

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Rønsholmskjæret, gnr. 63 bnr. 42. Søker: Rønsholmen Brygger v/Ketil Sørensen

Vedlegg:

- 1 Søknad om omdisponering til bolig/fritidsbebyggelse
- 2 Uttalelse fra fylkesmannen - dispensasjon fra kommunedelplan Beian/Garten - Omdisponering av rorbuanlegget på Rønsholmskjæret
- 3 Begjæring om seksjonering av gnr. 63 bnr. 42, Rønsholmen Brygger
- 4 Vedtak i planutvalget 06.09.11
- 5 Søknad om omdisponering av eiendom - 1621 63 42 - Rønsholmskjæret
- 6 Situasjonsplan Rønsholmskjæret
- 7 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - Delplan Beian Garten

Sakens bakgrunn og innhold

Rønsholmen Brygger AS v/ Ketil Sørensen søker i brev datert 15.08.12 om omdisponering av utleieenheter/rorbuer på eiendommen gnr. 63 bnr. 42 til formål fritidsbebyggelse. Bakgrunnen for søknaden er at han ønsker en nedtrapping av virksomheten av helsemessige årsaker og snart oppnådd pensjonsalder. Salg av næringsseiendommen til andre aktører er vanskelig på grunn av markedet i Europa. Kronekursen er for tiden høy, den økonomiske situasjonen er vanskelig og det er en negativ utvikling av turiststrømmen fra Europa.

Fradeling og salg til private som fritidsbolig vil derfor være mest aktuelt for å kunne avvikle bedriften. På denne måten vil man unngå en vesentlig endring av dagens bruk.

Planutvalget har tidligere i møte 06.09.11 behandlet tilsvarende søknad fra Rønsholmen Brygger AS om omdisponering av utleieenheterne til fritidsboliger. Planutvalget fattet følgende vedtak i sak 11/23:

Planutvalget finner ikke å kunne godkjenne søknad i brev av 06.06.11 fra Rønsholmen Brygger AS om omdisponering og fradeling av rorbuer på gnr. 61 bnr. 42 til fritidstomter/fritidsboliger.

Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til formål utleiehytter. Planutvalget kan ikke se at det foreligger særlige grunner for at det

skal gis dispensasjon fra kommuneplanen, eller at det skal fremmes reguleringsplan for området med sikte på regulering av området til fritidseiendommer.

Vedtaket ble ikke påklaget.

Senere fikk kommunen begjæring om seksjonering av enhetene i rorbuanlegget. Seksjoneringen ble gjennomført i henhold til lov om eierseksjoner § 8.

Administrasjonens vurdering

Rønsholmen Brygger AS ble etablert som reiselivsprosjekt i 1994, og har hatt som formål å drive turisme basert på sjøfiske som hovedaktivitet. Bedriften har hatt suksess ved å knytte til seg turoperatører fra en rekke europeiske land, men i følge flere som driver med utleievirksomhet er markedet nå i sterk endring. Utleiesesongen er blitt kortere og den vanskelige økonomiske situasjonen i Europa har ført til at etterspørselen er blitt redusert. Ved å legge næringsvirksomheten ut for salg nå vil trolig føre til en vesentlig lavere pris enn tidligere. Dette er imidlertid en situasjon som over tid kan endre seg til det positive. Salg av hver enkelt utleieenheter som fritidsbolig vil nok gi en vesentlig høyere pris totalt fordi man da i større grad henvender seg til det lokale (norske) markedet.

Eiendommen er ikke regulert, men er i henhold til kommuneplanens arealdel - delplan Beian/Garten - avsatt til formål utleiehytter.

Kommunens rolle er å forvalte arealbruken i kommunen på en forsvarlig måte innenfor gjeldende planverk og plan- og bygningslovens bestemmelser. Dispensasjonsadgangen etter plan- og bygningslovens § 19-2 er vesentlig skjerpet etter lovendringen i 2010. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Bestemmelsen gir klare føringer på at det heller ikke bør dispensere fra planer når en statlig (fylkesmannen) eller regional myndighet (fylkeskommunen) har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Økonomiske begrunnelser er normalt ikke tilstrekkelig grunnlag for å gi dispensasjon. Dette er et prinsipp som alltid har ligget til grunn ved behandling av søknader om dispensasjon.

I brev datert 11.01.13 fraråder Fylkesmannen i Sør-Trøndelag at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Hvis kommunen likevel gir dispensasjon vil Fylkesmannen vurdere å påklage vedtaket. Fylkesmannen anfører at en åpning for private fritidsboliger på et område som i dag er regulert til næringsformål vil redusere samfunnsnyttene av arealdisponeringen. En omdisponering vil føre til at området vil fremstå som mer privatisert enn i dag og følgelig både redusere samfunnsnyttene og redusere allmennhetens tilgang til arealene.

Sør-Trøndelag fylkeskommune uttaler at omdisponering av utleiehyttene til fritidsboliger vil virke privatiserende og hindre allmennhetens bruk av utleietilbudet, og at en dispensasjon vil skape presedens for tilsvarende saker.

Administrasjonen slutter seg til Fylkesmannen og fylkeskommunens vurderinger i saken. En omgjøring av utleiehytter til private selveide fritidsboliger vil normalt gi en større

privatiserende effekt for området. En dispensasjon fra arealdelen vil også klart gi presedens i lignende saker. Administrasjonen har full forståelse for at innehaver ønsker å selge utleieenheter som fritidsboliger slik situasjonen nå er, men kommunen er satt til å forvalte arealene innenfor det planverket som er vedtatt etter en forutgående omstendelig planprosess. Økonomiske grunner er ikke tilstrekkelig begrunnelse til å fravike dette ansvaret.

Eiendommen er bygget ut med tanke på næringsvirksomhet, og slik bør det også være i framtiden. Virksomheten kan være drivverdig og fortsatt blomstre gjennom andre drivere, eller at virksomheten selges med dette for øye.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 - å kunne gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende omdisponering av areal for utleiehytter til fritidsboliger på Rønsholmskjæret, gnr. 63 bnr. 42.

Etter planutvalgets vurdering må det legges avgjørende vekt på den begrunnelse som framkommer i søknad av 15.08.12 fra Rønsholmen Brygger v/ Ketil Sørensen.

Etter planutvalgets skjønn vil ikke en omdisponering av utleiehyttene medføre en reduksjon av allmennhetens tilgjengelighet til området. Utleiehyttene er etablert og tomtearealet for den enkelte enhet er begrenset. Arealet på Rønsholmskjæret for øvrig vil være fritt tilgjengelig for allmennheten.