

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/4	Planutvalget - Ørland kommune	16.01.2019
	Kommunestyret - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN RØNSHOLMEN - PLANID 5015201802 - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan for Rønsholmen – planID 5015201802 – med planbestemmelser og plankart sist revidert 29.11.2018.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget vedtok i møte 29.08.2018 å legge reguleringsplan for Rønsholmen ut til høring og offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Reguleringsplan for Rønsholmen er utarbeidet av Kystplan AS på vegne av grunneier Ketil Sørensen.

Området ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, der det i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 er forbud mot tiltak, også bruksendring. Rønsholmen er ikke regulert fra før. I kommuneplanens arealdel er hele det aktuelle området avsatt til næringsformål.

Planområdet ligger i hovedsak på Rønsholmskjæret, men omfatter også vei over til Rønsholmen, samt eksisterende næringseiendom på gnr. 63 bnr. 66. Området er ferdig utbygd og planen vil ikke åpne for ytterligere bebyggelse. På Rønsholmskjæret er det 7 rorbuer, småbåtanlegg, servicebygg og ett kombinert bygg for søppel og diverse. Skjæret er forbundet med fastlandet med vei med avkjørsel fra Gartveien (fylkesvei 241). Bnr. 66 er bebygd med kombinert lager/boligbygning. Hele området ligger på omtrent samme høyde over havet, i underkant av 3 moh., og består av fjell og jorddekt fastmark. Utleiehyttene på Rønsholmen (gnr. 63 bnr. 42) ble seksjonert i 2012. Av 7 seksjoner er den ene overdratt til privatperson.

Formålet med reguleringsplanen er å definere hva som er næringsareal, småbåtanlegg, etc. og samtidig sikre allmenhetens tilgang til sjøarealene. Planen legger ikke opp til nye tiltak, men formaliserer faktisk bruk i dag. Bakgrunnen for planforslaget er at dagens utleievirksomhet av rorbuanlegget på eiendommen ønskes avviklet, og at rorbueene kan selges til private eiere.

Planforslaget som ble behandlet av planutvalget 29.08.2018 og lagt til ut til høring og offentlig ettersyn omfattet en omdisponering av rorbuene fra næring til fritidsbebyggelse.

På bakgrunn av planforslaget som omfattet en slik omdisponering, fremmet Trøndelag fylkeskommune innsigelse til formålsendring fra utleievirksomhet til fritidsbebyggelse på Rønsholmen. Fylkesmannen i Trøndelag fremmet tilsvarende faglig råd om ikke å endre arealbruken til privat fritidsbebyggelse, med bakgrunn i hensynet til verdiene i 100-metersbeltet og for å unngå en uheldig privatisering av Rønsholmen. Reguleringsplanen er derfor endret slik at rorbuene i herværende plan er regulert til næringsareal, som kun omfatter de enkelte eierseksjonene. Det er således lagt opp til privat utleie av enhetene.

Det er i tillegg innkommet uttalelser fra Kystverket og Statens vegvesen. Ingen av dem har merknader til planforslaget. Det er kommet inn to merknader til planforslaget fra berørte naboer Geir Johan Grande og fra Solfrid og Harald Holberg. Alle skriftlige høringsinnspill er gjengitt i sin helhet i eget vedlegg.

For nærmere beskrivelser av innhold og konsekvenser av planforslaget vises det til vedlagte plandokumenter.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Fylkeskommunen fremmet innsigelse til reguleringsplanen etter 1. gangs behandling. Innsigelsen retter seg mot formålsendring av rorbuene fra næringsformål/turistanlegg til private fritidsboliger. Fylkeskommunen mener en bruksendring av turistanlegget på Rønsholmen til private fritidsboliger vil privatisere strandsonen, og at en aksept av en slik omgåelse av det nasjonale bygge- og deleforbudet i strandsonen vil gi uheldig presedens for lignende saker andre steder i fylket.

Rådmannen forstår, og er for så vidt enig i, innvendingene til omdisponering fra næring til fritidsbebyggelse. En slik omdisponering kan danne en svært uheldig presedens, all den tid det finnes flere tilsvarende anlegg som ønskes omdisponert til fritidseiendommer. Det har vært en prosess med dialog med regionale myndigheter, og det er foretatt endringer i reguleringsplanforslaget. Den viktigste endringen er at rorbuene nå er regulert til næringsareal, og er således i tråd med overordnet plan. Dette utgjør en vesentlig endring i reguleringsplanen, hvilket tilsier at planen i utgangspunktet skulle vært sendt ut på ekstra høring. Rådmannen har imidlertid vurdert endringen til å være i «riktig retning» i henhold til høringsinnspillene, og mener planen kan behandles uten bred ekstrasøring.

Reguleringsplanen slik den nå foreligger er i all hovedsak en formalisering av eksisterende situasjon. Rådmannen kan ikke se at reguleringsplanen vil medføre vesentlige ulemper for allmennheten, omkringliggende bebyggelse eller andre interesser. Planen legger begrensninger på hvor mye eiere av de enkelte seksjonene kan privatisere området. Ut fra de gjeldende forutsetninger, mener rådmannen at planen ivaretar allmennhetens interesser på en god måte.

Oppsummering og rådmannens vurdering av innkomne merknader og uttalelser etter 1. gangs behandling:

Offentlige instanser	Oppsummering	Rådmannens vurdering
Kystverket	Kystverket har ingen innspill eller kommentarer til foreslått reguleringsplan.	Ok.
Statens vegvesen	Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.	Ok.
Fylkesmannen i Trøndelag	Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd til reguleringsplanen: <i>Med bakgrunn i hensynet til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen og for å unngå en uheldig privatisering av Rønsholmen bør arealbruken ikke endres til privat fritidsbebyggelse som foreslått.</i>	Innspillet er tatt til etterretning.
Trøndelag fylkeskommune	Fylkeskommunen behandlet saken politisk i fylkesutvalgets møte 16.10.2018, og har innsigelse til planen: 1. <i>Trøndelag fylkeskommune vektla lokal næringsutvikling og arbeidsplasser tyngre enn det nasjonale bygge- og deleforbudet i strandsonen (PBL § 1-8) da Rønsholmen ble åpnet for utbygging av turistanlegg. Med begrunnelse i fylkeskommunens rolle som nærings- og samfunnsutvikler, var fylkeskommunen langt mer positive til næringstiltak enn til fritidsbebyggelse når det gjelder bygging i strandsonen.</i> 2. <i>Den omsøkte omdisponeringen fra næringsformål/turistanlegg til private fritidsboliger betyr både en privatisering av strandsonen og svekking av anleggets næringsmessige betydning. En aksept av en slik omgåelse av det nasjonale bygge- og deleforbudet i strandsonen vil dessuten gi uheldig presedens for lignende saker andre steder i fylket.</i> 3. <i>Trøndelag fylkeskommune har ut fra sin rolle som regional friluftsmyndighet innsigelse til formålsendring fra utleievirksomhet til fritidsbebyggelse på Rønsholmen.</i>	Innspillet er tatt til etterretning og vilkårene er etterkommet. Eksisterende utleiehytter reguleres til næringsformål, og innsigelsen vurderes av rådmannen som imøtekommet.
Private aktører		
Adv. Lars Erik Solli på vegne av Solfrid og Harald Holberg	Holberg motsetter seg at det etableres en hyttegrenn på Rønsholmen. Det anføres at en endring fra dagens formål med utleievirksomhet til fritidsbebyggelse vil generere økt trafikk og støy, som vil utgjøre en betydelig ulempe for dem som nabo. Det etterlyses dokumentasjon på at virksomheten ikke er mulig å drive videre, og mener uansett at risikoen bør tilligge søker og ikke naboeiendommene. Det understrekes at da anlegget ble etablert, ble samfunnsinteressene vurdert å veie tyngre enn hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, og mener at det aldri ville blitt godkjent om man i utgangspunktet hadde søkt om å anlegge en hyttegrenn i strandsonen. Holberg påpeker også at en omregulering vil føre til uheldig presedens, og viser til to tilsvarende anlegg på Garten.	Innspillet er tatt til orientering. Arealformålet for rorbuene er endret til næringsareal. Planen vil ikke legge opp til økt ferdsel eller støy. Viser til ROS-analyseskjema nr. 4 om støy.
Adv. Lars Erik	Grande motsetter seg at det etableres en hyttegrenn på	Innspillet er tatt til

Solli på vegne av Geir Johan Grande	Rønsholmen. Det anføres at en endring fra dagens formål med utleievirksomhet til fritidsbebyggelse vil generere økt trafikk og støy, som vil utgjøre en betydelig ulempe for Grande som nabo. Det etterlyses dokumentasjon på at virksomheten ikke er mulig å drive videre, og mener uansett at risikoen bør tilligge søker og ikke naboeiendommene. Det understrekes at da anlegget ble etablert, ble samfunnsinteressene vurdert å veie tyngre enn hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, og mener at det aldri ville blitt godkjent om man i utgangspunktet hadde søkt om å anlegge en hyttegrenn i strandsonen. Grande påpeker også at en omregulering vil føre til uheldig presedens, og viser til to tilsvarende anlegg på Garten.	orientering. Arealformålet for rorbuene er endret til næringsareal. Planen vil ikke legge opp til økt ferdsel eller støy. Viser til ROS-analyseskjema nr. 4 om støy.
-------------------------------------	---	--

Etter en samlet vurdering finner rådmannen at reguleringsplan for Rønsholmen er av en slik kvalitet at den kan legges frem til 2. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplankart Rønsholmen - PlanID 5015201802 - Revidert 29.11.2018
- 2 Reguleringsbestemmelser Rønsholmen R01 Rev. 29.11.2018
- 3 Planbeskrivelse Rønsholmen R 01 revidert 29.11.2018
- 4 Høringsinnspill Rønsholmen - samlet
- 5 Vedlegg 01 ROS-analyse R 01
- 6 Vedlegg 1 R 01 Analyseskjema støy trafikk
- 7 Vedlegg 3 Referat fra Regionalt planforum Rønsholmen