



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Rabben II. Første gangs behandling i HDA

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsplankart datert 22.03.2011
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 21.03.2011
3. Planbeskrivelse datert 21.03.2011
4. Gjeldende reguleringsplankart for Rabben
5. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Rabben
6. Innspill til reguleringsplanen fra Kristin Standahl datert 22.09.2010
7. Innspill til reguleringsplanen fra Liss Oksvold og Bernt Olav Nes datert 27.09.2010
8. Innspill til reguleringsplanen fra Rabben Velforening v/Beate Dybfest
9. Innspill til reguleringsplanen fra Valsfjord Arena AS datert 27.02.2011
10. Innspill til reguleringsplanen fra Ole Standahl datert 29.09.2011

Sakens bakgrunn og innhold:

Behovet for å tilrettelegge for utvikling av Valsfjord Arena ved tidligere Oksvoll skole har utløst et konkret krav om reguleringsendring. Samtidig ønsker en å foreta en oppdatering og tilpasning av øvrig arealforvaltning innen planområdet sett i forhold til nye behov, realiteter og planregler.

Den nye planen har fått navnet "Rabben II" for å skille den fra nåværende plan for "Rabben". Årsaken til dette er at nåværende plan også omfatter arealer ved forretningen på Oksvoll. Dette arealet vil innbefatte andre problemstillinger enn de som nå er aktuelle lengre vest. Nåværende reguleringsplan vil derfor komme til å bestå for de østligste arealene også etter at planen for Rabben II blir vedtatt.

Ellers er det behov for endringer av arealformålene ved sjøen, da eiendomsforholdene her nå er mer avklart og behovene endret.

I den sentrale delen av boligområdet har det vært behov for en del endringer knyttet til tomteavgrensninger og friarealer/lekearealer. Det er også behov for noen endringer i veg- og stiløsninger. Noe dyrka jord som i dag er regulert til offentlig formål bør endres til landbruksformål.

Det vises forøvrig til planbeskrivelsen.

Planoppstart er kunngjort i pressen og naboer og interessenter er bedt om å komme med innspill til planendringen.

Følgende innspill er kommet inn:

- Fra Kristin Standahl vedrørende justering/utvidelse av hennes boligeiendom gnr. 4, bnr. 83, forlengelse av kjørevei og endring av haug vest for hennes eiendom til friområde fra boligformål.
- Fra Liss Oksvold og Bernt Olav Nes vedrørende utvidelse av deres eiendom gnr. 4, bnr. 91 samt endring av boligtomten Vardesvingen 9 til friområde. De andre punktene i innspillet gjelder ikke planmessige forhold.
- Fra Rabben Velforening v/Beate Dybfest om å endre boligtomten Vardesvingen 9 (gnr. 4, bnr. 82) til friområde.
- Fra Valsfjord Arena AS om endring av landbruksarealer til utbyggingsarealer øst for Oksvoll gamle skole.
- Fra Ole Standahl med ønske om at et område utenfor planområdet avsettes til naust.

De viktigste arealdisponeringene som legges inn i planen er følgende:

- Kombinerte utbyggingsarealer ved tidligere Oksvoll skole og ved Sandkassa barnehage.
- Arealene mellom Grendaveien og veien til Rabben boligfelt avsettes til landbruksformål.
- Hele arealet i eksisterende fritidseiendom gnr. 4, bnr. 13 ved sjøen avsett til fritidsbebyggelse.
- Naustområdene justeres og utvides noe totalt. Arealene avsettes som fellesarealer for eiendommer innefor planområdet.
- Boligområdene opprettholdes i hovedsak som tidligere, men det avsettes arealer til lekeplass/friområde på flata bak boligrekka.
- Adkomstveien østover sør for boligfeltet forlenges noe.
- Adkomster/stier til eller i friområder justeres noe.

Vurdering:

I forhold til de innspill som er kommet, har rådmannen følgende vurderinger og forslag til utforming av planforslaget:

- Innspillet fra Kristin Standahl vedrørende justering/utvidelse av hennes boligeiendom gnr. 4, bnr. 83, forlengelse av kjørevei og endring av haug vest for hennes eiendom til friområde fra boligformål er foreslått imøtekommet. Dette vil forbedre funksjonaliteten og kvaliteten i planområdet.
- Innspillet fra Liss Oksvold og Bernt Olav Nes vedrørende utvidelse av deres eiendom gnr. 4, bnr. 91 etterkommes da dette ut fra terrenget er naturlig. Endring av boligtomten Vardesvingen 9 til friområde tilrås ikke imøtekommet. Dette har vært vurdert et par ganger tidligere og avslått da dette må ansees som en attraktiv tomt. I stedet foreslås andre deler av boligfeltet endret til friområde.
- Innspill fra Rabben Velforening v/Beate Dybfest om å endre boligtomten Vardesvingen 9 (gnr. 4, bnr. 82) til friområde tilrås ikke imøtekommet. Det vises til det som er sagt foran.
- Innspillet fra Valsfjord Arena AS om endring av landbruksarealer til utbyggingsarealer øst for Oksvoll gamle skole bør delvis imøtekommes. Her foreslår rådmannen at utbyggingsarealene kan utvides med 5 meter mot øst. Dette er høyverdig dyrka mark og utbygger må finne andre løsninger for utnyttelse av utearealene.
- Innspillet fra Ole Standahl med ønske om at et område utenfor planområdet avsettes til naust tas ikke opp til realitetsvurdering her da dette ligger utenfor reguleringsplanområdet.

Ut over disse innspillene har det vært henvendelser fra de fleste inne boligfeltet om å kunne få nausttomt ved Olsvika. Det vil imidlertid ikke være nok arealer for separate naust til alle. Behovet for naust må også antas å være lite da det ikke er åpnet for havn langs denne delen av strandsonen. Båter over en viss størrelse må derfor antas å bli liggende andre steder og de

får dessuten neppe plass i vanlige naust. Naustområdene bør imidlertid avsattes til fellesområder for de som ha boligeiendom innefor planområdet.

Den vesentligste virkningen av endret planforslag blir at aktivitetene ved Valsfjord Arena kan utvikles slik eier jobber med. Forøvrig blir noe dyrka mark endret fra offentlig reguleringsformål til landbruksformål. Arealforvaltningen ved sjøen blir endret ved at tidligere industriformål utgår og erstattes av fritidsbebyggelse, friområde og naustformål. Naustformålet justeres noe.

Innen boligfeltet blir det kun mindre tomtejusteringer og endring av friområdet.

Oppsummering:

De foreslåtte endringene vil muliggjøre utvikling av Valsfjord Arena AS som ønsket og arealforvaltningen forøvrig blir bedre tilpasset de behov som foreligger og bevaring av dyrka mark styrkes.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk mener planforslaget for Rabben II danner et godt grunnlag for å imøtekomme de behovene som er i området nå. På dette grunnlag sendes planforslaget ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.