

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ketil Kvam

Saksnr	Utvalg	Møtedato
07/1	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	31.01.2007

Reguleringsplan for eiendommen Stuanes gnr. 29 bnr 1 i Bjugn kommune -
uttalelse fra Ørland/Bjugn landbruksnemnd

Vedlegg:

- 1 Planforslag A0
- 2 Fullstendig saksframlegg, Planutvalget 05.12.06

Sakens bakgrunn og innhold

Bjugn kommune ber om uttalelse til forslag til reguleringsplan for deler av Stuanes. Området utgjør totalt ca 140 da, og er i kommunens siste arealplanrevisjon avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse. Planforslaget er således i tråd med gjeldende arealplan. Formålet med reguleringsforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse i området. Innenfor planområdet ligger en eldre brygge og et eldre naust.

Ved første gangs behandling 05.12.06 vedtok Planutvalget i Bjugn å legge planen ut til høring, under forutsetning av at en del punkter i reguleringsbestemmelsene ble endret, bl. a. punkt 5.3, der siste setning skal tas ut og erstattes med: "Gjerder tillates normalt ikke satt opp. Kommunen kan etter søknad godkjenne oppsetting av gjerde. Eventuelle gjerders utførelse og høyder bestemmes av kommunen." Siste setning i pkt. 5.3 lød opprinnelig: "Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av kommunen."

Reguleringsplanen består av 41 nye hyttetomter, 3 områder for utleievirksomhet, tre naustområder, ett felles friområde samt felles adkomstveier og parkering. Ubebygde arealer er avsatt til landbruksformål. Søndre del av bebyggelsesområdet mot dyrkajorda er tidligere beiteområde og noe marginal dyrkajord. Nordre del av området er fjellgrunn og terrenget skråner relativt bratt ned i sjøen fra en høyde på ca 20 meter.

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Fosenplan AS v/Gisle Kvernland.

Administrasjonens vurdering

Plana inneholder et høgt antall tomter. Dette er bevisst fra grunneiers side fordi det da ikke blir aktuelt å vurdere fortetting på et senere tidspunkt dersom planområdet skulle vise seg å bli attraktivt. Dessuten vil en ved befaring få et mye mer nyansert inntrykk av planen enn det en ser av kart og planbeskrivelse. Det samme vil en hevde i forhold til at det her foreslås lagt ut tomter innenfor 100-metersbeltet. Derfor er det anbefalt befaring med landbruksnemnda for å styrke vurderingsgrunnlaget.

Planområdet byr på landskapsmessige kvaliteter og utfordringer og vil med en fornuftig utnyttelse ikke miste sitt særpreg for derved å kunne framstå skjemmende fra veg- og sjøsiden. Det planlagte vegnettet i reguleringsområdet gir styrt ferdsel og større ferdselsmulighet langs sjøen enn det området har før regulering. De planlagte tomtene innenfor 100-metersbeltet vil slik de tegnet inn ikke gi silhuettvirkning mot sjøen, og strandlina vil etter utbygging kunne framstå urørt som i dag. At en i reguleringsbestemmelsene ivaretar og setter krav til hvordan tomtene og bebyggelsen bør framstå for å bevare kulturlandskapet vil i denne saken være langt viktigere enn antall meter fra sjøen til godkjent bebyggelse.

Bebyggelsesområdet har vært beitet tidligere, men lauvskogen har nå fått sterkere tak fordi gården ikke har husdyr pr i dag. I reguleringsbestemmelsene for landbruk påpekes at ubebygde områder skal brukes til tradisjonell landbruksdrift hvor landskapshensyn ivaretas. Det planlegges tilrettelegging for beiting som skjøtselstiltak i bebyggelsesområdet, med et gjerde mot dyrkajorda. Dette vil være en fordel for det bebygde området som helhet for å unngå gjengroing. Det betinger at gjerdehold på tomtene må kunne tillates etter retningslinjer fastsatt av kommunen, slik også hovedutvalget for næring og drift foreslår. Men det bør ikke være nødvendig å fremme en søknad i hvert enkelt tilfelle.

For øvrig har en ingen merknader til planforslaget i og med at det er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Komitélederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd har følgende merknader til reguleringsplan for deler av eiendommen Stuanes, gnr 29, bnr 1 i Bjugn kommune:

- I reguleringsbestemmelsenes pkt 5.3 om gjerding, bør teksten i henhold til vedtaket i planutvalget 05.12.06 erstattes med:
"Av hensyn til skjøtsel av kulturlandskapet kan oppsetting av gjerde på tomtene tillates. Gjerder skal settes opp i henhold til retningslinjer fastsatt av kommunen.

For øvrig har nemnda ingen merknader til planforslaget.