



Kystplan
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Vår dato: 13.03.2018
Vår ref.: 2018/5774

Deres dato: 12.02.2018
Deres ref.:

Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsplan - Rønsholmen Ørland kommune 63/42

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer

Planområdet i kommuneplanens arealdel vist til næringsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag. Planforslaget legger opp til å endre formålet fra utleievirksomhet til fritidsbebyggelse.

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

For Fylkesmannen som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, strandsone og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning i form av støv, støy og forurensning i grunnen er også viktig for Fylkesmannen som miljømyndighet.

I plan- og bygningslovens § 1.8 fremheves det spesielt at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved Rønsholmen har det gjennom lang tid vært drevet rorbuvirksomhet med veiadkomst, småbåtanlegg etc., så strandsonen er i dag sterkt preget av tekniske inngrep. En utfordring i forhold til formålet med planarbeidet blir å ivareta verdiene i sjøområdene og allmennhetens adkomst til området.

Da rorbuanlegget ble etablert ble det lagt stor vekt på at området skulle nyttes til næringsvirksomhet slik at samfunnsmessige interesser veide tyngre enn de allmenne hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen. Næringsdrift i form av utleiehytter med tilgang til småbåtanlegg og andre tjenester har også vært et grunnlag for etablering av arbeidsplasser, og slik gitt et bidrag til lokal næringsutvikling.

Private fritidsboliger har i motsetning til næringsarealer ingen samfunnsnytte og vil medføre en privatisering området. Fylkesmannen er derfor svært skeptisk til at det nå settes i gang et planarbeid der området omdisponeres til fritidsboliger. Fylkesmannen er derfor prinsipielt uenig i en slik omdisponering av næringsarealer, og anbefaler at planarbeidet med formål å endre bruk fra næringsdrift til privat fritidsbebyggelse stanses. Hvis det likevel går videre med planarbeidet må allmennhetens adkomst til området 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.

Ved en eventuell videreføring av planarbeidet oppfordrer Fylkesmannen til at det tas inn bestemmelser i planen som sikrer miljøhensyn i småbåthavner. I forbindelse med at planen inkluderer eksisterende småbåtanlegg viser Fylkesmannen til brev fra Klima- og miljødepartementet som er sendt ut til alle kommuner vedrørende forurensning i småbåthavner (2011). I dette brevet påpekes at for å sikre et rent og sunt havneområde og unngå forurensning i havna er det viktig å tilrettelegge for at båtpussen kan foregå på en forsvarlig måte og at det finnes beholdere for innlevering av malingsavfall, oljeprodukter og lignende. Kommunene oppfordres til å legge inn reguleringsbestemmelser som ivaretar miljøhensyn i småbåthavner (jf. forurensningslovens § 7 plikten til å hindre forurensning). For mer info, se hjemmesidene til Miljødirektoratet.

Når det gjelder forurenset grunn, må det gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk. Avrenning fra tidligere virksomhet på den aktuelle eiendommen kan være mulige forurensningskilder. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.

Av varsel om oppstart går det fram at det åpnes for boliger i planområdet. Fylkesmannen viser her til at støy er et voksende miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og trivsel og påvirker folks helsetilstand. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vegtrafikken er den viktigste kilden til støyproblemene og også den støykilden som øker mest. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, skal benyttes ved utarbeiding av arealplaner. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Det må gis en vurdering av støy i det videre planarbeidet, og nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold jf. T-1442/2016 må innarbeides i planen.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med Pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sine veiledere.

Den aktuelle planen befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. I henhold til pbl. § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Dette gjelder blant annet ved bygging, fradeling og ved bruksendring. Dersom bygningens plassering i forhold til sjø kan få betydning fra for eksempel stormflo må dette vurderes.

For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vi viser videre til veiledning til Teknisk forskrift (TEK 17), kapittel 7 redegjøres det for betydningen av klimaendringer med nærmere bestemmelser i forhold til naturpåkjenninger.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til regulerings-plan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38

Kopi til:

Ørland kommune	Postboks 401	7129	BREKSTAD
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Pb 2560	7735	STEINKJER



KYSTVERKET

Midt-Norge

KYSTPLAN AS
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Deres ref.:

Vår ref.:
2018/591-2

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Børre Tennfjord

Dato:
22.02.2018

Uttalelse og forhåndsvurdering av Reguleringsplan for Rønsholmen - Ørland kommune - Trøndelag fylke.

Kystverket har mottatt en reguleringsplan for Rønsholmen til forhåndsvurdering. Forhåndsvurderingen går inn som uttalelse til varsel om oppstart på regulering for gnr.63, bnr.42, 43, 66 og 97 og reguleringsformen er detaljregulering.

Planforslaget er i all hovedsak ikke samsvarende med hovedtrekkene og rammene i vedtatt kommuneplans arealdel og forslaget har en detaljering på formål som er svært avvikende. I gjeldende overordnede plan er området definert til næringsformål og sjøareal. Man ønsker nå å utvikle virksomheten av utleie og endre formålet på sjøhusene til fritidsbebyggelse. Området for øvrig vil reguleres til dagens reelle bruk som er vei, parkering, bolig/næring, marina og friområde.

Planen er drøftet gjennom oppstartsmøte med kommunen og det er vurdert dithen at planen ikke anses å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Reguleringen fremmes derfor uten forutgående planprogram og tilknyttet konsekvensutredning. Jf. PBL §4-2, 2.ledd.

Forslagsstiller er Ketil Sørensen og planrådgiver er Kystplan AS.

Frist for innspill til planvarselet er satt til 28.mars 2018.

Kort om Kystverkets ansvar

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning og sjøverts samferdsel. Kystverket skal gjennom sitt arbeid ivareta nasjonale interesser og føringer.

Kystverket arbeider for å sikre god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet, samt effektiv og sikker sjøtransport og havnevirksomhet.

Kystverket har ansvaret for statens beredskap mot akutt forurensing og havnesikkerhet i norske havner med internasjonal trafikk (ISPS).

Våre innspill og kommentarer

Kystverkets anliggende er først og fremst koblet til sjøarealer i plan og de sjønære arealene som kan sies å ha en særlig virkning på ferdselsmessige forhold. Våre kommentarer til planarbeid er knyttet til slike relasjoner.

Region Kystverket Midt-Norge

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no

For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242
----------------------	-------------------	-----------	---------------	----------	----------------

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Vi ser av varselet med tilhørende skisse for reguleringsområde, at dette ikke vil ha noen særlig virkning på statlige anlegg eller installasjoner. Vi anser det derimot å være fullt ut innenfor Kystverkets ansvars- og influensområde. Vi har derfor knyttet kommentarer til planforslaget.

Varsalet

Vi har gått gjennom varselet om reguleringsoppstart for angitt område på Rønsholmen og har få kommentarer til dette. Varselet er en meget kortfattet melding om lovmessig grunnlag, bakgrunn for og hensikt med reguleringen, samt frist for merknader og innspill. Det er til varselet utarbeidet et vedlegg som tar for seg en mer detaljert beskrivelse for de enkelte rammevilkårene man har lagt til grunn i varselet. Det er utført en risiko- og sårbarhetssjekk i forhold til tilgjengelige registreringer og i aktuelle baser.

Vi ser at det fremlagte forslaget har liten eller uvesentlig virkning på statlige anlegg og installasjoner, men det avgrensede reguleringsarealet vil likevel måtte forholde seg til grenseflaten mot sjø i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (FOR-2011-03-25-335). Dette er ikke nevnt i den forelagte oversikten over planutarbeidelsens rammevilkår, men er tatt med i referatet fra oppstartsmøtet. I det samme referatet er det påpekt aktuelle nasjonale og regionale føringer, inkludert rikspolitiske retningslinjer som bes være med å danne grunnlag for planfremstillingen.

Vi har ingen innspill eller kommentarer til avgrensing av planområdet.

Planbeskrivelsen sammen med referatet fra oppstartsmøtet, gjør etter vår mening rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for kompletterende utredning.

Vi ønsker likevel å knytte noen få kommentarer til bortfall av konsekvensutredning, deretter til alternativ etablering av småbåthavn/-anlegg;

Først til konsekvensutredning:

Kystverket er i sterk tvil om det er korrekt å frita fra kravet om konsekvensutredning og vil be om en ny vurdering på 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.

Risikovurdering

Det bør også gjennomgående vurderes om en endring til eietomter og dermed også en privatisering, vil medføre et endret risikobilde (brann), med påfølgende konsekvenser. ROS-analyse er påkrevd.

Så til spørsmålet om marina/småbåthavner:

Småbåthavner er større anlegg som marinaer og gjestehavner, som krever fasiliteter på land i form av parkering mv. Formålet småbåthavn, med sosi-kode 6230 kan brukes både for sjøarealet og for tilhørende landanlegg. Dette er en etablering av mer allmenn karakter og er ikke spesifikt knyttet til bestemte eiendommer. Ved regulering av småbåthavner bør forslaget inkludere en vurdering av behovet for bestemmelser om størrelsesbegrensning, mudring, miljøundersøkelser, forurensning, lyssetting, rett til ferdsel. Det kreves normalt sett ikke

konsekvensvurderinger til dette formålet, dersom det da ikke får betydelige samfunns-
messige konsekvenser, jf. Forskrift om konsekvensutredninger §8, herunder Vedlegg II.

Småbåtanlegg med sosi-kode 1588 er mindre anlegg knyttet til hytter, boliger eller naust.
Formålet har en farge og formålstilknytning som tydeliggjør at dette har en betydelig større
tilknytning til landbaserte bygge-/ anleggstiltak.

Utover dette har Kystverket ingen merknader eller innspill.

Med hilsen

Harald Tronstad
regiondirektør

Børre Tennfjord
sjefingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Trøndelag
Trøndelag fylkeskommune
Ørland kommune
Fiskeridirektoratet Region Midt
Statens vegvesen Region midt
Norges vassdrags- og energidirektorat -
Region Midt-Norge

Postboks 2600	7734	STEINKJER
Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Postboks 401	7129	BREKSTAD
Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Fylkeshuset	6404	MOLDE
Postboks 5091, Majorstuen	0301	OSLO

Vedlegg:

Kystplan AS
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Vår dato: 03.04.2018
Vår ref.: 201802089-2
Arkiv: 323
Deres dato: 12.02.2018
Deres ref.:

Saksbehandler:
Finn Herje

NVEs uttalelse til forhåndsvurdering i forbindelse med oppstart av planarbeid for reguleringsplan – Gbnr. 63/42, Rønsholmen i Ørland kommune

Vi viser til ovennevnte sak.

Etter det vi kan se av det tilsendte planmaterialet vil planrealisering i all hovedsak innebære at dagens bruk av området fortsetter som før men at eierforhold (og delvis formål) endres. Vi kan ikke se at disse endringene skulle berøre våre interessefelt i særlig grad og vi har derfor ingen kommentarer til saken.

Med hilsen

Kari Øvrelid
Regionsjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Statens vegvesen

Kystplan AS
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Marthe Fjellheim / 45205288

Vår referanse:
18/29632-2

Deres referanse:

Vår dato:
15.02.2018

Uttalelse – reguleringsplan for Rønsholmen – gnr. 63 bnr. 42 m.fl. – Ørland kommune – Forhåndsvurdering

Vi viser til oversendte sak til forhåndsvurdering, mottatt 12.02.2018.

Området inngår i kommuneplanens arealdel for Ørland kommune, hvor landområdene er avsatt til næringsbebyggelse og sjøarealene til bruk og vern av sjø og vassdrag. Deler av området ønskes regulert til kombinert formål bolig/næring, andre deler til dagens bruk som er fritidsboliger.

Området som ønskes regulert til kombinert formål bolig/næring, ligger langs fv. 6400 (fv. 241). Vegen har en ÅDT på 700 og fartsgrense 40 km/t. Områdene rundt er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Statens vegvesen har ingen merknader til at deler av området omreguleres til kombinert formål bolig/næring, tatt i betraktning av at området for øvrig er regulert til nåværende boligbebyggelse.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
seksjonssjef

Marthe Fjellheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø



KYSTPLAN AS
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Vår dato:	26.03.2018	Vår referanse:	201836798-6	Vår saksbehandler:
Deres dato:	12.02.2018	Deres referanse:		Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Rønsholmen 63/42 med flere Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 12.2.2018

Det varsles om igangsatt planarbeid på Rønsholmen. I kommuneplanens arealdel er planområdet på land vist som næringsformål og sjøarealet til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Bakgrunnen for planarbeidet er å endre formålet fra utleievirksomhet til fritidsbebyggelse på Rønsholmen, samt regulere eksisterende bygg på eiendommen 63/66 til kombinert formål bolig/næring. Bygget ligger langs fv. 6400 (fv. 241). Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til regulering av 63/66

Rorbuanlegget på Rønsholmen har i lang tid vært drevet som et turistanlegg med utleie av rorbuer /fiskebåter/fiskeutstyr/ etc og har et eget sjøhus innredet til sløying/frysing/røyking av fisk samt småbåtanlegg i tilknytning til rorbuene.

Da rorbuanlegget ble etablert ble det lagt stor vekt på at området skulle utvikles til et turistanlegg som ga lokalsamfunnet arbeidsplasser. Rønsholmen ligger i sin helhet innenfor 100-meters beltet langs sjø hvor det ifølge plan- og bygningsloven § 1-8 skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Lokal næringsutvikling ble tungt vektlagt da området ble åpnet for utbygging.

Nå ønskes det å endre næringsbebyggelse til private hytter. Private hytter har i motsetning til næringsbebyggelse ingen samfunnsnytte og vil medføre at hele Rønsholmen blir privatisert.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan



Ved en omdisponering av næringsareal til private rorbuer «mister» Ørland et attraktivt utleietilbud til fisketurisme. Rønsholmen er unik med sitt utleieanlegg, småbåtanlegg og omkranset av sjø på alle kanter

Fylkeskommunen er svært skeptisk til det varslede tiltaket og vi tilrår at man ikke går videre med planarbeidet.

Det er mange fisketuristanlegg i trøndelag. 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.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED
ØRLAND KOMMUNE

Grethe Rostad

Fra: Geir Johan Grande <gjgrande87@gmail.com>
Sendt: tirsdag 27. mars 2018 10:54
Til: grethe@kystplan.no
Emne: Planarbeid Rønsholmen.

Hei.

Ønsker og bli underrettet om framdrift om saken Rønsholmen brygger, som nærmeste nabo vil det ha stor betydning for meg hvis det blir omregulering.

Mvh:
Geir Johan Grande

Til Kystplan A/S

21mars 2018

Referer til brev gjeldene omregulering av området til Rønsholmen brygger A/S

Innsigelse på ny reguleringsplan og ny drift og salg av Rønsholmen brygger A/S.

Konsekvenser av den nye reguleringsplanen vil for oss medføre at det blir en betydelig større ferdsel på veien ned til gjeldende området. Våre hus med soverommene mot den aktuelle veien ned til bryggene vil bli berørt med mere støy, det ene huset ligger bare ca 1m fra veien.

Vi vil derfor at området beholdes slik det er i dag og drives på samme måte, da dette var sesongutleie og medførte mindre ferdsel.

Med hilsen

Harald Holberg

Harald Holberg

Solfrid Holberg

Solfrid Holberg

Gartveien 86 og 88
7130 Brekstad