealene fortsatt avsatt til industriformål. Den lokale velforeningen støttet denne arealdisponeringen. Kommunen har avveid disse ønskene både mot hverandre, men også opp mot ønsket utvikling på stedet av hensyn både til næringsutvikling og bosetning. Kommunen er kommet til at arealenes beliggenhet, deres muligheter og ikke minst nærheten til fast bosetning på stedet, tilsier at en både bør utnytte og sikrer de industrielle mulighetene som foreligger og mulighetene for reiselivsvirksomhet samtidig som en sikrer en viss tilpasning til eksisterende boligbebyggelse. Ved å la de nordvestre delene av eiendommen bli benyttet til industrivirksomhet, kan en utnytte stedets muligheter for kai og kai nære arealer. Ved å åpne for reiselivsvirksomhet, som i hovedsak antas å ville innebære rorbu lignende utleievirksomhet med evt. tilhørende virksomhet, vil en få en buffer mellom industrivirksomheten og den faste bosetningen. På denne måten vil alle parter interesser og kommunens samfunnsinteresser ivaretas. Rådmannen vil på dette grunnlag tilrå at arealdisponeringen blir som vedtatt i reguleringsplanen.»

Vurdering:

Forespørselen fra Fellskjøpet Agri SA kan oppfattes som et forespørsel om å starte omregulering av eiendommen. De antydte likevel i møtet 7.3.2017 at de ikke ønsker å komme i gang med regulering selv akkurat nå, men at de primært ønsker å selge eiendommen. Forespørselen er for å klargjøre muligheter på tomta. Dette ble bekreftet i en telefonsamtale mellom saksbehandler og WSP etter forespørselen var mottatt. Det utelukkes riktig nok heller ikke at eieren velger å regulere området ved et senere tidspunkt.

Dette betyr at forespørselen må behandles med omhu. WSP angir i en epost datert 02.05.2017 at det er viktig for Fosen skjellsand å få til en så stor fleksibilitet som mulig. Dette er forståelig når de vil selge eiendommen, jo mer fleksibilitet jo flere kan være interessert i eiendommen. Samtidig er det viktig at kommunen ikke gir signaler som blir brukt i en salgsprosess og som skaper forventninger hos en evt. kjøper ang. framtidige muligheter for omdisponering av området. Rådmannen mener at kommunen bør være svært tilbakeholdende når det gjelder uttalelser om muligheter for framtidig bruk/disponering av områder som er i strid med gjeldende reguleringsplan, spesielt i forbindelse med salgsprosesser. Rådmannen mener derfor at Planutvalget bør vurdere om de i det hele tatt vil gi signaler ang. muligheter for framtidig omdisponering av området på dette tidspunktet.

Rådmannen ønsker likevel å drøfte de viktigste endringene som foreslått av grunneier, for å gi best mulig grunnlag for en evt. uttalelse.

På side 10 i vedlagt notat fra WSP vises det at de ønsker følgende endringer i reguleringsplan:

- Omdisponering av LNFR formål til boligformål eller fritidsbebyggelse (1600m2)
- Området for fritids- og turistformål endres til fritidsbebyggelse,

Omdisponering av LNFR formål til boligformål eller fritidsbebyggelse er i utgangspunktet ikke noe som er ønskelig, særlig ikke når det er dyrka mark som blir berørt. Ønsket begrunnes med at området ikke var slått i juni 2016 noe som kan tyde på at det er ikke aktivt dyrket. Tilgjengelige flyfoto viser likevel at området har vært i aktivt bruk. Området som er tenkt omdisponert til boligformål/fritidsbebyggelse er en del av et større området med dyrka mark, det er altså ikke 'restareal'. Omdisponering vil derfor etter rådmannens mening være uheldig.

Formålet på arealet som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til fritids- og turistformål ønskes endret til fritidsbebyggelse. Dette beskrives i notatet som selveide fritidsboliger. Disse fritidsboliger vil da få et industriområde som nærmeste nabo. Det er større sannsynlighet for konflikter mellom fritidsboliger og industriområde når fritidsbebyggelsen er selveid enn når disse er i form av utleie hytter/rorbuer. Endringer i retning av fritidsbebyggelsen kan derfor

etter rådmannens vurdering være uheldig for utviklingsmulighetene på industriområdet. I tillegg ble i 2011 valget for bebyggelse for utleie begrunnet med at det gir større mulighet for allmenheten for å benytte seg av området langs sjøen, der utleiehytter er mindre privatiserende enn selveide fritidsboliger. Det argumentet gjelder etter rådmannens vurdering fortsatt i dag.

I tillegg til de ovenstående endringer er det antydning av mindre endringer, hovedsakelig justering av grenser mellom de ulike arealformålene. Disse er ikke begrunnet, men det kan tenkes at dette er foreslått etter en konkret vurdering av terrengets form og muligheter. Dette er likevel vanskelig å vurdere uten en konkret beskrivelse og begrunnelse.

Kommunen begrunnet arealdisponeringen i gjeldende reguleringsplan i en avveining av ulike interesser i området og samfunnsinteresser. Rådmannen har ikke fått signaler om at situasjonen i området eller samfunnet har endret seg såpass at den arealdisponeringen må vurderes på nytt. Tvert imot, WSP sier i deres mulighetsstudie at det antas at det er relativt stor interesse for eiendommen dersom man velger å gå åpent ut i markedet. Uten at rådmannen har konkret kunnskap om de fire interessenter som har meldt seg kan det ut fra beskrivelsen virke som at det er interesse for eiendommen som den er regulert i dag, med en kombinasjon av industri og fritidsbebyggelse for utleie.

En kan ha forståelse for at en eier av et slikt området ønskes seg størst mulig fleksibilitet for utnyttelse av området, spesielt når eiendommen skal legges ut for salg. Kommunens oppgave er derimot å være tydelig på hvilken utvikling den ønsker seg i området ut fra en avveining av ulike interesser i området, og styre utvikling gjennom sine reguleringsplaner. I dette tilfelle er reguleringsplanen relativt nytt, og rådmannen kan ikke se at situasjonen har endret seg i den grad at vurderingene som ble lagt til grunn i 2011 ikke er aktuelle lenger og at det er behov for å starte en omreguleringsprosess.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Oppsummering:

Felleskjøpet Agri SA ber om en uttalelse fra kommunen ang. mulighetsstudie de har utarbeidet. Rådmannen mener at kommunen bør være svært tilbakeholdende når det gjelder uttalelser om muligheter for framtidig bruk/disponering av områder som er i strid med gjeldende reguleringsplan, spesielt i forbindelse med salgsprosesser. I dette tilfelle er reguleringsplanen relativt nytt, og rådmannen kan ikke se, heller ikke etter en vurdering av foreliggende notatet, at situasjonen har endret seg i den grad at vurderingene gjort i 2011 ikke er aktuelle lenger og at det er behov for å starte en omreguleringsprosess.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget etter drøftelse av saken, mener at gjeldende reguleringsplanen for Vasøya, planId 16270098 fortsatt gir et godt grunnlag for å styre utvikling i området og er ikke positive til de endringene foreslått av Felleskjøpet Agri SA. Planutvalget ser at det kan være et behov for en justering av grenser mellom de ulike arealformålene.