

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DETALJREGULERING STORFOSEN GODS (PLANID 1621201601) 1. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Storfosna gods - PlanID 1621201601 ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Storfosna Gods AS ønsker å videreutvikle eiendommen 60/1 innen næring/tjenesteyting og samtidig å opprettholde landbruksdrift. Norgeshus AS på vegne av Storfosna Gods AS har derfor utarbeidet en reguleringsplan som skal sørge for at næringsdelen av eiendommen får en god og hensiktsmessig tilgang fra sjøsiden gjennom å anlegge en stolpebrygge, samtidig som det legges til rette for ombygging og oppbygging av bygningsmasse og oppføring av naust slik at eiendommen får en sterkere tilknytning til sjøen. Planen skal også legge til rette for friluftsliv.

Detaljregulering for Storfosna gods med plankart og tilhørende planbeskrivelse og ROS analyse ble oversendt Ørland kommune 7.04.16. Etter nærmere gjennomgang og dialog ble det fremmet revidert kart, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert og oversendt 12.04.16.

For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget viser til vedlagte planbeskrivelse.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 26.01.2016 i Ørland rådhus. Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort i Fosna Folket 21. januar 2016 og berørte parter varslet i eget brev datert 18.januar 2016. Frist for kommentarer og merknader ble satt til 19.februar 2016. I ettertid av oppstartsmøtet har man sett behov for å begrense planområdet. Det ble derfor sendt ut et nytt varsel om oppstart av planarbeid til berørte parter og offentlige instanser 2.mars 2016. Frist for kommentarer og merknader ble satt til 3.april 2016.

Planområdet er avsatt til landbruk, næring og friluft (LNF) i gjeldende kommuneplan.

Innspill mottatt i forbindelse med oppstart er sammenfattet i nevnte planbeskrivelse, men de mest aktuelle temaene nevnes i det følgende:

- Naust og stolpebrygge
 - Fylkesmannen viser til dispensasjonssøknad for naust og stolpebrygge og påpeker begrunnelsen for avslaget. I dispensasjonssaken vurderte fylkesmannen det slik at det omsøkte tiltaket vil virke privatiserende og være til ulempe for allmennhetens ferdsel i området. Fylkesmannen mente at dispensasjonen vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak arealformålene i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet og at det derfor ikke var anledning til å gi dispensasjon.
 - Fylkeskommunen skriver at de ikke ser behovet for brygge og naust da det er etablert småbåthavn i umiddelbar nærhet. De påpeker strandsonens verdi for plante- og dyrearter, friluftsliv og rekreasjon, og de biologiske og landskapsmessige kvaliteter den har. Videre sier de at spørsmål om bygging i 100-metersbeltet skal vurderes etter de prinsipper og hensyn som framgår av statlige planretningslinjer.
- Feltregistreringer og automatisk fredet kirkested fra middelalderen
 - Sør-Trøndelag påpeker at det må foretas en arkeologisk feltregistrering innenfor planområdet for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner. Registreringen må utføres på barmark uten tele og med gunstige lysforhold.
 - NTNU, ved Vitenskapsmuseet, skriver i sin uttalelse at dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pøling eller annet, kan det påregnes at de, avhengig av tiltakets art og omfang, vil kreve marin arkeologisk befaring på stedet. De påpeker at det derfor er viktig at planen beskriver tiltak i sjø på en utfyllende måte, og at plankartene viser tiltakenes beliggenhet og utstrekning.
 - Riksantikvaren sier at dersom kirkestedet inngår i planen må det settes av til hensynssone (båndlagt etter kulturminneloven, sosikode 730). De har utarbeidet en bestemmelse til hensynssonen som skal inn i reguleringsplanen. Videre sier de at det ikke er usannsynlig at det kan finnes graver, rester etter kirkebygning eller andre rester etter kirkestedet andre steder på gårdens område. Ethvert inngrep i grunnen vil derfor måtte vurderes mot potensial for berøring av automatisk fredete kulturminner. Storfosna kirkested er et kulturminne av nasjonal betydning, noe som må legges til grunn for videre planlegging. Bygninger som tenkes oppført må vises på plankartet samt plasseres og utformes på en måte som ikke skaper eller skjemmer kulturminner. Videre skriver Riksantikvaren at sti må anlegges på en måte som i minst mulig grad fører til inngrep i grunnen. Eventuelle inngrep krever dispensasjon fra kulturminneloven.

Folkehelsevurdering

Utvikling av næringsaktivitet på Storfosna er viktig for utviklingen av samfunnet på øya. Samtidig har strandsonens stor verdi for friluftsliv og rekreasjon. Det er derfor viktig at planområdet utvikles for å styrke begge disse hensynene.

Administrasjonens vurdering

Prosessen med dispensasjonssøknad for oppføring av brygge og naust startet sommeren 2014. Ørland kommune innvilget søknaden, men dette ble påklaget av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Endelig vedtak om avslag av dispensasjonssøknaden ble gjort av Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev datert 8.1.2016. Begrunnelsen var at de vurderte det omsøkte tiltaket vil virke privatiserende og være til ulempe for allmennhetens ferdsel i området. Dispensasjonen ville derfor medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak arealformålene i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet og at det derfor ikke var anledning til å gi dispensasjon.

Administrasjonen vurderte i forbindelse med dispensasjonssøknaden om brygge og naust at dette må ses i en større sammenheng med den framtidige næring/tjenesteyting på Storfosen Gods der det legges opp til et konsept med at gjestene skal ankomme godset via båt og se selve godset fra sjøen for så å gå rett opp til hovedhuset. Å bruke småbåthavn i nærheten for så å bli kjørt til godset vil ikke bli det samme, da kunne de liksom godt ankomme med ferja og bli kjørt til godset. Det er bakgrunnen for at kommunen ønsket å innvilge søknaden om dispensasjonssøknaden. Denne vurderingen gjelder også for den utarbeidede detaljreguleringsplanen.

En planprosess er en mer omfattende og demokratisk prosess enn en dispensasjonssak. Det gir anledning til en bredere høringsrunde og mulighet for bedre å sikre hensynet til allmenhetens interesser. I planarbeidet har det vært spesielt viktig for administrasjonen å sikre allmenhetens ferdsel i strandsonen. Dette er gjort med å regulere grønnstruktur langs sjøkanten og ved rekkefølgekrav om at sti skal være opparbeidet før oppføring av brygge.

Videre har det vært viktig å få tilstrekkelig belyst om den forslåtte bryggen kan få vesentlige virkninger på foreslått vern etter naturmangfoldloven. Multiconsult har utarbeidet et notat med hydrologiske og biologiske ekspertvurderinger av tiltaket. Notatet finnes i vedlegg til planforslaget.

Etter varsel om oppstart er det mottatt flere uttalelser som er hensyntatt i planen. Eventuelle nye behov for endringer etter 1. gangs behandling antas å kunne gjøres uten behov for ny høringsrunde. Administrasjonen vurderer derfor at forslag til detaljplan har en slik kvalitet at den kan legges frem til 1. gangs behandling og sendes på høring.

Vedlegg:

- 1 Plankart A2-L - Storfosen gods
- 2 Bestemmelser
- 3 ROS-analyse
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Vedlegg planbeskrivelse