



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Vågan. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 15.02.2011
2. Plankart datert 15.02.2011
3. Reguleringsbestemmelser datert 15.02.2011
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 18.05.2011
5. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 10.05.2011
6. Uttalelse fra ACE AS datert 20.05.2011
7. Uttalelse fra kommunelege Torgeir Schmidt-Melbye datert 06.05.2011
8. Uttalelse fra kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne datert 28.04.2011
9. Uttalelse fra nabo Arve Innstrand datert 19.05.2011
10. Uttalelse fra nabo Kurt Haukaas datert 20.05.2011

Sakens bakgrunn og innhold:

Bakgrunnen for planarbeidet framgår av planbeskrivelsen og skyldes i hovedsak at en ønsker å tilrettelegge for havn i Vågabukta som et ledd i utviklingen av ACE AS og andre tilsvarende aktiviteter og bedre tilrettelegging i Våganområdet for å ivareta utviklingsmuligheter og andre faglige interesser.

Både plankart og planbestemmelser er oppdatert og tilpasset ny plan- og bygningslov. Planarbeidet er i sin helhet utført av kommunen.

Varsel om planoppstart i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 ble kunngjort i pressen og lagt ut på kommunens nettsider 05.10.2010. Samtidig ble varslet sendt statlige og regionale myndigheter, berørte eiere innenfor planområdet og tilstøtende naboer. Sammen med kunngjøringen og utsendingen av varslet ble det vedlagt en foreløpig planbeskrivelse. Det kom inn noen innspill i forbindelse med denne varslingen og om ble tatt hensyn til i det videre arbeidet med planen.

Plandokumentene omfatter planbeskrivelse, plankart og reguleringsplanbestemmelser i henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-2 og 12-1. Etter 1. gangs behandling av planforslaget i hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk den 09.12.2010, sak 10/82, ble forslaget i henhold til lovens §§ 5-2 og 12-10, sendt på høring hos berørte statlige og

regionale myndigheter og berørte eiere innefor planområdet samt naboer og vært offentlig kunngjort i pressen og på kommunens nettsider i perioden 17.03. - 01.05.2011.

I forbindelse med kunngjøringen og høringen er det kommet inn følgende uttalelser/merknader:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som har innvendinger til omdisponering av dyrka mark øst for gårdstunet til næringsbebyggelse og varsler innsigelse dersom dette vedtas gjennomført. Han ønsker vurdert en høyere utnyttelsesgrad på utbyggingsarealer.
- Sør-Trøndelag fylkeskommunen har noen kommentarer til strandsonen og havna, men aksepterer arealdisponeringen slik den foreligger. De minner om de marinarkeologiske undersøkelsene som må gjennomføres.
- ACE AS har spørsmål til utformingskravene til bygninger sett i forhold til omgivelsene. Noen av selskapets bygg vil kunne komme innefor evakueringssonene og vil derfor kunne få utfordringer knyttet til rom for overnatting. Maksimal høyde på bygg på 5 meter kan bli i laveste laget for verkstedbygg. De ønsker muligheter for rengjøring og vedlikehold av båter i/ved havna. Det samme gjelder påføring av bunnstoff og muligheter for slipp. De ønsker også større bunkringskapasitet av hensyn til sine båter. Er usikker på om andre miljørestriksjoner kan skape utfordringer for selskapet.
- Kommunelege Torgeir Schmidt-Melbye stiller spørsmål til bruken av havna for eks. av andre enn de som har tilhold der.
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne ønsker en formulering om universell utforming i friluftsområder i sjø.
- Arve Innstrand minner om de rettigheter hans eiendom har i området knyttet til fiske, tang og sand.
- Kurt Haukaas minner om at det sannsynligvis ligger et større hvalsjelett i området.

Vurdering:

Merknadene fra Fylkesmannen er prinsipielt viktig og vil kunne medføre reduksjon av finansieringsmulighetene i området ettersom man forhandler med SIVA om kapitalutvidelse i VEI AS. SIVA ønsker ikke å gå inn med finansiering i en landbruksseiendom. Selv om landbruksarealene øst for gårdstunet endres fra næringsbebyggelse til landbruksformål, vil likevel 2/3 av arealene til næringsbebyggelse på eiendommen bestå. Selv om rådmannen synes det er beklagelig om videre finansiering av utviklingen på stedet i noen grad kan bli rammet, er Fylkesmannens landbruksfaglige argumentasjon godt forankret i nasjonale føringer og rådmannen har ingen særlig tro på at en konfrontasjon med Fylkesmannen på dette temaet vil føre fram eller være formålstjenelig.

Når det gjelder Fylkesmannens merknader til utnyttelsesgraden, mener rådmannen det ikke er hensiktsmessig med en økt utnyttelsesgrad ut over de som allerede er angitt. Etableringene på Valsneset og Vågan vil uansett være en relativt arealkrevende utbygging med behov for betydelige utenomhusarealer.

Fylkeskommunens merknader om de marinarkeologiske undersøkelsene er i samsvar med kjente krav. Utfordringene er å få Vitenskapsmuseet til å få gjennomført undersøkelsene i tide. Rådmannen for sin del tror det er liten grunn til å anta at en finner noe i det området som blir fysisk berørt av tiltak i sjø. Rådmannen vil i tillegg tilrå at en setter inn en "Aktsomhetsbestemmelse" i reguleringsbestemmelsene for ivaretagelse av eventuelle vernede kulturminner.

Merknadene fra ACE AS berører både fysiske tiltak og miljøforhold. Referansen i bestemmelsenes punkt 2.1 og preg på bebyggelse er ikke til hinder for en moderne og funksjonell utforming av nye bygg, men skal sikre at der det er naturlig skal en ikke utforme provoserende bebyggelse sett i forhold til omgivelsene. Dette vil være med på å gi området et tiltalende preg.

Byggehøyden innefor radarsonen kan være en utfordring. Rådmannen vil tilrå at høydebestemmelsene blir endret til å referere til kotehøyde i stedet for byggehøyde. En vil da kunne ivareta både interessene til ACE og Forsvaret.

Når det gjelder evakueringssonen rundt Vågan øvingsskytefelt, så kan det nok hende det kan bli en konflikt med eventuelle overnattingsfasiliteter, men det er både mulig å tilpasse seg denne evakueringssonen eller gi dispensasjon fra den. Det kan til å med bli slik at Forsvaret seinere vil redusere sine sikringssoner i området. Rådmannen mener derfor at spørsmålet lar seg løse selv med den restriksjonen reguleringsplanen legger til grunn. Tiden er ikke inne til å provosere Forsvaret på disse temaene.

Ønsket om å kunne få gjennomføre tiltak av driftsmessig og vedlikeholdsmessig karakter på fartøy i Vågabukta, er forståelig, med er samtidig er utfordring på for miljøet generelt og for de selskapene som skal bruke havna og som selv er avhengig av godt miljø for å unngå smittefare og liknende. Rengjøring av båter må en få til en løsning for i bestemmelsene, men bunnsmøring og mer omfattende reparasjoner bør en av hensyn til alle forhold unngå å ha i Vågabukta. Andre plasser på Valsneset kan være mer aktuelt for dette.

Bunkringskapasiteten kan økes, men da må sikringstiltakene også økes.

Verken plankartet eller bestemmelsene vil være til hinder for landstrøm til anlegg i sjø eller lignende.

Til kommunelege Torgeir Schmidt-Melbye spørsmål om bruken av havna for andre enn de som har tilhold der, er å si at denne havna vil være en privat havn med prioritet for de selskaper som skal etablere seg på Vågan eller som har virksomhet relatert til dette.

Havna bør av hensyn til disse brukerne, for eks. i forhold til smittefare, ha en restriktiv linje i forhold til hvem som ellers skal kunne bruke havna. Unntaket vil kunne være tilgang for grupper som har behov for universell utforming som bør kunne få bruke havna fordi den vil ha gode topografiske og utformingsmessige fortrinn.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne ønsker en formulering om universell utforming i friluftsområder i sjø. Dette kan gjøres i bestemmelsenes punkt 11.

Arve Innstrands rettigheter her og andre steder på Valsneset står ved lag, men disse har de siste 10-årene vært svært lite utnyttet. Begrensningen i disse som følge av herværende plan er svært små. På den annen side bør man vurdere om de gamle rettighetene som stort sett er knyttet til 3 -5 eiendommer, burde vært innløst på en eller annen måte av hensyn til alle parter.

Når det gjelder hvalsjelettet så er det svært uvisst hvor det eventuelt ligger. Mest sannsynlig ligger det lengre vest enn Vågabukta. Blir det påvist under arbeider, vil det være nødvendig å kople zoologiske myndigheter inn.

Ut over dette er en blitt klar over at det ikke er avsatt byggegrenser mot sjø slik plan- og bygningslovens § 1-8 tredje avsnitt forutsetter. Denne byggegrensen foreslås lagt slik: Den starter i plangrensen i vest og følger formålsgrensen mellom naturområde og område for næringsbebyggelse. Fortsetter vider langs formålsgrensen mellom

næringsbebyggelse og friområde til formålet for vindkraft og følger utsiden av dette formålet fram til formålsgrensen mellom friområde og næringsbebyggelse på nordøstsiden av vindkraftanlegget. Derfra går byggegrensen i formålsgrensen mellom de to nevnte formål fram til havneområde og følger formålsgrensen for havneområde vestover til sjøen. Går videre derfra langs yttergrensen av denne og yttergrensen av havneområde i sjø og videre derfra langs yttergrensen av havneområde øst for dette til område for næringsbebyggelse. Derfra går grensen langs sjøen fram til naturområdet og følger så formålsgrensen mellom naturområdet og næringsbebyggelsesområdet til en kommer omlag rett sør for sørvestre knekk i grensen mellom Vågan gård og Forsvarets eiendom. Byggegrensen går så rett mot nord til dette knekkpunktet i eiendomsgrensen og plangrensen.

I skrivende stund foreligger det ikke uttalelse fra Fosen landbruk noe som skyldes at de ved en feil ikke har fått oversendt saken før nylig. Det må derfor tas forbehold om det kan komme inn vesentlige merknader fra denne instansen.

Ut fra de innkomne merknadene og det som er nevnt ovenfor, vil rådmannen foreslå en del endringer på reguleringskartet og i reguleringsbestemmelsene:

På reguleringsplankartet:

- Byggegrensen mot sjø fastsettes som beskrevet i saksframlegget.
- Område for næringsbebyggelse 3 og 4 endres til landbruksformål.

I reguleringsbestemmelsene:

- Nytt punkt 2.4 med tittel: "Aksomhetsplikt" og følgende tekst: *"Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen/ kulturminnemyndigheten."*
- Punkt 3.5 Rekkefølgebestemmelser utgår.
- Punkt 6.2 Tiltakenes utforming, begrensninger og utrustning: Andre setning endres til: *"Innefor radarsektor for Forsvarets øvingskytefelt på Vågan tillates det kun oppført bygninger eller anlegg som ikke for en høyde over høydekote 12 meter NGO."*
Tredje setning endres til: *"Det er ikke tillatt med tiltak utenfor havneområdet mot sjøen."*
Fjerde setning endres til: *"Det tillates ikke etablert anlegg for bunnsmøring eller annen bruk av miljøfarlige stoffer eller for større reparasjonsarbeider på fartøy."*
Sjette setning endres til: *"Bunkringskapasiteten i havna skal ikke overstige 10 m³ drivstoff og 1 m³ smøreolje."*
- Punkt 11.1 Tillatte tiltak og begrensninger: Foran nest siste setning tilføyes: *"I slik tilrettelegging kan inngå mindre tekniske anlegg som gis universell utforming og som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan få tilgang til arealene."*
- Punkt 13.1 Byggegrenser: To nye setninger først i punktet: *"Langs offentlig veg og langs sjøen er det angitt byggegrenser. Tiltak innenfor disse byggegrensene er ikke tillatt."*

Oppsummering:

Med de tilpasninger som er nevnt i saksframlegget og under forutsetning av at det ikke kommer inn vesentlige merknader fra Fosen landbruk, tilrår rådmannen at reguleringsplanen for Vågan vedtas.

Hovedutvalgslederens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Bjugn kommunestyre det framlagte forslag til reguleringsplanen for Vågan slik det framgår av reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser datert 15.02.2011 med følgende endringer:

På reguleringsplankartet:

- Byggegrensen mot sjø fastsettes som beskrevet i saksframlegget.
- Område for næringsbebyggelse 3 og 4 endres til landbruksformål.

I reguleringsbestemmelsene:

- Nytt punkt 2.4 med tittel: "Aksomhetsplikt" og følgende tekst: *"Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen/ kulturminnemyndigheten."*
- Punkt 3.5 Rekkefølgebestemmelser utgår.
- Punkt 6.2 Tiltakenes utforming, begrensninger og utrustning: Andre setning endres til: *"Innefor radarsektor for Forsvarets øvingskytefelt på Vågan tillates det kun oppført bygninger eller anlegg som ikke for en høyde over høydekote 12 meter NGO."*
Tredje setning endres til: *"Det er ikke tillatt med tiltak utenfor havneområdet mot sjøen."*
Fjerde setning endres til: *"Det tillates ikke etablert anlegg for bunnsmøring eller annen bruk av miljøfarlige stoffer eller for større reparasjonsarbeider på fartøy."*
Sjette setning endres til: *"Bunkringskapasiteten i havna skal ikke overstige 10 m³ drivstoff og 1 m³ smøreolje."*
- Punkt 11.1 Tillatte tiltak og begrensninger: Foran nest siste setning tilføyes: *"I slik tilrettelegging kan inngå mindre tekniske anlegg som gis universell utforming og som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan få tilgang til arealene."*
- Punkt 13.1 Byggegrenser: To nye setninger først i punktet: *"Langs offentlig veg og langs sjøen er det angitt byggegrenser. Tiltak innenfor disse byggegrensene er ikke tillatt."*

Det tas forbehold om at det ikke kommer inn vesentlige merknader fra Fosen landbruk etter at saken er satt under behandling.