



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/01628-3  
Saksbehandler Dag-Bjørn Aundal

### 1.gangsbehandling Reguleringsplan Store Ringholmen

| Saksgang                           | Møtedato   | Saknr |
|------------------------------------|------------|-------|
| 1 Hovedutvalg for kommuneutvikling | 10.12.2019 | 60/19 |

**Hovedutvalg for kommuneutvikling har behandlet saken i møte 10.12.2019 sak 60/19**

#### Møtebehandling

Erlend Vaag orienterte om saken i møtet.

#### Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalg for kommuneutviklings innstilling

Forslaget til reguleringsplan for Store Ringholmen legger til rette for å styrke grunnlaget for videre nærings- og reiselivsaktivitet på Ringholmen. Det foreslås derfor at forslag til reguleringsplan for Store Ringholmen, med foreslått gjennomgang og endring av reguleringsbestemmelsene, legges ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndighetene og naboer for uttale.

---

## **1.gangsbehandling Reguleringsplan Store Ringholmen**

### **Forslag til vedtak:**

Planforslaget endres som følger:

1. Bestemmelsene knyttet til byggeformålene gjennomgås og det innarbeides bestemmelser om maks. størrelse på bygningene og krav om situasjonsplan for de enkelte byggeområdene før utbygging.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til reguleringsplan for Store Ringholmen, med foreslåtte endringer, lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndighetene og naboene for uttale med frist på seks uker for å komme med merknader.

### **Bakgrunn**

Oppstartsmøte med Aure kommune ble avholdt 23.09.2009, med utfyllende brev datert 07.12.2010, hvor det ble stilt krav til opparbeidede parkeringsplasser på Tustna-sida før videre reguleringer på selve Ringholmen.

Melding om igangsatt regulering ble kunngjort i Tidens Krav, naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet i brev datert 31.03.2011. Frist for merknader/innspill ble satt til 13.05.2011.

Den 15.10.2019 mottok Aure kommune forslag til reguleringsplan for Store Ringholmen.

### **Rådmannens vurdering**

#### **Beliggenhet/grunnforhold:**

Planområdet omfatter Store Ringholmen nordvest for Gautøya, med tilstøtende sjøarealer og avgrenses mot sjø i alle retninger. Bebyggelsen på Ringholmen består i dag av den eldre klippfiskbrygga med tilbygg og 4 bygninger i en etasje med til sammen 23 seksjoner.

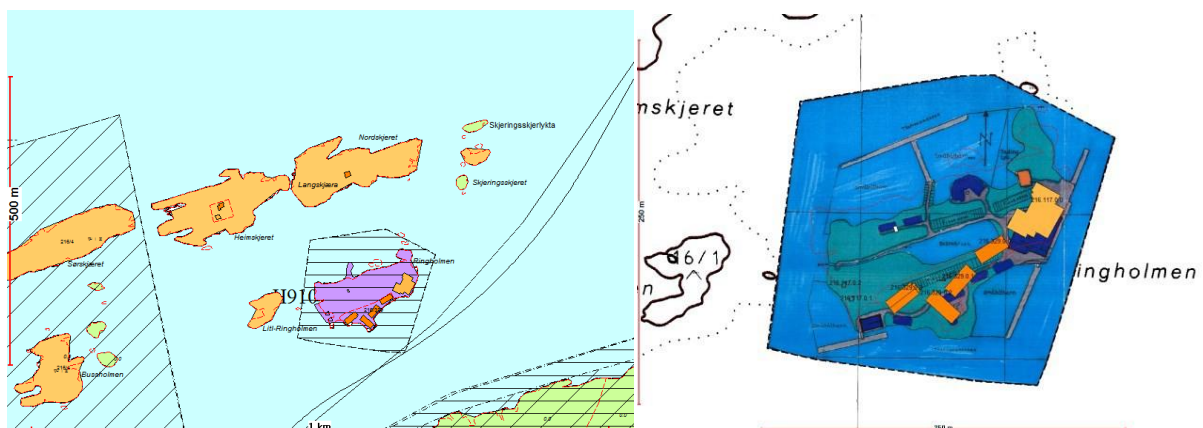


Figur 1: Flyfoto av Ringholmen.

#### Planlagt arealbruk på gjeldende arealplaner:

På kommuneplanens arealdel fra 2017 er Ringholmen avsatt til «bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse nåværende».

Gjeldende reguleringsplan for Store Ringholmen ble vedtatt av Tustna kommunestyre den 26.04.1993. Den regulerer områder for restaurant/overnatting på Store Ringholmen, men reguleringsplanen fra 1993 stemmer ikke med dagens ønske om utnytting på Ringholmen.



Figur 2 a og b: til venstre utsnitt av kommuneplanens arealdel (2017), og til høyre gjeldende reguleringsplan (1993).

**Planprogram/konsekvensutredning:**

Forskrift om konsekvensutredninger av 2005, som gjaldt da reguleringsplanarbeidet på Ringholmen ble startet opp, forutsetter at lystbåthavner, feriebyer og hotellkomplekser utenfor byområder skal konsekvensutredes dersom tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. §3.

Etter kriterier for vurdering av virkninger i forskriftens § 4 vurderes planlagte tiltak i dette tilfellet ikke å få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn. Reguleringsplanen er derfor ikke behandlet etter Forskrift om konsekvensutredninger.

**Planforslagets arealformål og bestemmelser:**

På forslaget til ny reguleringsplan er det regulert to utbyggingsformål; fritidsbebyggelse og hotell/fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse vil bety fritt omsettelige fritidstomter, men i planbeskrivelsen er det opplyst om at utbyggingen har til formål å skape et bygningsmiljø og en atmosfære som man finner i de lokale fiskeværerne. For å sikre at plassering og bebyggelsesstruktur kan utvikles og tilpasses hovedformene og uttrykkene med den tradisjonelle kyst- og fiskeværbebyggelsen som forbilde med fortattede klyngetun, er den nye reguleringsplanen foreslått uten tomtegrenser.

Til byggeområdene på planforslaget er det i bestemmelsene satt en utnyttingsgrad på inntil 65 % BYA (bebygd areal). Derimot er det ikke gitt noen bestemmelser om maks størrelse på bygg innenfor byggeområdene, noe som medfører at det kan tillates bygd til dels store bygg innenfor de enkelte byggeområdene. Gjennom bestemmelsene er det heller ikke stilt krav om en samlet situasjonsplan for de enkelte byggeområdene før utbygging.

Rådmannen vurderer derfor at forslaget til reguleringsbestemmelser må gjennomgås og utfylles på flere punkter før de kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

**Infrastruktur (adkomst, vann, avløp):**

Parkering og båttransport ut til Ringholmen har i stor grad foregått fra Vestnes kai. På grunn av begrenset parkeringsplass på Vestnes stilte kommunen tidlig i prosessen krav om at klarering av parkeringsplasser og småbåtanlegg på landsida måtte være på plass før videre regulering og utbygging på Ringholmen. Som en følge av dette ble reguleringsplan for Ringholmen landside vedtatt 27.10.2017. Gjennom denne reguleringsplanen er det opparbeidet ny marina, kai og parkering med kapasitet som skal være tilstrekkelig for å ivareta behovet for behovet til fremtidig bebyggelse i planområdet.

Avløp er planlagt med felles slamavskillere med utslipp til sjø. På grunn av lavtliggende og relativt flatt terreng vil enkelte små pumpekummer for overføring av kloakk til slamavskillere være nødvendig. Slamavskillere må plasseres slik at de kan nås fra båt/lekter for slamtømming. Det er ikke søkt om utslippstillatelse i denne omgang, da området vil bli bygd ut etappevis og over lengre tid.

Vannforsyning til Ringholmen kommer fra Leira og Nord-Tustna vassverk via sjøledning og landleiding over Gautøya. Det er i planbeskrivelsen opplyst om at det ved økt aktivitet på Ringholmen vil det være behov for å øke kapasitet og trykk på dagens vannforsyning.

**Landbruksinteresser:**

Ringholmen har ingen interesse for landbruk- eller skogsdrift.

**Naturmangfoldlovens §7-12:**

Naturmangfoldloven § 7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§ 8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§ 8 stiller krav til myndighetens kunnskapsgrunnlag og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet.

I følge Naturbasen er planområdet registrert som yngleområde for svartbak og fiskemåke. Begge disse fugleartene har nasjonal forvaltningsinteresse. I tillegg er følgende arter observert i planområdet: heipiplerke, storspove, ærfugl, skjærpiplerke og havelle.

§ 9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var –prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har tilstrekkelig kunnskap.

§ 10 omhandler økosystemtilnærming, der påvirkninger og sammenhenger i økosystemet skal sees under ett. Paragrafen skal sikre at nye påvirkninger underlegges en helhetsvurdering av hvilken belastning et økosystem blir utsatt for.

Det presiseres i denne saken at planområdet fra gammelt av har vært betydelig påvirket av menneskelig aktivitet gjennom klippfiskindustrien. Siden utbyggingen av reiselivsanlegg på Ringholmen fra midten av 1990-tallet har det vært stor aktivitet i området, spesielt sen vår, sommer og tidlig høst. Dette vurderes til å være et signal om at artene lever side om side med menneskelig aktivitet i området med dagens situasjon.

§ 11 omhandler prinsippet om at kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, og

§ 12 prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

**Kulturminner:**

Det er ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-objekt innenfor det foreslåtte planområdet.

**ROS (risiko og sårbarhet):**

Ringholmen ligger værutsatt til i skjærgården utenfor Tustna og er svært eksponert for vind. Alle bygg og anlegg må derfor dimensjoneres for nødvendig vindlast. Den kan også være utsatt for stormflo og havnivåstigning. §4 gir bestemmelser om dimensjonerende vannstand.

Reguleringsplanen åpner for tett bebyggelse i et område uten fast veiforbindelse, og utrykningstiden for brannvesenet ut til Ringholmen vil være lang med tanke på avhengighet av båttransport. Viktige forutsetninger for å ivareta sikkerheten er derfor tidlig varsling samt mulighet for lokal slokkeinnsats. Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR) har registrert Ringholmen som særskilt brannobjekt, og planforslaget vil bli sendt på formell høring til NIBR for uttale om brannsikkerheten.

**Friluftsliv:**

Planområdet ligger i Tustna-skjærgården som er et viktig og attraktivt lokalt område for sjøbasert friluftsliv. Flytebryggene på Ringholmen fungerer som en sosial møteplass i havet for båtfolket, og dette vil med den skisserte utbyggingen forsterkes.

**Konklusjon/oppsummering:**

Forslaget til reguleringsplan for Store Ringholmen legger til rette for å styrke grunnlaget for videre nærings- og reiselivsaktivitet på Ringholmen. Det foreslås derfor at forslag til reguleringsplan for Store Ringholmen, med foreslått gjennomgang og endring av reguleringsbestemmelsene, legges ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndighetene og naboer for uttale.

RETT UTSKRIFT

DATO 7.januar.2020