



MØTEBOK

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan for Lysøbakk - 1.gangs behandling

Vedlegg:

1. Reguleringsplankart datert 17.01.2006
2. Reguleringsbestemmelser datert 17.01.2006

Sakens bakgrunn og innhold:

Arkitekt Steinar Uddu fremmer på vegne av grunneier Jens Lysøbakk reguleringsplanforslag for Lysøbakk på Lysøya. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Planen dekker et område på 228 dekar. Innenfor planområdet er det i dag to bebygde hyttetomter, naust, brygge og et havneanlegg hvor Staten har havnerettigheter (Eidsbukta).

I planforslaget er det 21 nye hyttetomter, et område for naust/rorbuer, båtopplag og to områder for småbåthaver (sjø og land).

Dessuten er det to felles friområder på land og et i sjø (badeplass), 5 friluftsområder på land og 2 friluftsområder i sjø, felles adkomstveier og parkering. De øvrige arealene er regulert som landbruksområder.

Vurdering:

Plandisponeringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planoppstarten har vært kunngjort i pressen.

Planområder dekker et sentralt område både på land og sjø på Lysøya. Arealdisponeringen har vært gjenstand for tidligere diskusjoner både i planutvalget og mellom utbygger og administrasjonen.

Planens utfordringer ligger i tre elementer:

- Omfanget og beliggenheten av hyttetomtene.
- Utnyttelsen av havneområdene.
- Naust/rorbu-løsningen.

Når det gjelder hyttetomtene så kommer nr. 18, 19 og 20 innenfor 100-metersbeltet . Disse hyttene blir liggende 70-90 meter fra strandlinjen. Det ligger en hovedvei mellom tomtene og sjøen og hyttene blir dessuten liggende ca. 15 meter høyere enn havnivået. Rådmannen mener derfor hensynet til strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt i dette tilfelle.

Noen tomter ligger mer eksponert til i terrenget enn andre. Dette gjelder særlig nr. 14, 16, 17 og 18. Disse tomtene har derfor fått strengere krav til utførelse knyttet til høyde.

Havneområdet i Lysøyvågen er tidligere havn og her ligger også en brygge. Hvorvidt havnen må utbedres noe med hensyn til mudring er ikke angitt og en går ut fra at dette ikke er aktuelt.

Havna i Eidsbukta er mer komplisert. Det ene er at havna er offentlig i dag. I forbindelse med kommuneplanen vedtok kommunestyret i 2005 å overta de statlige havnene. Denne saken er ennå ikke avklart med Kystverket. Det kan imidlertid synes naturlig at havna i Eidsbukta blir overtatt av andre enn kommunen, for eks. grunneieren når/dersom Kystverket avhender havna. Havna ivaretar ikke lenger noen spesielle offentlige hensyn. Reguleringsplanforslaget forutsetter at havna blir privat.

Havneløsningen baserer seg på en utbygging hvor blant annet mudring av masser for å gjøre større deler av havna utnyttbar for båter, blir benyttet til å etablere havneareal på land for parkering og slipp. Rådmannen er litt i tvil om denne utfyllingen av havneareal er ønskelig ut fra strandens kvaliteter, men velger så langt å akseptere løsningen da dette er også et praktisk økonomisk spørsmål i forbindelse med å få etablere hele havnekomplekset.

Rorbuer kombinert med naust på stedet synes å kunne bli en interessant løsning. Selv om det ligger utfordringer i dette, er åpenbart dette det beste stedet på Lysøya for å kunne etablere et slikt anlegg. Havnas betydning kan gjennom dette også bli mer sentral i hele områdets utnyttelse. Selve beliggenheten for bygningene åpner for gode løsninger.

Båtopplag innerst i havna blir også liggende slik at det ikke ødelegger for mye at inntrykket av havna. En må i alle fall unngå at selve havnearealene på land blir benyttet til båtopplag.

Flere friområder er lagt inn. Badeplassen vil være viktig. Landdelen av disse arealene må angis som friområde på land.

Så langt har en ikke merknader til reguleringsbestemmelsene.

Videre er det skissert deler av vann- og avløpsløsningene for området. Avløpsplan med søknad om utslippstillatelse må fremmes for området slik at dette kan behandles parallelt med reguleringsplanen. Hovedløsningen for avløpet må være at dette føres ut i sjøen på vestsiden av øya og ikke føres inn i Lysøyvågen.

Oppsummering:

Rådmannen for sin del tilrår at planforslaget fremmes for behandling etter plan- og bygningslovens §30 jfr. §27-1 nr.2. Videre må det utarbeides avløpsplan og utslippssøknad.

Ordførerens/Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for næring og drift som fast utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-1nr. 2, å legge planforslaget for Lysøbakk med tilhørende reguleringsbestemmelser utarbeidet 17.01.2006 ut til offentlig ettersyn og sende den på høring under følgende forutsetninger:

1. Landdelen av området avsatt til badeområde må reguleres som friområde på land.

Videre må det lages en avløpsplan og utformes en tilhørende søknad om utslippstillatelse som kan behandles parallelt med reguleringsplanforslaget.

