



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Sluttbehandling av detaljregulering for Dybfest, planid. 16270121

Vedlegg:

- 1 Særutskrift - Reguleringsplan for Dybfest - ny første gangs behandling
- 2 Plankart - Dybfest
- 3 Planbeskrivelse - Dybfest
- 4 Reguleringsbestemmelser - Dybfest
- 5 Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 09.10.2013
- 6 Uttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 14.10.2013
- 7 Uttalelse fra NTNU av 30.10.2013
- 8 Uttalelse fra Kystverket av 13.11.2013

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Dybfest, planid: 16270121, er mottatt fra Kystplan AS på vegne av forslagsstiller Richard Dybfest. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge et område for fritidsboliger og et område for utleieenheter.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplan vedtatt 29.04.2013.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 03.09.2013 sak 13/42. Hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 10.09.2013 til 24.10.2013. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere med fler til uttalelse. Det kom inn totalt fire uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 09.10.2013:

- Terrenget bør bearbeides i minst mulig grad slik at oppfyllinger og skjæringer ikke endrer landskapets karakter. Fylkeskommune forutsetter at byggene vil bli plassert slik at det ikke oppstår silhuettvirkning og at de ikke blir unødig eksponert i landskapet.
- Som faglig råd foreslås annen løsning for snuplass enn rundkjøring. Dette for å redusere inngrepene i strandsonen.

Rådmannens kommentar:

Dette er forhold som ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene og som også vil være tema ved behandling av de enkelte byggesaker.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 14.10.2013:

- Anbefaler at det blir regulert inn maksimal størrelse på utleieenheter for å ivareta landskapsverdiene i strandsonen.

Rådmannens kommentar:

Det er ikke regulert inn maksimal størrelse på utleieenheter, men størrelse er satt til maksimalt 35 % BYA.

Uttalelse fra NTNU av 30.10.2013:

Ingen anmerkninger til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Uttalelse er innkommet etter at frist for å komme med uttalelse var utløpt.

Uttalelse fra Kystverket av 11.11.2013:

- Mener planbeskrivelsen legger opp til bruk av eksisterende småbåthavn, men at det per dato ikke er permanent småbåthavn på Dypfest, kun midlertidige fem års tillatelser til flytebryggeanlegg inne i fiskerihavna. Kystverket anbefaler at planbeskrivelsen rettes deretter.
- Deler av parkering og bygning vest for molovegen innbefatter bruk av grunn hvor grunneier i tinglyst grunneiererklæring til Kystverket har fraskrevet seg råderetten for bruken. Det minnes om at før senere bygge- og/eller anleggstiltak kan skje i dette området av planen, må det foreligge skriftlig samtykke fra Kystverket.
- Fritidsboliger og utleiehytter vil medføre økt press på bruken av havna, en havn som skal dekke fergeforbindelse, fiskeriformål og de allerede midlertidig anlagte flytebryggeanlegga hvor fiskefartøy skal ha fortrinnsrett før fritidsbåter
- Det vil ikke være selvfølgelig med nye og/eller utvidede tillatelser til fritidsbruk i fiskerihavna. Søknader om tiltak som har betydning for Kystverkets egne anlegg skal behandles av Kystverket.

Rådmannens kommentar:

Uttalelse er innkommet etter at frist for å komme med uttalelse var utløpt. Uttalelsen tas likevel til vurdering.

Eksisterende småbåthavn ligger utenfor reguleringsplanområdet. Den er regulert av reguleringsplan for Dybfestvågen havn som har avsatt et område til småbåthavn. Rådmannen finner grunn til å presisere Kystverkets uttalelse om fiskefartøys fortrinnsrett slik de fremgår av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Dybfestvågen havn:

Småbåthavna i sjø T6

3.8 Arealene er avsatt til småbåthavn/marina.

3.9 Utøvere av fiskerinæringsvirksomhet skal ha fortrinn til fast fortøyningsplass ved flytebrygger, på ellers like vilkår som andre brukere. Båtplasser med stor dybde og nærhet til eksisterende og framtidig mottak eller kai forbeholdes utøvere av fiskerinæringsvirksomhet.

Rådmannens vurdering er at det som står om bruk av eksisterende småbåthavn i reguleringsbeskrivelsen ikke røkkes ved fastsatte bestemmelser for denne havna.

Forhold knyttet til arealet der grunneier har fraskrevet seg råderetten, er av privatrettslig karakter.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed egengodkjenne planen.

Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel da arealet ble avsatt til fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål.

Folkehelsevurdering

Allemannsretten har stor betydning for folkehelsen. Utbygging av hytteområder vil innskrenke allemannsretten for det aktuelle område, noe som potensielt kan virke negativt på folkehelsen. Rådmannen finner imidlertid ikke dette tungtveiende i dette tilfellet, for det begrensede området. Utleiehytter kan på den andre siden virke positivt på folkehelsen ved at flere kan få tilgang til positive friluftaktiviteter og naturopplevelser som denne type bebyggelse gir utgangspunkt for.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Oppsummering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at forslag til detaljregulering for Dybfest, planid. 16270121, vedtas og at deler av reguleringsplan for Dybfestvåg havn, planid. 16270072, som berøres av detaljregulering for Dybfest, planid. 16270121, oppheves.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift tilrår kommunestyret å fatte slikt vedtak:

Bjugn kommunestyre fatter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 følgende vedtak:

1. Detaljregulering for Dybfest, planid 16270121, med tilhørende reguleringsbeskrivelse og reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Deler av reguleringsplan for Dybfestvåg havn, vedtatt 09.02.1999, som blir berørt av ny detaljregulering for Dybfest, planid 16270121, oppheves.