

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

PLANID 1621201601 DETALJREGULERING STORFOSEN GODS 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for Storfosna gods – PlanID 1621201601 – sist revidert 02.06.2016, med plankart og bestemmelser sist revidert 02.06.2016.

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.

Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort i Fosna Folket 21. januar 2016. Planen ble behandlet i planutvalget 19.04.2016 og vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Berørte parter ble varslet med brev og den ble annonsert i Fosna-Folket 21.04.2016. Høringsfrist var 2.6.2016.

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

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

Innspill mottatt i forbindelse med oppstart er sammenfattet i planbeskrivelsen. Høringssvar i forbindelse med at planen ble lagt ut på offentlig ettersyn er inkludert i vedlegg, og kommentert og sammenfattet under kapittelet Administrasjonens vurdering.

Folkehelsevurdering

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

Administrasjonens vurdering

Prosessen med dispensasjonssøknad for oppføring av brygge og naust startet sommeren 2014. Planutvalget i 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 var at dette må ses i en større sammenheng. Framtidige næring/tjenesteyting på Storfosen gods 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 likevel 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. Vilkår for å gi en dispensasjon er strenge. En reguleringsplan 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 foreslåtte 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.

Det er mottatt fire høringsvar fra sektormyndigheter etter at planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Det er fremmet følgende vilkår for egengodkjenning:

- Byggegrensen mot Fv 242 må være på minimum 12 meter fra midten av vegen.
- Byggegrensen innenfor BKB1 må endres slik at den ikke berører Storfosna gamle kirkested.
- Det skal ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen innenfor det automatisk fredete kirkestedet. Riksantikvaren presiserer at det ikke er innvilget dispensasjon etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd.
- Den delen av kirkestedet som inngår i reguleringsplanen må avmerkes som hensynssone d) på plankartet, og ovennevnte tekst må tas inn i bestemmelsene

På bakgrunn av brev fra Vitenskapsmuseet har Fylkeskommunen presiserer at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret før det foreligger en avklaring av undersjøiske

kulturminner etter Kulturminnelovens § 14. Vitenskapsmuseet har senere trukket dette kravet og planen kan derfor godkjennes.

Alle vilkår for egengodkjenning er imøtekommet.

Merknader med kommentarer fra sektormyndigheter:

Sektormyndighet	Merknad	Administrasjonens kommentar
Fylkesmannen Sør-Trøndelag	Svært positivt at de verdifulle jordbruksarealene ikke blir berørt. Landskapsmessige hensyn synes godt ivaretatt. Vises til tidligere uttalelser om at 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. De langgrunne, næringsrike sjøområdene ved Storfosna og Kråkvåg er attraktive beiteområder for fugl, og nært planområdet er det registrert flere naturtyper i sjø av stor viktig het i forhold til naturmangfold. Vågen på Storfosna inngår også i et større område som vurderes i forhold til marint vern. Etablering av kai med flytebrygge og naust som foreslått vil medføre inngrep i verdiene i sjøen og den nære strandsonen og bidra til en privatisering av området. Den foreslåtte adkomstbrygge og naust anbefales tatt ut av planen. Ørland kommunes har lagt vekt på at reguleringsforslaget må ses i en større sammenheng i forhold til framtidig næring/tjenesteyting på eiendommen. De planlagte tiltakene i strandsonen ses som en viktig og nødvendig tilrettelegging. Slik sett vil denne saken ikke medføre presedens for andre søknader om etablering av kaianlegg/brygger i Ørland kommune. Allmennhetens interesser er tenkt ivaretatt ved etableringen av en sti gjennom området. Etter en helhetlig vurdering vil Fylkesmannen ikke fremme innsigelse til de foreslåtte tiltakene. Dersom reguleringsplanen vedtas med kai og naust i strandsonen, er det viktig at det samtidig gjennomføres avbøtende tiltak for å redusere konsekvensene av inngrepene. Det må ikke benyttes materialer for pæling av stolpebrygge som kan medføre forurensning av sjøbunnen.	Konflikt med hensynet til 100-meters beltet og mulig marin verneplan har vært belyst gjennom planprosessen som nå har vært. Administrasjonen erfarer i denne saken at Fylkesmannen har lagt vekt på at prosessen med detaljregulering i stedet for dispensasjon har medført en annen konklusjon enn tidligere. Saken er blitt bedre opplyst med bredere høring, mer detaljerte utredninger, bedre sikring av allmennhetens interesser, og sikring for at denne saken ikke danner presedens for fremtidige kaianlegg. Det er tatt inn krav til materialer i pæler.
Statens vegvesen	Det bør tegnes inn avkjørsel til område BKB fra Fv 242. Byggegrensen mot Fv 242 må være på minimum 12 meter fra midten av vegen.	Plankart er oppdatert med veiledende avkjørselspil og byggegrensen er flyttet.
NVE	For å kunne oppfylle kravene i TEK10s kap.7/PBLs § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare, anbefaler vi at det tas inn en (rekkefølge)bestemmelse til planforslaget med krav om en geoteknisk vurdering/skredfarevurdering av planområdet før tiltaksrealisering.	Det er tatt inn en ny bestemmelse pkt 3.3 med rekkefølgebestemmelse angående geoteknikk
Fylkeskommunen i Sør-Trøndelag med uttalelse fra Riksantikvaren og Vitenskapsmuseet	Ønsker at § 5.1.5 må endres slik at endelig utforming avklares og detaljer bestemmes i samråd med kulturminnemyndighet. Dette gjelder både for servicebygg på BKB1 og naust innenfor BKB2	Dette er imøtekommet.

	Vurderer at kai og flytebrygge ikke passer sammen med et tradisjonelt naust og ikke er kulturhistorisk forankret i stedet. Fraråde at det gis tillatelse til etablering av kai og flytebrygge. Fylkeskommunen har utført en arkeologisk registrering innenfor område for planlagt servicebygg og forpakterbolig (ved gartneriet). Det ble ved befaringen ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. STFK viser til brev fra Vitenskapsmuseets der de varsler befaring og ber tiltakshaver om å ta direkte kontakt med NTNU for avtale om tidspunkt og budsjett for befaring. I epost fra Vitenskapsmuseet den 2.6.2016 skriver de at de frafaller kravet om befaring. STFK refererer til Riksantikvarens brev med kart, somfølger saken. • Byggegrensen innenfor BKB1 må endres slik at den ikke berører Storfosna gamle kirkested. • Det skal ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen innenfor det automatisk fredete kirkestedet. Riksantikvaren presiserer at det ikke er innvilget dispensasjon etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd. • Den delen av kirkestedet som inngår i reguleringsplanen må avmerkes som hensynssone d) på plankartet, og ovennevnte tekst må tas inn i bestemmelsene.	De negative effektene av kai og flytebrygge er vurdert i planprosessen opp mot nytten. Det er ikke vilkår knyttet til dette. Kravet fra Vitenskapsmuseet er frafalt. Vilkårene er imøtekommet.
--	---	---

Følgende endringer er gjort basert på innspill etter høring:

Plankart

- Endret byggegrense til 12 m fra vegsenterlinje.
- Satt inn veiledende avkjøringspil.
- Tatt inn hensynssone H730.
- Endret byggegrense rundt H730.
- Endret tittelfelt og tegnforklaring.

Bestemmelser

- pkt 3.3: Ny rekkefølgebestemmelse angående geoteknikk.
- § 5.1:
- Pkt 5.1.1: Tatt med noen setninger angående avkjøring og skrev inn parkering under oppramsing av hva som kan opparbeides
- Pkt 5.1.5: Det er tatt inn en setning om at det skal utformes i tråd med regional kulturminnemyndighet.
- Pkt 5.2.1: Tatt inn materialer i pæler.
- § 5.4 Ny bestemmelse angående kulturminner.

Administrasjonen har lagt vekt på en rask saksgang i forbindelse med reguleringsaken. Planprosessen startet i januar 2016 etter at fylkesmannen i Møre og Romsdal avsluttet en 1,5 år lang prosess med å avslå dispensasjon. Gjennom reguleringsplanen har saken blitt bedre

opplyst med bredere høring, mer detaljerte utredninger, bedre sikring av allmennhetens interesser, og sikring for at denne saken ikke danner presedens for fremtidige kaianlegg.

Vedlegg:

- 1 Storfosen gods - plankart A2_L rev. 2 juni 2016
- 2 Storfosen gods - Bestemmelser rev. 2 juni 2016
- 3 Storfosen gods - ROS-analyse rev. 2 juni 2016
- 4 Storfosen gods - Planbeskrivelse rev. 2 juni 2016
- 5 Vedlegg planbeskrivelse
- 6 Uttalelse - SVV - reguleringsplan - Storfosen gods - Ørland 60 1 - 60 41 - 1242 7
- 7 Uttalelse - reguleringsplan - Storfosen gods - Ørland 60/1 - 60/41 - 1242/7
- 8 Uttalelse fra NVE
- 9 Uttalelse STFK - Detaljregulering av Storfosen Gods, 60-1 i Ørland kommune
- 10 Uttalelse - Riksantikvarens brev
- 10 Bortfall av krav om marinarkeologisk befaring - Storfosna gods kaianlegg