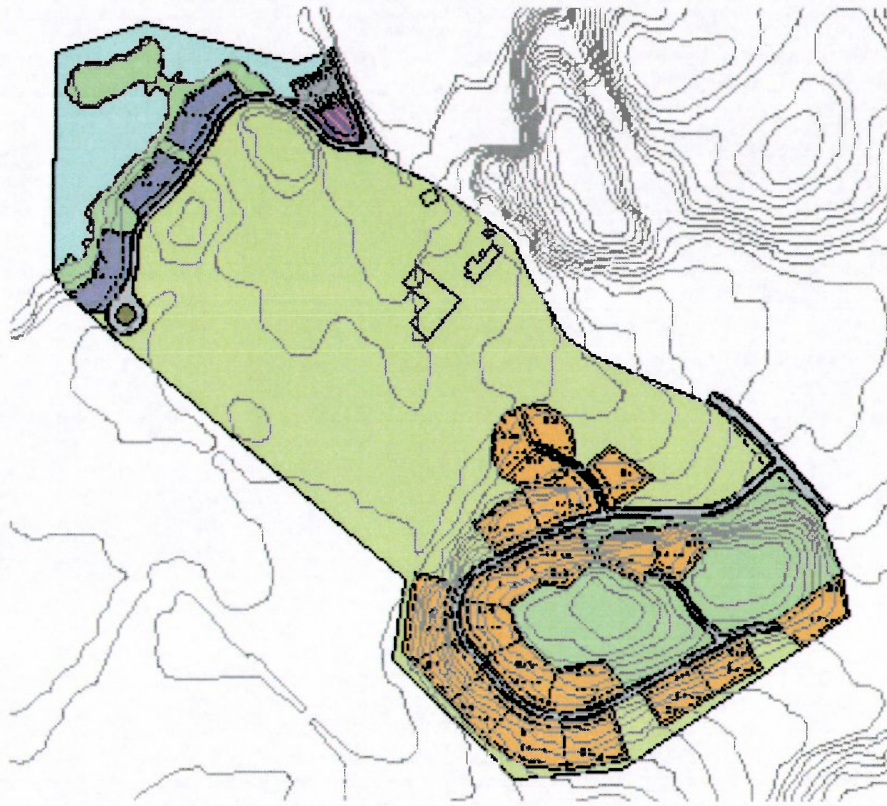


PLANBESKRIVELSE



REGULERINGSPLAN FOR

DYBFEST

DEL AV GNR. 9, BNR. 1 I BJUGN

Utarbeidet av:



21.11.2012

Innhold

BAKGRUNN OG FORMÅL	1
Beskrivelse av planområdet	1
Dagens bruk av planområdet	1
Forhold til overordnede planer	1
Forhold til eksisterende reguleringsplan	2
HOVEDINNHOOLD	2
Formålsområder	2
Fritidsboliger	2
Utleiehytter	3
Næring/tjenesteyting	3
Friområde	3
Kjørevei	3
Parkering	3
Tema.....	4
Terrengtilpasning	4
Utsikt	4
Vann og Avløp	4
VIRKNING	4
Landbruksinteresser og kulturlandskapet.....	4
Naturbasen	5
Naturmangfold/Naturmangfoldloven	6
ROS-analyse	6
7. Stormflo	6
Arealoppgaver.....	7
PLANPROSESSEN	7
Oppstart	7
Avklaringer med offentlige myndigheter	7
Kunngjøring og medvirkning.....	8
Innkomne merknader.....	8
Sektormyndighetene	9

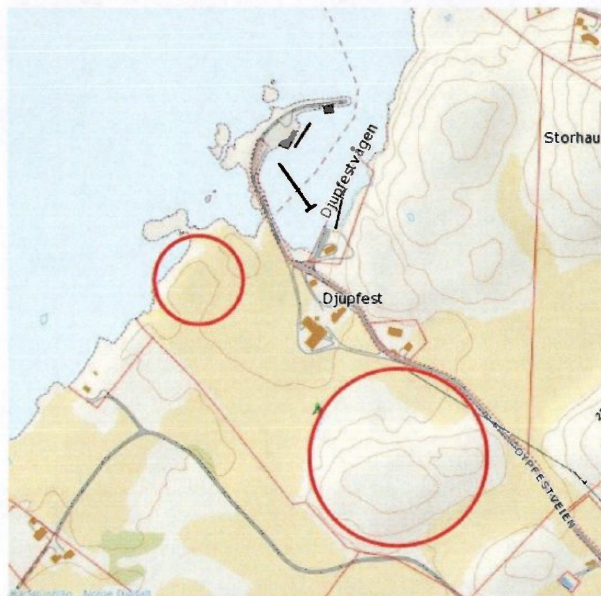
Bilder/figurer:

Figur 1: Områder for utleie og fritidsbebyggelse på gnr. 9, bnr. 1 i Bjugn	1
Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, 2005	1
Figur 3: Overlappning mellom ny og eksisterende reguleringsplan	2
Figur 4: Tunløsning med tre av hyttene	2
Figur 5: Utsikt fra tomt H4	3
Figur 6: Dyrka jord i planområdet	5
Figur 7: Område A - D i høringsbrev til sektormyndighetene	8
Figur 8: Kart som ledsaget kunngjøring og brev til naboer	8

BAKGRUNN OG FORMÅL

Richard Dybfest har engasjert Kystplan as for å utarbeide reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 9, bnr. 1 i Bjugn. Reguleringsplanen omfatter et område med fritidsboliger (den store sirkelen i figuren under) og et område med utleieenheter (den lille sirkelen).

Beskrivelse av planområdet



Figur 1: Områder for utleie og fritidsbebyggelse på gnr. 9, bnr. 1 i Bjugn

Området ligger ved Dybfest havn på Nes i Bjugn. Havna er definert som fiskerihavn, og har fergeanløp til/fra Tarva. I havna er det ei småbåthavn til ca. 50 båtplasser.

Arealet består dels av jordbruksareal, fulldyrka mark og beiteareal, og dels av utmarksareal, som i hovedsak er berglendte hauger med lyng og gras.

Nord for området – og eiendommen til tiltakshaver – er det et eksisterende hyttefelt: Islandsvika

Området ligger ca. 15 minutters bilkjøring fra Botngård

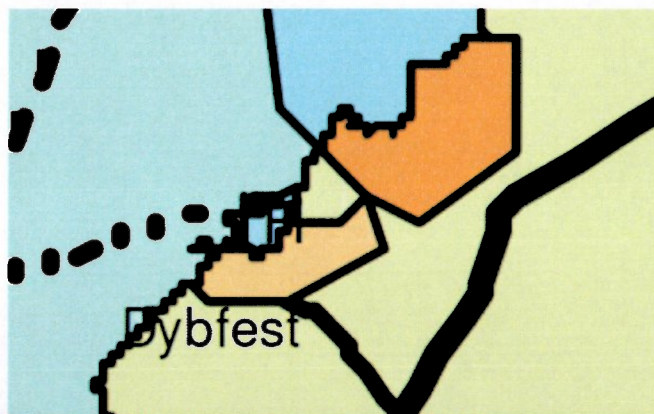
Dagens bruk av planområdet

I dag drives det tradisjonelt landbruk på eiendommen. Veggen over eiendommen brukes i stor grad i forbindelse med trafikk til og fra ferge og småbåthavn.

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel som gjelder inntil revisjonen i 2012, er en deler av eiendommen avsatt til Framtidig fritidsbebyggelse. Dette gjelder arealet der det foreslås utleieenheter og areal på nordsiden av veien mot hyttefeltet Islandsvika.

Haugen sørøst på eiendommen (den store sirkelen over) ble ikke avsatt til



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, 2005

fritidsbebyggelse i 2005. Denne er imidlertid tatt med ved revisjonen i 2012. Forslaget til reguleringsplan er med dette i overensstemmelse med overordnede planer.

Forhold til eksisterende reguleringsplan

Reguleringsplan for Dybfestvåg havn, vedtatt 09.02.1999, overlapper herværende forslag til reguleringsplan et stykke vest for eksisterende vei. Arealene/formålene som blir berørt:

- Forslag til parkeringsplass i ny plan legges omtrent der parkeringsplass ligger i eksisterende plan. Arealet er ikke tidligere tatt i bruk til parkering
- Arealet mellom parkeringsplass og foreslått vei i ny plan foreslås avsatt til område for Næring/tjenesteyting (servicebygg)
- Arealet sør for dette – sørvesthjørnet av eksisterende plan – er regulert til LNF-område i både ny og eksisterende plan.



Figur 3: Overlappning mellom ny og eksisterende reguleringsplan

HOVEDINNHold

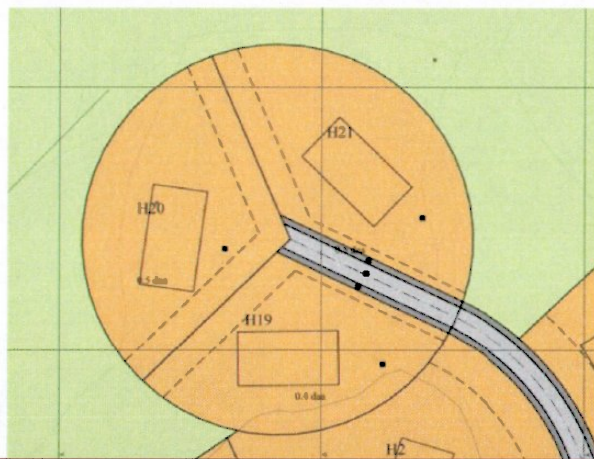
Formålsområder

Fritidsboliger

På arealet for fritidsboliger er det foreslått 23 tomter. De fleste tomtene har en størrelse på mellom 600 og 800 m².

I tillegg til vanlige hyttetomter, er det en forslag til løsninger for slekt og venner: et hyttetun med tre hytter. Hyttene H19, H20 og H21 er lagt i et tun – hyttene deler en rund «tomt», med felles tun og trafikkareal, men har likevel hver sin selveiertomt. For å sikre adkomst til H20, er det regulert vei fram til tomten. For å få en god tunløsning på et forholdsvis begrenset areal, forutsettes det at eierne av de enkelte hyttene ikke er så hårdnakket på eiendomsretten på arealet mellom hyttene.

På tomt H4 er det lagt til rette for at det kan



Figur 4: Tunløsning med tre av hyttene

oppføres 2 hytter, evt. en hytte og et anneks. Denne hytta er større enn de andre, vel 1 dekar.

Anneks kan også oppføres på de øvrige tomtene, dersom det er muligheter for det. I tillegg kan det oppføres uthus. Disse kan bygges 1 meter fra eiendomsgrense.

Det er lagt inn avkjørsel fra kjørevei til hyttene i kartet. Adkomst til to hytter er flere steder lagt nær hverandre. I disse tilfellene kan det være aktuelt med felles avkjørsel i grensen mellom tomtene..



Figur 5: Utsikt fra tomt H4

Der byggegrense fra eiendomsgrense avviker fra 4 meter, er dette vist i kartet.

Utleiehytter

Det er planlagt område for oppføring av inntil 11 utleiehytter ved sjø. Dette skal være hytter for korttidsleie. I henhold til ROS-analysen må det tas spesielle hensyn ved fundamentering og bygging. Se også oppfølging av ROS-analysen på side 6.

Næring/tjenesteyting

Det er satt av et areal ved parkeringsplass for «servicebygg», som skal betjene utleiehyttene.

Friområde

Nordvest for vei og utleiehytter er regulert et friområde, som går til sjø. Dette er åpent for allmennheten .

Kjørevei

Avkjørsel fra kommunal vei til område for fritidsbebyggelse og område for utleiehytter

Regulert bredde kjørevei i tilknytning til fritidsboliger er 3 meter. I tillegg er 1 meter på hver side av veien regulert til Annen veigrunn, slik at total bredde er 5 meter.

Veien i tilknytning til utleiehyttene har en regulert kjørebredde på 2,5 meter. I tillegg er 0,5 meter på hver side regulert til Annen veigrunn, slik at total bredde er 3,5 meter.

Det er lagt inn en byggegrense fra senter vei på 6 meter.

Parkering

En parkeringsplass med 16 regulerte plasser er planlagt ved adkomst til utleiehyttene.

Parkeringsplassen er lokalisert omtrent der et areal var avsatt til parkering i tidligere reguleringsplan for Dybfest havn

Tema

Terrengtilpasning

Maksimal høyde på hyttene er bestemt ut fra terreng og omgivelser. Det er lagt vekt på at det ikke skal være silhuettvirkning av hyttene. Mønehøydene skal ikke være høyere enn nærliggende terreng. Det skal brukes «jordfarger» (naturlig baserte farger) og ikke blanke flater.

Utsikt

Alle hyttene har utsikt mot sjø, i varierende grad. De fleste tomtene for fritidsbolig er i hellende terreng. Haugens runde form gjør at de fleste hyttene får utsikt i en vid sektor.

Vann og Avløp

Det er laget en VA-skisse for reguleringsplanen, vedlagt.

Det er Nes vannverk som leverer vann til området. Ifølge Ivar Hellem i vannverket (tlf.samtale 19.10.2012) ligger det en 63 mm (2 toms) vannledning med godt trykk nordøstover langs sjøen fram til Dybfest havn. Det skal ifølge vannverket være uproblematisk å forsyne nye 23 fritidsboliger og 11 nye utleiehytter med eksisterende kapasitet.

Avløpet fra fritidsboligene og utleiehyttene forutsettes ført til sjø etter sedimentering i slamavskiller.

For å få fall fra utleiehyttene til slamavskiller (og unngå pumper), må slamavskilleren plasseres nedenfor/nord for veien. På grunn av nærheten til sjø er det viktig at den fundamenteres godt.

Det settes ned en egen slamavskiller for avløpet fra fritidsboligene, og en slamavskiller som tar seg av avløpet fra utleiehyttene. Grunnen til det er at nedgraving av en stor slamavskiller ved sjø krever et stort terrenginngrep, noe som øker faren for erosjon som følge av vind- og bølgepåvirkning.

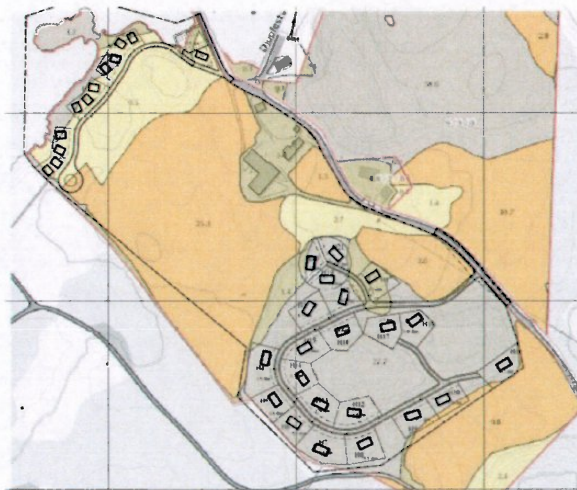
VIRKNING

Landbruksinteresser og kulturlandskapet

I figur 6 er reguleringsplanen (uten fyllfarge) lagt opp på gårdskartet for eiendommen. En ser da hvilke arealer med dyrka jord som blir berørt av reguleringsforslaget. Mørk gult/orange symboliserer fulldyrka jord, og lys gult innmarksbeite.

I hyttefeltet på haugen i sørøst, kommer ingen av hyttene på dyrka jord. To av tomtene kommer på kartet litt inn på dyrka jord, men dette er areal som ikke er drevet i dag.

Utleiehyttene i nordvest samt servicebygg og litt av parkeringsplassen er delvis lagt på areal som i gårdskartet er registrert som innmarksbeite. Ved å legge adkomstveien sørøst for hyttene, får en en avgrensning mot beitearealet, og en buffer mellom ulike formål. I dag er arealet med innmarksbeite i liten grad brukt til beiting, da husdyrdrifta på gården er avviklet. Av beitearealet på 9,5 dekar, går det med ca. 4 dekar til vei, utleiehytter og friluftsføremål. Snudråpen for enden av veien legger beslag på ca. 0,2 dekar som i gårdskartet er fulldyrka mark.



Figur 6: Dyrka jord i planområdet

En såpass omfattende utbygging vil åpenbart endre kulturlandskapet. På området som forslås lagt ut til fritidsbebyggelse, blir det ikke omdisponert dyrka jord. Området er berglendt, og er ikke benyttet til beite. Området ligger imidlertid med dyrka mark nesten hele veien rundt, og hyttefeltet vil gi kulturlandskapet et nytt visuelt inntrykk. Hyttene i feltet bør tilpasses terrenget og bygges i naturfarger for ikke å bli for fremtredende.

Området lagt ut til utleiehytter med mer ved sjøen legger beslag på ca. 4 dekar av arealet med innmarksbeite. Også her vil kulturlandskapet endre karakter, ved at det tilføyes et nytt element. Arealet ligger imidlertid i tilknytning til Dybfest havn, der det er bygninger, trafikk og aktivitet fra før. Ved at bygningene gis en form som minner om rorbuer/naust, vil utleieenhetene ikke bli fremmedelementer i landskapet. Takvinkel bør være omtrent det samme som for naust i området grader, og hyttene bør ikke bli for store.

Naturbasen

I Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning finnes registreringer som er gjort når det gjelder artsdata (verdifulle arter), viktige naturtyper, verdifulle kulturlandskap m.m.

Det er ingen registreringer i Naturbasen som direkte berører planområdet. Imidlertid er det to registreringer som er like i nærheten:

- Like nord for planområdet og øst for Dybfest havn er det en registrering av Kystlynghei fra 2002 (BN00004016), i henhold til rapport om biologisk mangfold i Bjugn kommune. Dette området var med i oppstarten av planarbeidet, men ble senere tatt ut.
- En liten «tarm» av «Engsnesfjæra (BN 00052916) avsluttes ved Dybfest havn. Dette området er i sjø, og hoveddelen er mellom Tønnøstranda og Bjugnskjær. Begrunnelsen for denne registreringen er at større strandflater er viktig for fugl.

Det blir ikke endret bruk av sjøarealene utenfor planområdet, bortsett fra at det skal legges en utslippsledning fra septiktank ut til foreskrevet dybde. Dette vil ikke berøre

formålet for registreringen «Engsnesfjæra».

Naturmangfold/Naturmangfoldloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) av 19.06.2009 legger i kap II (§§ 8-12) føringer for vurderinger som må gjøres i forbindelse med kommunal behandling av en reguleringsplan. I veileder fra Miljøverndepartementet «Naturmangfoldloven Kapittel II» heter det:

«Reguleringsplaner som berører naturmangfold skal som et utgangspunkt behandles grundig. Hvor grundig avhenger blant annet av:

- Hvor sterke føringer planen gir for framtidig arealdisponering
- Hvor mye naturmangfold som berøres
- Om tilstanden i en vannforekomst påvirkes
- Om det naturmangfoldet som påvirkes er
 - verneområder
 - utvalgte naturtyper
 - prioriterte arter
 - truet, nær truet eller verdifullt
 - inngrepsfrie naturområder
 - verdifulle/utvalgte kulturlandskap
 - kartlagt gjennom Miljøregistreringen i Skog (MiS)»

Ut fra tilgjengelig informasjon kan en ikke se noen grunn til nærmere utredning angående naturmangfold for dette reguleringsplanforslaget.

ROS-analyse

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Denne er vedlagt. Analysen peker på at det må tas spesielle hensyn når det gjelder oppføring av utleiehytter i områdene U1 – U3. For øvrig kan en ikke finne noen risiko for uønskede hendelser i planområdet.

7. Stormflo

Det må altså tas spesielt hensyn til fremtidig mulig havnivåstigning og større intensitet når det gjelder stormflo. Rapporten «Havnivåstigning. Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner. Revidert utgave (2009)» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) angir estimer for havstigning og maksimal (1000 års) stormflo for år 2050 og 2100.

Av stedene angitt i rapporten, er det nok Uthaug som er mest sammenlignbart med Dybfest. Landhevningen er her estimert til 36 cm fram mot 2100. Havstigningen er i gjennomsnitt estimert til 54 cm, og maksimal stormflo i gjennomsnitt til 279 cm.

Det må gjøres spesielle tiltak når det gjelder hyttene lengst mot nord i område U1, på grunn av at terrenget her er noe lavere, og at påstanden med bølger fra nord/nordvest trolig kan bli stor ved ekstremvær.

En anser følgende tiltak tilstrekkelige for å unngå uønskede hendelser:

- Dersom det må sprenges ved fundamenteringen av hyttene, må dette gjøres skånsomt, slik at det ikke fjernes berg som ellers kunne ha beskyttet byggene og hindret erosjon.
- Utleiehyttene må fundamenteres godt. For de to hyttene (i temaplan bebyggelse) lengst nord i U1 må terrenget bygges noe opp, og det må støypes en kant mot sjøen.
- Minste høyde til underkant bjelkelag er 3 meter.
- Det settes ned en egen slamavskiller for utleiehyttene nedenfor veien. Slamavskilleren må fundamenteres godt.

Arealoppgaver

SOSI	Formål	Areal dekar
1120/1122	Fritidsbebyggelse	14,5
1171	Utleie	2,2
1824	Næring/tjenesteyting	0,3
2011	Kjørevei	3,2
2018/2019	Annen veigrunn	1,6
2080	Parkering	0,4
3040	Friområde	12,2
5110	Landbruksformål	44,4
6710	Friluftsområde sjø	5,3
	SUM ca	84,0

PLANPROSESSEN

Oppstart

Det ble avholdt et oppstartsmøte med Bjugn kommune v/Groven 21. mars 2011. Noen elementer ved de ulike elementene i forslaget ble drøftet. Kystplan skrev et referat fra møtet.

Avklaringer med offentlige myndigheter

Foreløpige planer ble sendt til sektormyndighetene for en tidlig avklaring, før oppstart av planarbeidet ble kunngjort. Grunnen til dette var dels at deler av planene var i strid med kommuneplanens arealdel, dels at en ville sjekke sektormyndighetenes holdning til et par av prosjektene i en tidlig fase, for evt. å kutte dem ut før oppstart av planarbeidet ble kunngjort.

Brevet med kart (Figur 7) som vedlegg ble sendt til sektormyndighetene ultimo mars 2011. Det ble beskrevet 4 områder, som følger:

- A. Utleieenheter på beiteområde ved sjø, og marina. I størrelsesorden 10 enheter, de fleste samlet eller i klynger
- B. Selveierhytter nord for veien. I størrelsesorden 10 enheter. Noen av disse kommer innenfor 100-metersgrensen (ca. 70 meter)
- C. Selveierhytter sør for veien, i tilknytning til haug. I størrelsesorden 10 enheter
- D. Rorbuer i to etasjer sprengt inn i fjellet ved innløpet til havneområdet



Figur 7: Område A - D i høringsbrev til sektormyndighetene

Som følge av høringsuttalelsen fra Kystverket, ble område D tatt ut.

Når det gjelder planer om småbåthavn i område A, ble dette gått bort fra. En foreløpig teknisk vurdering viste at planlagt beliggenhet, med åpning mot vest/nordvest var ugunstig med hensyn til vind og bølger. Et alternativ med utvidelse av eksisterende havn ved flytting av molo ble også vurdert, men skrinlagt bl. a. på grunn av manglende tilbakemelding fra Kystverket.

Område B ble også tatt ut, på grunn av Fylkeskommunens krav om båndlegging på grunn av kulturminner.



Figur 8: Kart som ledsaget kunngjøring og brev til naboer

Kunngjøring og medvirkning

Oppstarten av planarbeidet ble kunngjort i Fosna-folket og på www.kystplan.no rundt 1. juli 2011. I tillegg ble det sendt brev til nærmere definerte naboer til planområdet. Fristen for uttalelse fra 15. august 2011. I forbindelse med kunngjøring ble det bl.a. benyttet følgende kartutsnitt:

Planområdet er her oppdelt i 3 områder: Fritidsboliger 1, Fritidsboliger 2, Utleiehytter/rorbuer og Småbåthavn.

Innkommne merknader

Det har ikke kommet merknader fra andre enn sektormyndighetene.

Sektormyndighetene

Kystverket

Kystverket varsler i sin forhåndsuttalelse datert 13.04.2011 at bygging av rorbuer ved innseilinga til havna vel medføre innsigelse.

Kystverket er opptatt av at en ved planlegging av nye sjønære hytteområder, må ha fokus på behovet for flere båtplasser: «Før videre hytteplanlegging skjer anbefaler vi at det settes inn krefter på å detaljvurdere hvor og hvordan en småbåthavn skal utformes.» Og: «I planen bør det settes rekkefølgebestemmelser om at hytter ikke kan oppføres før det er utbygd x-antall båtplasser i fritidshavn eller småbåtanlegg i nærområdet.»

Kystverket mener planen må inneholde tilstrekkelig med plasser av fritidsbåter av ulike størrelser. Det påpekes at det ikke kan planlegges med tanke på at fiskerihavna skal benyttes til fritidsbruk.

Kommentar:

- *Område for rorbuer ved innseiling til havna er tatt bort.*
- *Småbåthavn har vært med i planene fra starten av, og en har sett på ulike løsninger, praktisk og økonomisk. Aktuell lokalisering av småbåthavna var nordvest for parkeringsplass i planforslaget. Ifølge seniorforsker Arne Lothe på Sintef, ville dette være utfordrende anleggsmessig sett, pga stor bølgebelastning fra nord og nordvest. Det ble sett på å utvide eksisterende havn mot sørvest, med en omlegging av veien, men for Kystverket ville dette neppe bli akseptert. Legger en til store kostnader ved begge alternativene, og at Fylkeskommunen ikke ville utelukke innsigelse når det gjelder småbåthavn og utleiehytter, førte det til at småbåthavn ble skrinlagt. Grunneier har imidlertid tilgang på båtplasser i fiskerihavna, som kan benyttes i denne sammenhengen.*

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen peker i forhåndsuttalelsen 26.04.2011 på at reguleringsplanen må ses i sammenheng med pågående rullering av kommuneplanen. Planområdet bør konsekvensutredes dersom reguleringsprosessen kjøres før man har en avklaring i kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunen ser flere problemer med forslaget, spesielt gjelder dette område B, og «signaliserer at de ikke ser at et hyttefelt i området vil være forenlig med kulturminnerverdiene som ligger der.

Når det gjelder planer om småbåthavn, mener Fylkeskommunen at det «trolig vil bli store inngrep både i sjø og land for å få tilrettelagt for en god og funksjonell småbåthavn». De vil ikke utelukke en «mulig innsigelse til området for småbåtanlegg og utleieenheter».

Etter å ha gjennomført befarings i området, kom Fylkeskommunen på dette grunnlaget med en uttalelse i saken datert 06.10.2011. Det ble ikke påvist ytterligere automatisk fredede kulturminner enn de som allerede var kjent, men Fylkeskommunen mener at to andre gravhauger mot øst danner et kulturmiljø av stor kulturhistorisk verdi sammen med

de to på Dybfests eiendom. Fylkeskommunen mener derfor at hele dette området (område B, og noe areal i tillegg til dette) må reguleres som «Hensynssone C bevaring av kulturmiljø og kulturminner». Dette settes også opp som et vilkår (til kommunen) for egegodkjenning.

Kommentarer:

- *En har i forbindelse med kommuneplanprosessen hatt en løpende dialog med Bjugn kommune, og det tas sikte på en planprosess som løper i takt med kommuneplanprosessen.*
- *Småbåthavn og område B er ikke med i planforslaget. Område B ble tatt ut på grunn av Fylkeskommunens forhåndsuttalelse.*

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen hadde bl. a. følgende merknader i høringsbrev dat. 06.05.2011:

- *Reguleringsplanen må ses i sammenheng med føringene som legges i den nye arealdelen.*
- *Tiltaket må ikke føre til omdisponering av dyrka jord og tomtene legges i god avstand til dyrka mark. Virkningene for kulturlandskapet må beskrives og vektlegges.*
- *Det må legges vekt på landskapstilpasning og ferdselshensyn ved at nye bygg trekkes bort fra sjøen, og at inngrep og ulemper minimaliseres.*
- *Evt. ny marina bør søkes samlokalisert med eksisterende havneområde.*
- *Det må søkes tillatelse fra Fylkesmannen for mudring eller dumping*
- *Sedimentene i området må undersøkes for å kartlegge evt. forurensning rundt eksisterende havneanlegg før mudring/dumping.*
- *Det må etableres systemer for å samle opp avfall og forurensning i ny småbåthavn*

Kommentarer:

- *Framdriften på reguleringsarbeidet samordnes med framdriften på ny arealdel av kommuneplanen.*
- *Forslag til reguleringsplan medfører omdisponering av noe dyrka jord ved sjø. Det er områdene for utleiehytter og adkomstvei som legges beslag på noe areal med innmarksbeite. En har beskrevet virkningene for kulturlandskapet under «Virkning» i beskrivelsen, og gjort tilpasninger i forhold til dette.*
- *Når det gjelder utleieenhetene, er det en avveining mellom hvor nært sjøen hyttene kommer, og hvor mye av beitearealet som må omdisponeres. .*
- *Småbåthavn er ikke med i planforslaget.*

NTNU Vitenskapsmuseet

Uttalelse dat. 27.04.2011. NTNU VM finner det nødvendig å gjennomføre en befaring i området før endelig uttalelse kan gis. Hensikten er å avklare hvorvidt tiltakene i reguleringsplanen kan komme til å skade fredede eller vernede kulturminner.

Kommentar:

Dette ble ikke aktuelt, da småbåthavn ikke ble med i planforslaget.