

**REGULERINGSPLAN FOR Rønsholmen GNR. 63,
BNR. 42 m. fl.
ØRLAND KOMMUNE**



DATO: 04.07.18

PLANID: 5015201802

Utarbejdet av



Oppdragsnr: 2018001

Oppdragsnavn: Reguleringsplan for Rønsholmen

Dato	04.07.18
Utarbeidet av	Grethe Rostad
Kontrollert av	May Andreassen

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Hensikten med planen.....	1
1.2	Om forslagsstiller.....	1
2	Planområdet	2
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	2
2.2	Planstatus	4
2.3	Kartgrunnlag	4
2.4	Eiendomsforhold	4
2.4.1	Eiendomskart.....	5
2.4.2	Hjemmelsforhold og rettigheter	5
3	Planforslaget	7
3.1	Planens intensjon	8
3.2	Planens dokumenter	8
3.3	Planavgrensning	8
3.4	Reguleringsformål	9
3.4.1	Bebyggelse og anlegg	9
3.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	10
3.4.3	Grønnstruktur.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.4.4	Forsvaret.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.4.5	Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift	10
3.4.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag	11
3.4.7	Hensynssoner	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4	Planprosess og medvirkning	12
4.1	Om planprosessen	12
4.2	Oppsummering av innspillene.....	12
5	Konsekvenser av planforslaget	13
5.1	Krav til KU	13
5.2	By- og stedsutvikling.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.3	Barns interesser.....	13
5.4	Byggeskikk og estetikk.....	13

5.5	Demografiske forhold.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.6	Folkehelse relaterte tema	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.7	Friluftsliv	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.8	Landskap.....	15
5.9	Lokalklima.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.10	Miljøvennlig energiforsyning.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.11	Naturressurser.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.12	Risiko- og sårbarhet.....	15
5.13	Samiske interesser ved endret bruk av utmark.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.14	Sosial infrastruktur	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.15	Teknisk infrastruktur	16
5.16	Trafikkforhold	17
5.17	Universell utforming.....	17
5.18	Verneverdier.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.19	Gjennomføring	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.19.1	Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.19.2	Utbyggingsavtale	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6	Begrunnelse for valgte løsninger	17
7	Reguleringsbestemmelser	Feil! Bokmerke er ikke definert.

Vedlegg

- Vedlegg 01 ROS-analyse.
- Vedlegg 02 Innkomne merknader

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle virksomheten med utleie av sjøhusene, men likevel sikre at området fortsatt blir vedlikeholdt ved å endre utleieformålet på sjøhusene til fritidsbebyggelse. Man vil på den måten få en høvelig bruk av bygningsmassen uten vesentlig bruksendring for anlegget, og anlegget vil dermed holdes i hevd og ikke blir stående til forfall.

Planen for øvrig skal ikke åpne for nye tiltak. Dette innebærer at ubebygde områder forblir ubebygd og planforslaget legger opp til allmennhetens tilgang til sjøen.

Eiendommen er i dag avsatt til næringsbebyggelse, og sjøarealene til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

På Rønsholmenskjæret er det bygd ut et komplett reiselivsbygg bestående av 6 rorbuer, to servicebygg og marina. Selskapet ble etablert i 1992 og eiendommen ble omregulert fra industri til formål utleiehytter. Fra etableringen har det vært drevet fisketurisme med gjester fra de utenlandske markedene. Da tiltakshaver ikke lenger ser seg råd for å drive anlegget, var ønsket å videreføre anlegget til bruk i leiemarkedet. Men gjentatte forsøk på forhandlinger med flere mulige aktører har ikke lyktes.

1.2 Historikk

I forbindelse med søknad om omdisponering av utleiebrygger til fritidseiendom ble saken lagt frem for Planutvalget i Ørland kommune, hvor Planutvalget ba om at administrasjonen startet en prosess med å finne gode løsninger for en eventuell omdisponering. Det ble derfor satt i gang en reguleringsprosess.

1.3 Om forslagsstiller

Tiltakshaver og grunneier:

- Ketil Odin Sørensen
Gartveien 77
7130 BREKSTAD
tlf.: 926 05 187
e-post: post@ronsholm.no

Konsulent:

- Kystplan AS v/Grethe Rostad
Storhaugveien 8
7240 HITRA

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status



Oversiktskart

Planområdet ligger i hovedsak på Rønsholmskjæret, men innbefatter også vei over til Rønsholmen og eiendommen gnr. 63, bnr. 66.

Området er ferdig utbygd, og planen skal ikke åpne for ytterligere bebyggelse. På Rønsholmskjæret er det bygd 7 rorbuer, småbåtanlegg, 1 servicebygg og et bygg for søppel og diverse. Rorbuen nærmest småbåtanlegget har leilighet i andre etasje og fellesrom i 1. etasje.

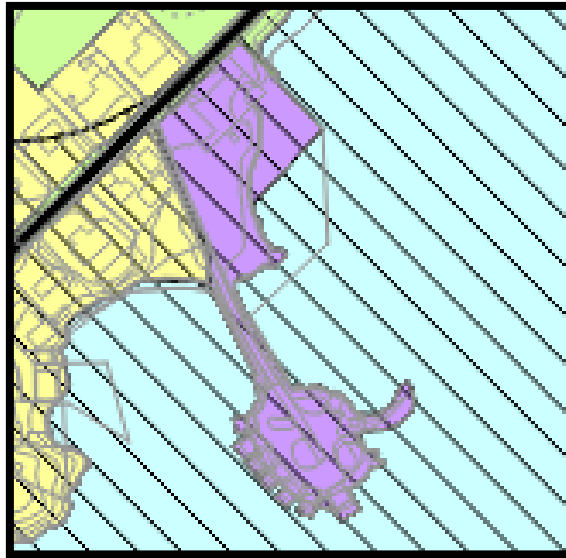


Flyfoto over Rønsholmskjæret

Skjæret er forbundet med fastlandet og bnr. 66 med vei med avkjørsel fra Gartveien. Bnr. 66 er bebygd med kombinert lager/boligbygning og et lite uthus.

Hele området ligger på omtrent samme høyde over havet som er i underkant av 3 moh, og består stort sett av fjell og jorddekt fastmark

2.2 Planstatus



Gjeldende planstatus

Gjeldende planstatus for landområdet i sin helhet er næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Ørland kommune. Sjøarealene er i kommuneplanens arealdel avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Man er ikke kjent med at det pågår planarbeid i nærområdet, men Kystverket vurderer muligheten for havn på Beian på andre siden av bukta ca. 250 meter lenger sørøst.

Området grenser ikke til eksisterende reguleringsplaner.

2.3 Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget er fkb-kart fra Ambita Infoland, kjøpt 10.01.2018. Det er ikke gjort endringer i kartgrunnlaget.

2.4 Eiendomsforhold

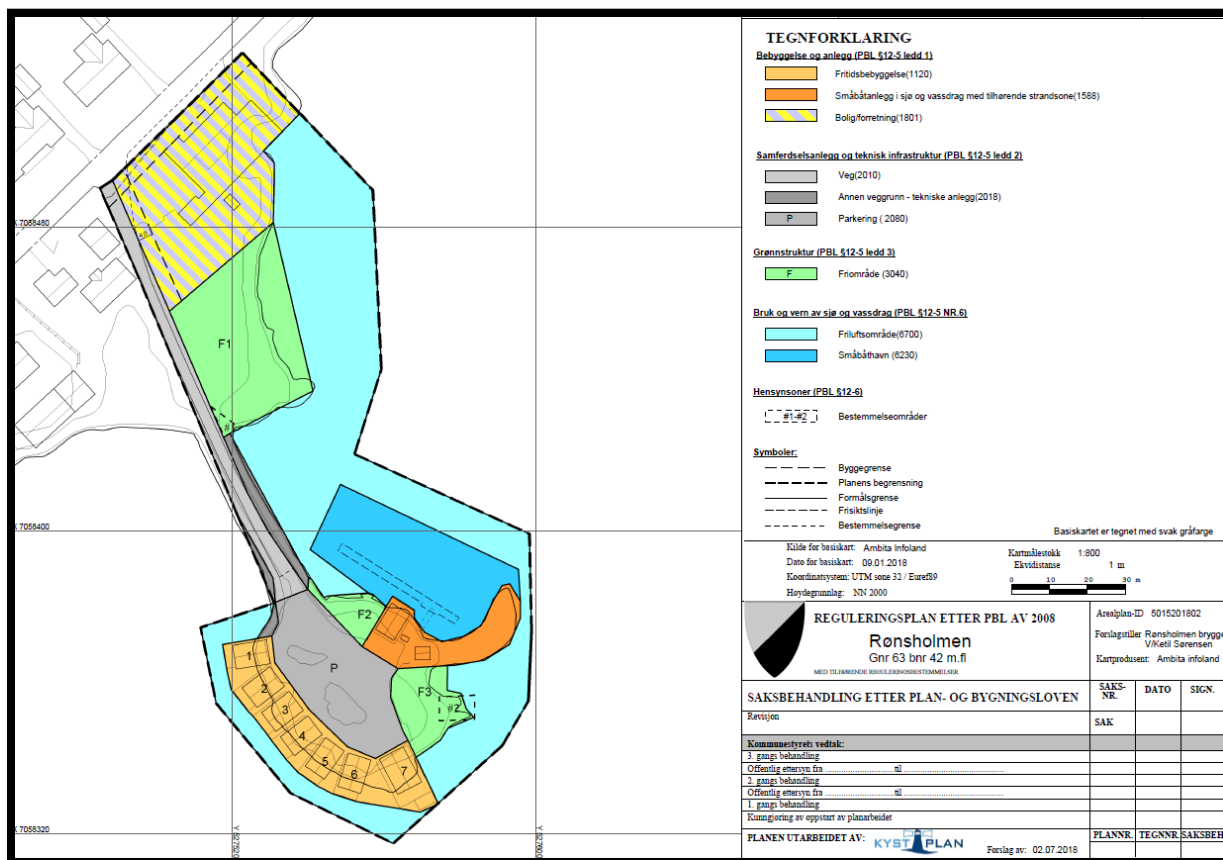
Oversikt over eiendommene som omfattes av planforslaget:

Gnr.	Bnr.	Eier
63	42	Rønsholm brygger v/Ketil Odin Sørensen.
63	66	Beathe Helgetun Sørensen og Ketil Odin Sørensen
63	97	Ketil Odin Sørensen
63	43	Robert Grønnslett

Gnr/Bnr	Navn	Adresse	Postnr/sted
63/77	Glenn Andersen	Osvegen 39 E	7054 RANHEIM
63/40	Inger Marie Andresen	Gartveien 96	7130 BREKSTAD
63/40	Rune Andresen	Gartveien 96	7130 BREKSTAD
63/2	Knut Bakken	Gartveien 4	7130 BREKSTAD
63/91	Lars Arve Fjellet	Bjørneråsveien 239	7100 RISSA
63/91	Tor Inge Fjellet	Anton Bergs veg 20 B	7099 FLATÅSEN
63/35	Geir Johan Grande	Steinskarveien N 2	7153 GARTEN
63/43	Robert Grønnslett	Ladehammerveien 19 A	7041 TRONDHEIM
63/79	Gudrun Adeleide Hegg	Gartveien 98	7130 BREKSTAD
63/34	Harald Holberg	Gartveien 86	7130 BREKSTAD
63/34	Solfrid Hølmersen Holberg	Gartveien 86	7130 BREKSTAD
63/30	Björg Løkken	Olav Magnussons veg 63	7562 SAKSVIK
63/42	Rune Rædergård	Landfestet 1	7130 BREKSTAD
63/1	Bjørn H Valaas Solbue	Ove Bjelknes gate 30	7130 BREKSTAD
63/29	Håvard Solem	Jettegryta 53	1405 LANGHUS
63/65	Håvard Solem	Jettegryta 53	1405 LANGHUS
1710/1	Statens vegvesen Region Midt	Fylkeshuset	6404 MOLDE
1710/1	Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2350 Torgarden	7004 TRONDHEIM
63/27	Eskil Sørensen	Gartveien 104	7130 BREKSTAD
63/27	Julie Hassel Sørensen	Gartveien 104	7130 BREKSTAD
63/91	Solvår Wanvik	Havnevegen 247	7550 HOMMELVIK
63/82	Terje Sørensen	Gartenveien 75	7130 BREKSTAD

Naboliste

3 PLANFORSLAGET



Planforslaget

Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak, men formaliserer faktisk bruk som i dag bortsett fra rorbuene.

Deler av bnr. 66 reguleres til kombinert formål bolig/næring, -hvilket er i tråd med dagens bruk. Området bolig/næring får en fornuftig avgrensning, mens resten av eiendommen reguleres til friområde. På dette friområdet legges det inn et bestemmelsesområde for eksisterende båtopptrekk.

Sjøarealer innenfor plangrensen reguleres til friområde sjø foruten et område som er tatt i bruk til småbåtanlegg. Dette sammen med molo, servicebygg og søppelrom på land foreslås regulert til småbåthavn/småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det åpnes ikke for utvidelse av småbåtanlegget.

Etablert vei, parkering og annen veigrunn foreslås regulert i henhold til dagens bruk.

Området rundt bnr. 43 foreslås regulert til friområde for å sikre allmenhetens tilgang til sjø. Det samme gjelder for området nordvest for servicebygget tilknyttet småbåtanlegget.

Rorbuene foreslås i planen endret til fritidsboliger.

3.1 Planens intensjon

Hensikten med planen er å gjøre om rorbuene til selvstendige fritidsboligheter og samtidig sikre allmenhetens tilgang til sjøarealene. Planen skal ikke åpne for nye tiltak.

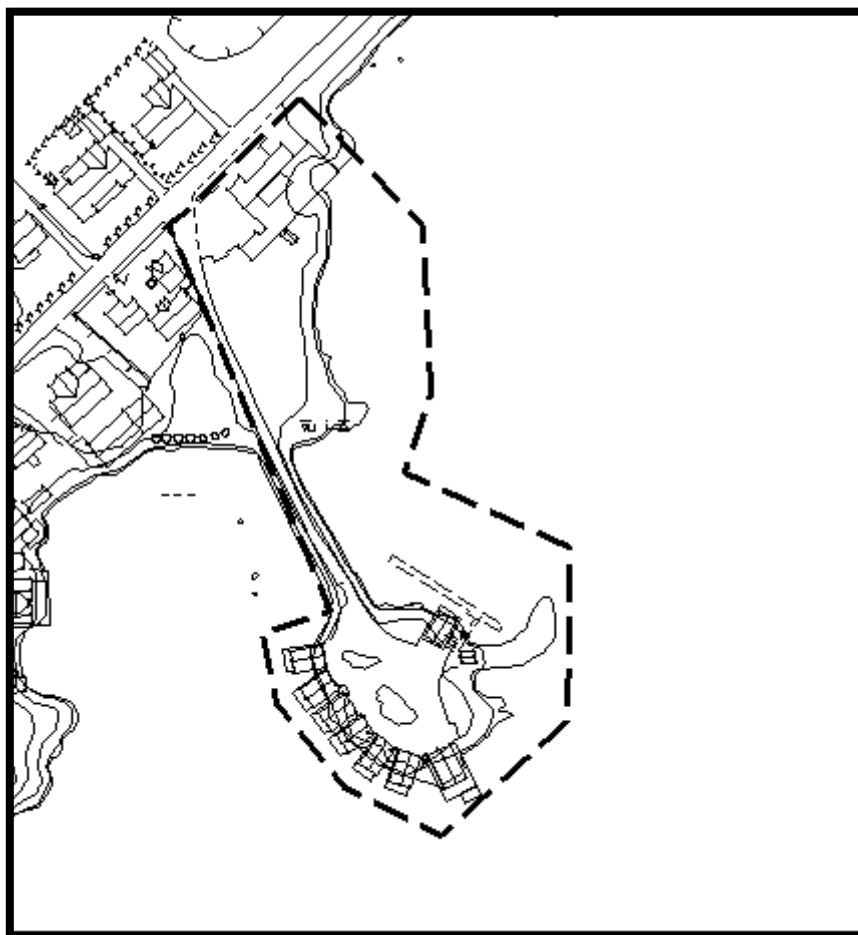
3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter.

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse med vedlegg

Dokumentene er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

3.3 Planavgrensning



Planavgrensning

Utgangspunktet for planavgrensningen er å følge eiendomsgrensene til Sørensen/Rønsholme brygger sin eiendomsgrense. Men det faller også naturlig å ta med opparbeidet areal i sjø ifbm. småbåthavna. For å vise at ytterligere tiltak i sjø i ikke skal tillates har man valgt å sette av noe sjøareal utenfor de etablerte tiltakene til friluftsområde sjø i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planavgrensningen følger stort sett eiendomsgrensen til bnr. 66 helt til sørøstligste hjørnet mot småbåthavna. Der følger plangrensen utmudret område for småbåthavna. Ved utløpet av småbåthavna går grensen rett sør langs molo og forbi moloen et stykke. Deretter følger grensen rorbuene parallelt noen meter ut i sjø. Når den innerste rorbua er passert gjøres en knekk omtrent rett øst til eiendomsgrense til bnr. 97 som videre naturlig følger veifylling og eiendomsgrense til utgangspunktet.

3.4 Reguleringsformål

3.4.1 Bebyggelse og anlegg

3.4.1.1 Bolig/lager

Dagens situasjon: Eiendommen gnr. 63/66 består i dag av en stor bygning med boenhet og lager samt et mindre drivhus. Eiendommen er ganske stor og deles inn i 2 formål Den nordligste delen med bygningene tenkes reguler til dagens bruk som er bolig/lager. Det åpnes ikke i planbestemmelsene for ytterligere tiltak på området.

Endringer: Ingen

3.4.1.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Dagens situasjon: Småbåtanlegget ligger i dag i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsbebyggelse. Anlegget er ferdig utbygd, og i planen foreslås å regulere opparbeidet område til småbåtanlegg. Men planen legger ikke opp til en utvidelse av ut over etablert anlegg..

Området består av servicebygg og et bygg for søppeltømming for rorbuene. Det presiseres i planbestemmelsene at det ikke er tillatt med vedlikehold/båtpuss eller parkering av båter og båthengere på området.

Endringer: Ingen

3.4.1.3 Småbåthavn

Dagens situasjon: Småbåthavna ligger i dag i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. Anlegget er ferdig utbygd, og i planen foreslås å regulere eksisterende anlegg til småbåtanlegg. Men planen legger ikke opp til en utvidelse av ut over etablert anlegg..

Området består av molo og utlegg for 12 båtplasser. Området i sjø er mudret ut for tilstrekkelig dybde. Småbåthavna server i dag rorbuene og er tenkt videreført til fritidseiendommene innenfor planområdet.

Endringer: Ingen

3.4.1.4 Område for fritidsbebyggelse

Dagens Situasjon: Dette området består i dag av 6 rorbuer til utleie samt et bygg som inneholder sløyerom, kjølerom og lokale for opphold i første etasje samt leilighet i andre etasje. Alle 7 enhetene er allerede seksjonert og én seksjon er solgt.

Endring: Rororbueene foreslås gjort om til fritidsboliger. De enkelte eierseksjonene omfatter bare av selve bygningen.

Bestemmelsene skal ikke gi rom for ytterligere tiltak i tilknytning til formålsområdet og vil således ikke medføre ytterligere nedbygging av Rønsholmskjæret.

3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planforslaget omfatter eksisterende veg inn til området med avkjørsel fra Fv6400. Det er fra før satt av et området til parkeringsplasser utenfor rorbuområdet, med kapasitet til minst 10 biler. Dette videreføres i planforslaget.

Planforslaget medfører derfor ingen endring i forhold til dagens situasjon

3.4.3 Friområde

Den andre delen av bnr. 66 er i dag ubebygd og fremstår som plen/eng ned til strandkanten. Dette området er også avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen, og er i så måte lagt til rette for denne typen bebyggelse.

Planforslaget legger opp til å regulere området til friområde F1 og på den måten sikre arealet for allmenheten tilgang til strandsonen. Her er det også lagt inn et bestemmelsesområde #1. Se kap. 3.4.7.

Friområdet F2 er delvis planert og vil være egnet for etablering av sitteplasser for allmenheten.

Området F3 består av småkuppert svaberg som kan være egnet til lek for litt større barn og hvor man kan finne fine sitteplasser på berget. Innenfor dette området ligger det en tomt som ikke er oppmålt. Her legges det inn et bestemmelsesområde #2. Se kap. 3.4.8.

Endring: Det blir mere areal sikret til allmenheten

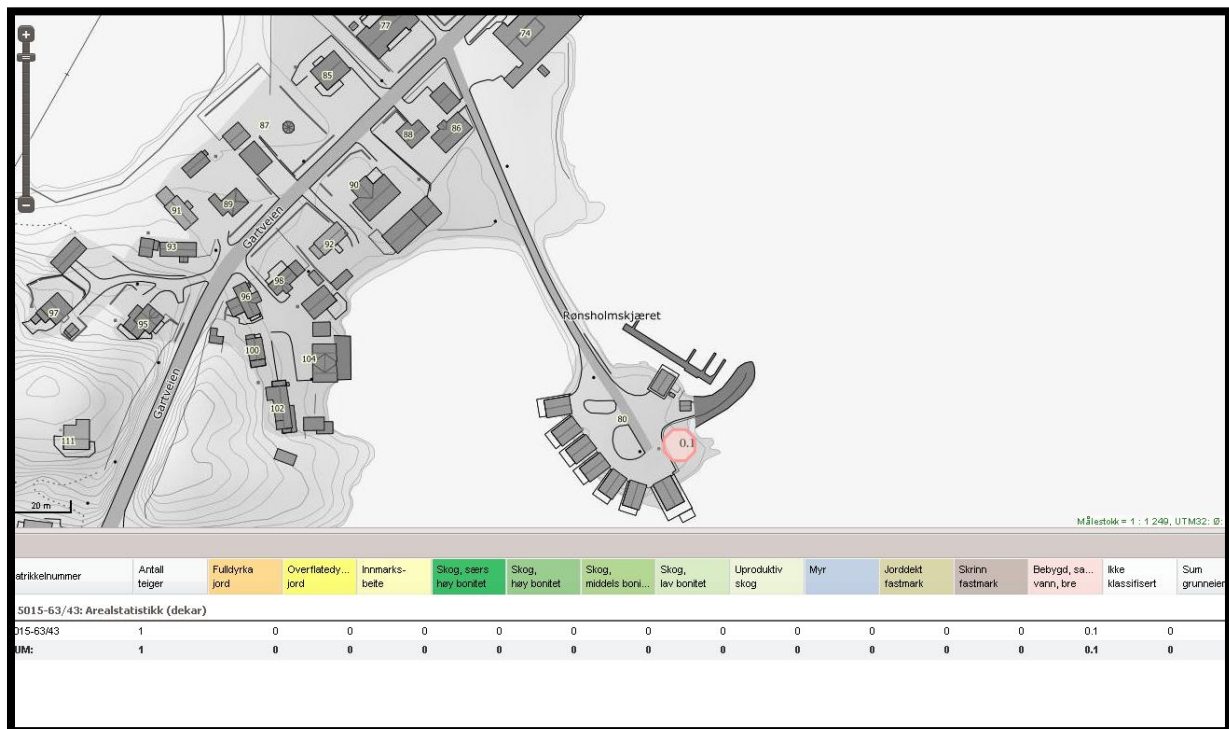
3.4.4 Friområde sjø

Sjøområdene er i kommuneplanens arealdel avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Bortsett fra småbåthavna sikrer planforslaget at områdene ikke privatiseres/ bygges ned.

Endring: Ingen

3.4.5 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

Planområdet består av skrinn fastmark som i store deler er bebygd og er ikke egnet til LNFR-formål.



Fra Gårdskart

3.4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Alle sjøarealene rundt Rønsholmskjæret er i kommuneplanens arealdel avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. Dette videreføres som friområde i planen bortsett fra området som allerede er opparbeidet til småbåthavn som reguleres til dagens bruk.

Endring: Ingen

3.4.7 Bestemmelsesområde #1

Planforslaget legger opp til at det vil bli anledning til å trekke opp og sette ut båter som i dag. Dette området er ikke opparbeidet på annen måte enn ryddet for naturlige hindringer.

Endring: Ingen

3.4.8 Bestemmelsesområde #2

Planforslaget legger opp til at det her kan føres opp naust på inntil 40 m² BYA. På dette området er det nemlig en nausttomt gbnr. 63/43 på over 200 m² som ikke er oppmålt. Det er ikke kommet frem til en forent løsning for denne tomte, og man ønsker ikke å utradere denne uten hjemmelshavers samtykke. Planen legg er derfor opp til å sikre hjemmelshaver at deler av tomte kan bebygges med naust, mens resten forbeholdes friområde og allmennhetens frie bruk.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

08.02.2018 Oppstartsmøte med Ørland kommune
12.02.2018 Varsel om oppstart til naboer og sektormyndigheter
16.02.2018 Kunngjøring i lokalavisa Fosna-Folket
12.04.2018 Møte med Ørland kommune om innkomne merknader fra sektormyndigheter i forbindelse med oppstart.

4.2 Oppsummering av innspillene

Varsel om oppstart er sendt til Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen, NVE, Kystverket og 22 naboer.

Alle innspill er referert og kommentert i vedlegg 02. Innspillene er kort oppsummert her:

Statlige myndigheter: Fylkesmannen og fylkeskommunen er imot en omdisponering av næringsarealer og anbefaler at planarbeidet stanses, jf. forhåndsuttalelse dat. 13.03.2018. Hvis det likevel går videre med planen, må allmennhetens adkomst til området sikres gjennom bestemmelser til planen.

Det er i samråd med saksbehandlerne i kommunen (16.04.2018) besluttet å gå videre med planen. Allmenhetens adkomst til sjøen vil bli ivaretatt ved etablering av friområder i planen.

Fylkesmannen sier det må gjøres en vurdering av om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk.

Området forblir uendret i forhold til eksisterende anlegg. Det er ikke kjent at det tidligere har vært aktivitet i området som tilsier at grunnen er forurensset. Etter etablering av småbåtanlegget har det ikke vært tillatt med båtpuss og lager av båter på området. Det tas inn i bestemmelsene at dette fortsatt ikke vil være tillatt.

Kystverket ønsker en ny vurdering på beslutningen om fritak fra krav om konsekvensutredning. Dette tas etter samråd med Ørland kommune ikke til følge da planforslaget ikke legger opp til nye tiltak.

Videre ønsker Kystverket en vurdering på om endringen til fritidsboliger vil medføre endret risikobilde vedr. brann.

Det er i henhold til brannteknisk forskrift ikke andre krav til utleieenheter i forhold til selveier fritidsboliger. Ytterligere risikovurderinger i forhold til dette er derfor ikke nødvendig.

Private parter: Nabo mener at endringen vil medføre betydelig større ferdsel og mere støy.

Planforslaget legger ikke opp til økt ferdsel og derav ikke mere støy. I forhold til i dag vil belastningen på anlegget bli mindre konsentrert i sesong og derfor mindre ferdsel og støy.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Krav til KU

Det er i samråd med Ørland kommune konkludert med at konsekvensutredning ikke er nødvendig med bakgrunn i at planen ikke åpner for nye tiltak.

5.2 Barn og unges interesser

Planforslaget vil ikke medføre endring fra dagens situasjon i området med tanke på barn og unges interesser.

Det er i planforslaget avsatt 3 friområder. Området avsatt på bnr. 66 er egnet til bading og lek i fjæra. Området ytterst på skjæret er lettkupert svaberg og kan være et spennende område for de større barna. Friområdet ved båthavna er delvis planert og egnet for etablering av sitteplasser/benker o.l.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Planen åpner ikke for nye tiltak ut over bruksendring fra utleie av rorbuer til at disse blir selvstendige enheter. Reguleringsplanen medfører ingen endringer.

5.4 Brannspredning mellom byggverk

Det er mindre enn 8 meter mellom rorbuene. Disse er imidlertid oppsatt i henhold til byggteknisk forskrift. En bruksendring fra utleie til fritidsformål vil ikke medføre at kravene til brannbegrensende bygningsdeler skjerpes.

Endringer/konsekvenser: Ingen tiltak

5.5 Støy og støv

Eksisterende forhold: I dag leies rorbuene ut i perioder fra april til oktober med jevn utskifting gjennom sesongen. Rorbuene er i hovedsak utleid og bebodd gjennom hele perioden.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke medføre økt trafikk eller økte støv- eller støyplager da antall enheter vil være det samme. Det er derimot sannsynlig at forslaget medfører mindre plager vedrørende dette, da man unngår konsentrert belastning på anlegget i hele sesongen ved en bruksendring fra utleie til selveierenheter.

5.6 Forurensning

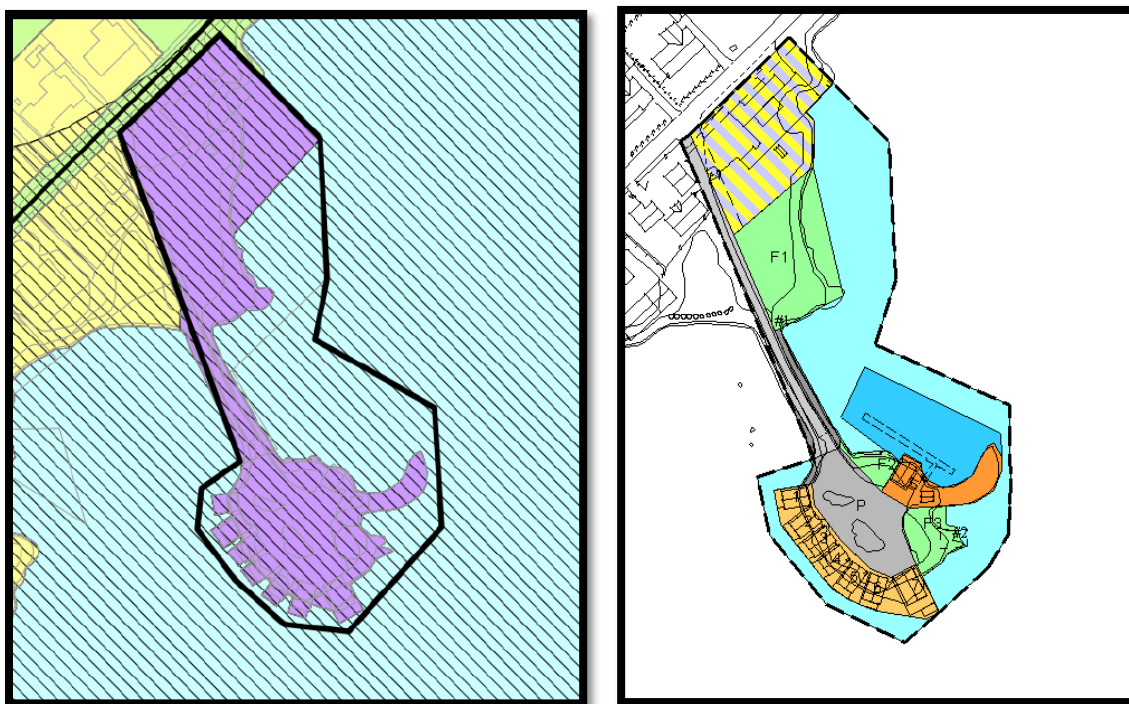
Småbåthavner kan ha negative konsekvenser for naturmiljøet. De negative konsekvenser i sjø er i hovedsak knyttet til utslipp av forurensede stoffer, økt begroing på brygger/flyteelementer og endrede strøm- og bølgeforhold som fører til svekket vannsirkulasjon.

Eksisterende forhold: Det er allerede etablert småbåthavn i området. Planforslaget åpner ikke for utvidelse av småbåthavna. Det tillates ikke vedlikehold eller lagring av båter på området.

Endring/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget medfører ikke vesentlig endring med tanke på miljøbelastning. Småbåtanlegget er allerede etablert, og planforslaget legger opp til at vedlikehold og puss av båter ikke skal skje ved småbåthavna.

5.7 Strandsonen/Friluftsliv

Eksisterende forhold: Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjø og er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I teorien betyr dette at allmennhetens tilgang til strandsonen ikke nødvendigvis er ivaretatt.



Viser eksisterende plan og foreslått

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget legger til rette for allmennhetens tilgang til ved å ta inn 3 friområder. Dette sikrer arealer for rekreasjon, bading og lek og fungerer som møteplass, både for brukerne av området og for nærområdet.

5.8 Landskap

Eksisterende forhold: Området er pent opparbeidet og i stor grad preget av terrenginngrep og utbygging. Det er 3 ubebygde områder hvorav det ene på bnr. 66 har strandpreg hvor det er fint å bade, mens de to andre på bnr. 42 på Rønsholmskjæret er enten planert område eller lett kuppert/ruglete berg.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget medfører ikke endringer og tillater ikke terrenginngrep eller bygningstekniske tiltak ut over eksisterende forhold.

5.9 Naturmangfoldloven

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Man har gjennomgått tilgjengelige data i GisLink, Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart. Sjøområdene innenfor planområdet er merket som naturtypeområde; Grandefjære – bløtbunnsområder i strandsonen. Det er ikke fremkommet opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i databasene. Kravet om at saken skal baseres på dagens tilgjengelige kunnskap vurderes å være oppfylt.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil skade naturmiljøet. Dette beror på at planen ikke tillater ytterligere tiltak ut over bruksendringen på rorbuene.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den samlede belastning er liten. Planforslaget medfører mindre belastning på naturmiljøet i den grad at man får mindre konsentrert bruk av rorbuene.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det er lite sannsynlig at tiltakene som følger av planen vil medføre miljøforringelse. Eventuelle kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planforslaget ivaretar hensynet til naturmiljøet ved at nye tiltak ikke tillates, og at planbestemmelsene ikke tillater puss og vedlikehold av båter på området.

5.10 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse med tilhørende analyseskjema Se vedlegg 01
Rosanalysen er gjennomført sammen med tiltakshaver.
Nedenfor er et lite utdrag av analysen:

Vind: Området kan være utsatt for vind fra sørvest. Men planen åpner ikke for nye tiltak.

Eksisterende tiltak forutsettes å være oppført i henhold til teknisk forskrift. Eventuelle erstatningsbygg må oppføres i henhold til enhver tids gjeldende teknisk forskrift og vindlast for gjeldende område.

Naturområde: Det er registrert bløtbunnsområder i sjøarealene innenfor planområdet. Det åpnes ikke for nye tiltak.

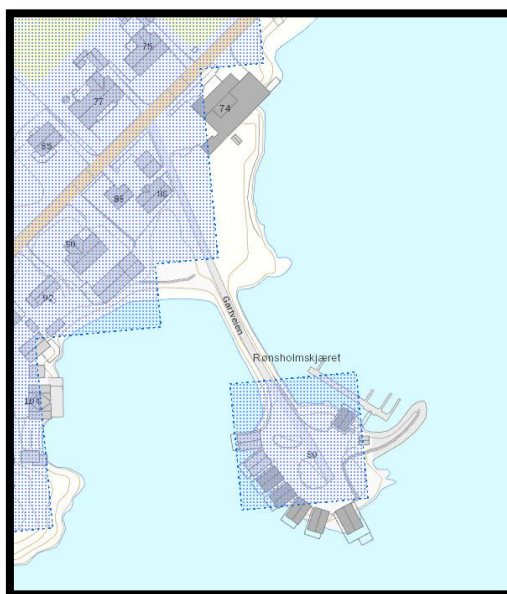
Flom/Stormflo: Eksisterende bebyggelse ligger i underkant av kote 3 moh. Planforslaget medfører ingen endring eller åpner for nye tiltak. Eventuelle erstatningsbygg må legges på minimum kote 3 moh.

5.10.1 Naturområde

Planforslaget medfører ingen nye tiltak i sjø, og sannsynligheten for at bløtbunnsområdene blir ytterligere berørt er derfor svært liten.

5.10.2 Flom/Stormflo

Tiltakene ligger i underkant av 3 moh og det er derfor svært sannsynlig at de vil bli utsatt for flom. Planforslaget innebærer ingen nye tiltak og risikoen vurderes derfor til ikke å øke i forhold til dagens situasjon.



Flomutsatte områder

5.10.3 Vind

Rorbuer og småbåtanlegg er oppført i tråd med daværende gjeldende forskrifter. Planforslaget medfører ingen nye tiltak, og sannsynligheten for økt risiko med planforslaget er derfor veldig liten.

5.11 Teknisk infrastruktur

Det er allerede etablert vann og avløp i området. Nye tiltak er ikke nødvendig som følge av planforslaget.

5.12 Trafikkforhold

Området har adkomst via Fv 6400 med ÅDT = 880. Eksisterende tiltak vil ikke berøre nødvendig frisiktsoner og planen åpner ikke for nye tiltak som påvirker dette.

5.13 Universell utforming

Området er allerede ferdigutbygd, og deler av anlegget tilfredsstiller ikke kravene til universell utforming.

Eksisterende forhold: Det er kjøreadkomst og mulighet for parkering tilknyttet småbåthavna og friområdene. Friområdene er ikke opparbeidet, men området ned til friområdet på bnr. 66 kan enkelt gjøres tilgjengelig da det ikke er så kuppert, og det er fra naturens side fint for alle å bade her. Friområdene på berget og ved havna er noe mer kuppert og begrenset på en slik måte at tilrettelegging vanskeliggjøres uten at det går på bekostning av friområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Ingen nye tiltak som følge av planforslaget.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

Planforslaget foreslår ingen vesentlige endringer ut over det at rorbuene skal gjøres om til selveier fritidsboliger. Rorbuene er allerede i dag seksjonert. Ut over dette reguleres området til dagens bruk.

Bakgrunnen for at man ønsker å endre fra utleie til selveier, er at dagens eiere og drivere ikke ser muligheten til å fortsette driften selv, og at de ikke har lyktes i å få til en annen løsning. For å sikre at området likevel blir vedlikeholdt ønskes derfor å endre utleieformålet til fritidsbebyggelse. På denne måten vil man få en høvelig bruk av bygningsmassen uten vesentlig bruksendring for anlegget, og anlegget vil holdes i hevd og ikke bli stående til forfall.

I motsetning til gjeldende plan, som har avsatt området til næringsbebyggelse, åpner planforslaget for at friområder kan benyttes både av eierne av rorbuene og av folk i nærområdet.

Planen legger ikke opp til noen nye tiltak sett bort fra eventuelle erstatningsbygg ved brann, naturskader osv.