



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Forhåndsvurdering av endringer i reguleringsplanen

Vedlegg:

1. Forespørsel med prinsippskisse fra Kystplan AS om endringer i reguleringsplanen på vegne av grunneier
2. Tidligere forespørsel om endring med skisse datert 02.11.2009
3. Uttalelse fra fylkeskommunen og Fylkesmannen til tidligere skisse
4. Kopi av HDA-sak 09/86
5. Kopi av gjeldende reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold:

Reguleringsplanen for Valvik ble vedtatt i desember 2006. For tre måneder siden behandles hovedutvalget spørsmålet om endringer i reguleringsplanen. Endringen den gang gjaldt en boligtomt som ble endret til fritidsbolig samt at utleieområdet M3 ble endret til område for selveier fritidsboliger. Begge deler ble akseptert av HDA samt at en åpnet for at også utleieområdet M4 kunne endres til selveiertomter.

Grunneier jobber nå mer konkret med sine planer for eiendommen og har engasjert konsulentfirmaet Kystplan AS på Hitra i arbeidet med å endre planen.

Kystplan AS har oversendt en prinsippskisse til endringer til forhåndsuttalelse i kommunen før de begynner å arbeide mer detaljert med planen. Endringene nå går ut på at campingområdene C1, C2 og C4 utgår. Områdene C2 og C3 sammen med området for aktiviteter nordøst for tunet, område M3 og M4 nå blir område for fritidsboliger for salg. Område C1 endres til LNF-område eller område for felles aktiviteter. Gjenværende område for camping, C3, forutsettes utviklet sammen med område for camping som er avsatt på naboeiendommen i kommunedelplanen.

Det forutsettes også at det gis føringer i planen for den bygningsmessige utformingen slik at områder vil framstå med et helhetlig uttrykk.

Vurdering:

De foreslåtte endringene i planen er prinsipielt mer utfordrende enn de er faglig utfordrene. Det prinsipielle dreier seg om det er ønskelig å nedprioritere campingformålet så kraftig som det her legges opp til og om det er riktig med en så omfattende bygging av

fritidsboliger for salg. Endringene kan også, i alle fall i første omgang, rokke ved det grunnlag eiendommen ble omsatt på både for selger og kjøper.

Det har hele tiden vært tidligere eieres intensjon og ikke minst kommunen motivasjon at det skulle bli en campingplass i dette området. Dette både ut fra at det er et sterkt ønske om å få etablert campingplasser i Bjugn kommunen og ikke minst få en slik etablering i Lysøysundområdet. Under Kystkulturdagene har det lenge vært et følt behov. Fjerning av så store deler av campingområdet er derfor uheldig. På den annen side ble det i kommuneplanens arealdel avsatt et stort område på naboeiendommen til dette formålet etter innspill fra nabo. Dette området ansees vel så egnet for camping som områdene innefor reguleringsplanen for Valvik, men det er usikkerhet om når eller evt. om det blir bygd campingplass på naboeiendommen. At område C1 tas ut av planen er positivt fordi denne delen av campingplassen kommer svært nær sjøen.

Som vurdert for noen måneder siden, ser en det ikke som faglig uheldig om utleieenheter i område M3 og M4 blir selveiertomter. Om også aktivitetsområdet og campingområdene C2 og C4 skal tas inn i dette området reiser både spørsmål om omfanget på selveiertomter blir i største laget og ved at aktivitetsområder forsvinner samtidig med at omfanget av de som skal benytte aktivitetsområdene øker. En utbygging her er så langt tenkt i form av bygninger med et visst enhetlig preg. Dette kan for eks. bli noe lignende som byggingen på Skaget i Vasøya eller Sjøgata på Uthaug. En løsning på utfordringene i forhold til total utnyttelse og felles aktivitetsområder, kan være å avsette alt areal nedenfor dagens tun og ned til fylkesveien til felles aktivitetsområde (felles friområde). Derved vil en begrense omfanget av ny bebyggelse noe, holde denne bebyggelsen på hensiktsmessig avstand fra strandlinjen og sikre tilstrekkelig aktivitetsområde i forhold til den store utbyggingen som tross alt ligger innenfor reguleringsplanen.

Bruken av områdene nedenfor fylkesveien, for eks. område C1 og Valvikholmen bør være åpen for allmennheten. Dette kan gjøres ved at det enten avsettes til friområde eller friluftsområde. Utenom område C1 er området i dag regulert til friluftsområde. Området bør ikke reguleres til fellesområde for en begrenset gruppe.

For å sikre at det blir etablert en campingplass i området kan det være aktuelt å benytte rekkefølgebestemmelser i planen som begrenser annen utbygging inntil campingplass er etablert.

Oppsummering:

De foreslåtte endringene bør kunne være et godt grunnlag for å gjøre utbyggingen i området mer realistisk, men samtidig må en sikre at viktige elementer i gjeldene plan sikres.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Bjugn kommune ved hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk viser til den skissen til endringer av reguleringsplan for Valvik som er Kystplan AS datert 26.02.2010, og vil på nåværende tidspunkt gi følgende vurderinger av arealdisponeringen i planforslaget:

- Campingområdene C1 og C2 kan utgå. Området der C1 ligger kan enten reguleres til friluftsområde eller til offentlig friområde (ikke fellesområde friområde). Området der C2 ligger, inkl. boligtomt, må avsettes til felles friområde (aktivitetsområde) dersom utbyggingen ellers skal gjennomføres i det omfang som skissert i planskissen.
- Campingområde C4 kan reguleres til område for fritidsbebyggelse, en det må utformes rekkefølgebestemmelser som sikrer at det er kommet i gang utbygging av

campingaktivitet på området C3 eller på naboeiendommen, før utbygging av fritidsbebyggelse på område C4 kan igangsettes. I motsatt fall må område C4 opprettholdes som campingområde.

- Regulering av arealer til fritidsbebyggelse på arealene for eksisterende aktivitetsområde nordøst for gårdstunet og på område M3 og M4, kan aksepteres. Det forutsettes at reguleringen sikrer en god tilrettelegging for bebyggelsen både i terrenget og i bestemmelsene slik at bebyggelsen framstår med et helhetlig uttrykk.