



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

TILBAKEMELD.	PROBLEMBESKRIVELSE	KOMMENTARER
Statens Vegvesen 13.10.2010	<p>1. Ber om at frisiktsoner for begge avkjørslene fra fylkesvegen tegnes inn på plankartet og beskrives nærmere i planens bestemmelser.</p> <p>2. Merknad om at byggegrense fra gjeldende plan (15 m) opprettholdes.</p>	<p>1. tatt med i planen</p> <p>2. tas til etterretning</p>
Fylkesmannen 23.05.2010	<p>1. Nedbygging av dyrka mark - henstiller om at det ikke legges ut fritidsbebyggelse på området og ber kommunen vurdere alternativ lokalisering.</p> <p>2. Verdiene i sjønære områder må ivaretas.</p> <p>3. Omdisponering næring - fritid svekker den helhetlige tankegangen i Lysøysundet. Fraråder omdisponering.</p> <p>4. Naturmangfoldloven – verdier i området og konsekvenser tiltakene vil medføre.</p> <p>5. Allmennhetens bruk – det må settes av friområder mot sjøen.</p> <p>6. Kommentar på at man bør ha høy arealutnytting for å konsentrere inngrepene.</p> <p>7. Etterspørsel etter båt plass må vurderes.</p>	<p>1. Viser til beskrivelsen under tema landbruk</p> <p>2. Fjernet tidlig regulert campingplass ved sjøen</p> <p>3. Politisk vedtak fra Bjugn kommune som har klarlagt dette i forbindelse med reguleringsplanarbeidet</p> <p>4. tas til etterretning</p> <p>5. Friområdet er lagt til ved sjøen (pkt 2)</p> <p>6. Det er konsentrert og høy utnytting av området.</p> <p>7. Det legges inn en ekstra båthavn i området for å imøtekomme etterspørselen.</p>
Sør-Trøndelag Fylkeskommune 22.04.2010	<p>1. Man bør innordne seg eksisterende landskap, begrense synligheten fra fastlandet.</p> <p>Minner om landskapskonvensjonen.</p>	<p>1. Se planbeskrivelsen under tema silhuettvirkning og generelt om de nye fritidsboligene.</p>



Kystplan

Veksthuset  
7240 HITRA

Vår saksbehandler: Heidi Beate Flatås  
Tlf. 73 86 64 27  
E-post: heidi.flatas@stfk.no  
Postmottak: postmottak@stfk.no

Deres ref.:  
Vår ref.: 200913283-5  
**Oppgis ved alle henvendelser**  
Vår dato: 22.4.2010

### **Forhåndsuttalelse endring av eksisterende reguleringsplan Valvik, deler av 71/5 og 47 i Bjugn kommune**

Deres oversendelse datert 14.04.2010.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har mottatt overnevnte reguleringsplan til forhåndsvurdering. Planen ble egengodkjent 19.02.2006, og det fremmes nå endring av planen.

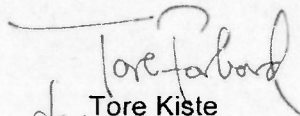
Vi forstår forslaget dit hen at aktivitetsområde (A), deler av LNF område, områder C4, M3 og en boligtomt vil bli endret til område for private hytter. Store deler av område ligger på en høyde. Som faglig råd vil fylkeskommunen henstille om at man ved planleggingen innordner seg eksisterende landskap og prøver på best mulig måte å trekke hyttene i bakkant av området slik at de ikke blir vesentlig synlig fra fastlandet.

Den europeiske landskapskonvensjonen, som trådte i kraft 1. mars 2004, innebærer at Norge forplikter seg til å vektlegge og ta hensyn til landskapet i all planlegging. Dette vil være et særlig viktig hensyn i mange hyttesaker fordi hyttene ofte legges i særlig verdifulle eller eksponerte landskap.

Fylkeskommunen har befart planområdet. Det ble ved befaringen ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune vil gi en endelig uttalelse når planen blir lagt ut til offentlig høring. Vi tar forbehold om at det ved den endelige høringen foreligger nye momenter som endrer forutsetningene for vår uttalelse.

Med hilsen

  
Tore Kiste  
fagleder

  
Heidi Beate Flatås

Gjenpart:: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, her.  
Bjugn kommune, Rådhuset 7160 BJUGN



## Statens vegvesen

Kystplan AS  
Veksthuset  
7240 HITRA

Behandlende enhet:  
Region midt

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Leif Conradi Skorem - 73582834

Vår referanse:  
2010/202386-002

Deres referanse:

Vår dato:  
13.10.2010

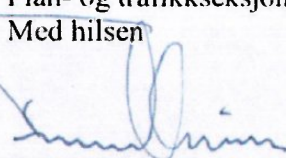
### Valvik - Forhåndsuttalelse endring av eksisterende reguleringsplan

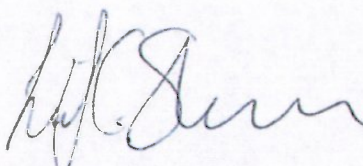
Viser til oversendelse datert 11.10.2010.

Statens vegvesen har følgende merknader til endringa av reguleringsplanen ut ifra foreliggende opplysninger:

- Vi ber om at frisktsoner for begge avkjørslene fra fylkesvegen tegnes inn på plankartet og beskrives nærmere i planens bestemmelser.
- Byggegrense fra gjeldende plan (15 meter) opprettholdes.

Plan- og trafikkseksjonen  
Med hilsen

  
Erik J. Jølsgard  
seksjonssjef

  
Leif Conradi Skorem

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region midt  
Fylkeshuset  
6404 Molde

Telefon: 815 44 040  
Telefaks: 71 27 41 01  
firmapost-midt@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Prinsensgate 1  
7468 TRONDHEIM

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50  
Telefaks: 78 95 33 52



## Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler  
**Hanne Nordgård**  
Kommunal- og beredskapsavdeling

Innvalgstelefon  
**73 19 92 82**

Vår dato  
**12.05.2010**  
Deres dato  
**14.04.2010**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2007/3139-421.4**  
Deres ref.

Kystplan AS  
Veksthuset  
7240 Hitra

### Forhåndsuttalelse - endring av reguleringsplan - Lysøen - Valvik - deler av Bjugn 71/5 - 47

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt anmodning om forhåndsuttalelse til endring av ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av endringene:

• **Barn og unge**  
Ingen merknad.

• **Landbruk og bygdeutvikling**

Området hvor det nå foreslås fritidsbebyggelse består av dyrka mark. I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til spesialområde – aktivitetsområde. Dette førte ikke til nedbygging av dyrka marka, noe fritidsbebyggelse vil.

Ut fra landbruksmessige hensyn henstiller Fylkesmannen om at det ikke legges ut fritidsbebyggelse på det omsøkte området og ber kommunen om å vurdere alternativ lokalisering.

• **Miljøvern**

Reguleringsplanen for Lysøen-Valvik har vært på høring flere ganger tidligere, siste gang i november 2009. Vi har i våre merknader understreket viktigheten av at verdiene i de sjønære områdene i størst mulig grad må ivaretas i forbindelse med reguleringen.

#### Generelle merknader

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). I Storingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, påpekes det at det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Med bakgrunn i at planområdet er et tettstednært område, og at de nære sjøområdene allerede var berørt av vei, naust og andre inngrep, var Fylkesmannen åpen for at området ble tatt i bruk til camping og utleie. Med en slik bruk vil området bli mindre privatisert enn ved private fritidsboliger. Privat

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

næringsdrift i form av utleiehytter med tilgang til småbåtanlegg og andre tjenester kan også gi et grunnlag for nye arbeidsplasser, og være et bidrag til lokal næringsutvikling.

I vår uttalelse til kommunedelplanen for Lysøya ble det pekt på viktigheten av en helhetlig, overordnet vurdering av behov for og lokalisering av de ulike tiltakene i planen, og at konsekvensene av de foreslåtte tiltakene vurderes som et utgangspunkt for en differensiert forvaltning av strandsonen:

*For flere formål vil det være naturlig å se en større del av Lysøysundområdet i sammenheng når lokalisering og omfang av nye tiltak skal vurderes. Det gjelder for eksempel nye areal til fritidsbebyggelse, behov for småbåtanlegg og lokalisering av turisme-/reiselivsrelatert virksomhet.*

I forbindelse med utarbeiding av kommunedelplanen og senere reguleringsplaner argumenterte Bjugn kommune for at utbygging av næringsarealer på Lysøya var viktig for sysselsetting og bosetting i området. Fylkesmannen samtykket derfor i flere arealer til ulik næringsvirksomhet som blant annet campingplass og utleiehytter fordi samfunnsnyttene av denne typen virksomhet er stor.

I motsetning til næringsarealer har fritidsboliger mindre samfunnsnytte og vil medføre en privatisering av området. Fylkesmannen er derfor svært skeptisk til ønsket om å omdisponere næringsarealene til fritidsboliger, og mener at omdisponering av næringsarealene bidrar til en svekkelse av den helhetlige tankegangen som ligger til grunn for planleggingen av Lysøysundområdet. Fylkesmannen vil derfor frarå en slik omdisponering av næringsarealer.

#### Merknader til de foreslåtte endringene

En endring fra utleieformål til private fritidsboliger vil medføre en endret bruk av området. Det er viktig at det i forbindelse med planarbeidet gis en vurdering av konsekvensene ved etablering av ny fritidsbebyggelse som foreslått, spesielt i forhold til allmennhetens bruk av området.

Området har stor landskapsmessig verdi, og de nære sjøarealene er viktige for biologisk mangfold. I ny naturmangfoldlov fremheves det at beslutninger, så langt det er rimelig, skal bygge på kunnskap om naturgrunnlaget og at det må tas sikte på å unngå skade på naturmangfoldet (Naturmangfoldloven §§ 8 og 9). I planen må det gis en vurdering av verdiene i området og hvilke konsekvenser de foreslåtte tiltakene vil medføre.

For å ivareta allmennhetens bruk av området må det settes av friområder mot sjøen, og det foreslås at det bebygde arealet reduseres mot øst slik at de delene av eiendommen som i dag ligger relativt urørt av inngrep skjermes for ny bebyggelse.

Det er også viktig at det for de områdene som skal bebygges settes krav om en høy arealutnytting for å konsentrere inngrepene.

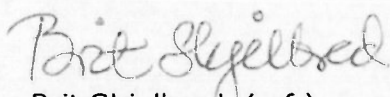
Ny fritidsbebyggelse i kystområdene vil medføre etterspørsel etter båt plass. I forbindelse med planarbeidet må det gis vurderinger av hvordan et slikt behov skal imøtekommes.

• **Samfunnssikkerhet**

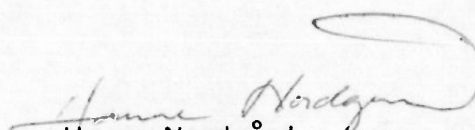
Ingen merknad.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er rådgivende veiledning og at det er kommunen som er planmyndighet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn. Vi tar forebehold om at det da kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for vår vurdering av planforslaget.

Med hilsen



Brit Skjelbred (e.f.)  
direktør



Hanne Nordgård  
plankoordinator

Kontaktpersoner: Landbruk: Oddgeir Myklebust, tlf. 73 19 92 76  
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14  
Samfunnssikkerhet: Åge Pedersen, tlf. 73 19 92 88

Kopi:

Bjugn kommune	Rådhuset	7160	BJUGN
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Postuttak	7004	TRONDHEIM



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

Sør Trøndelag Fylkeskommune  
Erling Skakkesgt. 14

Fylkeshuset

7004 Trondheim

Fillan 14.04.10

**FORHÅNDSUTTALELSE ENDRING AV EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN  
VALVIK, DELER AV GNR 71 BNR 5 OG 47 I BJUGN KOMMUNE.**

På vegne av grunneier Lysøen AS, er Kystplan AS engasjert til å utføre en endring i reguleringsplanen for Valvika

Endringen består av :

- Et nytt større området midt i planen blir gjort om til fritidsboliger for salg
- To områder for campingområdet får ute.
- Ei boligtomt utgår

For flere opplysninger se [www.kystplan.no](http://www.kystplan.no)

Ved behov for ytterligere opplysninger vennligst kontakt undertegnede på.

Tlf. 93 46 73 58, eller E mail; [mia@kystplan.no](mailto:mia@kystplan.no)

Vedlegg : kart

Hilsen

May I Andreassen

Kopi: Lysøen AS, v/Lorenz Oksvold, Landstadsvel 16b, 7052 Trondhiem



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

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
Statens Hus

7000 TRONDHEIM

Fillan 14.04.2010

**FORHÅNDSUTTALELSE ENDRING AV EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN  
VALVIK, DELER AV GNR 71 BNR 5 OG 47 I BJUGN KOMMUNE.**

På vegne av grunneier Lysøen AS, er Kystplan AS engasjert til å utføre en endring i reguleringsplanen for Valvika

Endringen består av :

- Et nytt større området midt i planen blir gjort om til fritidsboliger for salg
- To områder for campingområdet får ute.
- Ei boligtomt utgår

For flere opplysninger se [www.kystplan.no](http://www.kystplan.no)

Ved behov for ytterligere opplysninger vennligst kontakt undertegnede på.

Tlf. **93467358**, eller E mail; [mia@kystplan.no](mailto:mia@kystplan.no)

Vedlegg : kart

Hilsen

May I Andreassen

Kopi: Lysøen AS, v/Lorenz Oksvold, Landstadsvel 16b, 7052 Trondhiem





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

Statens Vegvesen  
Region Midt  
Fylkeshuset  
6404 MOLDE

Fillan 11.10.10

**FORHÅNDSUTTALELSE ENDRING AV EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN  
VALVIK , DELER AV GNR 71 BNR 5 OG 47 I BJUGN KOMMUNE.**

På vegne av grunneier Lysøen AS, er Kystplan AS engasjert til å utføre en endring i reguleringsplanen for Valvika

Endringen består av :

- Et nytt større området midt i planen blir gjort om til fritidsboliger for salg
- To områder for campingområdet utgår.
- Ei boligtomt utgår

Ved behov for ytterligere opplysninger vennligst kontakt undertegnede på.  
Tlf. **93467358**, eller E mail; **[mia@kystplan.no](mailto:mia@kystplan.no)**

Vedlegg : kart

Hilsen

May I Andreassen

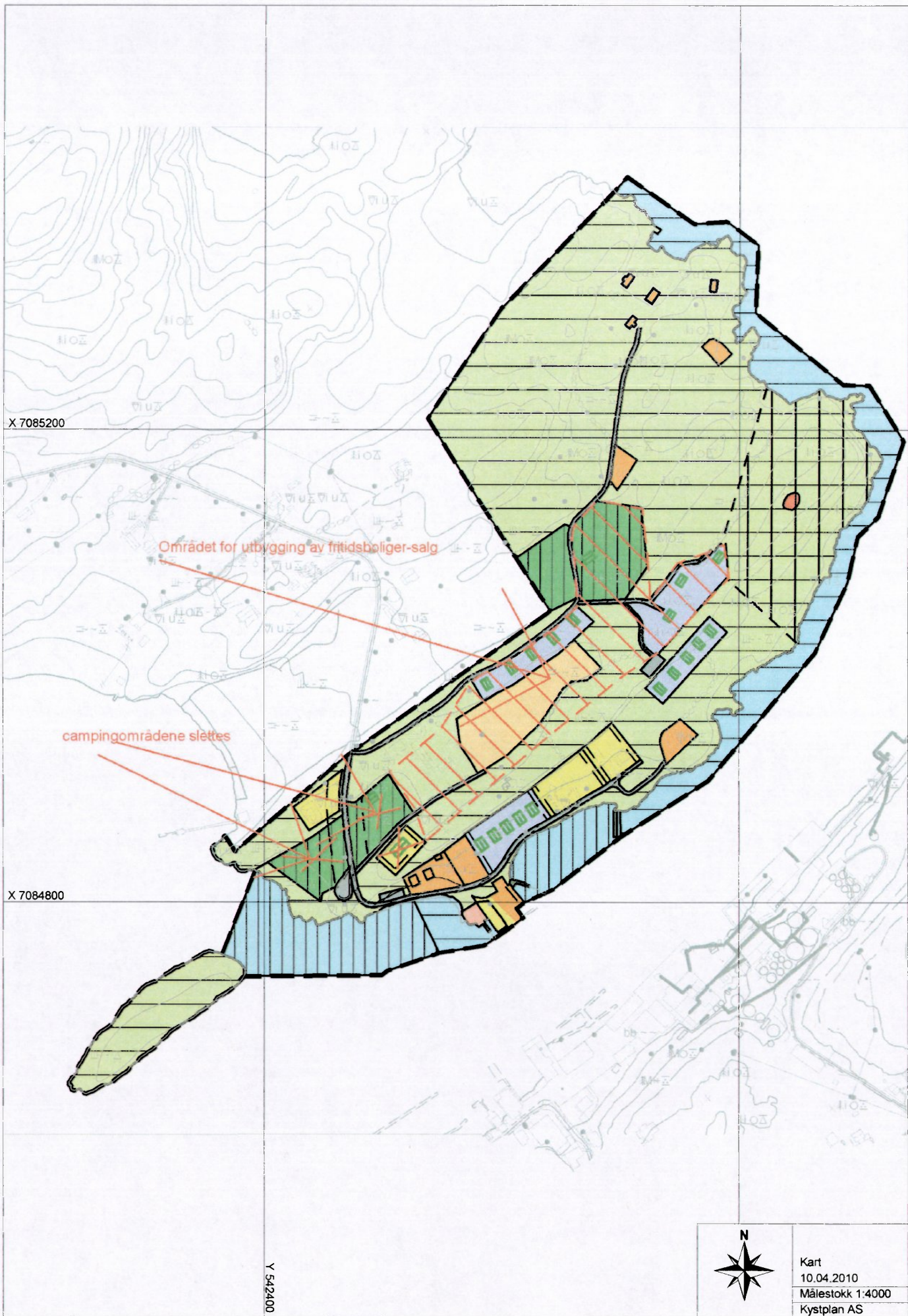
Kopi: Lysøen AS, v/Lorenz Oksvold, Landstadsvel 16b, 7052 Trondhiem

# Valvik-Lysøya- Bjugn kommune



Målestokk = 1:50000





X 7085200

Området for utbygging av fritidsboliger-salg

campingområdene slettes

X 7084800

Y 542400



Kart  
10.04.2010  
Målestokk 1:4000  
Kystplan AS