



## SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
08/13	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	11.03.2008
08/10	Kommunestyret - Bjugn kommune	25.03.2008

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Endring av reguleringsplan Valstad - sluttbehandling

Vedlegg:

1. Plankart for endret planforslag datert 05.12.2007
2. Reguleringsbestemmelser for endret planforslag sist datert 05.12.2007
3. Gjeldende plankart for vedtatt plan 20.02.2003
4. Gjeldende reguleringsbestemmelser vedtatt 20.02.2003
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 03.03.2008
6. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 27.02.2008
7. Uttalelse fra Kystverket Midt-Norge datert 07.02.2008
8. Uttalelse fra Trond Eide datert 29.02.2008
9. Uttalelse fra Torbjørn Eide datert 02.03.2008
10. Uttalelse fra Håvard Eide datert 03.03.2008

Sakens bakgrunn og innhold:

Sight Byggeplaner har på vegne av grunneier Kurt Haukaas fremme forslag til endring av reguleringsplan for Valstad hytteområde.

Gjeldende reguleringsplan for Valstad hytteområde ble vedtatt av Bjugn kommunestyre 20.02.2003.

De vesentligste endringene som er fremmes i forhold til vedtatt plan er følgende:

- Planområdet er noe utvidet i sør, sørøst og øst.
- Det er lagt inn 4 nye hyttetomter.
- Et naustområde innerst i Skippervika er tatt med innefor planen.
- Høyspentlinjen over Kråkberget er foreslått flyttet noe mot sør over Kråkberget.
- Privat småbåtanlegg i sjø erstatter felles småbåt friområde i sjø (småbåthavn) og har endret avgrensning.
- Privat småbåtanlegg på land erstatter område for felles naustområde og har noe endret avgrensning.
- Friluftsområde på land er utvidet med området på Kråkberget samt at området ved Gangstøhaugen er utvidet noe.
- Det er inntatt 3 områder for bevaring av landskap og vegetasjon.

- Felles hovedadkomst til feltet er lagt inn fra eksisterende vei i sørøst.
- Felles hovedadkomst inne i feltet er endret på flere punkter.
- Det er lagt inn felles tursti opp til Kråkberget.
- Felles friområde på land sørøst i Skippervika er utvidet.

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn og vært på høring i tiden 24.01. - 01.03.2008.

#### Vurdering:

I oppstartfasen av herværende planendring har planleggeren hatt omfattende dialog med parter innen planområdet, med andre offentlige myndigheter og med kommunens administrasjon. Noen av partene innen planområdet har gitt uttrykk for at de er negative til flere hytter i planområdet og til at disse kommer ved/på Kråkberget.

Endring av denne reguleringsplanen har vært diskutert med og behandlet av hovedutvalget flere ganger, sist i møte 03.07.2007 i sak 07/44.

Mange av de nå foreslåtte endringene i planen bygger på en god faglig vurdering og forsvarer i seg selv at planen tas opp til revisjon. Av viktige tema her skal spesielt nevnes:

- Ny hovedadkomst fra vest som både forbedrer trafikksikkerheten langs kommuneveien og som flytter denne adkomsttrafikken ut fra selve tunet på hovedbruket.
- Bevaringsområder for områder med biologisk mangfold blir nå tatt hensyn til.
- Det etableres større friluftsområder, blant annet på Kråkberget med tursti.
- Felles friområde ved Skippervika utvides.
- Interne veier i området oppdateres og gis en bedre utforming enn eksisterende plan.

Utvidelsen av planområdet skaper en noe bedre sammenheng og oversikt over arealene. Planen overlapper reguleringsplanen for Valsneset vedtatt 19.06.2003 og "fyller i" et tidligere uregulert parti mellom disse planene.

Oppdatering av planområdet med hensyn til korrekte eiendomsgrenser og tekniske anlegg er viktig og nyttig.

Endringene i reguleringsbestemmelsene er i realiteten små, men bestemmelsene er noe omredigert.

De forholdene som en særlig bør være oppmerksom på av mer kontroversiell art er følgende:

- Naustområdet innerst i Skippervika. Dette naustområdet ligger i dag under reguleringsplanen for Valsneset, men området er noe mindre enn det som er foreslått i herværende plan. Spørsmålet er om det er ønskelig eller akseptabelt med større naustområde her både av hensyn til den allminnelige forvaltningen av strandsonen og av hensynet til utviklingen på Valsneset som næringsområde.
- Småbåtanleggene på land og sjø er regulert som spesialområder mens de tidligere var regulert til fellesområder. Fellesområder sikrer at tomter innen planområdet kan ha rett til båt- og naustplasser. I dette tilfellet er hytter innen planområdet sikret rett til slik plass via reguleringsbestemmelsenes punkt E1 og E2. At områdene er mer avgrenset enn i gjeldende plan ansees som positivt da det ikke beslaglegger unødig areal.

- Flytting av høyspentlinjen gjør at den kommer noe nærmere eksisterende tomter bnr. 160 og 161. Dette synes imidlertid ikke å være noen vesentlig ulempe.

Under høringen er det kommet inn en del uttalelser:

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Har ingen merknad, men forespør om høyspentlinjens spenning av hensyn til sikkerhetssone for elektromagnetisk stråling.

Rådmannens kommentar:

Dette er en 22kV linje. Angitt strålingsavstand for å komme under 0,4 mikrottesla er 3 meter for denne type linje i følge Statens Strålevern, altså langt under den angitte byggesone langs linjen.

#### Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Naustområder må endres fra allmennyttige formål til byggeområde naust.

Nye hytter må sikres en god utforming og ikke gis siluettvirkning slik at blant annet den europeiske landskapskonvensjonens vektlegges.

Under bestemmelsene om felles adkomstveg og parkering bør det tas inn en bestemmelse om for de utenfor planområdet som benytter vegen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til det som blir sagt om naust under kommentarene til Kystverkets merknad.

Også de nye tomtene vil kunne tilpasses terrenget på en god måte. Planen inneholder dessuten flere bestemmelser som skal sikre god tilpasning til terreng og landskapet forøvrig.

I og med at deler av den nye adkomstveien også skal benyttes av eiendommer utenfor planområdet er det naturlig at det tas inn en bestemmelse om dette, ved at første setning i punkt F1 endres.

#### Kystverket Midt-Norge:

- Har kommentarer til at naustformålet rent faktisk ikke synes å være allmennyttig formål i dette tilfellet og at det derfor bør angis som fritidsbebyggelse under byggeformål eller under spesialområder.
- Felles friområde i sjø kan være problematisk da sjøflater er åpne for alle. En bør vurdere bruk av formålet friluftsområde i sjø.
- Det bør tas inn i fellesbestemmelsene en formulering om krav til tillatelse etter havne- og farvannslovgivningen.

Rådmannens kommentar:

Merknadene om naust kan virke faktisk riktig i dette tilfelle. I tegnforklaringen bør derfor teksten endres fra "Allmennyttig bebyggelse-naust" til "Fritidsbebyggelse- naust". Dette stemmer også med overskriften i bestemmelsenes punkt B2.

Når det gjelder spørsmålet omkring felles friområde følger en ikke Kystverkets resonnement fullt ut. Områdets bruk er forutsatt å være av samme type som i friområder (offentlige områder), altså områder med en viss tilretteleggelse for bestemte fritidsaktiviteter. Områdene skal imidlertid være forbeholdt eiendommene innen planområdet og ikke for allmennheten. Områdene i sjø er områder som i store deler av døgnet er fjære. Allmennhetens frie ferdsel på sjøflaten kan bekreftes gjennom bestemmelsene til området. Friområdet på land og i sjø mangler forøvrig bestemmelser noe som bør tas med. Rådmannen vil foreslå bestemmelser tatt inn som nytt punkt F3 med følgende ordlyd: "Det tillates etablert mindre bygg eller tiltak som er knyttet til områdets forutsatte bruk. Dersom det skal etableres badebøyer, badebrygger eller lignende anlegg i sjø, må dette

omsøkes og godkjennes etter havne- og farvannslovgivningen. Ut over dette skal ikke den allmenne ferdselen på sjøen hindres."

Det bør tas inn et nytt punkt G3 med følgende ordlyd: "Før tiltak i sjø kan iverksettes kreves det egen tillatelse etter havne- og farvannsloven."

Nåværende punkt G3 endres til G4.

#### Trond Eide, tomteeier:

Har ingen spesielle merknader til forslaget, men forutsetter at dette er siste gang planen endres for å sikre en forutsigbarhet.

Rådmannens kommentar:

Det er forståelig at de som er etablert eller har rettigheter innen et planområde ønsker forutsigbarhet i forhold til godkjent reguleringsplan. Planmyndigheten har derfor også vært usikker på om en skulle godkjenne endringer. Nå er det slik at herværende endringsforslag inneholder mange positive endringer som sannsynligvis vil komme alle interessenter innen planområdet til gode. Striden står vel i hovedsak i om det skal kunne etableres flere hyttetomter eller annen form øking av aktiviteten innen området. Når planmyndighetene foreløpig har gått inn for å akseptere inntil 4 nye hyttetomter ved Kråkberget er det ut fra en total vurdering av kapasiteten i området, tomtenes beliggenhet i terrenget og de ulemper disse med sin plassering vil kunne få for de andre i feltet. Etter rådmannens mening vil en ytterligere utvidelse av aktiviteten i planområdet i form av flere hyttetomter eller liknende, ikke være akseptabelt uten at alle innen området skulle ønske det.

#### Torbjørn Eide, tomteeier:

Ønsker forutsigbarhet og mener en utbygging som foreslått kan åpne for et ubegrenset antall hytter i framtida. Ønsker gjenværende friområder på Valsneset ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til det som er sagt tidligere i saksframlegget. En evt. utvidelse med 4 nye hyttetomter nå er på ingen måte et signal fra kommunens planmyndigheter om noe frislipp av tomter innen planområdet, tvert i mot. Planmyndighetene har tidligere både knyttet til herværende planområde og andre områder på Valsneset, signalisert at noen vesentlig utvidelse av denne type aktivitet på Valsneset innenfor eller utenfor nåværende planområder, ikke er ønskelig.

#### Håvard Eide, tomteeier

Påpeker det uheldige i at planen foreslås endret etter relativt kort tid noe som gir liten forutsigbarhet for alle parter. Refererer også til tidligere vurderinger i kommunen.

Rådmannens kommentar:

Viser til vurderinger tidligere i herværende sak.

I tillegg har Fiskeridirektoratet Region Trøndelag, Kari Eide Grove, tomteeier, Jørgen E. Breivik, hytteeier og Fosen landbruk gitt skriftlig beskjed om at de ikke har merknader til planforslaget.

#### Oppsummering:

Bortsett fra noen generelle kommentarer som går på forutsigbarhet og omfanget av utbygging i feltet, er det få konkrete merknader som er kommet fram under høringen. Rådmannen vil på dette grunnlag tilrå at planen blir vedtatt endret under forutsetning av at noen mindre justeringer gjøres. Samtidig bør det gis tydelige signaler på hvordan kommunen vil vurdere ytterligere økning i aktivitet i området.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Bjugn kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, jfr. lovens § 28-1, endring i reguleringsplanen for Valstad hytteområde datert 05.12.2007, under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planen:

På plankartet:

- I tegnforklaringen endres formålet "Allmennyttig bebyggelse-naust" til "Fritidsbebyggelse- naust".

I reguleringsbestemmelsene:

- Første setning i punkt F1-Felles adkomst og parkering endres til: "Areal for felles adkomst og parkering gjelder for hovedbruket og alle hytteiere og nausttomter innefor planområdet samt for eiendommer utenfor planområdet og som i dag har adkomst på deler av adkomstveien når det gjelder denne delen av adkomstveien.
- Det tas inn et nytt punkt F3 - Felles friområde land/sjø med følgende ordlyd: "Det tillates etablert mindre bygg eller tiltak som er knyttet til områdets forutsatte bruk. Dersom det skal etableres badebøyer, badebrygger eller lignende anlegg i sjø, må dette omsøkes og godkjennes etter havne- og farvannslovgivningen. Ut over dette skal ikke den allmenne ferdselen på sjøen hindres."
- Det tas inn et nytt punkt G3 med følgende ordlyd: "Før tiltak i sjø kan iverksettes kreves det egen tillatelse etter havne- og farvannsloven."
- Nåværende punkt G3 endres til G4.

Saksprotokoll i Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune - 11.03.2008

#### **Behandling:**

Det ble foretatt befarings før behandling av saken.

Forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Endelig vedtak:**

Bjugn kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, jfr. lovens § 28-1, endring i reguleringsplanen for Valstad hytteområde datert 05.12.2007, under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planen:

På plankartet:

- I tegnforklaringen endres formålet "Allmennyttig bebyggelse-naust" til "Fritidsbebyggelse- naust".

I reguleringsbestemmelsene:

- Første setning i punkt F1-Felles adkomst og parkering endres til: "Areal for felles adkomst og parkering gjelder for hovedbruket og alle hytteiere og nausttomter innefor planområdet samt for eiendommer utenfor planområdet og som i dag har adkomst på deler av adkomstveien når det gjelder denne delen av adkomstveien.
- Det tas inn et nytt punkt F3 - Felles friområde land/sjø med følgende ordlyd: "Det tillates etablert mindre bygg eller tiltak som er knyttet til områdets forutsatte bruk. Dersom det skal etableres badebøyer, badebrygger eller lignende anlegg i sjø, må dette omsøkes og godkjennes etter havne- og farvannslovgivningen. Ut over dette skal ikke den allmenne ferdselen på sjøen hindres."
- Det tas inn et nytt punkt G3 med følgende ordlyd: "Før tiltak i sjø kan iverksettes kreves det egen tillatelse etter havne- og farvannsloven."
- Nåværende punkt G3 endres til G4.

**Behandling:**

Hovedutvalgets forslag enstemmig vedtatt.

**Endelig vedtak:**

Bjugn kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, jfr. lovens § 28-1, endring i reguleringsplanen for Valstad hytteområde datert 05.12.2007, under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planen:

På plankartet:

- I tegnforklaringen endres formålet "Allmenntillegget bebyggelse-naust" til "Fritidsbebyggelse- naust".

I reguleringsbestemmelsene:

- Første setning i punkt F1-Felles adkomst og parkering endres til: *"Areal for felles adkomst og parkering gjelder for hovedbruket og alle hytteiere og nausttomter innefor planområdet samt for eiendommer utenfor planområdet og som i dag har adkomst på deler av adkomstveien når det gjelder denne delen av adkomstveien."*
- Det tas inn et nytt punkt F3 - Felles friområde land/sjø med følgende ordlyd: *"Det tillates etablert mindre bygg eller tiltak som er knyttet til områdets forutsatte bruk. Dersom det skal etableres badebøyer, badebrygger eller lignende anlegg i sjø, må dette omsøkes og godkjennes etter havne- og farvannslovgivningen. Ut over dette skal ikke den allmenne ferdselen på sjøen hindres."*
- Det tas inn et nytt punkt G3 med følgende ordlyd: *"Før tiltak i sjø kan iverksettes kreves det egen tillatelse etter havne- og farvannsloven."*
- Nåværende punkt G3 endres til G4.