



Veksthuset, 7240 Hitra - Tlf. 93 46 73 58
kystplan@kystplan.no - Orgnr. 990 958 246 MVA

Bjugn Kommune

Alf nebbstgt.2

7160 BJUGN

Fillan 16.05.2012

Forhåndsvurdering av retningslinjer for reguleringsplan Valvik gnr 71 bnr 5 på Lysøya.

Viser til tidligere forhåndsvurdering 17.03.2010 og møte med Bjugn kommune 09.05.2012

Det er startet reguleringsarbeid på denne eiendommen for ca 2 år siden. Det ble da gitt en forhåndsvurdering av de endringene som det da var planlagt.

I løpet av prosessen har det kommet inn flere nye elementer som en ønsker at det blir tatt stilling til. Tiltakshaver og konsulent har vært i møte med kommunens administrasjon. Her ble det oppfordret til å få en ny politiske vurdering av de endringene som var lagt frem.

En ber derfor om en ny vurdering av plan.

Retningslinjer reguleringsplan er for Valvik er utarbeidet, sammen med et foreløpig kart.

Vedlagt finnes også: snitt, temakart -situasjon AA og Brev fra tiltakshavers.

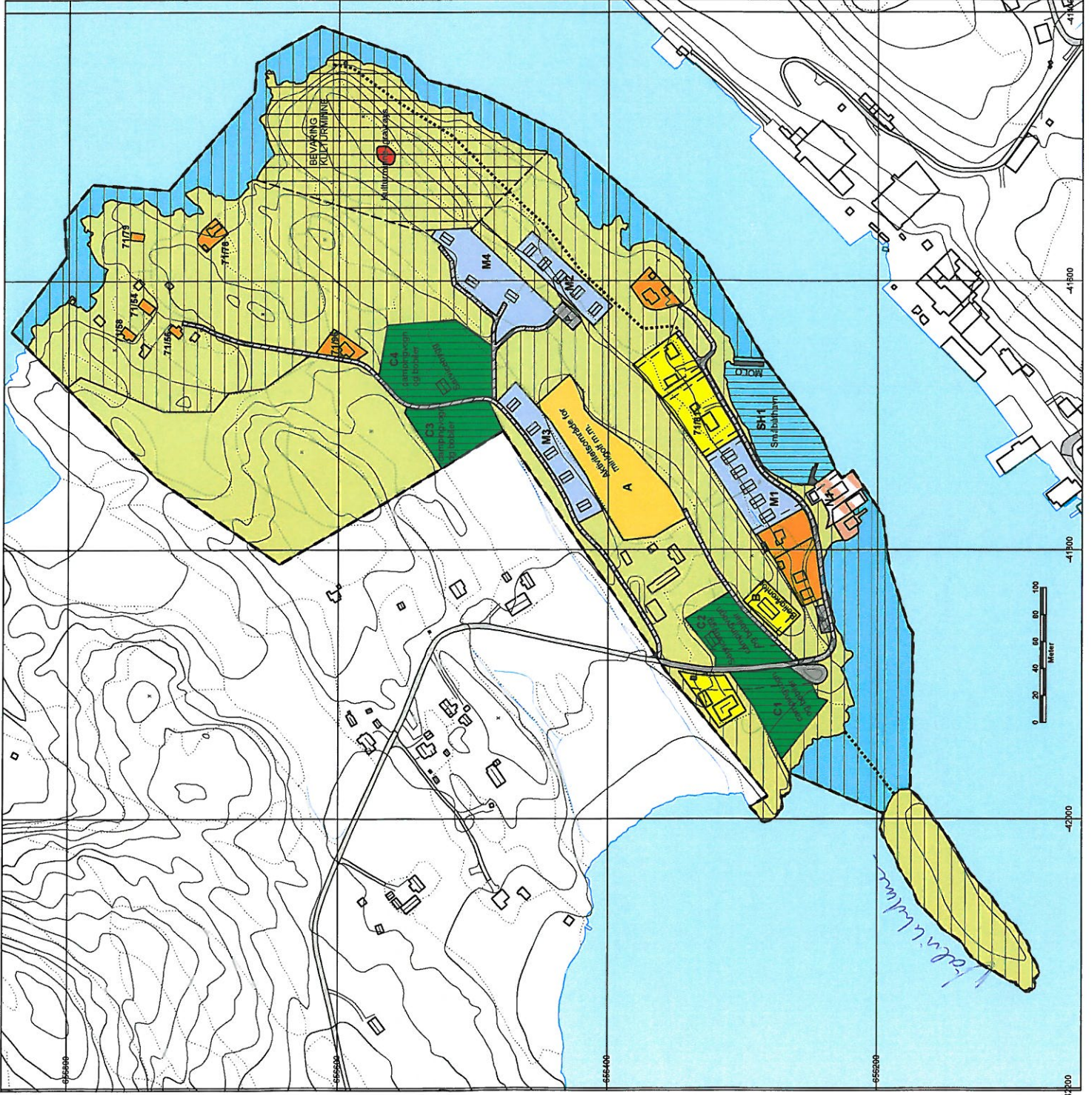
Illustrasjoner ettersendes.

Med hilsen

May I Andreassen

Kopi: Lysøya AS, v/ Lorenz Oksvold, Landstadv. 16 b, 7052 Trondheim

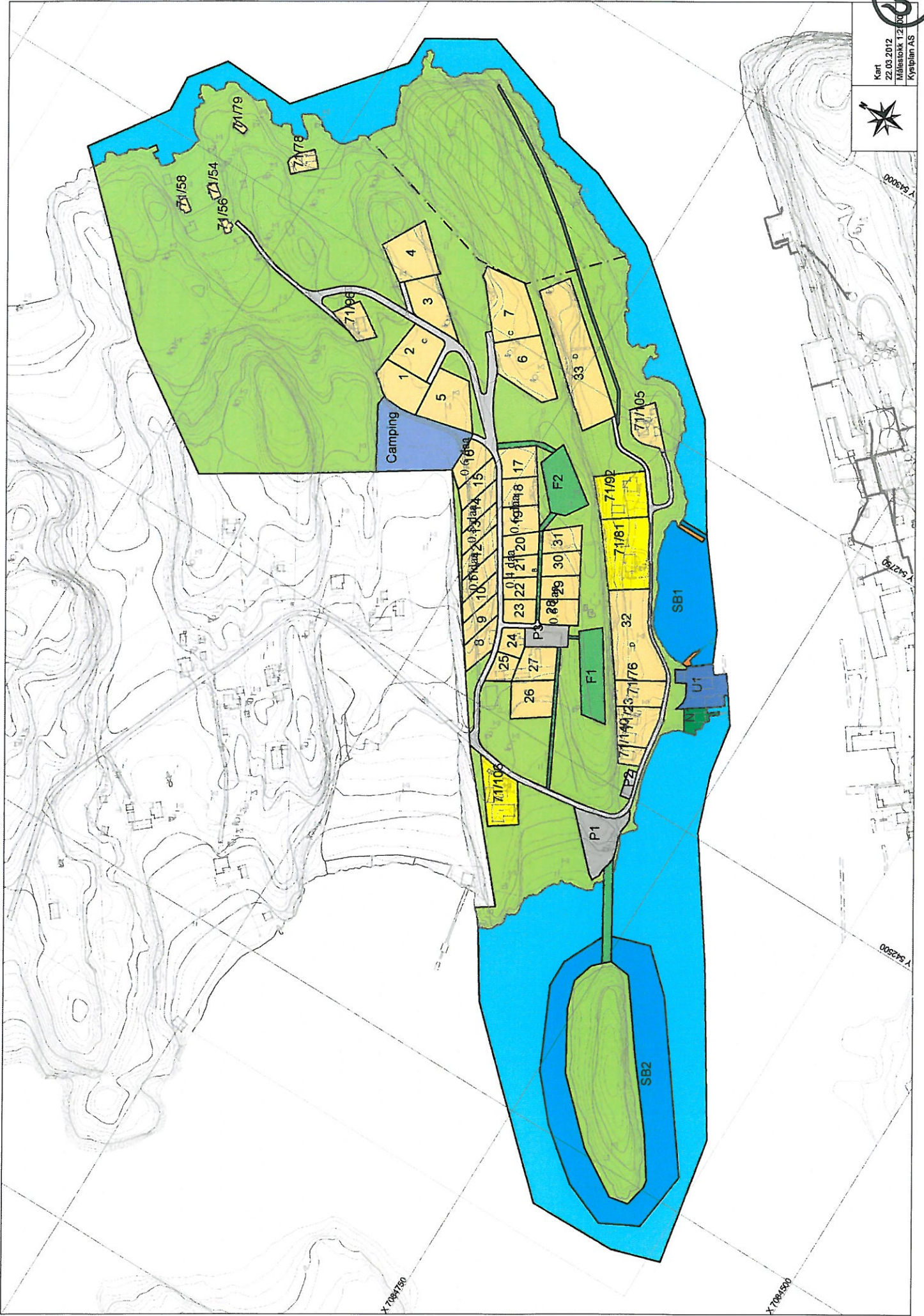
*Reg. plan
Valdrikk*



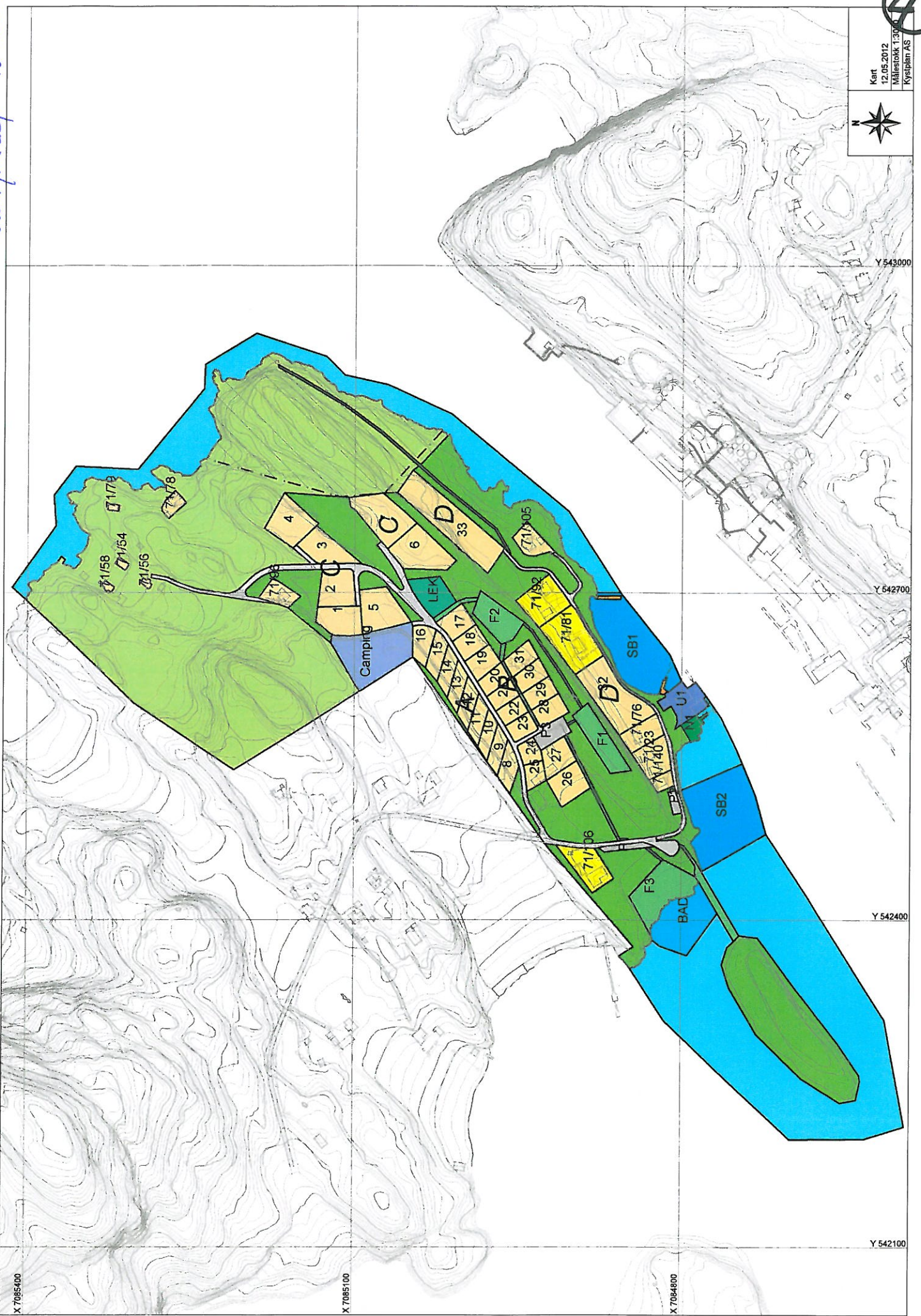
Plan- og bygningslovens § 25 reguleringsformål

<p>1. BYGGOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Bolg Område for uileenheter Fritidsbebyggelse Naustområdet Naustfelleenheter <p>2. LANDBRUKSOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Jord- og skogbruk <p>3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørebveg <p>4. FRONNOMRÅDE</p> <p>5. FAREOMRÅDE</p>	<p>6. SPESIALOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Campingplass Friluftsområde Friluftsområde i sjø og vassdrag Privat småbåthavn - land Privat småbåthavn - sjø Bevaningsområde kulturminner Aktivitetsområde, minigolf <p>7. FELLESONOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles parkeringsplass <p>STREKSYMBOLER M.M.</p> <ul style="list-style-type: none"> Planens begrensning Formålsbegrensning Grense for fareområde Byggegrense Gangsti Omriss av planlagt bebyggelse
---	--

MÅLSTOKK 1:2000	EMNINGSTANG 5 m	KOORDINATSYSTEM INGÅRASE III	KARTGRUNNLAG GEOBYLST	TILTALENSNUMMER 04-0-10-0-0-15
REGULERINGSPLAN MED BESTEMTELSER FOR:				
VALVIK				
DELER AV EIENDOMMEN GN/RNR 71/5 OG 71/17 I BJULGN				
UTARBEIDELSE, REVISJONER OG SAKSBEHANDLING	UTARBEIDET	DATE	REVISJON	DATE
Plan 1, gangs behandling	AK	23.03.05	A.0	23.03.05
Revidert plan 1, gangs behandling	AK	23.12.05	A.1	23.12.05
Revidert plan 1, gangs behandling, kommunestyret	AK	19.12.06	A.2	19.12.06
1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANANSØK SAK 12005	AK	23.12.05	A.3	23.12.05
UTLEGGENS TL. OFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN, 19.02. - 01.04.2006				
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANANSØK SAK 0916				
VEDTATT I KOMMUNESTYRET SAK 0924				
BJULGN KOMMUNE	UTARBEIDET AV	JNR.	PLANNR.	ALTERNATIV/REVISJON
71/50 BJULGN	FOSENPLAN			A
				3



Kartforslag 16 mai 12.



Kart
12.05.2012
Målestokk 1:3000
Kystplan AS

Retningslinjer for Reguleringsplan for Valvik på Lysøya, Bjugn kommune

Sammendrag:

Hovedtrekkene i endringene er at privat vei er flyttet og at området har høyere fortetting.

Som en konsekvens av høyere fortetting har en lagt stor vekt på de øvrige kvalitetene i området.

Områder som genererer aktiviteter og fremmer sosiale møtesteder er fremhevet dvs. friområdene, stier, badeområder, lekeareal og en ny småbåthavn er lagt inn.

Videre ønsker tiltakshaver å omdisponere to områder fra utleieenheter til fritidsbebyggelse.

Boligbebyggelsen:

Boligformålet er uendret fra opprinnelig plan

Fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger er uendret fra opprinnelig plan

De nye fritidsboligene er delt opp i 4 områder **A, B, C og D**

Området A og B

Felles for områdene: Disse områdene skal representere to forskjellige uttrykk, men ikke så forskjellig at man mister sammenheng. Hensikten er at det skal oppleves intimt og koselig å ferdes i området. Man satser i hovedsak på bygging for salg.

Området A har høy fortetting, og relativt små hus, skråstilt for utsiktens del. De er plassert på berget som det i dag ligger en vei. Hensikten med plasseringen er å skape solid byggegrunn, bruke masseoverskuddet til ny vei og plassere byggene lavere for å hindre silhuettvirkning. Målgruppen er de som ønsker fritidsbolig hvor man ikke har mye vedlikehold av tomt osv.

Området B har man tatt utgangspunkt i kolonihage med bygningene som har et uttrykk fra gammel kystkultur.

Grunnen til dette valget er fordi området tidligere ble brukt i forbindelse med landbruk, med enkle grep kan en derfor inspirerer hytteeierne til å ta vare på og bruke jorda.

Byggene skal settes opp for salg og består av et "kysthus" og uthus. Man ønsker å bruke husets plassering som skjerming for innsyn, og samtidig legge til rette for en skjermet hage. Utsikten vil være fra hagen.

Bilfritt område med felles parkeringsplass.

Målgruppa er familier som ønsker å ha en hage og muligheter for å drive litt hagebruk.

Område C

Store tomter for selvbygging, muligheter for å sette opp større fritidsboliger med anneks, uthus og garasje. Målgruppen er firma, større familier osv.

Område D

På grunn av lite etterspørsel etter utleieenheter, ønsker grunneier å endre bruksområdet fra utleieenheter til området for salg av fritidsboliger.

I dagens plan er det tillatt med område for utleie, fritidsboliger og boliger innenfor et lite areal. Denne blandingen av bruken kan på sikt skape konflikter. Og bør vurderes om det er ønskelig. Se eget vedlegg fra grunneier, som også sier noe om begrunnelsen.

Camping

Det er et politisk ønske om at denne campingplassen beholdes fra den eks. plan. Her vil man derfor tilby noen fastplasser for campingvogner.

Utleieenheter

U1 er i trå med eks. reguleringsplan

Turstier

Hensikten ved å legge inn stier er for å sikre adkomst, men også for å legge til rette for mindre tiltak hvis det er nødvendig for å lette framkommeligheten.

Turstiene er lagt opp til min 2 m bredde. Stiene forbinder de bebygde områdene med sjøen og er naturlige snarveier. Videre er det lagt inn stier mellom fellesområdene.

Sti over til holmen er tenkt utformet på pæler, slik at tiltaket kan være reversibelt

Fri/Fellesområder (F1-F3)

Grillplass, utsiktsplass og samlingspunkt

Dette er områder som en ser ut i fra beliggenhet og lokalkunnskap, kan bli naturlige samlingspunkter. Det er viktig å sikre disse områdene i plansammenheng, slik at man unngår unødig konflikter når man tar området i bruk.

Badeområdet

Område som er godt egnet for bading, HC-tilpasset. området på land F3 i tilknytning til dette.

Lekeplass

Det er avsatt et område for lek. Selv om dette ikke er en ren boligplan er det ønskelig å tilrettelegge for barns aktivitet. Dette området er forøvrig godt egnet til ballspill.

Veg

Veien forbi området A og B er tenkt flyttet. De som bruker veien i dag vil derfor oppleve endringer.

Eks vei går over en bergrygg, ved å legge veien nedenfor dette området, får man muligheter til å bruke berget som en ressurs, man kan bruke den massen til å bygge på og man får senket terrenget slik at boligene kan bygges noe høyere en tidligere tenkt.

Videre er veien lagt om ved tomt 71/96, på bakgrunn av at huset er veldig tett inn til tomta.

Ny vei til området C og tomt 33

Parkering

P2 er i henhold til plan

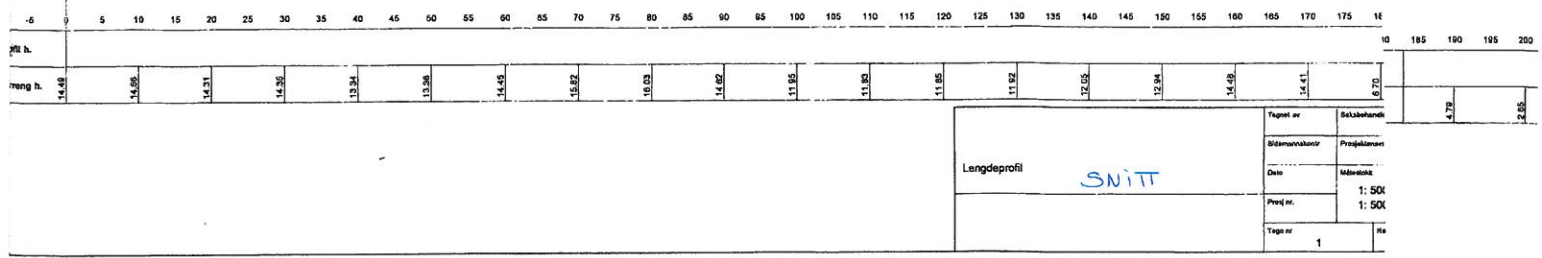
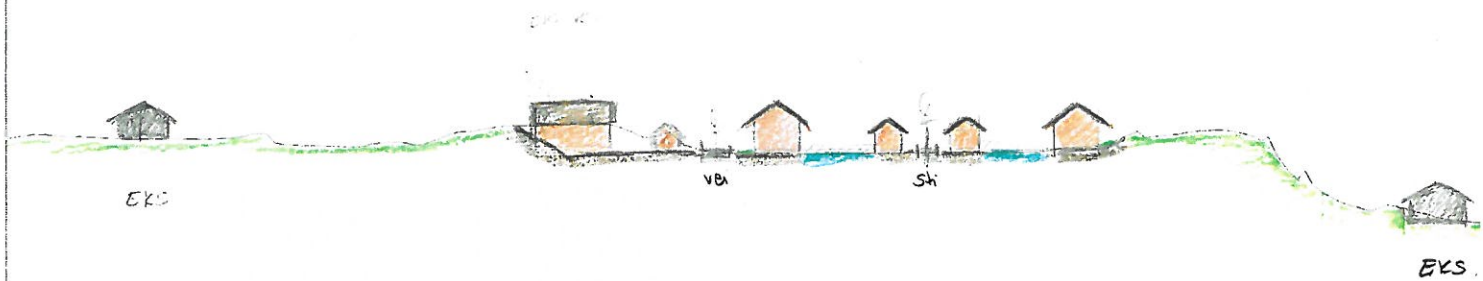
Ny parkering er P1 og P3 P1 er parkering for småbåthavn området og P3 for B området

Småbåthavn

SB1 er i henhold til plan

Området SB2 er et nytt område. Dette området er nødvendig for å sikre nok båtplasser i området. Det er mulig å legge SB2 inn til N1, men her er det nokså grunt.

Vedlegg: Kartforslag Valvik , kommentarer fra grunneier, temakart-CC og Snitt





Lite Hus - stort utrus.

STAMSUND

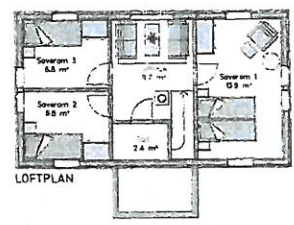
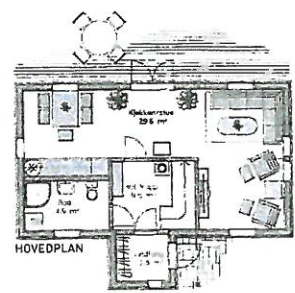
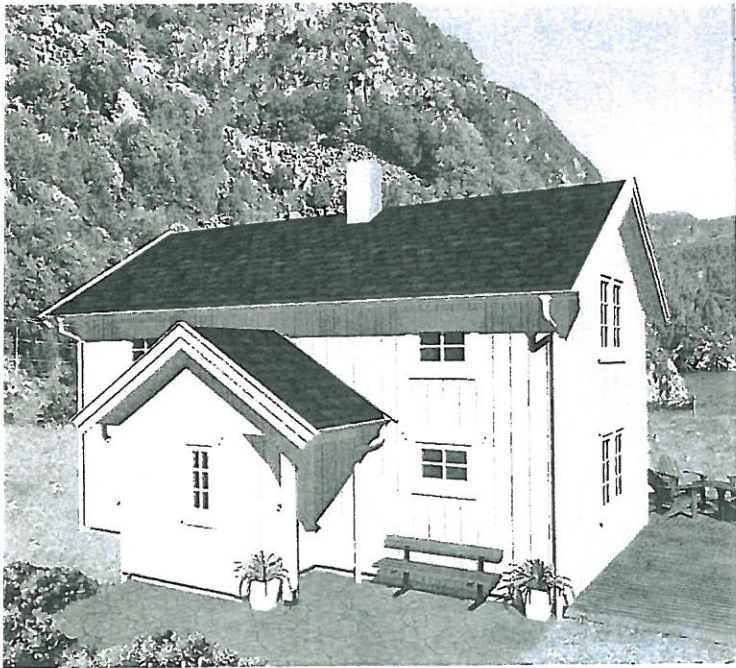
24 stk.

Selveier tomter
400 - 500 m²
f = 900 m²

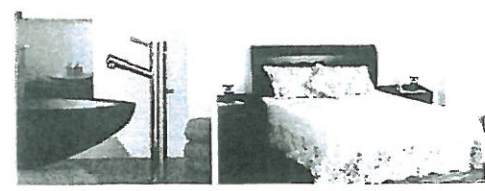
ALT 2

STAMSUND 43

Sjarmende nordlandshus med klassisk fasade og moderne planløsning



BRA: 88,1 m²
BYA: 53,7 m²
Lengde: 9,3 m
Bredde: 7,0 m



Kommentarer til endringer i reguleringsplan for Valvik (mai 2012) med bakgrunn i referat fra Groven av 2 mai 2012.

Valvikholmen fristilles til friluftsområde.

Småbåthavn flyttes til mer egnet område nærmere allerede godkjent småbåthavn.

Områdene M1 M2 også betegnet 32 og 33

- Den enkelte leilighet ønskes "fradelt" slik at den kan eies separat av ulike eiere, og at klausul om næringsvirksomhet frafalles. dvs at den enkelte leilighetsenhet kan seksjoneres og organiseres i et sameie.

Hvorfor:

For at utbygging kan realiseres må det være interesse og etterspørsel etter leiligheter i Lysøysund.

Vi har nå holdt på i ca 2 år uten at vi har klart å skaffe interessenter til leilighetene med næringsformål til en pris høyere enn byggekostnadene. Vi har avsjekket med flere meglere uten nødvendig respons.

Vår konklusjon er at disse leilighetene må selges som separate fritidsboliger for at inntektene skal overstige kostnadene.

Vi tror at et "slikt salg" vil medføre en høyere bruk enn hva et mulig utleie vil kunne gi. I Norge har vi en sterk tradisjon for å ville eie våre fritidsboliger. Dette er sterkt forankret i oss. Det bør derfor være opp til hver enkelt om man vil leie ut. Noen vil temmelig sikkert gjøre det, mens andre ikke ønsker det bl.a på grunn av høy egenbruk.

Det viktigste må vel være at fritidsboligene blir brukt og ikke står tomme. Dette også for å styrke næringsgrunnlaget i Lysøysund, dette både mht til handel, tjenesteytende og håndverkstjenester.

Bryggehusene som er planlagt på område 32 og 33 vil gi et fint inntrykk fra Lysøysund og innseilingen til sundet. Husene vil bli bygd med god avstand til sjøen.

Erfaringer ved utleie og handel fra andre steder i Trøndelag er at det brukes lite penger lokalt. Med dagens økonomiske situasjon i Europa tror vi ikke det ville bli lettere å leie ut på Lysøya, da det er et kjent fenomen om at det er europeere som har vært den største gruppen av leietakere.

Trondheim 11. mai 2012.

Lorentz og Bjørn Olav