



## SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Varghiet Skoger - Bebyggelsesplan del 1. Sluttbehandling.

Vedlegg:

1. Plankart sist revidert 01.09.2007
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 12.09.2007
3. Planbeskrivelse sist revidert 01.09.2007
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Varghiet Skoger
5. Uttalelse fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 18.10.2007
6. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommunen datert 12.10.2007
7. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Rissa datert 16.10.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Planoppstarten har vært kunngjort i pressen i juni 2007.

Bebyggelsesplanen bygger på reguleringsplanen for Varghiet Skoger som ble vedtatt av Bjugn kommunestyre 21.12.2004 i sak 73/04. Denne reguleringsplanen er en flatereguleringsplan hvor blant annet interne veier og tomteinndelinger ikke var angitt.

Varghiet Skoger - bebyggelsesplan del 1 dekker i hovedsak byggefeltene H2, H3, H4, H6 og noe av H5 og R6 med til sammen 73 tomter. Det vil si at den dekker omlag en fjerdedel av de totale utbyggingsarealene innen reguleringsplanområdet. Felt H1 i reguleringsplanen inngår ikke i herværende bebyggelsesplan slik planbeskrivelsen antyder.

Bebyggelsesplanområdet dekker deler av eiendommene gnr. 41, bnr. 1, 8 og 15. En del av planområdet, bnr. 15, eies pr. dato av Bjugn kommune, men dette arealet er vedtatt solgt til Varghiet Skoger AS. Dette ventes å bli gjennomført i løpet av høsten.

Hovedformålene i bebyggelsesplanen er i samsvar med reguleringsplanens arealforvaltning. For byggeområdene er det kun marginale avvik fra reguleringsplanens avgrensning. Disse avvikene er i hovedsak knyttet til konkrete avgrensninger av enkelttomter.

Av nye elementer er lokale veier og et areal for vannforsyningsanlegg.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser, men korrigert for forhold som ikke lenger naturlig hører heime i dem.

Det er utarbeidet plan for vannforsyningen og avløpsplan for området. Dette vil bli behandlet som egen sak. Utbygging i området vil ikke kunne tillates før det foreligger godkjent vannforsyning til feltet og det er gitt utslippstillatelse for området.

Planforslaget har vært sendt på høring og vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 13.09. - 20.10.2007. Det er kommet inn uttalelser til planen fra fylkesmannen, fylkeskommunen, reindriftsforvaltningen og Naturvernforbundet i Rissa. Dessuten har Kystverket, Fiskeridirektoratet samt en grunneier gitt uttalelse til søknaden om utslippstillatelse for avløpsvann for området som har vært til offentlig ettersyn samtidig med bebyggelsesplanen.

Fylkeskommunen og fylkesmannen har kun noen marginale merknader til forslaget knyttet til avgrensningene og sammenhengen i friluftsområdene og hensynet til landskapet i gjennomføringen av utbyggingen. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om planen skal sluttbehandles i kommunestyret for å sikre at de avvikene som finnes mellom reguleringsplanen og bebyggelsesplanen ikke får formell betydning. Naturvernforbundet i Rissa er kritisk til omfanget av utbyggingen og dimensjonsrammene for bebyggelsen. Er også kritisk til utslippet til Nordfjorden.

#### Vurdering:

Etter rådmannens syn er avviket mellom byggeområdenes avgrensning og derved friluftsområdenes avgrensning, størrelse og sammenheng, helt marginale. I bebyggelsesplanen er de enkelte byggetomtene konkret vurdert og dette fører naturlig nok til noen mindre avvik i forhold til reguleringsplanens mer prinsipielle avgrensningslinjer. Fylkesmannen etterlyser en friluftsmessig passasje mellom hyttefeltene H2 og H3 slik reguleringsplanen viser. Dette er i planen løst ved at det er opprettet en friluftslomme inne i bebyggelsesarealet og at atkomstveien åpner for flere passasjer gjennom området. Det samme er forøvrig gjort andre steder i planområdet. En slik løsning vil i praksis fungere minst like godt for friluftaktivitetene som reguleringsplanens løsning.

Naturvernforbundets synspunkter er godt kjent fra behandlingen av reguleringsplanen. Disse synspunktene ble imidlertid ikke tatt hensyn til under behandlingen av reguleringsplanen og reguleringsplanen er bindende for bebyggelsesplanen.

Selv om rådmannen mener avvikene mellom reguleringsplanen og bebyggelsesplanen er helt marginale, gjør erfaringene fra tidligere saker at rådmannen vil tilrå at planen sluttbehandles i kommunestyret. Dette vil hindre at en klage på andre forhold i planen og som ikke trenger å ha noe med de reelle avvikene å gjøre, kan bli brukt som grunnlag for å få planvedtaket opphevet. Dette vil skape heft for utbygger. Kommunestyret vil kunne behandle planen i sitt møte 20.11.2007.

#### Oppsummering:

Rådmannen tilrå at planen vedtas som framlagt, men at den behandles som en reguleringsplan for å unngå forsinkelser dersom det skulle bli fremmet klage på vedtaket.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 vedtar Bjugn kommunestyre den framlagte planen for del 1 av hyttefelt i Varghiet Skoger datert 01.09.2007 som reguleringsplan.