



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Tove og Steinar Lysø - Utbygging av utleieenheter ved Melumsberga gnr. 2, bnr. 4. Utarbeidelse av reguleringsplan.

Vedlegg:

1. Klage på vedtak i HDA-sak 08/69 fra Tove og Steinar Lysø datert 06.11.2008
2. Møtebok for HDA-møte 08/69
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 06.12.2007
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel
5. Oversiktskart Melumsberga
6. Situasjonsskisse for parsell ved Melumsberga av gnr. 2, bnr. 4

Sakens bakgrunn og innhold:

Grunneiere Tove og Steinar Lysø har ønsket å kunne bygge ut utleieenheter på sin parsell av gnr. 2, bnr. 4 ved Melumsberga.

Parsellen det gjelder er på ca. 10 dekar og ligger i sin helhet innefor 100-metersbeltet langs sjøen.

Siden kommuneplanen i 1989 har området vært avsatt til byggeformål fritidsbebyggelse. ved kommuneplanrevisjonen i 2004-2005 ble området foreslått tatt ut som byggeområde av planutvalget fordi dette nå var det eneste større sammenhengende område på strekningen Oksvoll - Jøssundstrømmen som fortsatt ikke var vesentlig bebygd eller forutsatt ytterligere utbygd. Området inneholdt dessuten lokaliteter for biologisk mangfold og lå i sin helhet innefor 100-metersbeltet langs sjøen med generelt byggeforbud.

Kommunestyrets flertall vedtok imidlertid at området fortsatt skulle være byggeområde for fritidsbebyggelse under sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen hadde for sin del forutsatt at byggeområder som i kommuneplanen kom innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, ikke skulle bebygges. Når det konkret gjaldt området ved Melumsberga, hadde ikke fylkesmannen behandlet dette da dette ikke hadde vært med under høringen, men først kom inn i planen som benkeforslag under sluttbehandlingen i kommunestyret.

Det har vært jobbet noe med å finne løsninger på denne utbyggingen, men fylkesmannens uttalelse til saken gitt i brev av 06.12.2007, er meget klar. Fylkesmannen frarår at det gis dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i 100-meterbeltet og fylkesmannen vil evt. også vurdere innsigelse dersom det fremmes en reguleringsplan for området.

På bakgrunn av dette har HDA, som planutvalg ikke innvilget dispensasjon for bygging i området. Denne delen av saken er påklaget av grunneierne og er nå under klagebehandling hos fylkesmannen. HDA har også i sak 08/69 avslått at det blir fremmet en reguleringsplan for området i om med at en ikke ser noen mulighet for at dette kan føre fram til noe resultat for grunneierne.

Avslaget på å få fremmet en reguleringsplan har grunneierne bedt om blir forelagt kommunestyret til avgjørelse i samsvar med plan- og bygningslovens § 30 andre avsnitt. Det er dette herværende sak handler om.

Vurdering:

Å bygge ut i det omsøkte området vil være klart kontroversielt. For det første ligger hele området innefor 100-metersbeltet langs sjøen som har byggeforbud etter statlige retningslinjer (plan- og bygningslovens § 17-2). For det andre er området åpent og eksponert. Det er lokaliteter med viktig biologisk mangfold innefor området og ikke minst er dette den siste gjenværende strekningen ut mot havet med noenlunde uberørt natur i denne delen av kommunen. Dette er viktig både for mennesker, dyr og planter.

På den annen side ønsket kommunestyrets flertall en utbygging her under sluttbehandlingen av kommuneplanen. Arealdisponeringen her var åpenbart i strid med de forutsetninger fylkesmannen la til grunn ved sin uttalelse til kommuneplanen. Dette ble imidlertid ikke spesifikt avklart ettersom arealdisponeringen på stedet ble endret under sluttbehandlingen i kommunestyret.

Fylkesmannens syn på arealdisponeringen og for så vidt også fylkeskommunen syn, er gitt klart uttrykk for i fylkesmannens brev av 06.12.2007. Etter rådmannens vurdering kan en ikke se at en utbygging her vil være mulig. Å tillate eller ennå mer å tilråde at grunneierne fremmer en reguleringsplan for området med den hensikt å få til utbygging av utleieenheter eller annen form for fritidsbebyggelse, vil derfor være å påføre grunneieren kostnader uten å oppnå noe resultat. Rådmannen kan heller ikke se at dette er en sak av viktig lokal interesse som er verdt å utfordre Staten og fylkeskommunen på. Dette vil undergrave mulighetene for å nå fram i saker som har større prinsipiell og lokal interesse.

Oppsummering:

Rådmannen mener denne saken ikke har forutsetninger for å kunne nå fram til en ønsket løsning for grunneierne gjennom bruk av reguleringsplan som virkemiddel og tilråd derfor at kommunestyret avslår ønsket om å få fremmet en slik plan for området.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, viser til sitt vedtak i sak 08/69 om ikke å tillate at det fremmes en reguleringsplan for området. Utvalget anser at en utbygging her er så kontroversiell i forhold til statlige retningslinjer, hensynet til biologisk mangfold og lokale natur- og friluftsinnteresser, at det ikke bør

fremmes en reguleringsplan for området med den hensikt å kunne etablere ny bebyggelse her som ikke er knyttet til stedbunden næring.

Etter utvalgets mening er det ikke noe behov for ytterligere utbyggingsområder i kommunen med de reservene av regulerte utbyggingsinteressene for fritidsbebyggelse og utleieenheter som allerede ligger inne i godkjente reguleringsplaner eller utpekte og aksepterte områder for slik utbygging i kommuneplanens arealdel.

Utvalget anser det også usannsynlig at en plan her vil bli akseptert av statlige og fylkeskommunale myndigheter og mener en urealistisk planprosess her vil vanskeliggjøre mulighetene til å nå fram i viktige utbyggingssaker andre steder i kommunen.

Utvalget tilrår derfor Bjugn kommunestyre å fatte slikt vedtak:

Bjugn kommunestyre godtar ikke med hjemmel i plan- og bygningslovens § 30 andre avsnitt, at det fremmes reguleringsforslag for området av gnr. 2, bnr. 4 ved Melumsberga med det formål å kunne etablere bebyggelse eller aktivitet her som ikke er knyttet til stedbunden næring.