



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Lysøbakk. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Plankart datert 16.01.2005 sist revidert 03.03.2006
2. Reguleringsbestemmelser datert 17.01.2006 sist revidert 06.02.2006
3. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 31.03.2006
4. Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse datert 27.04.2006
5. Statens vegvesen, uttalelse datert 27.02.2006
6. Fiskeridirektoratet Region Trøndelag, uttalelse datert 22.03.2006
7. Kystverket Midt-Norge, uttalelse datert 17.04.2006
8. Fosen landbruk, uttalelse datert 08.03.2006
9. Barnerepresentanten, uttalelse datert 24.03.2006
10. Miljøvernkonsulenten, uttalelse datert 24.03.2006
11. Hytteeier Ranveig L. Renolen uttalelse datert 08.03.2006
12. Nausteier Henry Myrekrok uttalelse datert 24.04.2006

Sakens bakgrunn og innhold:

Steinar Uddu fremmer på vegne av grunneier Jens Lysøbakk, forslag til reguleringsplan for området ved Lysøbakk på Lysøya.

Oppstarting av planarbeidet ble kunngjort i pressen 19.11.2005.

Planforslaget ble mottatt i kommunen 17.01.2006.

Planutvalget behandlet planforslaget første gang i møte 30.01.2006 i sak 06/11.

Oppdatert planforslag ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tiden 16.02. - 01.04.2006.

Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Området dekker om lag 228 dekar inklusive sjøareal.

I området er det i dag et par fritidsboliger, et naust og brygge samt en statlig havn.

Planforslaget inneholder 21 nye tomter for fritidsbebyggelse, rorbuer/naust, naust, båttopplag, bade plass, havneområde, friområder på land og sjø, friområde på land og landbruksarealer.

Innenfor planområdet er det ikke kjente lokaliteter for biologisk mangfold.

Under høringen er det kommet inn uttalelser fra en rekke offentlige myndigheter og instanser samt private merknader.

Vurdering:

Utbygging i dette området er både interessant og utfordrende. Både alene og sammen med de øvrige planene på Lysøya betyr den planlagte utbyggingen en betydelig endring av eksisterende forhold. Planområdet inneholder to av de mest interessante havneområdene på øya. Havna mot vest, i Eidsbukta, er en statlig havn. Kystverket har imidlertid gitt signaler om at de kan tenke seg å avhende havna og kommunen har for sin del signalisert at kommunen mener statlige havner bør overtas av kommunen.

På grunn av at fylkesmannen, fylkeskommunen og Kystverket har gitt uttalelser til saken som kommunen enten ikke har vært enige i eller som ville skape problemer ved sluttbehandlingen av saken. Av disse grunner har det vært avholdt et møte og befaring sammen med representanter fra fylkesmannen og fylkeskommunen og et møte med Kystverket. I de etterfølgende kommentarene vil disse møtene bli kommentert.

Det er også utført marinarkeologiske undersøkelser i området, men det ble ikke funnet kulturminner i sjøen som kunne bli berørt.

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:

- To foreslåtte naustområder ved Eidsbukta må flyttes til småbåthavnene.

Rådmannens kommentar:

Naustområdet på sørsiden av Eidsbukta er private tomter som eksisterer. Etter møte med fylkesmannen og fylkeskommunen er en blitt enige om at disse tomtene kan bestå da de ligger inntil naustområder som er godkjent i en tilstøtende bebyggelsesplan. En tar imidlertid sikte på å begrense det tilstøtende naustområdet noe når naboplanen kommer opp til ny behandling slik at omfanget av naust totalt sett i området ikke blir større enn nåværende planer inneholder.

Nausttomta på nordsiden av Eidsbukta er ikke etablert og vil bli liggende i et mer uberørt område. Denne tomten vil derfor rådmannen tilrå tas ut av planen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- I hytteområde F1 må tomteinndelingen av hyttetomter vises. Det må sikres en passasje gjennom området vestover til neset.
- Tomt 15 bør utgå.
- Frarår formuleringen i reguleringsbestemmelsene (punkt 1.9) for naust/rorbuer og henviser til kommunens retningslinjer for bebyggelse i strandsonen.
- Utfylling av arealer i sjøen ved havna i Eidsbukta frarådes. Den fleksibiliteten som gis gjennom reguleringsbestemmelsenes punkt 6.7 gir for dårlig styring av arealforvaltningen.
- Påvist kulturminne tas inn i planen.

Det første og siste kulepunktet er også vilkår for egengodkjenning av planen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med fylkeskommunen i synspunktene i første og fjerde kulepunkt.

Når det gjelder tomt 15 bør det ut fra en total vurdering om denne tomten skal tas ut.

Når det gjelder bestemmelsene omkring naust/rorbuer så mener rådmannen den aktuelle løsningen er akseptabelt ut fra stedets forutsetninger.

Bruk av kommunens retningslinjer for bygging i strandsonen bør tydeligere knyttes til framtidige reguleringsplaner da disse retningslinjene er en del av kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen:

- Avkjørslene FA-1 og FA-2 må samordnes til en avkjørsel. Dette må gjøres før utbygging igangsettes. Rekkefølgebestemmelser må tas inn i reguleringsbestemmelsene.
- Sikt trekant på 10 x 110 meter i hver retning for avkjørslene må legges inn. Første kulepunkt er vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med Statens vegvesen. Det må også tas inn bestemmelser knyttet til siktsoner.

Fiskeridirektoratet Region Trøndelag:

- Når realisering av tekniske innretninger i havnene blir aktuell må dette forelegges Fiskeridirektoratet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ingen kommentar til dette.

Kystverket Midt-Norge:

- Er i tvil om det i reguleringsbestemmelsene kan gis restriksjoner på motorisert ferdsel.
- Kan ikke akseptere forslaget slik det er i Eidsbukta (hovedsaklig p.g.a. at havna i dag er statlig og utfylling i havna vil begrense kapasiteten i havna). Mener derfor planen ikke bør vedtas før det har vært et møte mellom kommunen og Kystverket.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen mener det er hjemmel for å ha bestemmelser for bestemt bruk i slike områder.

Jfr. Veileder for reguleringsplanlegging utgitt av Miljøverndepartementet.

I møte med Kystverket er vi blitt enige om at havna i Eidsbukta reguleres med rekkefølgebestemmelser slik at havna reguleres som offentlig trafikkareal inntil en evt. overtakelse av havna fra private er en realitet og at havna deretter blir privat havn/fellesformål.

Fosen landbruk:

- Av hensyn til kulturlandskaper bør tomtene 14, 15 og 16 flyttes.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen kan langt på vei se at tomtene 14 og 15 bør utgå. Tomt 16 er en mer usikker på bør utgå av de hensyn som her føres i marken. .

Barnerepresentanten:

- Lite avsatt plass for friområder ved sjøen. Dette bør gjøres for område på land ved badeplass i sjø.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dette.

Miljøvernkonsulenten:

- Areal til fritidsbebyggelse F-1 bør avgrenset til eksisterende tomter. Dette området vil kunne sperre for adkomsten til friluftsområdet FRI-2.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig.

Hytteieier Ranveig L. Renolen:

- Gjør oppmerksom på en naustrettighet hun har.

Rådmannens kommentar:

Denne rettigheten er nå tatt med i planforslaget, men fylkesmannen har gått i mot denne. Rådmannen mener denne tomten ligger i et ellers uberørt svabergområde som bør skjermes mot ytterligere bebyggelse. Fritidseiendommen bør heller sikres rett til naust i fellesområder..

Nausteier Henry Myrekrok:

- Gjør oppmerksom på sin nausteiendom.

Rådmannens kommentar:

Dette er tatt hensyn til gjennom at tomten foreslås endret til naustformål.

Annet:

Ut over de forholdene som er nevnt foran er det en del andre forhold som rådmannen vil bemerke:

Navnekonsulentene har tatt opp spørsmålet om navnet på planen og mener den bør hete "Lysøybakken". Rådmannen ser ingen særlig grunn til å etterkomme det i dette tilfelle.

Saken om utslipp tas opp som egen sak.

Oppsummering:

Rådmannen mener at planforslaget bør vedtas dersom følgende endringer innarbeidet i forslaget:

På reguleringskartet:

Fritidsbebyggelse

- I hyttefelt F-1 må det etableres en passasje på minimum 10 meter for å sikre adkomst til friluftsområdene vest for området.
- Tomt 14 bør utgå da den er relativt eksponert i terrenget.

Naust:

- Naustområde nordvest for Eidsbukta må tas ut av planen.
- Naust innenfor småbåtanlegg på land i Lysøyvågen endres til naustformål.

Friområde på land:

- Område mellom den gamle veien mot naustene ved Lysøyvågen og badeområdet i sjøen avsettes til friområde på land.

Offentlige trafikkområder:

- Område avsatt til småbåthavn på land ved Eidsbukta, endres til "Offentlig trafikkområde på land" under hovedgruppen "Offentlige trafikkområder". Området med fylling reduseres slik at ny fylling bare berører et begrenset felt langs veien inn til havna.

Småbåtanlegg i sjø:

- Småbåthavnområde H-1 (Eidsbukta) reguleres til "Offentlig trafikkområde i sjø" (havn) under hovedgruppen "Offentlige trafikkområder".

Kulturminne/Bevaringsområde:

- Kulturminne/Bevaringsområde under hovedgruppen spesialområder tas inn i samsvar med fylkeskommunens krav.

Fellesområder:

- Felles avkjørsler fra fylkesveien ved Lysøyvågen samordnes til en felles avkjørsel. Frisiktssonen tilpasses dette og Vegvesenets krav.
- Felles parkeringsareal P-4 ved Eidsbukta flyttes øst for adkomstveien til havna.
- Felles adkomstvei til Eidsbukta flyttes ut mot sjøkanten ved selve havna slik at veien danner avgrensningen for andre formål mot sjøen.

I reguleringsbestemmelsene:

Punkt A:

- Oppdateres i henhold til vedtatt plan.

Punkt 1.4:

- Siste setning endres til: *"Garasjer og uthus skal oppføres i samme stil som hovedbygget. Slike bygninger skal ha lavere mønehøyde enn hovedbygget."*

Punkt 3.1:

- Følgende setning tilføyes: *"Langs offentlig veg gjelder en byggegrense på 15 meter fra midten av veien."*

Nytt punkt 3.2:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"For områder avsatt til "Offentlige trafikkområder på land (Havneanlegg på land)" kan det ikke etableres bygg og anlegg som vil være i strid med havnens offentlige funksjon. Eventuelle tillatelser til tiltak skal godkjennes av Kystverket etter havne- og farvannslovgivningen. I samråd med havnemyndigheten kan det etableres fortøyningsanordninger for havneanlegg."*

Nytt punkt 3.3:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"Dersom Staten og eventuelt kommunen avhender havna til private, skal reguleringsformålet for arealene avsatt til "Offentlige trafikkarealer på land" endres til "Småbåtanlegg land" under hovedgruppen Spesialområder. Jfr. Bestemmelsene i punkt 6.7."*

Nytt punkt 3.4:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"For områder avsatt til "Offentlige trafikkområder i sjø (Havneanlegg i sjø)" kan det ikke etableres bygg og anlegg som vil være i strid med havnens offentlige funksjon. Eventuelle tillatelser til tiltak skal godkjennes av Kystverket etter havne- og farvannslovgivningen. I samråd med havnemyndigheten kan det etableres fortøyningsanordninger, flytebryggeanlegg o.l.."*

Nytt punkt 3.5:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"Dersom Staten og eventuelt kommunen avhender havna til private, skal reguleringsformålet for arealene avsatt til "Offentlige trafikkarealer i sjø" endres til "Småbåtanlegg sjø" under hovedgruppen Spesialområder. Jfr. Bestemmelsene i punkt 6.6."*

Nytt punkt 6.8:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"Kulturminnte innefor bevaringsområdet er av en slik alder at det er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder 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 områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).."*

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 Lysøbakk under forutsetning av at følgende endringer innarbeides på plankartet sist revidert 03.03.2006 og i reguleringsbestemmelsene:

Til plankartet:

Fritidsbebyggelse

- I hyttefelt F-1 må det etableres en passasje på minimum 10 meter for å sikre adkomst til friluftsområdene vest for området.
- Tomt 14 bør utgå da den er relativt eksponert i terrenget.

Naust:

- Naustområde nordvest for Eidsbukta må tas ut av planen.
- Naust innenfor småbåtanlegg på land i Lysøyvågen endres til naustformål.

Friområde på land:

- Område mellom den gamle veien mot naustene ved Lysøyvågen og badeområdet i sjøen avsettes til friområde på land.

Offentlige trafikkområder:

- Område avsatt til småbåthavn på land ved Eidsbukta, endres til "Offentlig trafikkområde på land" under hovedgruppen "Offentlige trafikkområder". Området med fylling reduseres slik at ny fylling bare berører et begrenset felt langs veien inn til havna.

Småbåtanlegg i sjø:

- Småbåthavnområde H-1 (Eidsbukta) reguleres til "Offentlig trafikkområde i sjø" (havn) under hovedgruppen "Offentlige trafikkområder".

Kulturminne/Bevaringsområde:

- Kulturminne/Bevaringsområde under hovedgruppen spesialområder tas inn i samsvar med fylkeskommunens krav.

Fellesområder:

- Felles avkjørsler fra fylkesveien ved Lysøyvågen samordnes til en felles avkjørsel. Frisiktssonen tilpasses dette og Vegvesenets krav.
- Felles parkeringsareal P-4 ved Eidsbukta flyttes øst for adkomstveien til havna.
- Felles adkomstvei til Eidsbukta flyttes ut mot sjøkanten ved selve havna slik at veien danner avgrensningen for andre formål mot sjøen.

Til reguleringsbestemmelsene:

Punkt A:

- Oppdateres i henhold til vedtatt plan.

Punkt 1.4:

- Siste setning endres til: "*Garasjer og uthus skal oppføres i samme stil som hovedbygget. Slike bygninger skal ha lavere mønehøyde enn hovedbygget.*"

Punkt 3.1:

- Følgende setning tilføyes: *"Langs offentlig veg gjelder en byggegrense på 15 meter fra midten av veien."*

Nytt punkt 3.2:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"For områder avsatt til "Offentlige trafikkområder på land (Havneanlegg på land)" kan det ikke etableres bygg og anlegg som vil være i strid med havnens offentlige funksjon. Eventuelle tillatelser til tiltak skal godkjennes av Kystverket etter havne- og farvannslovgivningen. I samråd med havnemyndigheten kan det etableres fortøyningsanordninger for havneanlegg."*

Nytt punkt 3.3:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"Dersom Staten og eventuelt kommunen avhender havna til private, skal reguleringsformålet for arealene avsatt til "Offentlige trafikkarealer på land" endres til "Småbåtanlegg land" under hovedgruppen Spesialområder. Jfr. Bestemmelsene i punkt 6.7."*

Nytt punkt 3.4:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"For områder avsatt til "Offentlige trafikkområder i sjø (Havneanlegg i sjø)" kan det ikke etableres bygg og anlegg som vil være i strid med havnens offentlige funksjon. Eventuelle tillatelser til tiltak skal godkjennes av Kystverket etter havne- og farvannslovgivningen. I samråd med havnemyndigheten kan det etableres fortøyningsanordninger, flytebryggeanlegg o.l.."*

Nytt punkt 3.5:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"Dersom Staten og eventuelt kommunen avhender havna til private, skal reguleringsformålet for arealene avsatt til "Offentlige trafikkarealer i sjø" endres til "Småbåtanlegg sjø" under hovedgruppen Spesialområder. Jfr. Bestemmelsene i punkt 6.6."*

Nytt punkt 6.8:

- Punktet gis følgende ordlyd: *"Kulturminnte innefor bevaringsområdet er av en slik alder at det er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder 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 områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).."*