



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
06/66	Hovedutvalg næring og drift - Bjugn kommune	03.10.2006
06/31	Kommunestyret - Bjugn kommune	21.11.2006
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Lysøen. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. 1 2. Reguleringsplan Lysøen. Sluttbehandling - vedlegg
3. Plankart sist revidert 23.12.2005
4. Reguleringsbestemmelser sist revidert 31.10.2005
5. Planbeskrivelse sist revidert 31.10.2005
6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 31.03.2006
7. Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse datert 07.03.2006
8. Statens Vegvesen uttalelse datert 28.02.2006
9. Fiskeridirektoratet Region Trøndelag uttalelse datert 22.03.2006
10. Kystverket Midt-Norge, uttalelse datert 06.04.2006
11. Fosen landbruk, uttalelse datert 08.03.2006
12. Barnerepresentanten, uttalelse datert 27.03.2006
13. Miljøvernkonsulenten, uttalelse datert 24.03.2006
14. Advokathuset Trondheim DA, uttalelse datert 07.03.2006 på vegne av Gerd A. Moe eier av gnr. 71, bnr. 118.
15. Roald Røhmen, eier av gnr. 71, bnr.76, uttalelse datert 25.02.2006
16. Jon A. Valvik eier av gnr. 71, bnr. 105, uttalelse datert 13.03.2006
17. Jan F. Hansen m. fler, uttalelse datert 23.03.2006

Sakens bakgrunn og innhold:

Elin Valvik og Einar Johansen som representanter for hovedgrunneieren i området har gjennom planleggingsfirma Fosenplan AS fremmet reguleringsplan for området Lysø nordøst på Lysøya.

Oppstartning av planarbeidet ble kunngjort i pressen 08.07.2005 og 02.09.2005. Berørte grunneiere og andre interessenter ble informert om planoppstartingen ved brev i samme periode.

Planforslaget ble mottatt i kommunen 21.09.2005.

Planutvalget behandlet planforslaget første gang i møte 11.10.2005 i sak 084/05 og 13.12.2005 i sak 120/05.

Oppdatert planforslag ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tiden 15.02.2006 - 01.04.2006.

Arealet er i gjeldende kommuneplan i all hovedsak avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, men deler berører også område avsatt til LNF-sone 1. Noe av motivasjonen for dette ligger i ønsket om å en bevisst satsing på reiseliv, fritidsbosetning og kultur i Lysøysundområdet. Området dekker om lag 150 dekar landareal og om lag 40 dekar sjøareal. I området er det i dag tre boliger samt et titalls fritidsboliger, naust og brygger.

Planforslaget inneholder 1 ny boligtomt, 28 utleieenheter fordelt på 10 delområder, campingplass fordelt på 4 delområder, naust og småbåthavner samt aktivitetsområde. Forøvrig er arealene i hovedsak avsatt til landbruksområder og friluftsområder. Innenfor planområdet ligger en kjent lokalitet for biologisk mangfold ytterst mot Lysøysundet lykt. Dette området blir ikke berørt av utbyggingen slik den nå er planlagt. Et fornminner, gravrøys, ligger også innenfor planområdet ut mot lykta.

Under høringen er det kommet inn uttalelser fra en rekke offentlige myndigheter og instanser samt fra en del private interessenter.

Vurdering:

Denne planen er fra planleggeren utarbeidet og redegjort for på en ryddig og klar. Avklaring med fylkeskommunen vedr. kulturminner er gjort.

Selve plankartet og bestemmelsen er tydelig og systematisk utformet.

Planområdet som ligger lengst sørøst på Lysøya, har relativt stor strandsone. Over halve planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet. Dette sammen med et betydelig antall eksisterende eiendommer skaper konflikter.

De nye elementene i planen kan sies å være:

- Områder for camping fordelt på to hovedområder (C1/C2 og C3/C4).
- Permanente utleieenheter gruppert i 4 sammenhengende områder (M1 – M4)
- Permanente utleieenheter fordelt på mindre områder eller for enkeltenheter. (M5 – M11).
- 2 småbåthavner.
- 1 nytt naustområde (N2).

I det etterfølgende vil en gjennomgå de innkomne merknader og kommentere disse for så til slutt å summere opp og trekke opp en planfaglig konklusjon.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

- Utleieenheterne M8, M9 og M10 med tilhørende adkomstveien må tas ut.
- Naustområde N2 med adkomstvei må tas ut.
- Parkeringsplass mellom M4 og sjøen må tas ut.
- Det må ikke åpnes for faste installasjoner i område C1.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dette. Utnyttelse av deler av området mellom fylkesveien og sjøen i campingområdet C1 bør kun inneholde plass for telt og campingutstyr uten massive tilbygg som for eks. spikertelt og oppstilling av campingutstyr bør begrenses til 4 uker for å unngå unødvendig "privatisering" av dette feltet. Området må dessuten klart avgrenses mot sjøen med fysiske tiltak (hekk, steingjerde eller liknende).

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Bygninger bør samles til færre og større enheter. I område M1 og M2 bør mønereutbyggingen være på langs. Viser forøvrig til kommunens retningslinjer for bygging i strandsonen.
- Område M10 samt veien til denne må tas ut av planen.

- Brygger ved N1 bør reguleres til bevaring.
- Område M11 bør tas ut av planen da det vil blokkere for adkomst til sjøen/marinaen.
- Campingområde C1 bør tas ut av planen og området reguleres til friområde.
- To moloer ved småbåthavnene bør erstattes av flytende bølgedempere.
- Mulige undersjøiske kulturminner må avklares før planen kan vedtas.

Andre og fjerde kulepunkt er vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med fylkeskommunen i de to første kulepunktene.

En av bryggene ved N1 er allerede delvis ombygget til utleieformål og den andre er tidligere godkjent ombygget, men byggetiltaket ikke gjennomført. Rådmannen mener reguleringen her bør beholdes slik den er i planforslaget da endringstillatelse allerede er gitt på visse vilkår blant annet gitt av fylkeskommunen tidligere.

Rådmannen er også uenig med fylkeskommunen om at M11 vil blokkere for adkomsten til sjøen/marinaen. Adkomsten til disse elementene går direkte fra stranda eller planlagt molo. Rådmannen mener M11 vil kunne ha blitt en naturlig komplettering av bebyggelsen som er på denne odden. Imidlertid vil dette bygget ødelegge noe for utsikten til sundet for bakenforliggende bebyggelse og rådmannen vil derfor ut fra en samlet vurdering tilrå at fylkeskommunens vilkår blir etterkommet.

Rådmannen vil heller ikke ha flytende bølgedempere i stedet for moloer. Flytende bølgedempere er dårlige estetiske elementer og er belemet med betydelige problemer i forhold til drift og vedlikehold. Moloer, dersom de bygges, vil evt. ha betydning som adkomst til og feste for flytende kaianlegg.

NTNU, Vitenskapsmuseet har undersøkt området med hensyn til kulturminner i sjøen og det er ikke påvist slike.

Kystverket Midt-Norge:

- Bemerket at rutenett mangler på kartet.
- Moloer må angis som "Småbåtanlegg land".
- Det bør tas med et punkt i reguleringsbestemmelsene om at det skal være tillatt å rydde området rundt fyrlykta for vegetasjon selv om området er regulert til bevaringsområde.
- Molo i småbåthavn SH2 må ikke komme inn i mudringsfeltet i Lysøysund havn.
- Ønsker at det i reguleringsbestemmelsene henvises til aktuelle lovhomeer.
- Det bør tas med en bestemmelse om at før tiltak i sjø kan iverksettes må det innhentes tillatelse etter Havne- og farvannsloven.

Rådmannens kommentar:

Moloen i SH2 kommer godt klar av det aktuelle mudringsfeltet.

Forøvrig er rådmannen enig med Kystverket.

Fosen landbruk:

- Mener M10 og adkomsten til denne bør tas ut av planen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dette.

Barnerepresentanten:

- Området C1 bør avsettes som friområde.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er delvis enig i dette, men viser til vurdering av området tidligere i saksframlegget.

Miljøvernkonsulent:

- Ny utbygging av utleieenheter nord for område C4 bør utgå.
- Område C1 bør utgå da det er svært synlig fra Lysøysund sentrum.
- Parkeringsplassen ved bevaringsområdet bør utgå. Turgåere kan parkere ved campingplassen.
- Naustområde N2 bør utgå.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i disse punktene.

Advokathuset Trondheim DA, på vegne av Gerd A. Moe eier av gnr. 71, bnr. 118.:

- Etablering av utleieenheter inntil hennes eiendom vil virke forstyrrende for hennes eiendom.
- Hennes private vei blir forlenget forbi hennes eiendom
- Veirettsspørsmålet er ikke tatt opp med henne.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har stor forståelse for de synspunkter som her framkommer. Måten bygninger er plassert og utformet på i planforslaget, forsterker inntrykket av nærhet mellom de forskjellige aktivitetene.

Etter rådmannens mening er utbygging av M2 og M4 det vanskeligste punktet i planen. Dette er et viktig utbyggingselement, men det vil samtidig skape ulemper for nærliggende bebyggelse blant annet på grunn av trafikk.

Rådmannen mener blant annet også derfor at utleiebygninger må samles på færre og større bygg hvor en ved utforming av byggene også sikrer mest mulig skjerming mot annen virksomhet. Rådmannen vil derfor tilrå at M4 tas ut og at M2 gis en sørvestre avgrensing i flukt med nordøstre eiendomsgrense for Jon Valviks eiendom og at den nordøstre avgrensingen for formålet legges det sørvestre grense for M4 nå går. Det bør tillates bygg i 3 etasjer. Det bør også alternativt gis adkomst fra nordvest til disse byggene, altså inn fra området ved M5. Dette vil kunne dempe ulempene med trafikk langs Brustranda.

Veispørsmålet er imidlertid av privatrettslig art. Planen tar kun stilling til beliggenhet og hvem som må sikres rett til bruk av veien.

Roald Røhmen, eier av gnr. 71, bnr.76:

- Har rett til båtstø i området avsatt til småbåthavn SH2. Mener hans rett skal unntas fra planen.
- Naust N1 kan komme til å ta bort noe utsikt fra hans eiendom og han protesterer mot denne bebyggelsen.
- Veien ved Brustranda administreres av en veiforening. Veispørsmålet må derfor tas opp med denne veiforeningen.

Rådmannens kommentar:

Det er ikke mulig å ta ut et område inne i planområdet fordi om det er en bestemt rettighet der. En må i stedet sikre denne rettigheten dersom dette er forenlig med reguleringsplanens intensjon. I dette tilfelle mener rådmannen det er samsvar mellom planens intensjon for reguleringen på stedet og Røhmens rettigheter.

Naust N1 ligger der allerede så her er det vel en misforståelse. Derimot vil et bygg på utleieområde M11 kunne ta noe utsikt. Rådmannen viser her til vurderingen gitt tidligere i saksframlegget.

Det er selvsagt at veirettigheten på stedet må avklares med veiforeningen.

Reguleringsplanens ansvar er å klarlegge arealforvaltningen og hvem som må ha rettigheter til fellesanlegg.

Jon A. Valvik eier av gnr. 71, bnr. 105:

- Mener utbygging av 7 utleieenheter ved hans eiendom vil forringe verdien av hans eiendom.
- Ønsker ikke noen stor utbygging i området inkl. campingplass.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har forståelse for at etablerte eiendommer i området ikke ønsker en stor utbygging i område og spesielt ikke nært sine egne eiendommer. Rådmannen mener derfor at både omfanget av og ikke minst lokalisering og organisering av bygninger for utleie bør justeres.

Jan F. Hansen m. fler eier av gnr. 71, bnr. 78:

- Har en lovreferanse som er utgått for over 20 år siden. Innholdsmessig må en forstå merknadene slik at en mener M8 og M9 bør utgå..

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dette.

Annet:

Ut over de forholdene som er nevnt foran er det en del andre forhold som rådmannen vil bemerke:

Småbåthavn SH1 ligger i et område hvor det er svært grunt. Bygging av molo her vil også være uheldig. Havna bør tas ut av planen.

Ved tunet på hovedbruket vil det være mulig og velegnet å åpne for aktivitet knyttet til utleie/camping. Det bør derfor åpnes for dette under bestemmelsene for "Jord- og skogbruksareal".

Statens navnekonsulenter Midt-Norge har i brev av 09.03.2006 bemerket at skrivemåten på planens navn "Lysøen" ikke er i samsvar med de forpliktelser kommunen har knyttet til bruk av stadnavn. Bemerkningen er for så vidt interessant. Det avslører også at navnebruken på denne planen har vært inkonsekvent under behandlingen. Planen heter fra planlegger "Lysø Deler av eiendommen gnr. 71/5 og 71/47 i Bjugn" Begrepet "Lysøen" ble imidlertid benyttet på et tidlig stadium i saksbehandlingen og dette henger derfor igjen i tittelen i saksbehandlingsprogrammet.

Ved siden av dette reiser plannavnet også et annet problem, nemlig vanskeligheten med å skille mellom forskjellige planer på Lysøya.

Vi har fra tidligere en plan som heter "Lysøy Gård. Dessuten er det en plan for gnr. 71, bnr. 12 hvor planen heter "Øya", men hvor også eiendommen heter Lysøy. I tillegg er det fremmet en plan for gnr. 71, bnr. 10 som også i utgangspunktet heter Lysøy. For å unngå misforståelser er denne planen kalt "Lysøbakk". (Dette har forøvrig også Statens navnekonsulenter reagert på.) Til overmål er det også avsatt et område til utbyggingsformål på gnr. 71, bnr. 9, men hvor plan ennå ikke er fremmet. Denne eiendommen heter selvsagt også Lysøy.

Eiendommen som i herværende sak er den dominerende og som danner grunnlaget for denne planen blir kalt "Valvika" på kartverk og eierne benytter også dette navnet. Etter rådmannens syn bør navnet "Valvika" være et godt, dekkende og entydig navn for planen.

Utslippssaken vil bli behandlet som egen sak.

Oppsummering:

Rådmannen vil tilrå at reguleringsplanen for området blir godkjent under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planmaterialet:

- Planens navn endres til "Valvika".

På plankartet:

- Plankartet påføres rutenett, målestokklinjal, koordinatsystem og koordinater.
- Formålet "Privat småbåthavn - land" etableres som formål i tegnforklaringen under "Spesialområder".
- Formålet "Privat småbåthavn" under "Spesialområder" endres til "Privat småbåthavn - sjø" under samme hovedområde.
- Område M4, M6, M7, M8, M9, M10 og M11 utgår. NB! Noe uklar merking på plankartet.
- I området M5 kan det legges inn flere utleieenheter delvis kom en kompensasjon for de enhetene som må utgå andre steder og delvis for å utnytte arealet bedre når det gjelder bygningsstruktur (større bygg, sammenbygde enheter etc.).
- Område M2 justeres slik at sørvestre grense flukter med nordøstre grense av eiendommen gnr. 71, bnr. 105 og nordøstre grense flyttes til dit sørvestre grense for M4 ligger på plankartet.
- Naustområde N2 tas ut av planen.
- I campingområde C1 må "servicebygget" tas ut og flyttes til C2.
- Område C1 må avgrenses av en rett linje minst 10 meter fra strandlinjen og det må etableres et fysisk skille mellom campingplassen og friluftsområdet langs stranda i form av hekk, steingjerde eller lignende.
- Småbåthavn SH1 bør tas ut av planen.
- Molo i småbåthavn SH2 må endres til formålet "Småbåthavn - land" under spesialområder.
- Felles parkeringsplass øst for M4 må tas ut av planen.
- Som alternativt planforslag bør det legges inn en fellesadkomst fra veien inn til M5 og fram til M2 med en parkeringsplass (vest for høydedraget) like vest for formålet M4. Samtidig bør det i den alternative løsningen legges inn en gangsti der kjøreadkomsten til M2 og M4 nå er lagt. Denne gangstien bør føres rundt neset ved fyrlykta slik at den kan fungere som tursti i området.
- Fellesadkomster til M6, M8, M9 og M10 må tas ut av planen.
- Nummereringen av feltene må oppdateres blant annet av hensyn til reguleringsbestemmelsene.

I reguleringsbestemmelsene:

- Innledningen oppdateres i forhold til de formålene som blir lagt inn (eks. småbåthavn-sjø og småbåthavn-land).
- I punkt 1.2 tas "-grunnflate inntil 70 kvm" ut i andre avsnitt, første punktum og siste setning i andre avsnitt tas ut. I tillegg tas følgende formulering inn: *"Bygg bør sammenføres til større enheter og legges slik at det dannes en mest mulig effektiv skjerming mot eksisterende bebyggelse i området."*
- I punkt 1.3 må henvisningene til områdene oppdateres. Nåværende punkt 1.3 endres til punkt 1.4 og nåværende punkt 1.4 utgår (jfr. plankartet). *"- grunnflate inntil 50 kvm"* i andre avsnitt, første punktum tas ut.
- Nytt punkt 1.3 tilpasses det som nå er område M2. Her bør det åpnes for bygg i inntil 3 etasjer og gesimshøyde/mønehøyde på 8,0 m/9,5 meter. Andre avsnitt, andre punktum tas ut.
- Punkt 1.5 går ut.
- Nytt punkt 2.2 med følgende ordlyd settes inn *"I området ved hovedbrukets tun kan det tillates etablert aktiviteter og etableringer knyttet til utleievirksomhet og camping."*
- I punkt 4.3 tas det inn et nytt avsnitt med følgende ordlyd: *"Rydding av vegetasjon i aktive sektorer for fyrlykta øst for området tillates av hensyn til farvannstrafikken."*

- I punkt 4.4 må henvisningen til nåværende SH1 tas ut. NB! Eventuell omnummerering.
- I punkt 4.4 tas siste punktum ut da aktuelle undersøkelser er gjennomført.
- I punkt 4.4 tas inn et nytt avsnitt med følgende ordlyd: *"Tiltak i sjø må godkjennes etter Havne- og farvannsloven."*
- I punkt 4.5 settes inn et nytt avsnitt som etableres som andre avsnitt med følgende ordlyd: *"I område C1 tillates det ikke permanente konstruksjoner eller massive tilleggsanordninger til mobile campingenheter ("spikertelt" og liknende) eller oppstilling for lengre perioder enn 4 uker."*

Hovedutvalgslederens innstilling:

Bjugn kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-2 nr. 1, reguleringsplan for Valvika under forutsetning av at følgende endringer innarbeides på plankartet sist revidert 31.12.2005 og tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert 31.10.2005:

- Planens navn endres til "Valvika".

På plankartet:

1. Plankartet påføres rutenett, målestokklinjal, koordinatsystem og koordinater.
2. Formålet "Privat småbåthavn - land" etableres som formål i tegnforklaringen under "Spesialområder".
3. Formålet "Privat småbåthavn" under "Spesialområder" endres til "Privat småbåthavn - sjø" under samme hovedområde.
4. Område M4, M6, M7, M8, M9, M10 og M11 utgår. NB! Noe uklar merking på plankartet.
5. I området M5 kan det legges inn flere utleieenheter delvis kom en kompensasjon for de enhetene som må utgå andre steder og delvis for å utnytte arealet bedre når det gjelder bygningsstruktur (større bygg, sammenbygde enheter etc.).
6. Område M2 justeres slik at sørvestre grense flukter med nordøstre grense av eiendommen gnr. 71, bnr. 105 og nordøstre grensen flyttes til dit sørvestre grense for M4 ligger på plankartet.
7. Naustområde N2 tas ut av planen.
8. I campingområde C1 må "servicebygget" tas ut og flyttes til C2.
9. Område C1 må avgrensas av en rett linje minst 10 meter fra strandlinjen og det må etableres et fysisk skille mellom campingplassen og friluftsområdet langs stranda i form av hekk, steingjerde eller lignende.
10. Småbåthavn SH1 tas ut av planen.
11. Molo i småbåthavn SH2 må endres til formålet "Småbåthavn - land" under spesialområder.
12. Felles parkeringsplass øst for M4 må tas ut av planen.
13. Som alternativt planforslag legges det inn en fellesadkomst fra veien inn til M5 og fram til M2 med en parkeringsplass (vest for høydedraget) like vest for formålet M2. Samtidig bør det i den alternative løsningen legges inn en gangsti der kjøreadkomsten til M2 og M4 nå er lagt. Denne gangstien bør føres rundt nasset ved fyrlykta slik at den kan fungere som tursti i området.
14. Fellesadkomster til M6, M8, M9 og M10 må tas ut av planen.
15. Nummereringen av feltene må oppdateres blant annet av hensyn til reguleringsbestemmelsene.

I reguleringsbestemmelsene:

- A. Innledningen oppdateres i forhold til de formålene som blir lagt inn (eks. småbåthavn-sjø og småbåthavn-land).

- B. I punkt 1.2 tas "-grunnflate inntil 70 kvm" ut i andre avsnitt, første punktum og siste setning i andre avsnitt tas ut. I tillegg tas følgende formulering inn: *"Bygg bør sammenføres til større enheter og legges slik at det dannes en mest mulig effektiv skjerming mot eksisterende bebyggelse i området."*
- C. I punkt 1.3 må henvisningene til områdene oppdateres. Nåværende punkt 1.3 endres til punkt 1.4 og nåværende punkt 1.4 utgår (jfr. plankartet). "- grunnflate inntil 50 kvm" i andre avsnitt, første punktum tas ut.
- D. Nytt punkt 1.3 tilpasses det som nå er område M2. Her må det åpnes for bygg i inntil 3 etasjer og gesimshøyde/mønehøyde på 8,0 m/9,5 meter. Andre avsnitt, andre punktum tas ut.
- E. Punkt 1.5 går ut.
- F. Nytt punkt 2.2 med følgende ordlyd settes inn *"I området ved hovedbrukets tun kan det tillates etablert aktiviteter og etableringer knyttet til utleievirksomhet og camping."*
- G. I punkt 4.3 tas det inn et nytt avsnitt med følgende ordlyd: *"Rydding av vegetasjon i aktive sektorer for fyrlykta øst for området tillates av hensyn til farvannstrafikken."*
- H. I punkt 4.4 må henvisningen til nåværende SH1 tas ut. *NB! Eventuell omnummerering.*
- I. I punkt 4.4 tas siste punktum ut da aktuelle undersøkelser er gjennomført.
- J. I punkt 4.4 tas inn et nytt avsnitt med følgende ordlyd: *"Tiltak i sjø må godkjennes etter Havne- og farvannsloven."*
- K. I punkt 4.5 settes inn et nytt avsnitt som etableres som andre avsnitt med følgende ordlyd: *"I område C1 tillates det ikke permanente konstruksjoner eller massive tilleggsanordninger til mobile campingenheter ("spikertelt" og liknende) eller oppstilling for lengre perioder enn 4 uker."*