



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
23/066	Planutvalg	21.11.2023

Planoppstart - Detaljreguleringsplan for Steinvikbukta, planid 5057202303.

Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget stiller seg positiv til framlagt planinitiativ for Steinvikbukta, planid 5057202303, og finner i samsvar med plan og bygningsloven § 12-8 at reguleringsplanarbeidet kan igangsettes.

Planutvalg 21.11.2023

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 1, FRP 1, H 2, INP 1, SP 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 23/066 vedtak

Planutvalget stiller seg positiv til framlagt planinitiativ for Steinvikbukta, planid 5057202303, og finner i samsvar med plan og bygningsloven § 12-8 at reguleringsplanarbeidet kan igangsettes.

Sammendrag

Saken gjelder detaljreguleringsplan for deler av Steinvikbukta, initiert av Hall-brødrene AS som forslagstiller. Hall-brødrene AS ønsker å starte opp et reguleringsplanarbeid for deler av Steinvikbukta, der kommuneplanens areadel for tidligere Bjugn kommune krever felles planlegging, før området utvikles videre. Bakgrunn for valget om å regulere kun deler av Steinvikbukta kommer av at flere grunneiere i området har oppgitt at de ikke ønsker å være med på felles planarbeid. Forslagsstiller er samtidig bekymret for at det kan være en risiko for at planarbeidet drar ut i tid, dersom grunneiere blir presset til å være med på noe de egentlig ikke ønsker å være en del av.

Administrasjonen har vektlagt kommuneplanens krav om felles planlegging i sin vurdering av planinitiativet. Som en del av vurderingsgrunnlaget, har administrasjonen vært i samtaler med samtlige grunneierne i Steinvikbukta for å diskutere henvendelsen fra Hall-brødrene AS, samt

rammer og føringer i kommuneplanens arealdel og hvor viktig det er for grunneierne å være med på felles planarbeidet.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har, på vegne av Hall-brødrene AS, levert planinitiativ og anmodning om oppstart av reguleringsplan for deler av Steinvikbukta. Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av dagens næringsvirksomhet, kombinert med utleieleiligheter til fisketurister.

Området som søkes regulert ligger i Steinvikbukta ved Valsfjorden i Ørland kommune. Planområdet er et eksisterende næringsområde som ligger i 100-metersbeltet til sjø. På området er det i dag flere næringsaktører. Hall-brødrene AS driver med utleie av næringslokaler og turismevirksomhet. Turismevirksomheten foregår i form av fisketurisme gjennom utleie av leiligheter i hovedbygget, med tilhørende utleie av båter.

Store deler av næringsområdet er i dag etablert gjennom utsprenning av berg/fjell og planert til ca. kote 2-3 moh. på det laveste. Terrenget i nord er mer kupert enn i sør, og består for det mest av berg/fell som reiser seg relativt bratt fra sjøen. To eneboliger grenser til planområdet i vest. Lenger mot vest finnes det flere hytter/fritidsboliger. I øst er det etablert kaianlegg og flere flytebrygger, som nå søkes oppgradert. I sør finnes to rorbuer, ett naust samt et næringsbygg som benyttes i forbindelse med fiske/fiskeforedling/salg. Adkomst til planområdet går via en privat vei, tilknyttet Steinvik veilag, med avkjøring fra fv. 6356.



Kart 1: Viser planområdets beliggenhet i forhold til Bjugn sentrum i Ørland kommune.

Planinitiativets forhold til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune legger klare rammer for utvikling av Steinvikbukta. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn hensynssone med krav om felles planlegging H810_2, som vist skravert på kartet nedenfor. Dette innebærer at hele området skal reguleres samlet før videre utvikling, og gjelder området avsatt til næring N7, andre type bebyggelse ABA5 og havn i sjø H3.



Kart 2: Viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune med hensynssone H810_2, der det er krav om felles planlegging. Kart 3: Viser grunnkart med alle berørte eiendommer.

Situasjonen i området

Hall-brødrene AS ønsker å starte opp et reguleringsplanarbeid for deler av området H810_2. Før kommunen fikk tilsendt planinitiativ, var tiltakshaver i kontakt med samtlige grunneierne i området for å avklare om de ønsket å være med på felles planarbeid. På tidspunktet dette ble forespurrt, var det kun to grunneiere som var positive til forslaget. Resterende grunneiere ønsket ikke å delta i et felles reguleringsplanarbeid.

Administrasjonen har vektlagt kommuneplanens krav om felles planlegging i sin vurdering av henvendelsen fra Hall-brødrene AS. Som en del av vurderingsgrunnlaget ønsket administrasjonen å innhente informasjon fra grunneierne som har oppgitt at de ikke ønsker å være med på reguleringsplanarbeidet. Dette gjelder grunneierne for eiendommene gnr/bnr. 7/36, 7/69, 7/4, 7/94, 7/32, og 7/65. I brevet som ble sendt ut, var administrasjonen interessert i å få informasjon om hvorfor grunneierne ikke ønsket å være med i dette planarbeidet, hvilken utvikling de ser for eiendommene sine og i hvilket tidsperspektiv.

Administrasjonen har i løpet av våren 2023, vært i møter med grunneiere i Steinvikbukta i forbindelse med reguleringsplan initiert av Hall-brødrene AS. Møtene ble sett på som tilleggsmøter, i addisjon til brevet som ble sendt ut. Formålet med møtene var å avklare og tydeliggjøre bakgrunnen for brevet, gjeldende planstatus og generelt om planprosessen.

Etter disse møtene fikk administrasjonen tilbakemelding fra grunneier av eiendommen gnr/bnr. 7/36 og 7/69 at han ønsker å være med på reguleringsplanarbeidet initiert av Hall-brødrene AS.

I tilknytning til eiendommene gnr/bnr. 7/4 og 7/94 uttalte grunneieren i møtet med administrasjonen at han ikke ser behov for å være med på planarbeidet initiert av Hallbrødrene AS. Til argumentasjon for dette, pekte grunneieren på at muligheten for å bygge videre på eiendommen gnr/bnr. 7/94 er veldig begrenset, ettersom eiendommen er fullt utbygget. Denne eiendommen ligger også utenfor det skraverte området på plankart med krav om felles planlegging. Kravet om felles planlegging berører en liten del av eiendommen gnr/bnr. 7/4. Administrasjonen vurderer at plankravet kan tilsidesettes for denne eiendommen, da det er snakk om et marginalt areal.

Administrasjon har vært i kontakt med grunneier av eiendommen gnr/bnr. 7/32 per telefon, for å orientere om forholdet rundt henvendelsen fra Hall-brødrene AS og kravene kommuneplanens

arealdel stiller for Steinvikbukta. Grunneieren uttrykte forståelse for kravene i kommuneplanens arealdel, men administrasjonen fikk følgende svar på spørsmålene som ble stilt i brevet:

Viser til brev av 04.04.2023.

Avslutningsvis i brevet stilles noen spørsmål som ønskes besvart:

1. Jeg bekrefter at jeg ikke ønsker å være med på reguleringsplanarbeidet initiert av Hallbrødrene AS
2. Jeg har ingen planer om annen bruk av tomten.
3. Dagens bruk av tomten er et forankringspunkt for en flytebrygge.
4. Jeg har ingen planer om å utvikle tomten ytterligere hverken i dag eller frem i tid.

Når det kommer til eiendommen gnr/bnr. 7/65, svarte ikke grunneier på brevet.

Administrasjonens vurdering

Kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune er tydelig på at felles reguleringsplan for Steinvikbukta er nødvendig for utviklingen av området. Formålet med felles reguleringsplan er å regulere hele området samlet for å få frem bedre arealutnyttelse av eksisterende arealer. Det er ikke heldig at grunneierne i Steinvikbukta har ulike interesser for hvordan området skal utvikles. Hallbrødrene AS ønsker å regulere deler av Steinvikbukta slik at det blir i tråd med dagens bruk av området.

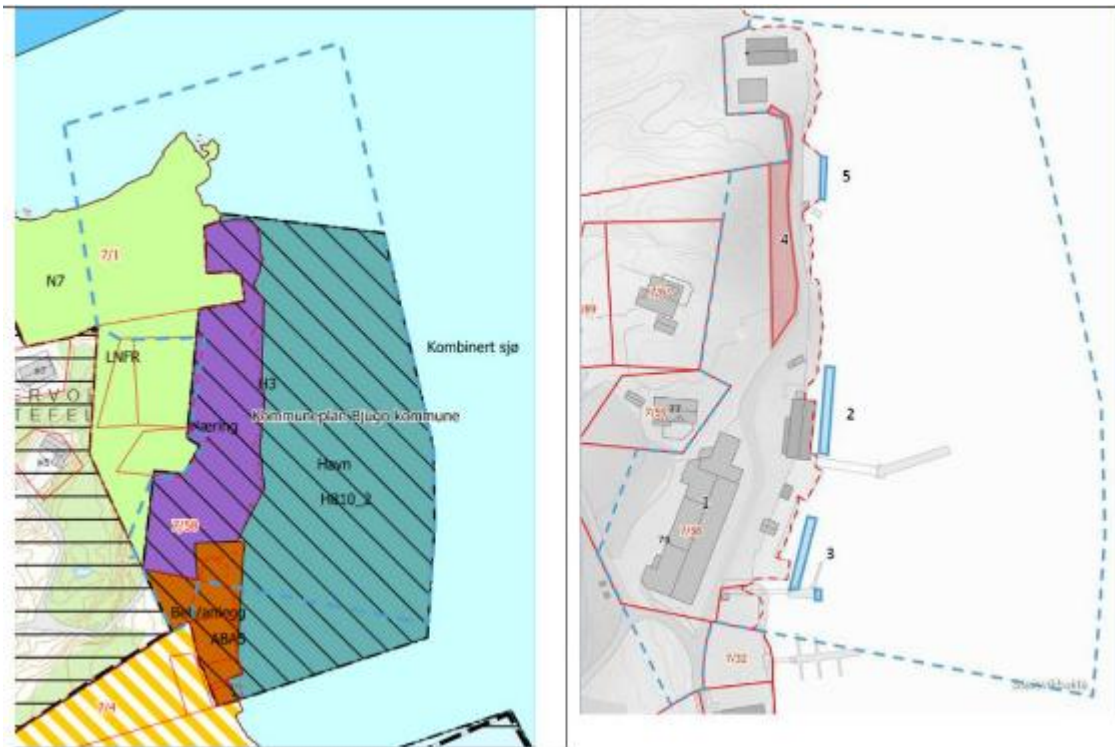
Administrasjonen har gjort flere forsøk på å få samtlige grunneiere i Steinvikbukta til å delta i dette planarbeidet uten hell. Selv om kommunen fikk positiv tilbakemelding fra en av grunneierne, vil ikke kommunens krav være oppfylt, da det er fortsatt grunneiere innenfor hensynssonen som ikke ønsker å være med på felles planarbeidet. Forslagsstiller er samtidig bekymret for at det kan være en risiko for at planarbeidet drar ut i tid, dersom noen grunneiere blir presset til å være med på noe de egentlig ikke ønsker å være en del av.

Administrasjonen ser det som viktig at det ikke stenges opp for at Hall-brødrene kan utvikle og regulere sin del av området, selv om dette er i strid med kravet om felles planlegging i kommuneplanens arealdel. Kravet om felles planlegging i kommuneplanens arealdel var i alle tilfeller ikke ment til å skape et hinder for muligheten til å regulere området. Regulering av deler av området er, etter administrasjonens oppfatning, av større betydning enn å oppfylle kravet om felles planlegging.

Det er samtidig viktig å tydeliggjøre at reguleringsplankravet ikke faller bort for eiendommene innenfor hensynssonen H810_2 i kommuneplanens arealdel, som ikke ønsket å være med i denne reguleringsplanprosessen. Dette gjelder eiendommene gnr/bnr. 7/32, 7/65, 7/36 og 7/69. Det betyr at tiltak på disse eiendommene vil utløse krav om reguleringsplan.

Øvrige vurderinger

Hall-brødrene AS sendte planinitiativ til kommunen som opprinnelig omfattet en større planavgrensning. I tillegg til det foreslåtte planområdet, var plangrensen til å starte med utvidet i nord og omfattet deler av eiendommen gnr/bnr. 7/1. Administrasjonen ga i oppstartsmøtet flere tilbakemeldinger på planinitiativ, spesielt når det gjelder planavgrensningen. Administrasjonen anbefalte at det utarbeides en planavgrensning som ikke omfatter eiendommen 7/1, da det åpnes for et omfattende tiltak i 100-metersbeltet på et LNFR-område. Administrasjonen mente at det må foreligge et konkret behov for å foreta et så stort inngrep i 100-metersbeltet, og oppfordret heller til å spille inn arealbehovet til ny kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av kommunens tilbakemeldinger, har tiltakshaver i etterkant av møtet sendt til kommunen et supplerende notat til planinitiativet, i tillegg til endret planavgrensning.



Kart 4: Viser opprinnelig planavgrensning vist med blå stiplet linje, med gjeldende planstatus som bakgrunnskart. Kart 5: Viser justert planavgrensning med nummerering av planlagte tiltak.

Forslagstiller søker også om å få avklart og godkjent leiligheter for utleie til fisketurister i andre etasje av eksisterende næringsbygg på området, der man får kombinasjon av leiligheter i andre etasje og skaldyr- og sjømatproduksjon i byggets første etasje (markert som tiltak 1 på kart 5). Planområdet er et av få næringsområder i kommunen med direkte tilgang til kaianlegg som har god dybde for havnevirksomhet. Dette er et næringsområde som har stor verdi for kommunen med tanke på områdets beliggenhet som må ivaretas. I kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune, ble det lagt vekt på at området skal utvikles til næring- og industrivirksomhet. Hva slags type virksomhet som er hensiktsmessig for bruk av området eller hva som skal tillates i området, er problemstilling administrasjonen mener bør avklares i det videre planarbeidet.

Det vises til referat fra oppstartsmøtet for detaljerte vurderinger fra administrasjonen om hvilke temaer som må utredes i planprosessen.

Konklusjon

Administrasjonen stiller seg positiv til at Hall-brødrene AS kan regulere deler av Steinvikbukta slik at det blir i tråd med dagens bruk av området. Administrasjonen vurderer at planinitiativet er tilstrekkelig for å varsle oppstart av planarbeidet, og mener at forslagstiller kan gå videre med planarbeidet.

Vedlegg

Referat fra oppstartsmøtet Steinvikbukta

Justert plan etter oppstartsmøte for reguleringsplan Steinvikbukta

Justert plan

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Anmodning om oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Steinvikbukta

Privat planarbeid og anmodning om oppstartsmøte

Planlagte tiltak - Steinvikbukta

Innledende ROS-analyse
Vurdering behov for KU