



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Reguleringsplan Valvik - første gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Beskrivelser
- 2 Reguleringsplankart
- 3 Bestemmelser
- 4 Forhåndsvurdering av kommunen
- 5 Sektormyndigheter
- 6 Naboer og berørte parter
- 7 Godkjent reguleringsplan 2006
- 8 VA-skisse for Valvik
- 9 Temakart
- 10 Illustrasjon snitt
- 11 Bilder
- 12 Reguleringsplankart - alternativt forslag
- 13 Sonja Hansen - merknad sendt til kommunen
- 14 Janne A. og Torvald Eriksen - merknad sendt til kommunen

Sakens bakgrunn og innhold:

Kystplan fremmer på vegne av tiltakshaver, Lysøen AS, forslag til endring av reguleringsplan for eiendommen gnr. 71, bnr. 5 med flere.

Gjeldende reguleringsplan for Valvik ble vedtatt 19.12.2006 (vedlegg 8). Hovedutvalget har ved to anledninger gitt foreløpig vurdering til forslag om endring av reguleringsplan, sak 10/8 av 17.03.2010 og sak 12/27 av 30.05.2012 (vedlegg 5). For ytterligere detaljer i historikken vises til nevnte vedlegg.

Etter at endringsforslaget er mottatt av kommunen har det kommet inn merknader fra eier av eiendommene gnr. 71, bnr. 54 og gnr. 71, bnr. 58, i Vika, om at deres eiendommer i sin helhet får endret arealformål til fritidsbebyggelse (vedlegg 13 og 14). Da gjeldende plan ble utarbeidet forelå ikke målebrev for disse eiendommene. Det samme gjaldt eiendommene gnr. 71, bnr. 56 og gnr. 71, bnr. 79, også i Vika. Dette resulterte i at kun grunnflaten på fritidsboligene er gitt formålet "fritidsbebyggelse" i gjeldende plan. Øvrige deler av eiendommene er i gjeldende plan avsatt til friluftsområde. Merknadene fra to av grunneierne, som nevnt over, kommer på bakgrunn av anbefaling fra rådmannen, der

rådmannen ser det hensiktsmessig at en større del av eiendommene enn bare grunnflaten av fritidsboligene avsettes til fritidsbebyggelse.

På bakgrunn av ovennevnte har kommunen utarbeidet et alternativt forslag til reguleringsplankart hvor et større areal for de fire nevnte eiendommene i Vika er avsatt til fritidsbebyggelse (vedlegg 13). Eiendommen gnr. 71, bnr. 79 er i sin helhet gitt formålet fritidsbebyggelse. Eiendommene gnr. 71, bnr. 54, gnr. 71, bnr. 56 og gnr. 71, bnr. 58 er relativt store fritidseiendommer og deler av disse er fortsatt beholdt som friluftsmål. Arealet som avsettes til fritidsbebyggelse anses likevel å være stort nok til å ivareta en normal utvikling av de aktuelle fritidseiendommene.

Vurdering:

Forslag til endring av reguleringsplan ble mottatt av Bjugn kommune den 29.08.2012. Beklageligvis har det tatt lang tid før planen nå blir tatt til første gangs behandling. Årsaken til dette er at de planfaglige ressursene ved arealbruksenheten i den aktuelle perioden har vært rettet inn mot revidering av kommuneplanens arealdel.

Planforslaget som nå foreligger fra Kystplan er utarbeidet i henhold til hovedutvalgets vedtak i sak 12/27 av 30.05.2012. Det alternative reguleringsplankartet fra kommunen ivaretar i tillegg interessene knyttet til eiendommene i Vika.

I bestemmelsene til planforslaget fra Kystplan er det tatt inn følgende bestemmelse for garasjer under boligbebyggelse:

3. *Garasje til enebolig skal ha en maks størrelse 60 m² og må ha samme taktype og materialtype som boligen.*

Rådmannen tilrår at det i bestemmelsene settes maksimal størrelse på garasje som er i samsvar med maksimal størrelse på garasje som settes i kommuneplanens arealdel, som nå er under sluttbehandling. I bestemmelsene til forslag til kommuneplanens arealdel er maksimal størrelse på garasje satt til 50 m².

Oppsummering:

Planforslaget som foreligger er utarbeidet i samsvar med forhåndsvurderingene som er gitt av kommunen ved hovedutvalget. På grunn av nye vurderinger knyttet til eiendommene i Vika finner rådmannen grunn til å fremme et alternativt reguleringsplankart med utvidet areal for fritidsbebyggelse rundt eksisterende fritidseiendommer i dette området.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift mener det fremlagte forslaget til reguleringsplan for Valvik, med de endringene som er foretatt av kommunen i Vika, kan legges til grunn for den videre behandlingen av reguleringsplan for området. I kommunens alternativ settes maksimal størrelse for garasje til 50 m².

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 sendes planforslag fremmet av Kystplan på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med de endringer foretatt av Bjugn kommune på reguleringsplankartet for eiendommene i Vika og reguleringsbestemmelsene når det gjelder garasjestørrelse.