



## SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Kristin Standahl

Reguleringsplan Stuanes - sluttbehandling

Vedlegg:

1. Plankart sist revidert 03.06.2008
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 10.06.2008
3. Plankart utarbeidet 20.02.2008
4. Plankart utarbeidet 15.10.2006
5. Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser opprettet 15.10.2006
6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 17.04.2008
7. Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse datert 04.04.2008
8. Statens vegvesen, uttalelse datert 21.04.2008
9. Scanbio Bjugn, datert 31.01.2007
10. Ørland/Bjugn landbruksnemnd datert 31.01.2007
11. Barnas representant, datert 01.02.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosenplan AS v/Gisle Kvernland utarbeidet på vegne av grunneier Lena Hansen og Helge Indergård forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen Stuanes gnr. 29, bnr. 1. Oppstart av planarbeidet har vært kunngjort i Fosna-Folket og Adresseavisen 01.08.2006. Planutvalget behandlet planen første gang i møte 05.12.2006 i sak 06/79. Oppdatert planforslag i henhold til vedtak i planutvalget ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tiden 12.12.2006 - 01.02.2007.

Planområdet som ligger et par kilometer vest for Botngård, er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse. Planområdet ligger mellom riksveg 710 og Bjugnfjorden. Planområdet er på totalt omlag 140 dekar.

Øvre del av planområdet er delvis tidligere beite. I nedre deler av området er det stort sett fjellgrunn og terrenget skråner relativt bratt ned til sjøen fra en høyde på omlag 20 meter.

Innenfor planområdet ligger en eldre brygge og et eldre naust.

På bakgrunn av de merknader som kom fra de mest sentrale aktørene blant annet gjennom møter, har grunneierne sammen med kommunen bearbeidet forslaget til plan etter første høringsrunden. Nytt revidert forslag til plankart og bestemmelser ble oversendt de offentlige høringsinstanser til ny høring den 13.03.2008. De endringene som i hovedsak ble gjort i

forhold til første høring var at de aller fleste tomtene innenfor 100-metersbeltet ble flyttet ut av sonen, endret til utleievirksomhet eller tatt ut av planen. Antall tomter for fritidshus ble redusert fra 41 til 31. En del veier er tatt ut av planen og en felles parkeringsplass er lagt inn ved riksvegen. Store områder ved sjøen og et mindre område midt inne i feltet er avsatt til felles friområde.

Innenfor planområdet er det foreslått 31 hyttetomter, fire områder for utleievirksomhet, tre naustområder, to felles friområde samt felles atkomstveier og parkering. Øvrige arealer er avsatt til landbruksformål.

Under høringen er det kommet inn uttalelser fra offentlige myndigheter og instanser.

#### Vurdering:

Reguleringsplanarbeidet for Stuanes har foregått over relativt lang tid. Dette med bakgrunn bl.a. i de uttalelsene som kom i første høringsrunde. Fylkesmannen forutsatte at planen ble betydelig omarbeidet, særlig med hensyn til tomter innenfor 100-metersbelte. Statens Vegvesen forlangte at det måtte bygges gang- og sykkelveg fra Botngård sentrum og ut til planområdet før utbygging av fritidsbebyggelse kunne skje. Disse kravene førte til at utbygger, sammen med kommunen måtte vurdere om det var hensiktsmessig å gå videre med planarbeidet. Dette med bakgrunn både på utbyggingsøkonomien og gjennomføringsmulighetene.

Det ble arrangert et møte mellom Fylkesmannen, fylkeskommunen, grunneiere og representanter fra Bjugn kommune der det ble diskutert hvordan en skulle komme videre med reguleringsplanen for Stuanes. Møtet konkluderte med at planen måtte omarbeides og at det skulle gjøres en nærmere redegjørelse for noen konkrete og prinsipielle forhold av Stuanes som lokal og som del av kommunens arealforvaltning.

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i planområdet uten at slike ble funnet.

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. Det gjøres oppmerksom på at det er uttalelsen fra det reviderte forslaget til reguleringsplanen som omtales for Sør-Trøndelag fylkeskommune, fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen.

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

- Fritidseiendommen 24 med tilhørende atkomstvei må tas ut av planen.
- Atkomstveien til naustområdet N1 må stoppes ved atkomsten til fritidseiendommen 21.
- Det må ikke åpnes for etablering av molo eller andre tyngre tekniske inngrep i forbindelse med foreslåtte småbåthavn.
- Fritidseiendom 10 bør flyttes lenger bak eller tas ut av planen da den kan komme i konflikt med felles lekeområde.
- Det må tas landskapsmessige hensyn spesielt ved fritidseiendommene 29 og 30 da disse ligger delvis innenfor 100-metersbeltet.

De tre første kulepunktene er vilkår for egengodkjenning.

#### Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i med fylkesmannen om at tomt 24 med tilhørende atkomstvei tas ut av planen. Atkomstveien til naustområdet N1 bør også kunne tas ut og erstattes med sti. Når det gjelder etablering av den foreslåtte småbåthavnen ønsker heller ikke rådmannen

at det etableres molo eller andre tyngre tekniske inngrep. Forholdene på stedet er heller ikke egnet for denne type inngrep.

Rådmannen ønsker ikke å flytte fritidseiendom 10 da det ved evt. salg av denne vil være et kjent forhold at det er regulert et areal til lek på tilstøtende areal.

Rådmannen er enig i at det må tas landskapsmessige hensyn ved fritidseiendommene 29 og 30. Både med tanke på at disse ligger delvis innenfor 100-metersbelte og at nr. 29 ligger så nært atkomsten til utleieenheten.

#### Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Frarår etablering av utleieenheten M3
- Hvis området M3 blir utbygd må det gå tydelig fram av reguleringsbestemmelsene at utleieenhetene ikke kan fradeles.
- Gir faglig råd om at området reguleres til byggeområde med kombinasjonsformål bolig/fritidsbebyggelse da planområdet ligger så sentrumsnært.
- Gir faglig råd om at hytte nummer 10 trekkes lengre sør i planområdet slik at en unngår konflikt med felles lekeareal..
- Gir faglig råd om at kommunen ser på området ved hytte nummer 28 og 29 på nytt og vurderer løsninger som gir en mer åpen atkomst ned mot utleieområdene samt sjøarealene.

Andre kulepunkt er vilkår for egengodkjenning.

#### Rådmannens kommentar:

Rådmannen er ikke enig med fylkeskommunen om at utleieenheten M3 bør utgå. Utleieenhetene skal tjene som styrking av næringsgrunnlaget på gården, og det er en stor fordel utbyggingsmessig og driftsmessig at disse er samlet slik M1, M2 og M3 ligger. Rådmannen er enig om at det må komme tydelig fram i reguleringsbestemmelsene at utleieenhetene ikke kan fradeles.

I forhold til hytte nummer 10 vises til rådmannens kommentar under Fylkesmannen for Sør-Trøndelag.

Rådmannen vil være spesielt oppmerksom på hytteutformingen og -plasseringen på tomtene 28 og 29 slik at disse i minst mulig grad vil virke privatiserende i forhold til atkomsten til utleieenhetene og sjøarealet nedenfor.

#### Statens Vegvesen:

- Det inntas en rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelveg fram til Botngård skal være bygd før hytter tas i bruk.
- Bestemmelser om bygging, godkjenning og rekkefølgekrav for avkjørsler må tas inn i planen.

Første kulepunkt er vilkår for egengodkjenning. Siste kulepunkt var satt som vilkår i første høringsrunde.

#### Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med Statens Vegvesen og inntar begge kulepunktene under rekkefølgebestemmelsene.

## Scanbio Bjugn AS

- Påpeker vanskeligheten med kombinere industri og fritidsbebyggelse på et lite geografisk område da prosessindustri alltid vil medføre et minimum at eksempelvis støy, lukt og avløpsvann. Ber om at reguleringsplanen ikke vedtas, alternativt at den halvdel som ligger nærmest industriområdet ikke godkjennes.

Rådmannens kommentar:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse, og kommunen ønsker ikke å endre dette. Antall tomter mot vest er imidlertid redusert i forhold til første planforslag.

## Ørland/Bjugn landbruksnemnd:

- I reguleringsbestemmelsenes pkt 5.3 om gjerding, bør teksten erstattes med: "Av hensyn til skjøtsel av kulturlandskapet kan oppsetting av gjerde på tomtene tillates. Gjerder skal settes opp i henhold til retningslinjer fastsatt av kommunen".

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med Ørland/Bjugn landbruksnemnd, og retningslinjere settes i reguleringsbestemmelsene.

## Barnas representant:

- Det bør tillates å sette opp gjerde i henhold til kommunens bestemmelser om høyde osv. for å kunne ta hensyn til den enkelte families behov i forhold til avstand til sjø.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til kommentar under Ørland/Bjugn landbruksnemnd.

Oppsummering:

Rådmannen har i planforslag av 03.06.2008 og reguleringsbestemmelser av 10.06.2008 tatt inn de vilkår for egengodkjenning som er nevnt av de offentlige instanser. Tomtenummereringen er endret som følge av at tomt 24 utgår.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for næring, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker tilrår at Bjugn kommunestyre fatter slikt vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-2 nr. 1 vedtar Bjugn kommunestyre reguleringsplan for Stuanes revidert 03.06.2008 med reguleringsbestemmelser revidert 10.06.2008.