



MØTEBOK

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Valstad - Endring

Vedlegg:

1. Informasjonsbrev fra Kurt Haukaas datert 02.12.2005
2. Plankart
3. Reguleringsplanbestemmelser

Sakens bakgrunn og innhold:

Grunneier Kurt Haukaas søker i brev av 02.12.2005 om å få endret reguleringsplanen for Valstad hyttefelt. Endringen går i hovedsak ut på ta det plasseres inn 14 nye hyttetomter. Reguleringsbestemmelsene er ikke planlagt endret.

Oppstartning av planendringsarbeidet er kunngjort i pressen og alle tomteeiere innenfor planområdet er tilskrevet og orientert om de planlagte endringene. Så vidt en kan se av grunneiers brev har han mottatt noen kommentarer fra enkelte tomteeiere.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret 20.02.2003. Denne planen inneholder i alt 17 hyttetomter.

Vurdering:

Gjeldende plan er relativt fersk. Tomteutnyttelsen er også relativt stor sett i forhold til eiendommens totale størrelse. Med unntak at en markant høyde i sør er terrenget for en vesentlig del relativt åpent og flatt. Totalt sett er det et betydelig antall hytter i området fra Val til Valstad fordelt på flere hyttefelt. Om lag halvparten av hyttene i området er bygd i dag.

Det som taler mot en endring av reguleringsplanen er først og fremst at gjeldende plan er ganske ny, det er bygd en god del hytter i feltet, antallet hytter på det aktuelle hovedbruk er allerede stort, det totale antallet hytter i dette geografiske området er stort og landskapet er relativt åpent og eksponert mot kystlinjen.

Det som taler for at saken bør kunne behandles er at ingen nye tomter kommer innenfor 100-metersbeltet, ny bebyggelse krever begrenset utbygging av ny infrastruktur og dersom det er slik at det kan aksepteres en endring av planen vil det være ønskelig for alle parter at dette skjer så snart som mulig.

Da planen ble behandlet i 2002 var det også planlagt hyttetomter nord i området. Fylkesmannen frarådte at disse ble tatt inn i endelig plan blant annet fordi de delvis kom innenfor 100-metersbeltet. Disse lå noe lengre nord enn nåværene forslag viser med unntak

av nåværende tomt A (den nordligste). Denne tomten tilsvare om lag den sørligste av de tomtene som var foreslått i 2002.

Når det gjelder de tre hovedelementene: totalt omfang av hytter, hyttenes innvirkning på allerede eksisterende hyttetomter og konkrete vurderinger i forhold til landskap og faginteresser, har rådmannen følgende vurdering:

- § Det synes å være en tendens til raskere utbygging av hytter i felt hvor omfanget av og tettheten av tomter er stort enn der en har relativt spredt utbygging. Rådmannen tar dette som et tegn på at en intensiv utnyttelse av arealer ikke er negativt. I forhold til forbruk av arealer er også dette positivt. Så langt har en heller ikke registrert betydelige konflikter i nærområdene på grunn av slik utbygging. Der en har hatt negative reaksjoner har dette vært knyttet til konkrete forhold som er blitt berørt, eksempelvis på Sanden (Oksvoll) hvor en tidligere badeplass og attraktivt friområde er blitt berørt og Risvika hvor blant annet en offentlig badeplass er berørt. Heller ikke slitasje på omkringliggende arealer synes å være et problem. Dette har muligens sammenheng med at de fleste områdene bygger ut gode og attraktive fellesområder som båthavner og lignende som tar opp i seg det meste av aktiviteten.
- § De fire hyttene i sør ved Kråkberget påvirker det øvrige feltet i liten grad med sin trafikk og hyttene vil bli bra skjermet mot andre tomter. De øvrige tomtene vil komme nært opp til andre etablerte tomter og trafikken til disse vil ha en viss betydning for mange av de eksisterende tomtene.
- § I forhold til landskap og faglige hensyn vil nok de nordligste tomtene være mest problematisk. Landskapet er åpnet, men samtidig vil hyttene bli liggende i et lavbrekk mellom to høyder som vil kunne gi en god tilpasning til terrenget uten siluettvirkning. Den nordligste tomten (A) kommer inn i et område hvor en tidligere konkret har tatt ut en tomt under godkjenningen av eksisterende plan. Det vil være unaturlig å akseptere tomt her nå. Tomtene kommer utenfor 100-metersbeltet, men ligger på en halvøy med sjø på tresider. Det er ikke konflikt med områder registrert for biologisk mangfold, men det er et registrert et område for biologisk mangfold ytterst på halvøya.

Ellers vil rådmannen tilrå at adkomstveien til de nordligste hyttene legges på nedsiden (vestsiden) av tomtene. Dette gir veien mindre eksponering og muliggjør at veitraséen kan kombineres med avløpstraséen.

Når det gjelder reguleringsbestemmelsene så bør enkelte forhold justeres.

I punkt B1 bør det tilføyes at husenes farve skal være jordfarvet eller mørke og at det ikke skal brukes lyse farver på vindskier, vindus- og dørrammer og lignende.

Rådmannens samlede vurdering er derfor at tomtene ved Kråkberget bør kunne aksepteres. Plassering av selve hyttene her må vurderes nøye da terrenget er noe kupert og vanskelig.

Tomtene I og J bør kunne aksepteres dersom ikke de nærmeste eksisterende tomteeierne har vesentlige innvendinger.

I tomterekka A til H bør i alle fall tomt A utgå da den er i konflikt med tidligere fattet vedtak. Om noen eller all de øvrige tomtene bør utgå vil avhenge av hva interessentene i området gir uttrykk for. Rådmannen mener det vil være en fordel at disse tomtene blir med i en eventuell høring av planen for en gang for alle å avklare arealdisponeringen her.

Oppsummering:

Med noen justeringer tilrår rådmannen at endringen av reguleringsplanen for Valstad hyttefelt blir satt under behandling.

Ordførerens/Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for næring og drift som fast utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-1 nr. 2, å legge forslag om endret reguleringsplanen for Valstad hytteområde ut til offentlig ettersyn og sende den på høring under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planen:

1. Tomt A må tas ut av planen.
2. Adkomstvei til tomterekke A-H legges på nedsiden av tomtene.
3. I reguleringsbestemmelsene endres overskriften ved at ordet "bebyggelsesplan" erstattes med "reguleringsplan".
4. I 4.avsnitt i punkt B1 endres teksten til:
"Alle nybygg av hytter og uthus skal gies en form og materialbruk tilpasset naturen i området. Tre, naturstein og mur vil bli brukt som materialer. Bygningenes farve skal være naturfarvet eller mørke. Det skal ikke brukes lyse eller sterke kontrastfarver på vindskier, vindus- og dørkarmer og lignende. Takflater skal være matte og mørke. Uthus og lignende skal tilpasses hovedbyggets utforming."