



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg næring og drift - Bjugn kommune	
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Havna - Sørstø, Tarva. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Plankart datert 08.11.05
2. Reguleringsbestemmelser datert 10.11.2005
3. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 20.03.2006
4. Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse datert 10.03.2006 og 26.04.2006
5. Kystverket Midt-Norge, uttalelse datert 07.02.2006
6. Fiskeridirektoratet Region Trøndelag, uttalelse datert 02.01.2006
7. Fosen landbruk, uttalelse datert 03.02.2006
8. Tarva Øyråd, uttalelse datert 01.02.2006
9. Barnerepresentanten, uttalelse datert 17.03.2006
10. Miljøvernkonsulenten, uttalelse datert 21.03.2006
11. Eivind Holden, uttalelse datert 09.02.2006
12. Edvin Dybvik, uttalelse datert 06.02.2006
13. Signe Pettersen, uttalelse datert 09.02.2006
14. Steinar Myhre, uttalelse datert 22.01.2006
15. Wenche Bugge, uttalelse datert 03.04.2006

Sakens bakgrunn og innhold:

Hovedgrunneiere i området sammen med Bjugn kommune, har fremmet reguleringsplan for området Havna-Sørstø på Tarva i Bjugn kommune.

Oppstarting av planarbeidet ble kunngjort i pressen i november 2005. Berørte grunneiere og andre interessenter ble informert om planoppstartingen ved brev av 14.12.2005.

Planutvalget behandlet planforslaget første gang i møte 13.12.2005 i sak 122/05.

Oppdatert planforslag ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tiden 14.12.2005 - 10.02.2006.

Arealet er i gjeldende kommuneplan i hovedsak avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Reguleringsplanen for Havna-Sørstø på Tarva er en oppfølging av kommuneplanen og arbeidet med å sikre dette lokalsamfunnet aktivitet og bosetning. Kommunen har derfor påtatt seg ansvaret og kostnadene med å utarbeide reguleringsplan og utslippstillatelse.

Planområdet dekker flere hovedbruk samt en rekke bolig- og fritidseiendommer. Det er hovedbrukseierne Inge Mikkellhaug, Paul Myhre, Jan Olav Grøttan og Geir Bugge som har vært diskusjonspartnerne for kommunen i denne saken. Paul Myhre har for øvrig fått utarbeidet en planskisse for sin eiendom. Denne skissen er i hovedsak tatt inn i herværende plan.

Hovedideen med planen er at ny fritidsbebyggelse på Tarva må komme i dette området slik at andre deler av Tarva kan skjermes mot slik utbygging. Det er i herværende område at trafikken til Tarva kommer inn, her har en trafikk kai, småbåthavn med gjestebrygge, pub og et godt utbygd offentlig veinett. I noen grad har en også en form for offentlig vannforsyning.

Øvrige deler av Tarva har viktige lokale og regionale kulturlandskapsverdier, kulturminner samt at Forsvaret har interesser der. Disse delene av Tarva har derfor store verdier knyttet til naturkvaliteter, opplevelse, kulturformidling og rekreasjon.

Området Havna-Sørstø har relativt mye bebyggelse fra tidligere bosetning og annen aktivitet. Enkelte fritidsboliger er også bygd de senere år. Ny bebyggelse vil derfor ikke framstå som problematisk i forhold til at området blir vesentlig mer beslaglagt for allmennheten. Området er relativt sjønært noe som gjør det attraktivt, men også utfordrende.

Området dekker om lag 600 dekar landareal og 300 dekar sjøareal.

Innenfor planområdet ligger en kjent lokalitet for biologisk mangfold. Denne dekker områder ved Tarva havn og er et havstrandsområde med et stort antall karplantearter. Gjennom arkeologiske undersøkelser utført av fylkeskommunen i forbindelse med planbehandlingen, er det påvist to områder med automatisk vernede kulturminner.

Under høringen er det kommet inn uttalelser fra en rekke offentlige myndigheter og enkeltpersoner.

Vurdering:

Selve planidéen er i samsvar med kommuneplanens føringer. Denne føringen igjen gjenspeiler en prosess hvor kommunen, grunneierne, fylkeskommunen, fylkesmannen og Forsvaret sammen har hatt møter, befaringer og dialoger.

Fordeling av utbyggingsrettigheter i form av nye fritidstomter på den enkelte eiendom, er forsøkt gjennomført ballansert.

Selve planløsningen er ikke uproblematisk. Dette gjelder først og fremst forholdet til strandsonen. Flere tomter kommer innenfor 100-metersbeltet. Idéelt sett ville det ha vært ønskelig å legge all ny bebyggelse på vestsiden av kommuneveien utover mot Sørstø. På halvøya utover mot Havna vil all bebyggelse måtte komme innenfor 100-metersbeltet.

Det er imidlertid både en nødvendighet og en naturlig utvikling å akseptere en del bebyggelse innefor 100-metersbeltet. For det første vil området ved Havna være et brohode for hele samfunnet. Her bør en forvente å finne viktige elementer i lokalsamfunnets infrastruktur. Dette er ikke et område man søker for å få opplevelser i uberørt strandsone. En sterk arealutnyttelse her vil styrke Tarvas preg og avlaste andre områder på øya for nedbygging og trafikk. For øvrig ligger mye eldre bebyggelse naturlig nok i 100-metersbeltet både ut fra historiske næringsmessige- og kommunikasjonsmessige hensyn. Også hensynet til Tarva som attraktivt etableringssted tilsier at en må praktisere 100-metersbeltet med større lempelighet her enn andre steder. Strandsonen er et av stedets fortrinn. Det en imidlertid må søke å oppnå er at ikke nye strandområder blir vesentlig mer okkupert av bebyggelse.

I reguleringsplanforslaget er hensynet til de enkelte grunneieres ønsker tatt hensyn til i stor grad. Rådmannen har imidlertid ikke vært enig i alle disposisjoner, men mener det har vært mest hensiktsmessig å sette planen under behandling slik den forelå.

To elementer mener rådmannen burde vært mer lagt vekt på. For det første burde det ha vært lagt til rette for mer rom for utleieenheter. En antar at dette vil kunne bli et viktig næringsselement. Under de diskusjoner som er ført under forberedelsene til sluttbehandlingen av planen er imidlertid dette elementet bearbeidet noe i positiv retning. Det andre er at en skulle ønske at en god del av den nye bebyggelsen kunne bli utformet i eldre byggestil for å gi stedet et særpreg eller i alle fall tilpasse seg mye av den eldre bebyggelsen. Reguleringsbestemmelsene legger til rette for dette, men det er ikke presisert nærmere i planen hvor dette bør eller skal være.

Det ble på grunnlag av uttalelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen klart at det ville være nødvendig med nærmere diskusjoner med disse myndighetene for å komme fram til enighet. Den 8. mai ble det gjennomført befaring og møter med representanter for disse instansene, en befaring og møte som var svært konstruktivt.

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.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Har en generell vurdering av innvirkningen på strandsonen og privatisering av strandsonen.

- Tomtene F11-F14, D1 og B16-B17 må tas ut av planen.
- Tomtene G1-G4 må tas ut av planen og plangrensen følge avgrensingen i kommuneplanens arealdel i dette området.
- Adkomstveien til B16-B17 må tas ut.
- Det planlagte naustområdet og småbåthavna lengst nord i området må tas ut av planen.
- De planlagte utleieenheterne og naustområdet på holmen sør i området må tas ut av planen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vil berømme fylkesmannen for en generell konstruktiv holdning til arbeidet med å kunne utvikle fritidsbebyggelse og aktivitet på Tarva, herunder å vurdere etablering i 100-metersbeltet. Rådmannen er derfor enig i at tomtene G1-G4, F14, D1 og B17 bør tas ut av planen med den argumentasjon fylkesmannen fører. Når det gjelder tomtene F11-F13 og B16 så kan ikke rådmannen se at disse verken er eksponert mot sjøsiden eller skaper problemer for tilgjengeligheten til strandsonen med sin beliggenhet. Ut fra en mer helhetlig vurdering av arealdisponeringen mener imidlertid ikke rådmannen at også disse tomtene tas ut av planen.

Det er over 1,5 km fra området ved Sørstøa til Tarva havn. Bare ut fra et slikt perspektiv vil det være urimelig at en ikke kan ha muligheter for å ha båthavn på et slikt sted på Tarva. Ved siden av at det vil være svært upraktisk, vil dette føre til unødvendig og uheldig biltrafikk i området, trafikk på et veisystem som ikke er egnet for stor trafikk. Både ved småbåthavna ved Sørstøa og ved småbåthavna ved Nordvika er det havner med delvis naturlig skjerming av skjær og det har vært naust på disse stedene i tidligere tider. Her vil man med beskjedne inngrep kunne etablere gode havner for små båter. Både omfang, størrelser og beliggenhet av naust ved disse havnene kan etableres uten vesentlige inngrep i terreng eller ved å begrense bruken av strandlinjen vesentlig. Tvert i mot vil en utbygging av lokale havner og naust føre til en mer målrettet og positiv bruk av strandsonen i disse områdene.

Det er i tillegg signalisert at småbåthavna vest for fergekaia allerede har begrenset kapasitet. En må ikke komme i den situasjonen at en ikke kan komme til Tarva på grunn av at man mangler havner for å komme i land eller til å ha båtene sine liggende i.

Havnespørsmålet var det mest sentrale temaet som ble diskutert med fylkesmannen og fylkeskommunen den 8. mai. Ut fra denne diskusjonen og de signaler rådmannen oppfattet ble gitt, mener en disse småbåthavnene vil kunne bestå i planen.

Rådmannen mener derfor at det ved Sørstøa bør kunne etableres en lokal småbåthavn innenfor de skjærene som ligger der. Naustområdet på land bør trekkes mot vest slik at

naustene blir liggende inntil berget og bak stien til havna. Naustene vil da bli liggende utenfor fjæreområdet og dessuten relativt skjermet til under berget.

Når det gjelder naustet på holmen i bukta sør for Nordvika så er dette lagt der fordi dette er det stedet hvor evt. flytebryggeanlegg i havneområdet kan legges ut uten omfattende mudringer. Naustet må naturlig nok legges der en går ut til båtene. Her har det også ligget et naust tidligere. Adkomsten til dette naustet vil skje via sti over fjæra.

Rådmannen er imidlertid enig med fylkesmannen om at utleiebygget på den samme holmen må utgå. Denne beliggenheten vil privatisere området og beliggenheten gir ikke utleiefunksjonen noen spesielle fortrinn. Presset for å kunne bygge vei fram til holmen vil også komme til å bli betydelig.

Gjennom innspill til planen og under nye befaringer med grunneierne i området er en kommet til at betydelige deler av fjæra og holmene i bukta bør avsettes til friområde/badeplass.

Ut fra dette vil rådmannen tilrå at småbåthavna etableres som vist på plankartet. Naustet på skjæret bør også inngå. Deler av den innerste holmen samt store deler av fjæra rundt holmen avsettes til friområde/badeplass.

Utleiearealene på holmen tas ut. I stedet etableres det areal for utleieformål nord for høyden mellom Sørvika og Nordvika, fra omlag der tomt B16 ligger og vestover mot adkomstveien til drikkevannsmagasinet.

Det etableres en parkeringsplass vest for drikkevannsmagasinet og det etableres sti derfra ut til holmene.

Forøvrig etableres sti fra ned til sjøen ved Nordvika gjennom skardet sørvest for tomtene B16/B17.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Tomtene D1, F14, G1, G2, G3 og G4 må tas ut av planen evt. flyttes vest for kommuneveien..
- Utleieenheter og naust på holmen sør for Nordvika må tas ut.
- Tomtene B16 og B17 må tas ut av planen eller flyttes vest for kommuneveien.
- I reguleringsbestemmelsene må det inn bestemmelser om at utleieenheter ikke kan fradeles/fraseksjonere hovedbruket.
- Det bør tas med en henvisning til kommunens veileder om byggetiltak og bruksendringer i strandsonen.

De to første kulepunktene er også vilkår for egengodkjenning av planen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at tomtene D1, F14, G1, G2, G3 og G4 må tas ut av planen. Det samme gjelder tomtene B16 og B17.

Utleieenheter på holmen bør også tas ut, men naustet bør bestå.

I samråd med grunneier etablert det fire nye tomter på vestsiden av veien som erstatning for tomtene B16 og B17.

Når det gjelder spørsmålet om fradeling av utleieenheter, er rådmannen enig i prinsippet, men i praksis vil det være slik at utleieenheter ofte må fradeles hovedbruket slik at de kan etableres på egne bruksnummer av finansieringsmessige årsaker. Kravet må da være at slike parseller ikke kan selges til andre, altså tilhøre hovedbrukets hjemmelshaver.

Det er etter rådmannens mening også ønskelig med en referanse mellom reguleringsbestemmelsene og de kommunale retningslinjene for bygging i strandsonen, bestemmelser som er knyttet til kommuneplanens arealdel.

Kystverket Midt-Norge:

- Koordinater må påføres kartet

- Noe sjøareal utenfor Nausthaugholmen må enten tas ut av planen eller endres til offentlig trafikkområde, skipsled. Område ved fergehavna omfatter skipsled/havneområde.
- Det må tas inn bestemmelser i punkt knyttet til havneområder i sjø - farled.
- Sjøkabler må angis.
- I bestemmelsenes punkt 6.1.1 må det foretas en del endringer.
- Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.3.1 må endres for at en skal ha kontroll over virksomheten.

Andre, tredje og femte kulepunkt er også vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Kystverkets merknader bør i sin helhet etterkommes.

Fiskeridirektoratet Region Trøndelag:

- Ingen merknader til planen.

Fosen landbruk:

- Mener det bør åpnes for at enkelttomter kan gjerdes inn av hensyn til beitingen i området.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dette.

Tarva øyråd:

- Ingen merknad til planen.

Barnerepresentanten:

- Mener inngjerding av tomter bør tillates av hensyn til beitende dyr.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dette.

Miljøvernkonsulenten:

- Tomter lengst nord i området bør utgå. Det bør heller legges til rette for utbygging rundt eksisterende tun på dette bruket.
- Plassering av bygg i området ved havna hvor en har et område registrert med verdier innenfor biologisk mangfold, må tilpasses de botaniske forholdene.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med miljøvernkonsulenten.

Eivind Holden:

- Avgrensingen av formålene ved eiendommen Haugen ved Havna er feil i forhold til eiendomsgrensene og må rettes opp.
- Kvitsandfjæra mellom havna og Sørvika er en egnet badeplass. Mener derfor at tomten A1 samt utbygging på holmen i bukta må utgå. Utslipp av kloakk utenfor fjæra bør unngås. Uttak av sand i fjæra bør forbys og at området reguleres som friområde eller friluftsområde. Adkomst til bukta bør sikres fra flere steder.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har i hovedsak forståelse for synspunktene og vil sammen med berørte grunneiere foreslå en del mindre justeringer, blant annet etablering av arealer for friområder/badeplass. Rådmannen vil ikke ut fra disse synspunktene ta ut tomten A1, men avgrensingen av tomten må justeres slik at den ikke begrenser tilgangen til "Luksusfjæra".

Avløpet vil bli behandlet under egen utslippssak, men rådmannen mener det uansett må være bedre å lede sanitærløp ut i sjøen utenfor badeområdet enn å la avløpet komme ut i bekken og fjæra forøvrig.

Edvin Dybvik m. fler:

- Ønsker i samsvar med tidligere signaler å kunne bygge naust i fjæra ved Nausthaugfjæra.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen beklager at dette signalet som delvis var kjent tidligere, ikke ble tatt hensyn til ved utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget. Rådmannen har imidlertid sørget for at dette temaet er gjort kjent for fylkeskommunen og fylkesmannen slik at de har kunnet vurdere det. Fylkesmannen har naturlig nok misforstått de gitte signaler noe. Det naustet som er vist på kartet er et nytt naust. Det naustet som rådmannen har informert fylkesmannen om er et annet naust. Slik innspillet nå foreligger fra Edvin Dybvik vil det være snakk om totalt 3 naust på dette stedet.

Gjennom møtet med fylkesmannen og fylkeskommunen 8. mai ble det klart at disse instansene vil være negativ til ytterligere naust i dette området. Dette må også sees i sammenheng med at det nå synes å gå mot en aksept for nausttomter med Sørstø like nord for dette området. Rådmannen for sin del mener det er viktigst å samle naust og havnemuligheter ved Sørstø og vil ikke tilrå at det blir etablert ytterligere naust på det omsøkte stedet.

Signe Pettersen:

- Har merket av hyttetomter de ønsker tatt inn i planen.
- Har kommentarer til avløpet.

Rådmannens kommentar:

To av de avmerkede hyttetomtene ligger svært nært sjøen og i områder som ikke bør ha slik bebyggelse. Tomten i sørvest inn mot grensen mot eiendommen Nordvika og kommuneveien bør kunne aksepteres de den blir liggende omlag 160 meter fra sjøen og bak en kolle sett fra sjøsiden. Det ble dessuten under befaringen 8. mai orientert om at hun ønsket ytterligere en hyttetomt vest for kommuneveien. Dette ønsket mener rådmannen kan etterkommes. Avløpsspørsmålet blir vurdert under saken om utslipp.

Steinar Myhre:

- Ønsker ikke forbud mot flaggstenger og gjerder.
- Har noen merknader til avløpsplanen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i synspunktene vedrørende gjerder. Når det gjelder flaggstenger er en mer usikker. Det at det i dag er mange stolper av forskjellige slag i landskapet er i og for seg ikke noe argument for at en skal få enda fler. Forbudet mot flaggstenger som jevnt over benyttes i hyttefelt, er for å unngå at hytter som plasseres i nye områder ikke skal framheve seg på bekostning av naturelementene. I områdene hvor herværende plan i hovedsak legger til rette for ny bebyggelse, er det i stor grad som et ledd i å styrke den bebyggelsen som fra før er i området i motsetning til i andre områder på øya. I et slikt perspektiv vil nok et forbud mot flaggstenger muligens virke mot sin hensikt. Avløpsspørsmålet vil bli behandlet i egen sak.

Wenche Bugge:

Mener det er urimelig av tomt F14 må tas ut når andre tomter andre steder ikke må tas ut. Det er for lite plass i marinaen og det fellesaktiviteter ved sjøen (ved Sørstøa) vil være positivt i det sosiale miljøet og begrense trafikken på veien for å komme til annet havneområde.

Er villig til å flytte tomtene F11-F14 dersom også andre tomter innen planområdet (A1-A7) flyttes.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen finner det ikke hensiktsmessig å sette opp utbygginger mot hverandre slik det her gjøres. Her er det snakk om å få til en totalt sett beste løsning med de faglige, juridiske og taktiske rammer som foreligger.

Rådmannen vil tilrå at det etableres et område for utleieenheter på eiendommen Sørstø nord for tunet på eiendommen og på vestsiden av veien, som en kompensasjon for at tomtene F11-F14 må tas ut.

Annet:

De arkeologiske undersøkelsene er nå gjennomført. Det ble påvist to nye vernede kulturminner. Disse må tas inn på plankartet og i bestemmelsene slik fylkeskommunen ønsker.

Høyspentlinjene gjennom planområdet mangler delvis. Dette tegnes inn. Der høyspentlinjen evt. kommer i konflikt med byggetomter, kan ikke tomtene bebygges før høyspentlinjen er lagt om eller lagt i kabel.

Saken om utslipp er tatt opp som egen sak.

Oppsummering:

Med utgangspunkt i de innspill og merknader som er gitt vil rådmannen tilrå at planforslaget endres på følgende punkter før det godkjennes:

Til plankartet:

Plangrensen

Planens avgrensning justeres i nordre del slik at den blir i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Utleie

- Området på holmen sør for Nordvika flyttes til området ved B16.
- Det settes inn et nytt område for utleie nord for tunet på eiendommen Sørstø og vest for kommuneveien.

Industri

- Området justeres ved Tarva havn slik at den delen av formålet som eies av Eivind og Reidar Holden og hvor de har en kai, endres til "Fritidsbebyggelse".

Fritidsbebyggelse

- Følgende tomter tas ut av planen: G1-G4, F11-F14, D1, B16 og B17.
- Det settes inn fire nye tomter som erstatning for B16 og B17 vest for kommuneveien.
- A1 avgrenses i nord slik at den ikke sperrer for badeplassen ved "Luksusfjæra".
- Ny tomt sørvest mot kommuneveien på eiendommen til Signe Pettersen nær grensen mot eiendommen Nordvika samt en tomt vest for kommuneveien rett ovenfor tunet på hovedbruket tas inn i planen.
- Det foretas evt. mindre justeringer av enkelte tomter som kan bli berørt av høyspentanlegget eller høyspentlinjen forutsettes flyttet før bygging kan skje på tomtene.

Naust

- Naustområdet ved Sørstøa trekkes mot sørvest og legges inn til berget slik at stien til havna legges på forsiden av naustene. Minst halvparten av naustene må avsettes til fellesformål for fritidseiendommene innen for hovedbruket Sørstø gnr. 1, bnr. 18.

Havneområde sjø

- Områdene ved Tarva havn og de angitte farledene som Kystverket har angitt, gis formålet "Havneområde i sjø" under "Offentlige trafikkområder".

Friområder

- Område sørvest for "Luksusfjæra" og den innerste holmen i bukta sør for Sørvika, endres til "Friområde på land".
- Sjøområdet ved "Luksusfjæra" og et sjøområde sør og vest for den innerste holmen i bukta sør for Sørvika, endres til "Friområde i sjø" og påføres "Badeplass" på plankartet.

Fareområder

- Eksisterende høyspentlinje på land og høyspentkabler i sjøen angis som "Høyspenningsanlegg".

Spesialområder

- Påviste vernede kulturminner tegnes inn som angitt fra fylkeskommunen.

Fellesadkomster

Fellesadkomsten ved Sørvika avsluttes ved tunet.

Fellesparkering

- Et område ved drikkevannsmagasin øst for Sørvika avsettes til "Fellesparkering" for båthavna og badegjester.

Stiadkomster

- Den gamle veien fra Haugen som går i sløyfe langs sjøen forbi tomtene A , angis som "Stiadkomst".
- Stien til holmene i bukta sør for Sørvika tar utgangspunkt i fellesadkomsten til drikkevannsmagasin.
- Det angis "Stiadkomst" fra fellesadkomsten øst for drikkevannsmagasinet ved Sørstøa og gjennom det vestre skaret til sjøen ved bukta i småbåthavnas nordvestre del.

I tegnforklaringen:

Det settes inn følgende nye formål:

- "Friområde i sjø" under "Friområder"
- "Felles naust" under "Fellesområder".
- "Kulturminne-Bevaringsområde" under "Spesialområder"
- Navnet på formålet "Friområde" under "Friområde" endres til "Friområde på land".
- Navnet på formålet "Drikkevannsmagasin" under "Spesialområder" endres til "Vannforsyningsanlegg".

I reguleringsbestemmelsene:

Generelt

- Oppstillingen oppdateres i samsvar med de endringer som blir vedtatt.

Punkt 0.3.4

- Første setning endres ved at ordet "ikke" tas ut.

Punkt 0.3.5

- Første setning tas ut og erstattes med: "Inngjerding av enkelttomter tillates. Det tillates ikke "massive" gjerder og gjerder med større høyde enn 1,2 meter. Inngjerding av tomter hvor det evt. foreligger beiterettigheter for hovdebruk, tillates ikke uten samtykke fra hovedbrukets eier."

Punkt 1.2.1

- Tredje setning endres til: "Byggene skal stå med gavlvegg mot sjøen for utleiearealet i vestre del av Trava havn."

Punkt 1.2.3

- Nytt punkt med følgende ordlyd settes inn: "Utleieenhetene skal tilhøre hovedbruket."

Punkt 1.3.1

- Første setning endres til: "Innenfor disse områdene tillates oppført bygg tilknyttet industri og annen tilsvarende næringsvirksomhet."

Punkt 1.6.2

- Fjerde setning tas ut og erstattes med følgende: "Naust skal forøvrig utføres i samsvar med kommunens "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen", jfr. Punkt. 1.1 i bestemmelser og retningslinjer tilknyttet kommuneplanens arealdel vedtatt 28.06.2005."

Punkt 3.4.2

- Nytt punkt med følgende innhold settes inn:
"Det skal ikke tillates lagt ledninger eller rør i området til hinder for oppankring eller bruk av anker i samband med tillegging til kaier.
Andre tiltak som kan bli til hinder for sjøverts ferdsel skal ikke tillates.
Før tiltak i sjø kan settes i verk må det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven.
Utdyping, mudring og fylling tillates ikke uten etter godkjenning fra havnemyndighetene etter Havne- og farvannsloven."

Punkt 4.1.1

Nytt punkt med følgende innhold settes inn: "Det kan tillates etablert mindre bygninger eller anlegg som er knyttet til områdets bruk som friområde."

Punkt 4.2.1

Nytt punkt med følgende innhold settes inn: "Det tillates ikke etablert bygninger eller anlegg i disse områdene."

Punkt 6.1.1

Siste setning tas ut.

Punkt 6.3

Hovedpunktets navn endres til: "Vannforsyningsanlegg".

Punkt 6.4.1

Punktet gis følgende ordlyd:

"Kulturminnene innefor bevaringsområdene er av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytterkant.

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

Punkt 7.3

Nytt hovedpunkt med følgende navn settes inn: "Felles naust"

Punkt 7.3.1

- Nytt punkt med følgende tekst settes inn: "Felles naust er felles for eiendommer fradelte hovedbruket Sørstøa gnr. 1, bnr. 18."

Punkt 7.3.2

- Nytt punkt med følgende tekst settes inn: "Innenfor dette området tillates oppført naust. Tillatt utnyttelsesgrad skal maksimalt være 30 %-BYA. Byggene skal stå med gavlvegg mot sjøen."

Punkt 7.3.3

- Nytt punkt med følgende tekst settes inn: "Maksimal gesimshøyde skal være 3,0 meter. Maksimal mønehøyde skal være 4,5 meter. Takvinkel skal være mellom 27 og 34 grader.
- Naust skal forøvrig utføres i samsvar med kommunens "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen", jfr. Punkt. 1.1 i bestemmelser og retningslinjer tilknyttet kommuneplanens arealdel vedtatt 28.06.2005."

Med disse endringene er det vesentligste av de vilkår som er stilt for egengodkjenning av planen fra andre offentlige myndigheter etterkommet slik rådmannen tolker situasjonen etter møtet 8. mai.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for næring og drift 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 Havna-Sørstø på Tarva under forutsetning av at følgende endringer innarbeides på plankartet datert 08.11.2005 og i reguleringsbestemmelsene datert 10.11.2005:

Plangrensen

Planens avgrensning justeres i nordre del slik at den blir i samsvar med kommuneplanens arealdel dog slik at hele det nordligste bevaringsområdet som er påvist kommer innenfor planområdet.

Utleie

- Området på holmen sør for Nordvika flyttes til området ved B16.
- Det settes inn et nytt område for utleie nord for tunet på eiendommen Sørstø og vest for kommuneveien.

Industri

- Området justeres ved Tarva havn slik at den delen av formålet som eies av Eivind og Reidar Holden og hvor de har en kai, endres til "Fritidsbebyggelse".

Fritidsbebyggelse

- Følgende tomter tas ut av planen: G1-G4, F11-F14, D1, B16 og B17.
- Det settes inn fire nye tomter som erstatning for B16 og B17 vest for kommuneveien.
- A1 avgrenses i nord slik at den ikke sperrer for badeplassen ved "Luksusfjæra".

- Ny tomt sørvest mot kommuneveien på eiendommen til Signe Pettersen nær grensen mot eiendommen Nordvika samt en tomt vest for kommuneveien rett ovenfor tunet på hovedbruket tas inn i planen.
- Det foretas evt. mindre justeringer av enkelte tomter som kan bli berørt av høyspentanlegget eller høyspentlinjen forutsettes flyttet før bygging kan skje på tomtene.

Naust

- Naustområdet ved Sørstøa trekkes mot sørvest og legges inn til berget slik at stien til havna legges på forsiden av naustene. Minst halvparten av naustene må avsettes til fellesformål for fritidseiendommene innen for hovedbruket Sørstø gnr. 1, bnr. 18.

Havneområde sjø

- Områdene ved Tarva havn og de angitte farledene som Kystverket har angitt, gis formålet "Havneområde i sjø" under "Offentlige trafikkområder".

Friområder

- Område sørvest for "Luksusfjæra" og den innerste holmen i bukta sør for Sørvika, endres til "Friområde på land".
- Sjøområdet ved "Luksusfjæra" og et sjøområde sør og vest for den innerste holmen i bukta sør for Sørvika, endres til "Friområde i sjø" og påføres "Badeplass" på plankartet.

Fareområder

- Eksisterende høyspentlinje på land og høyspentkabler i sjøen angis som "Høyspenningsanlegg".

Spesialområder

- Påviste vernede kulturminner tegnes inn som angitt fra fylkeskommunen.

Fellesadkomster

Fellesadkomsten ved Sørvika avsluttes ved tunet.

Fellesparkering

- Et område ved drikkevannsmagasin øst for Sørvika avsettes til "Fellesparkering" for båthavna og badegjester.

Stiadkomster

- Den gamle veien fra Haugen som går i sløyfe langs sjøen forbi tomtene A, angis som "Stiadkomst".
- Stien til holmene i bukta sør for Sørvika tar utgangspunkt i fellesadkomsten til drikkevannsmagasin.
- Det angis "Stiadkomst" fra fellesadkomsten øst for drikkevannsmagasinet ved Sørstøa og gjennom det vestre skaret til sjøen ved bukta i småbåthavnas nordvestre del.

I tegnforklaringen:

Det settes inn følgende nye formål:

- "Friområde i sjø" under "Friområder"
- "Felles naust" under "Fellesområder".
- "Kulturminne-Bevaringsområde" under "Spesialområder"
- Navnet på formålet "Friområde" under "Friområde" endres til "Friområde på land".
- Navnet på formålet "Drikkevannsmagasin" under "Spesialområder" endres til "Vannforsyningsanlegg".

I reguleringsbestemmelsene:

Generelt

- Opplistingen oppdateres i samsvar med de endringer som blir vedtatt.

Punkt 0.3.4

- Første setning endres ved at ordet "ikke" tas ut.

Punkt 0.3.5

- Første setning tas ut og erstattes med: "Inngjerding av enkelttomter tillates. Det tillates ikke "massive" gjerder og gjerder med større høyde enn 1,2 meter. Inngjerding av tomter hvor det evt. foreligger beiterettigheter for hovdebruk, tillates ikke uten samtykke fra hovedbrukets eier."

Punkt 1.2.1

- Tredje setning endres til: "Byggene skal stå med gavlvegg mot sjøen for utleiearealet i vestre del av Trava havn."

Punkt 1.2.3

- Nytt punkt med følgende ordlyd settes inn: "Utleieenheter skal tilhøre hovedbruket."

Punkt 1.3.1

- Første setning endres til: "Innenfor disse områdene tillates oppført bygg tilknyttet industri og annen tilsvarende næringsvirksomhet."

Punkt 1.6.2

- Fjerde setning tas ut og erstattes med følgende: "Naust skal forøvrig utføres i samsvar med kommunens "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen", jfr. Punkt. 1.1 i bestemmelser og retningslinjer tilknyttet kommuneplanens arealdel vedtatt 28.06.2005."

Punkt 3.4.2

- Nytt punkt med følgende innhold settes inn:
"Det skal ikke tillates lagt ledninger eller rør i området til hinder for oppankring eller bruk av anker i samband med tillegging til kaier.
Andre tiltak som kan bli til hinder for sjøverts ferdsel skal ikke tillates.
Før tiltak i sjø kan settes i verk må det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven.
Utdyping, mudring og fylling tillates ikke uten etter godkjenning fra havnemyndighetene etter Havne- og farvannsloven."

Punkt 4.1.1

Nytt punkt med følgende innhold settes inn: "Det kan tillates etablert mindre bygninger eller anlegg som er knyttet til området bruk som friområde."

Punkt 4.2.1

Nytt punkt med følgende innhold settes inn: "Det tillates ikke etablert bygninger eller anlegg i disse områdene."

Punkt 6.1.1

Siste setning tas ut.

Punkt 6.3

Hovedpunktets navn endres til: "Vannforsyningsanlegg".

Punkt 6.4.1

Punktet gis følgende ordlyd:

"Kulturminnene innefor bevaringsområdene er av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytterkant.

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

Punkt 7.3

Nytt hovedpunkt med følgende navn settes inn: "Felles naust"

Punkt 7.3.1

- Nytt punkt med følgende tekst settes inn: "Felles naust er felles for eiendommer fradelt hovedbruket Sørstøa gnr. 1, bnr. 18."

Punkt 7.3.2

- Nytt punkt med følgende tekst settes inn: "Innenfor dette området tillates oppført naust. Tillatt utnyttelsesgrad skal maksimalt være 30 %-BYA. Byggene skal stå med gavlvegg mot sjøen."

Punkt 7.3.3

- Nytt punkt med følgende tekst settes inn: "Maksimal gesimshøyde skal være 3,0 meter. Maksimal mønehøyde skal være 4,5 meter. Takvinkel skal være mellom 27 og 34 grader.
- Naust skal forøvrig utføres i samsvar med kommunens "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen", jfr. Punkt. 1.1 i bestemmelser og retningslinjer tilknyttet kommuneplanens arealdel vedtatt 28.06.2005."