

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/34	Planutvalget - Ørland kommune	22.08.2018

REGULERINGSPLAN RØNSHOLMEN - 1. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Planutvalget i Ørland kommune legger reguleringsplan for Rønsholmen - planID 5015201802 - ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS fremmer på vegne av grunneier Ketil Sørensen et forslag til reguleringsplan for Rønsholmen, planID 5015201802. Bakgrunnen for planforslaget er at dagens utleie av rorbuer på eiendommen ønskes avvirket, og disse bygningene ønskes omgjort til private fritidseiendommer. Planforslaget omfatter ellers småbåtanlegg/småbåthavn, parkering og friområder på selve Rønsholmen (Rønsholmskjæret), og friområde og kombinert formål bolig/forretning på «fastlandet», samt veiareal.

Eier Ketil Sørensen har vært i kontakt med kommunen flere ganger over lengre tid med et ønske om salg eller avvikling av rorbuvirksomheten. Kommunen har kommet til at en slik omdisponering bør vurderes gjennom en reguleringsplanprosess, bl. a. etter å ha drøftet dette med fylkesmannen. Saken ble tatt opp som en drøftingssak i planutvalget 11.05.2016. Følgende står i protokollen fra møtet: «Planutvalget ber om at administrasjon starter prosessen med å finne gode løsninger for en eventuell omdisponering».

Det er 6 bygg som skal omgjøres til fritidsboliger. Det syvende bygget som i dag er «sløyebu», fortsetter å ha samme funksjon.

Innenfor område for Bolig/forretning kan det etableres et område for vedlikehold av båter, med tilhørende område/anlegg for oppsamling og håndtering av farlig avfall. Det tillates ikke vedlikehold/båtpuss ved småbåthavna.

Eksisterende parkeringsplass har «kapasitet til minst 10 biler» - dette videreføres i planforslaget. Det skal i tillegg til parkering for fritidsboligene settes av minst en parkeringsplass for allmennheten.

Innenfor bestemmelsesområde #1 i F1 tillates opptrekk og utsett av båt. Innenfor bestemmelsesområde #2 i F3 tillatelse oppføring av naust i en etasje på inntil 40 m² BYA.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Næringsvirksbebyggelse (næringsformål). Dette gjelder alt arealet innenfor plangrensene, unntatt Småbåtanlegg og Friluftsområde i sjø. Sjøarealet er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag». Det er ingen reguleringsplan

for området eller nærliggende arealer i dag. Området ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, der det i henhold til plan- og bygningslovens § 1-8 er forbud mot tiltak, også bruksendring.

Eiendomsforholdene på Rønsholmen (der rorbuene er) er som følger: Eiendommen gnr. 63, bnr. 42 er et sameie, der seks av de sju «rorbuene» eies av Rønsholmen Brygger AS. Den syvende andelen eies av en privatperson (Rune Rædergård). I tillegg er det en «sirkeltomt (eiendom uten fastlagte grenser) på holmen, som eies av en privatperson (Robert Grønnslett). Adkomstveien til holmen eies av tiltakshaver Ketil Sørensen.

Det er utarbeidet en VA-plan for planområdet. Denne legger opp til å benytte eksisterende avløpsanlegg videre ved overgang til fritidsboliger. Avløpsanlegget blir da felles for alle fritidsboligene.

Uttalelser til oppstartsvarsel

Etter kunngjøring av oppstart av planarbeidet, har det kommet uttalelser fra Kystverket, Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

Kystverket er i «sterk tvil» om det er korrekt å frita fra kravet om konsekvensutredning, og ber om en ny vurdering av denne beslutningen. «Vi ser en endring i planformålet som etter vår mening innebærer en dreining til økt privatisering av strandsonen og kan være i direkte strid med den nasjonale føringer for arealbruk i sjø-/strandområdet. Dette sammen med forholdet om en formålsendringen som svært avvikende fra gjeldende kommuneplans arealdel, gjør behovet for en gjennomgang og utredning mer aktuell».

Kystverket mener det også bør vurderes om en endring til selveiertomter vil medføre en endret risikobilde (brann), og mener en ROS-analyse er påkrevd.

Fylkesmannen påpeker at «private fritidsboliger i motsetning til næringsarealer (har) ingen samfunnsnytte», og er derfor «svært skeptisk» til at det settes i gang et planarbeid for å omdisponere utleiehyttene til fritidsboliger. Fylkesmannen anbefaler at planarbeidet stanses. Hvis det likevel går videre med planarbeidet, er det viktig å ivareta verdiene i sjøområdene, og allmennhetens adkomst til området. Allmennhetens adkomst til området må sikres gjennom bestemmelser til planen. «Det kan vurderes om de delene av holmen som i dag er ubebygget bør settes av som en offentlig allmenning».

Fylkesmannen mener videre at det bør tas inn bestemmelser som sikrer miljøhensyn i småbåthavner, og gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk.

Når det gjelder vurderingen rundt samfunnssikkerhet, forutsetter Fylkesmannen at det foretas en ROS-analyse. «Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk ved dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket». Fylkesmannen påpeker at det er kommunen som har ansvar for å godkjennes ROS-analysen, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3.

Trøndelag fylkeskommune er «svært skeptisk til det varslede tiltaket» og tilrår at man ikke går videre med planarbeidet. «Private hytter har i motsetning til næringsbebyggelse ingen samfunnsnytte og vil medføre at hele Rønsholmen blir privatisert».

«Fylkeskommunen ønsker ikke en utvikling av at sjønære turistanlegg etter en tid blir omgjort til private bolig/fritidsboliger. Slik blir strandsonen privatisert og allmennhetens tilgang til strandsonen reduseres. Dette betyr i prinsippet at fylkeskommunen ikke kan si ja til næringsutvikling i strandsonen.

Da saken er av prinsipiell betydning kan vi ikke utelukke en innsigelse til planen. I så fall vil saken bli politisk behandlet når den kommer på høring/offentlig ettersyn».

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Planen om fritidsbebyggelse innenfor 100 meters belte slik som den er fremsatt, ville sannsynligvis ikke kunne bli vedtatt dersom rorbuene ikke allerede hadde vært satt opp. Det er en utfordring hvordan rorbuene skal benyttes når næringsvirksomheten opphører. Det er en fare for at rorbuene i praksis benyttes som fritidsbolig uten at allmenhetens interesser sikres.

Rådmannen kjenner til at det er flere som driver med denne typen utleie som også kan tenke seg å få omdisponert rorbuer/utleiehytter til fritidseiendommer. Et positivt vedtak i denne saken kan danne presedens. Høringsinstansene fylkesmannen og fylkeskommunen er negative til hovedinnholdet i planforslaget – en omdisponering fra utleie til fritidsboliger. Rådmannen har full forståelse for disse innvendingene, som også er fremført fra kommunens side i møter med forslagsstiller.

I prinsippet er det slik at kommunen tar over planen ved at den tas opp til første gangs behandling. I praksis fungerer det ikke helt slik. Forslagsstiller er klar over at han løper en risiko for ikke å få planen godkjent, og har bekreftet at all oppretting etter første gangs behandling forestås av tiltakshaver. Det er kommunestyre som etter høring gjør endelig vedtak av planen.

Som det framgår av planforslaget, gjelder herværende planforslag i stor grad en formalisering av dagens bruk av området. Unntaket fra dette vil være overgangen fra utleieenheter til fritidsbygg. Etter en foreløpig vurdering, kan ikke rådmannen se at dette medfører vesentlige ulemper for allmennheten eller andre interesser. Det vil trolig bli mindre trafikk totalt. Planen legger begrensninger på hvor mye eierne av de enkelte seksjonerte eiendommen kan privatisere området.

Det har vært en drøfting underveis mellom forslagsstiller/plankonsulent og kommunen. Fra kommunens side har det vært uttrykt som viktig at allmennhetens interesser blir ivaretatt på en best mulig måte. Forliggende planforslag ivaretar etter rådmannens mening dette på en bra måte, ut fra de forutsetninger som ligger der. Det foreslås tre friområder, med bestemmelsesområder innenfor F1 og F3. Friområdet F1 på «fastlandet» er det største av de tre, med ca. 1400 m². Har oppgis det å være gode bademuligheter i sjø. F2 ligger like ved småbåtanlegget på holmen, og F3 sørøst på holmen.

Når det gjelder F3, har forslagsstiller ikke kommet til enighet med eier av en «sirkeltomt» (ikke oppmålt eiendom) på dette arealet. Dette er løst ved at arealet er foreslått regulert til friområde, men at det er tatt inn en bestemmelse om at det kan tillates oppført et naust på inntil 40 m² på arealet. Selv om denne muligheten (for å oppføre et naust) kan redusere kvaliteten på området for allmennheten, mener rådmannen at denne løsningen kan aksepteres.

Rådmannen har foreløpig følgende kommentar til plankartet: I forslaget til plankart er det benyttet småbåtanlegg (1588) for tiltak på land, og småbåthavn (6230) for tiltaket i sjø.

Rådmannen mener i utgangspunktet at småbåthavner er større anlegg enn det som er foreslått her, men vil se nærmere på dette i forbindelse med 2. gangs behandling.

Det er ikke innsendt dokumentasjon av SOSI-kontroll med planforslaget, og heller ikke gjennomført slik kontroll av kommunen, på grunn av tidspress. Tiltakshaver har bekreftet at forslagsstiller foretar alle opprettelser etter 1. gangs høring. Kommunen kan dermed ta imot planen og behandle den uten å ha gått grundig igjennom den (noe som betyr raskere behandlingstid).

Kommentarer til uttalelser:

<i>Instans</i>	<i>Tema</i>	<i>Kommentar</i>
Kystverket	Bør vurdering beslutning om frita fra konsekvensvurdering på nytt	Rådmannen mener at forslaget slik det nå foreligger, ikke innebærer noen vesentlig endring i området som utløser en konsekvensutredning.
	Endring til selveiertomter vil medføre et endret risikobilde, ROS-analyse er påkrevd når det gjelder brann	Det er utarbeidet en ROS-analyse. Brannsikkerhet er ikke et tema her. Rådmannen legger til grunn at brannsikring mellom de ulike byggene er foretatt ved bygging. Dersom dette ikke er tilfellet, må dette ivaretas i forbindelse med egen søknad om bruksendring.
Fylkesmannen	Anbefaler at planarbeidet stanses	Anbefalingen er ikke tatt til følge. Forslagstiller har utarbeidet forslag til plan som administrasjonen ønsker å sende på endelig høring.
	Viktig å ivareta allmennhetens interesser. Vurdere om ubebygde deler av holmen bør settes av til offentlig allmenning	En god del av de ubebygde arealene er avsatt til friområde.
	Bør vurdere gjennomføring av miljøteknisk undersøkelse pga tidligere bruk av området.	Dette er vurdert, og ut fra kjennskap til tidligere bruk av området har en ikke funnet grunnlag for å stille et slikt krav.
	Må foretas en ROS-analyse når det gjelder samfunnssikkerhet.	Dette er tatt inn i ROS-analysen.
Fylkeskommunen	Tilrår at planarbeidet stanses. Hele Rønsholmen kan bli privatisert.	Anbefalingen er ikke tatt til følge. Rådmannen mener at området kan bli mer tilgjengelig for allmennheten etter endringen.
	Problematisk at sjønære turistanlegg blir omgjort til fritidsboliger. Betyr mer negativ holdning til næringsutvikling i strandsonen.	Dette er et sentralt tema. Dersom det åpnes for at utleieanlegg i strandsonen blir omgjort til fritidsboliger, kan det bety færre tillatelser til slik næringsutvikling.

Oppsummering:

Ut fra historikken i saken, men rådmannen at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn, selv om fylkesmannen og fylkeskommunen anbefaler at planarbeidet stanses. Hovedspørsmålet er her avklaring av om utleieboligene kan omdisponeres til fritidsboliger gjennom en planprosess. Utfallet her kan danne presedens for andre saker. Andre drøftinger enn dette anser rådmannen i utgangspunktet å være detaljer som kan avklares før 2. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Referat fra oppstartsmøte, reguleringsplan for Rønsholmen
- 2 5015201802-PLANKART-Rønsholmen
- 3 Bestemmelser til Rønsholmen
- 4 Planbeskrivelse Rønsholmen
- 5 ROS-analyse og skjema
- 6 Sammenstilling høringsuttalelser
- 7 Innspill samlet
- 8 VA-plan Rønsholmen
- 9 Rønsholmen_VA