



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Strand gnr.71, bnr. 28. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 02.04.2008
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 09.05.2008
3. Planbeskrivelse datert 18.04.2008
4. Uttalelse fra Bente Kristin Malmo og Morten Marøy datert 13.05.2008
5. Uttalelse fra Jens Lysøbakk datert 19.05.2008
6. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 21.05.2008
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 13.06.2008

Sakens bakgrunn og innhold:

Arkitekt Steinar Uddu har på vegne av grunneierne av gnr. 71, bnr. 28 på Lysøya, fremmet en reguleringsplan for eiendommen. Planen omfatter også bnr. 93 som eies av Bente Kristin Malmo.

Planen inneholder 4 nye tomter til boligformål/fritidsboligformål i tillegg til fritidseiendommen bnr. 93.

Bebyggelsen er planlagt utformet som bebyggelse i halvannen etasje og med tun i samsvar med tradisjonell byggestil i disse områdene.

Adkomst er planlagt fra privat vei, Buktaveien.

Vannforsyning er fra kommunal vannverk.

Avløp skal føres til eksisterende avløp ved Eidsbukta.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 21.05.2008 meddelt at de ikke har merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har noen mindre merknader, men ingen vilkår for egengodkjenning.

Det er kommet inn merknader fra nabo Jens Lysøbakk og Bente Kristin Malmo/Morten Marøy.

Vurdering:

Fylkesmannen har merknader til at planområdet ligger innefor 100-metersbeltet og at en slik utbygging vil etterspørre båtplasser, noe som burde ha vært nevnt i planbeskrivelsen.

Rådmannens kommentar:

En forstår fylkesmannens kommentar. Planområdet er forlengst avklart i kommuneplansammenheng og båtplasser er forutsatt å måtte etableres innefor andre godkjente havner i området. Et par av disse ligger forøvrig umiddelbart utenfor dette aktuelle planområdet.

Jens Lysøbakk påpeker at planområdet ikke har rettigheter vedr. adkomst, avløp og sjørettigheter. Mener at alle hovedbygg bør ha samme møneretning som eksisterende hovedbygg i området. Innganger bør vende vekk fra sjøen og at uthus ikke bør ha mer enn en etasje.

Rådmannens kommentar:

Forholdene omkring diverse rettigheter må ordnes mellom berørte parter. Etter hva en erfarer er dette arbeidet startet. Utbygging i området kan ikke skje før nødvendige rettigheter er ordnet.

Når det gjelder forholdene knyttet til byggene, er dette forhold som konkret er diskutert med planlegger og som planlegger har gitt en tilfredsstillende begrunnelse for.

Bente Kristin Malmo og Morten Marøy er uenig i at utnyttelsesgraden for tomtene skal være 125 m² pr. tomt og mener dette er i strid med kommunedelplanen for Lysøya. Forøvrig inneholder uttalelsene forhold som angår andre tema enn det som gjelder innholdet i det aktuelle reguleringsplanforslaget.

Rådmannens kommentar:

Uenigheten går på forholdet i kommunedelplanen for Lysøya hvor det i bestemmelsene står at tiltak på eiendommen Strand gnr. 71, bnr. 28 må tilpasses følgende bestemmelser: Boliger/Fritidsboliger - grad av utnyttelse: BYA 125 m².

Det har hele tiden vært kommunens forutsetning, helt fra vedtaket i kommuneplanrevisjonen i 2005, at en for denne aktuelle eiendommen skal sikre at bebyggelsen får et bestemt preg. Bestemmelsene knyttet til kommunedelplanen for Lysøya i 2007 er altså ikke ment å være en total begrensning av utnyttelsen på hele eiendommen. Boliger/fritidsboliger omtales derfor i flertall. Det er altså den enkelte bolig/fritidsbolig som med sine uthus skal holde seg innefor disse grensene. Når diskusjonen nå oppstår ser en at en kunne ha uttrykt dette noe annerledes for å unngå uklarheter.

Oppsummering:

Planforslaget er en konkret oppfølging av kommuneplanen og vil gi et positivt og spennende bidrag til utviklingen av bebyggelsen på Lysøya.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, tilrår Bjugn kommunestyre å fatte slikt vedtak:

Bjugn kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, reguleringsplanen for eiendommen Strand gnr. 71, bnr. 28 i samsvar med plankart datert 02.05.2008 og reguleringsbestemmelser datert 09.05.2008.

Planforslaget omfatter også eiendommen gnr. 71, bnr. 93.

