



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Lysøya Opplevelse gnr. 71, bnr. 6 og 9.
Første gangs behandling.

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsplan med plankart, planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og skisser. (Sendes ikke ut, men ligger på internettsiden).

Sakens bakgrunn og innhold:

Explora Lysøysund AS har gjennom et års tid arbeidet med et utviklingsprosjekt i Lysøysundområdet med utgangspunkt i Skippertunet. Etter en omfattende vurdering av lokaliseringer, samarbeidspartnere, konsept osv. har de valgt å satse på et eventsenter plassert i Akimskaret på Lysøya. Som en del av det økonomiske grunnlaget for prosjektet inngår også er hytteklynge øst for Akimskaret og småbåthavn med lager/båthall i og ved Lysøyvågen.

Prosjektet har vært bearbeidet og diskutert med kommunen og presentert for fylkeskommunen og fylkesmannen både i møter og befaringer.

Nå fremmes det en reguleringsplan for området som skal danne rammene for utviklingen av prosjektet. Samtidig er reguleringsplanen et viktig innspill til kommunedelplanen for Lysøya.

Vurdering:

Planforslaget er utfordrende både fordi det utfordrer byggeforbudet i 100-metersbeltet og de hensynene som skulle tilsi at utsiden av Lysøya fortsatt kunne holdes fri for bebyggelse. Dette være seg av hensyn til landskapsmessige forhold, dyreliv eller friluftsliv.

Lokaliseringen er gjort ut fra hensynet til utsiktsmessig og klimamessige forhold som vil gjøre prosjektet spesielt. Det forventes å gi grunnlag for 5 nye arbeidsplasser samt omlag 10 sesongarbeidsplasser. Prosjektet tar sikte på en aktiv utnyttelse av andre etableringer i kommunen som kulturhus og ishall og baserer seg også på et samarbeid mot andre aktører i og utenfor kommunen. Også andre tilrettelegginger på Lysøya og i Lysøysund er knyttet til prosjektet.

Ved etableringen av eventsenteret, atkomstveier og fritidsbebyggelse er det lagt opp til tilpasning av bebyggelsen og anleggene til topografien og landskapselementene på stedet. Dersom prosjektets intensjoner vedr. utforming, materialbruk og andre visuelle grep følges opp, synes de visuelle sidene ved prosjektet å bli akseptable, ja til og med i noen grad å bli attraktive.

Tilgangen til området for allmennheten blir sannsynligvis bedre enn i dag. I dag må man stort sett gå over innmark eller gjennom gårdstun for å komme til området. Det er også tildels ulent å komme fram langs sjøen. Slik sett blir sannsynligvis den allmenne bruken av områdene mer intensiv i framtida enn nå. På den annen side vil deler av området ikke lenger ha de uberørte og røffe naturforholdene å by på. I forhold til viltet vil trekkveiene for vilt som rådyr og rev bli noe berørt langs yttersiden av øya. Generelt har områdene på øya fått vesentlig bedre forhold for mange villarter på grunn av at vegetasjonen har utviklet seg de senere årene. Erfaring fra andre steder (Stor-Fosna, Ytterøya) tilsier at viltet i stor grad tilpasser seg de menneskelige etableringer og aktiviteter i ellers attraktive områder.

Eventsenteret blir et kompakt bygg i tre etasjer som avspeiler formene i landskapet på stedet. I tillegg kommer en del apartmentbygg og en mulig utvidelse av senteret. På sjøsiden etableres det brygge/kai for båter som skal anløpe stedet og for båter som skal benyttes i aktiviteter ved senteret. Langs odden på nordøstsiden av senteret er det planlagt en trepromenade som gir muligheter for å spasere videre østover langs øya og muligheter for fiske og opphold. Stranda ved senteret skal tilrettelegges for bading også for allmennheten med dusj etc.

Veien inn til senteret og hyttefeltet legges gjennom Akimskaret og med parkering både ved fylkesveien og like sør for senteret. Ved hyttefeltet er det også planlagt en del felles parkeringsplasser.

Veien opp til hyttefeltet blir relativt bratt og må legges på skrå langs fjellsiden. Dette krever spesielle grep for å dempe uheldige virkninger av fyllinger/skjæringer.

Hyttefeltet består av i alt 26 hytter. Disse ligger inne på flere platåer oppe på høyden øst for senteret. Atkomstveien danner den nedre avgrensningen av hyttefeltet og vil være med på å dempe innsynet mot hyttene. De fleste hyttene blir trukket tilbake bak høyderygger og få av hyttene blir synlig direkte fra strandkanten nedenfor området. Plasseringen av enkelte hytter medfører likevel en viss utfordring i forhold til landskapet. Dette kan dempes noe ved en tilpasning av vei og terreng.

Langs sørsiden av høyden hvor hyttene er plassert er det høye, bratte skrenter som medfører en viss risiko for mennesker. Det bør sannsynligvis etableres gjerder langs disse skrensene.

Ved Lysøyvågen planlegges det en større småbåthavn der det i dag ligger en mindre havn og hvor det i tidligere tider var utskipingshavn for kalksand. I tilknytning til dette arealet er det lagt et havneareal på land hvor det kan oppføres fellesnaust. Videre er det en større parkeringsplass på oversiden av fylkesveien samt plass for et større lager/verkstedbygg for båter. Vest for småbåthavna er det planlagt badeplass og friområde.

Etableringene ved Lysøyvågen vil være et viktig element i utviklingen av senteret og fritidsbebyggelsen innefor planområdet så vel som for hele Lysøya og Lysøysundområdet.

Reguleringsbestemmelsene er i utgangspunktet greie. I § 6.2 må takvinkelen for naustene økes til mellom 27 og 34 grader for å tilpasses kommunens tradisjonelle utformingskriterier.

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i området uten at det ble påvist kulturminner.

Oppsummering:

Etter rådmannens vurdering vil en utbygging på grunnlag av den forretningsidé som ligger bak forslaget til reguleringsplan, kunne bli et viktig bidrag til utvikling av reiselivsvirksomheten i denne delen av kommunen, ja kanskje i hele kommunen og i regional sammenheng. Prosjektet er sprunget ut fra interesser som allerede er etablert i Lysøysund sentrum og som så langt synes å ha lyktes i sin utvikling. Kommunen er for sin del avhengig av de private initiativ som kommer og kan ikke basere seg på mulige gode idéer som ikke kommer.

Rådmannen ser de prinsipielle utfordringene som ligger i prosjektet og reguleringsplanens forutsetninger. Når rådmannen støtter dette prosjektet gjennom en anbefaling av at reguleringsplanforslaget tas under behandling, ligger det i dette at rådmannen anser dette som det eneste prosjektet som både i dette området og forøvrig ellers i kommunen, vil kunne tillates å utfordre fellesverdiene knyttet til slike spesielle landskapsverdier. En slik etablering vil måtte få konsekvenser for en strengere arealdisponeringspraksis i kommunen forøvrig.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vedtar å legge reguleringsplanforslaget for del Lysøya Opplevelse gnr. 71, bnr.6 og gnr. 71, bnr. 9 ut til offentlig ettersyn og sende den på høring i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2, under forutsetning av at takvinkelen i § 6.2 i reguleringsbestemmelsene må takvinkelen endres til mellom 27 og 34 grader for å tilpasses kommunens tradisjonelle utformingskriterier.