

Kystplan AS v/May I. Andreassen



Deres ref.

Vår ref.
8602/2012/1.12/BJOGRODato
02.05.2012

REFERAT FRA MØTE OM ENDRINGER I REGULERINGSPLAN FOR VALVIK HOLDT 02.05.2012 VED BJUGN RÅDHUS

Møtet ble holdt i Bjugn rådhus på grunnlag av en henvendelse fra Mai I. Andreassen i Kystplan AS på vegne av grunneieren Lysøen AS.

Til Stede:

Bjørn Olav Aunegjerdet, Lysøen AS
Lorentz Oksvold, Lysøen AS
May I. Andreassen, Kystplan AS
Ingrid Verbaan, Bjugn kommune
Bjørnar Groven, Bjugn kommune

Grunnlag

Kystplan AS hadde laget et utkast til reguleringsplankart og retningslinjer for reguleringsplanen. Dette var igjen laget på grunnlag av tidligere diskusjoner med kommunen om endringer i reguleringsplanen. Disse endringene var begrunnet i faglige vurderinger og økonomiske betraktninger for gjennomføring av utbygging etter planen.

Historikk

Reguleringsplanen for Valvik ble vedtatt 19.12.2006.

Første ønske om endring av reguleringsplanen ble omsøkt 02.11.2009 og gjaldt noen mindre endringer i sentrale deler av planområdet. Denne søknaden ble foreløpig behandlet i hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk 08.12.2009 og enkelte signaler ble gitt.

Kystplan fremmet så 26.02.2010 nye endringer i planen. Disse ble behandlet i hovedutvalget 17.03.2010 og enkelte signaler gitt. I forbindelse med denne behandlingen avga Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommunen uttalelser til endringene.

I forbindelse med tiltakssak for oppføring av utleieenheter på arealet merket M1, fremmet grunneieren ønske om å omdisponere noen av leilighetene til selveierleiligheter. Dette ble avvist av hovedutvalget.



May I. Andreassen redegjorde for de endringene som nå var skissert. I forhold til eksisterende reguleringsplan gjelder dette først og fremst følgende:

- Utleieområde M3 endres til konsentrerte tomter for selveide fritidsboliger nå omtalt som område A. Det er planlagt ensartede boliger i eldre byggestil.
- Aktivitetsområde merket A endres til konsentrerte tomter for selveide fritidsboliger nå omtalt som område B. Det er planlagt tunløsninger som skaper indre tun.
- Vegen mot Vika legges om mellom områdene A og B.
- Campingområde C4, utleieområde M4 samt en del landbruksarealer endres til selveiertomter for fritidsboliger og er merket C.
- Utleieområdene M1 og M2 endres slik at det kan tillates oppført selveide fritidsboliger og er benevnt som 32 og 33.
- Campingområdene C1 og C2 endres til landbruksområder.
- Et par mindre friområder er lagt inn på høydedraget langs Brustranda.
- Det er lagt inn en parkeringsplass ved sjøen ved svaet over til Valvikholmen.
- Området på Valvikholmen er endret fra friluftsområde til landbruksområde.
- Rundt Valvikholmen er det lagt inn en ny småbåthavn benevnt som SB2 og det er etablert gangadkomst over svaet til Valvikholmen.
- Forøvrig er friluftsområdet endret til område for landbruk.

Endringene er delvis begrunnet i finansielle og utbyggingsmessige forhold mens noe er begrunnet i praktiske, faglige og kapasitetsmessige forhold.

Fra kommunen ble det gitt en del foreløpige signaler på endringene delvis med utgangspunkt i tidligere vurderinger gitt av hovedutvalget og Fylkesmannen og delvis i forhold til spesifikke faglige vurderinger.

De viktigste signalene fra kommunen var:

- Områdene benevnt som A og B hvor selveiertomter for fritidsboliger var skissert, har tidligere vært vurdert og positive signaler gitt om at formålsendringen burde kunne godkjennes. Arealutnyttelsen som er skissert er imidlertid forholdsvis intensiv. Dette søkes motvirket ved at det kun er spesifikke husløsninger som vil være aktuell. Den skisserte hus-/tunløsninger synes å kunne være akseptabel.
- Omleggingen av vegen til Vika mellom de nye tomtene vil nok føre til en rasjonell infrastruktur for veg og ledningsnett, men vil også medføre en uønsket gjennomgangstrafikk både for de som skal passere gjennom og for de som vil ha fritidsboliger på strekningen. De bør vurderes om en vegomlegging nord for område A kan være aktuell.
- Endringen av campingområde C4 og utleieområdet M4 samt en del landbruksarealer i området til fritidsboliger for selveiere, synes også akseptabel.
- Endring av utleieområdene M1 og M2 slik at disse kan omsettes som selveierleiligheter, er i strid med tidligere gitte signaler fra kommunen og Fylkesmannen. Det ble diskutert en del former for leie som kanskje kunne imøtekomme det offentlige krav om næringsvirksomhet her.
- At campingområdene C1 og C2 tas ut synes akseptabelt også med henvisning til tidligere diskusjoner i kommunen.
- Innlagte friområder er ok. Det bør vurderes om disse friområdene skal utvides.

- Parkeringsplass ved svaet til Valvikholmen kommer delvis i konflikt med fylkesveganlegget. Det er i prinsippet uheldig med parkering så nært sjøen.
- Området på Valvikholmen bør fortsatt være friluftsområde eller friområde. Det bør ikke oppføres større bygninger på holmen.
- Gangpassasje ut til Valvikholmen bør ikke etableres som fylling. Dette vil stenge for gjennomstrømning i sundet og virke for massivt. Det bør heller bygges en gangbane på peler.
- Småbåthavn rundt hele Valvikholmen vil være uheldig. En havn her, dersom det er behov for det, bør begrenses langs strandlinjen og bør fortrinnsvis legges på sørsida av holmen.
- Endring av friluftsområder til landbruksområder er uheldig og bør tilbakeføres til friluftsområder.
- Det må skilles mellom veger som skal være offentlige og veger som skal være private. Hovedvegen forbi området og fram til eksisterende snuplass er fylkeveg.

Ellers bør det vurderes å forsterke tilretteleggingen for aktiviteter i området. Dette både fordi eksisterende aktivitetsområder nå foreslås endret til områder for fritidsboliger og fordi omfanget av bebyggelse vil øke. Områder vest for A og B samt øst for B bør planlegges for fritidsaktiviteter. Det bør i den forbindelse vurderes badeplass eller liknende ved sjøen i vest.

Videre prosess.

Fra kommunen ble det foreslått at planen bearbejdes en del og at denne skissen legges fram for hovedutvalget til foreløpig vurdering før en går videre med planutforming evt. sender forslaget til foreløpig høring hos andre myndigheter.

Referent

Bjørnar Groven

Arealbruk

May I. Andreassen, Kystplan AS

Deres ref.

Vår ref.

10819/2012/71/005/BJOGRO

Dato

31.05.2012

INFORMASJON OM KOMMUNENS FORELØPIGE VURDERING AV ENDRINGSSKISSE REGULERINGSPLAN VALVIK

Hovedutvalg for arealbruk og drift behandlet i henhold til delegert myndighet, skissen til endring av reguleringsplan for Valvik i møte 30.05.2012 i sak 12/27 og fattet der følgende enstemmige vedtak:

"Hovedutvalg for arealbruk og drift tar til etterretning den nye skissen til arealdisponering innenfor reguleringsplanen for Valvik, men finner det ikke naturlig å akseptere at arealene merket 32 endres fra utleievirksomhet til selveiervirksomhet.

Det må oppdateres reguleringsbestemmelser og utarbeides planbeskrivelse."

Dette til orientering.

Med hilsen

Bjørnar Groven

Arealbruk

Kystplan AS

7240 HITRA

Deres ref.

Vår ref.

5247/2010/71/005/BJOGRO

Dato

17.03.2010

**SVAR VEDR. FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE
REGULERINGSENDRING**

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk behandlet i henhold til delegert myndighet, søknaden i møte 17.03.2010 i sak 10/8 og fattet der følgende enstemmige vedtak:


Bjugn kommune ved hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk viser til den skissen til endringer av reguleringsplan for Valvik, som er utarbeidet av Kystplan AS datert 26.02.2010, og vil på nåværende tidspunkt gi følgende vurderinger av arealdisponeringen i planforslaget:

- *Campingområdene C1 og C2 kan utgå. Området der C1 ligger kan enten reguleres til friluftsområde eller til offentlig friområde (ikke fellesområde friområde). Området der C2 ligger, inkl. boligomt, må ansettes til felles friområde (aktivitetsområde) dersom utbyggingen ellers skal gjennomføres i det omfang som skissert i planskissen.*
- *Campingområde C4 kan reguleres til område for fritidsbebyggelse, men det må utformes rekkefølgebestemmelser som sikrer at det er kommet i gang utbygging av campingaktivitet på området C3 eller på naboeiendommen, for utbygging av fritidsbebyggelse på område C4 kan igangsettes. I motsatt fall må område C4 opprettholdes som campingområde.*
- *Regulering av arealer til fritidsbebyggelse på arealene for eksisterende aktivitetsområde nordost for gårdstunet og på område M3 og M4, kan aksepteres. Det forutsettes at reguleringen sikrer en god tilrettelegging for bebyggelsen både i terrenget og i bestemmelsene slik at bebyggelsen framstår med et helhetlig uttrykk.*

Dette til orientering.

Med hilsen

Bjørnar Groven
leder arealbruk

	Postadresse	Rådhuset	Telefon	72519500
		7160 Bjugn	Telefaks	72519501
	Besøksadresse	Alf Nebbs gt. 2	E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
			Internett	www.bjugn.kommune.no
		Bankgiro	42950600025	

