



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Kommunedelplan Lysøya. Forslag til plan

Vedlegg:

1. Forslag til plankart
2. Forslag til planbestemmelser
3. Skriftlige innspill til planen
4. 6 utredningsnotater (Sendes ikke ut, men ligger på internett siden).

Sakens bakgrunn og innhold:

Gjennomføring av de planer som Explora Lysøysund AS og andre har på Lysøya er relativt utfordrende i forhold til de arealforvaltningsprinsipper som generelt skal legges til grunn og i forhold til arealdisponeringen forøvrig på Lysøya. I løpet av de siste måneder er tre nye reguleringsplaner for fritidsbebyggelse vedtatt og det er fra tidligere ytterligere en slik plan. I tillegg er det på øya avsatt et annet område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Lysøya er i praksis under utvikling til å bli et svært viktig område for reiseliv og fritidsbebyggelse.

Formannskapet diskuterte saken i møte 13.02.2007 og ga der anbefaling om å gjennomføre prosjektet i form av en kommunedelplan.

Denne kommunedelplanen skal bestå av et planprogram, en plan (plankart og evt. planbestemmelser) og evt. konsekvensutredninger eller spesielle utredninger.

Planprogrammet ble utarbeidet og sendt på høring. Bjugn kommunestyre vedtok planprogrammet 24.04.2007 i sak 07/12.

I forbindelse med denne høringen ble det også bedt om innspill til selve planen. En del innspill er kommet inn.

Vurdering:

Følgende innspill foreligger skriftlig. (Innspillene inneholder i mange tilfeller både innspill til planprogrammet og til planen, noe en må ta hensyn til i vurderingen av innspillene. Det som er behandlet under planprogrammet blir ikke vurdert nærmere her).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

- Planens innvirkning på helse og tilgjengelighet til uteområder, landskap, dyre- og planteliv samt beredskap og ulykkesrisiko, må vurderes.

- Få fram tydelig hva som er avsatt til utbyggingsformål og hva som skal være uberørt.
- Fortetting av utbygde områder kontra å ta i bruk nye områder.
- Områder/anlegg som skal brukes av barn og unge må sikres mot forurensing o.l. Det må finnes tilstrekkelige arealer for lek og aktiviteter.
- Landbruk og kulturlandskapsverdier må tas hensyn til.
- Vern av 100-metersbeltet.
- Småbåthavner og båttopplag med tilhørende adkomster og anlegg må vurderes.
- Omfang og bruk av naust vurderes..
- Konsekvenser for landskapet vurderes.

Rådmannens kommentar:

En vil legge opp til mest mulig tydelige grenser mellom områder for utbygging og områder hvor utbygging ikke kan skje. LNF-sone 2 med tillatelse til noe utbygging vil ikke bli foreslått.

De øvrige forholdene er mer generelle og er vanskeligere å konkretisere direkte i planforslaget. Det legges imidlertid opp til at utbygging av naust bare tillates i tilknytting til småbåthavn og småbåthavner utvikles bare der de er i dag eller hvor dette er avklart gjennom reguleringsplaner (inkl. forslag til reguleringsplan for deler av bnr. 6 og 9 - Lysøya Opplevelse).

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Endret arealbruk i strandsonen må begrunnes.
- Utviklingens innvirkning på områdenes attraktivitet vurderes.
- Innvirkningen på landskapsbildet.

Rådmannens kommentar:

Også disse innspillene er nokså generelle og vanskelig å illustrere direkte.

Fiskeridirektoratet:

- Ingen spesielle merknader, men vurderer aktivitetene i fiskerihavnene.

Sight Byggeplaner på vegne av grunneier Anny Adsen Hansen:

- Innspill om hyttefelt, friluftsområde og naustområde.

Rådmannes kommentar:

Noen vesentlig utbygging i dette området synes ikke naturlig. Imidlertid er det tatt med et mindre område til utbygging som grenser inn til annen bebyggelse i området som et ledd i en fortettingsstrategi. Dette vil åpne for en - to fritidseiendommer også på dette hovedbruket.

Sight Byggeplaner på vegne av grunneier Halvor Lysø:

- Innspill om campingplass på gnr. 71, bnr. 117.
- Innspill om golfanlegg innenfor reguleringsplanen for Lysøy Gård.
- Innspill om fortetting innefor reguleringsplanen for Lysøy Gård.

Rådmannes kommentar:

Rådmannen vil foreslå at det avsettes et område til campingplass på den aktuelle eiendommen, men at dette området må avgrensnes til utenfor 100-metersbeltet. Denne plassen vil kunne etableres i samarbeid med campingområdet i reguleringsplanen for Valvik.

Etablering av evt. golfanlegg og fortetting av bebyggelse innenfor reguleringsplanen for Lysøy Gård er tatt med. Dette forutsetter imidlertid at de som er etablert innefor dette planområdet er positive til dette. Det vises til punkt 1.2 i planbestemmelsene.

Sight Byggeplaner på vegne av Lysøya Utvikling AS:

- Innspill om eventsenter, hytteområde, småbåthavn, lager/verksted for båter og tursti ved Akimskaret. Innspillet er mer konkret utformet i forslag til reguleringsplan for området som er sendt kommunen.

Rådmannes kommentar:

Dette er den største utfordringen ved utviklingen av Lysøya både fordi denne etableringen kommer i konflikt med forvaltningen av 100-metersbeltet og ønskeligheten av å ikke ha bebyggelse på utsiden av Lysøya av forskjellige grunner. På utsiden av øya er det selve eventsenteret som kommer innefor 100-metersbeltet mens selveierhyttene i all hovedsak kommer utenfor 100-metersbeltet. Mot Lysøyvågen vil spørsmålet i hovedsak dreie seg om utvikling av småbåthavna. Denne blir etablert på et sted hvor det tidligere har vært kai/havn og småbåthavna synes å få både en gunstig beliggenhet og vil være en nødvendighet dersom en skal kunne utvikle tilstrekkelig med småbåtplasser i Lysøysundområdet generelt og for utbyggingen innenfor reguleringsplanområdet spesielt. Når rådmannen stiller seg positiv til en etablering slik reguleringsplanforslaget for deler av eiendommene bnr. 6 og 9 viser, skyldes det først og fremst to forhold:

- Etableringen representerer en viktig næringssetting både isolert sett og i forhold til tilhørende etablering i Lysøysund.
- Allmennhetens tilgang til nordsiden av øya vil bli forbedret i forhold til dagens situasjon og den spesielle kvaliteten i fjære i Akimskaret forutsettes utviklet også for allmennheten. Blant annet vil det bli tilrettelagt for opphold, dusjing, fiske m.v. på stedet.

I tillegg til dette er det lagt mye arbeid i løsningene for å sikre en attraktiv utforming av bygg og anlegg av hensyn til landskapsverdiene.

Arnfinn Haugen som grunner på gnr. 71, bnr. 41:

- Ønsker 3 hyttetomter på sin eiendom.

Rådmannes kommentar:

Det foregår i disse dager en avklaring av fornminner på stedet. En utbygging som ønsket kan innpasses i den fortettingsstrategien som fremmes for området.

Jan Kristiansen som grunneier gnr. 71, bnr. 28:

- Ønsker utbygging av fritidsbebyggelse på sin eiendom.

Rådmannes kommentar:

Rådmannen holder fast ved kommunestyrets ønske om en utbygging her. Forutsetningene er imidlertid at det bygges i en byggestil som forsterker områdets bygningsmessige preg. En viser forøvrig til planbestemmelsenes punkt 2.3. Dessuten vil det åpenbart være nødvendig å begrense omfanget av ny bebyggelse og at det tas grep for å begrense evt. ulemper for den eksisterende eiendommen i området.

Monica Stallvik som grunneier gnr. 71, bnr. 9

- Ønsker fritidsbebyggelse på sin eiendom øst for Varden i samsvar med gjeldende kommunedelplan.
- Ønsker fritidsbolig på utsiden av Lysøya nordvest for tunet på eiendommen.
- Ønsker naust ved Lysøyvågen der det tidligere sto naust.

- Etablering av badeplass og rasteplass ved Lysøyvågen og fjerning av kloakkledning ved stranda.
- Etablere lagerplass for båter. (Inngår i planene fra Explora Lysøysund).
- Etablering av gjerde i utmarka for beitende dyr.

Rådmannes kommentar:

Rådmannen velger å holde fast på at det kan bygges fritidsboliger på deler av den aktuelle eiendommen ved Varden. Rådmannen vil imidlertid avgrense byggeområdet noe for å kunne sikre sammenhengende ubebygde området av hensyn til viltet.

Å få etablert egen fritidsbolig på utsiden av øya vil være uheldig. Evt. etableringer her må samles innenfor området som planlegges for Explora.

Heller ikke naust ved Lysøyvågen synes naturlig å imøtekomme. Naust uten direkte tilgang til småbåthavn har i dag lite for seg. I stedet vil rådmannen foreslå at naustbehovet for eiendommen ordnes i en samarbeidsavtale med bnr. 6. Dette burde være naturlig å få til i et større samarbeidsprosjekt som også omfatter småbåthavna, parkering og lager/verksted for båter.

Å etablere badeplass/rasteplass ved Lysøyvågen er et positivt element og planen tar høyde for dette. Evt. økonomiske bidrag til dette må løses gjennom egne prosesser. Sanering av avløp i området vil være en naturlig videreføring av utviklingen på Lysøya. Bruk av eiendommen til beite vil være et positivt kulturlandskapstiltak. I den forbindelse vil etablering av gjerdeklyv kunne være et naturlig og nødvendig tiltak.

Torild Mostad som grunneier gnr. 71, bnr. 109:

- Ønsker naust med kai/flytebrygge ved Lysøyvågen som utgangspunkt for friluftaktiviteter samt etablering av næringsvirksomhet i egne bygninger på boligtomta.

Rådmannes kommentar:

Å kunne etablere næringsaktiviteter i bygg på boligtomta bør ikke være noe problem. Å tilrettelegge for aktivitetstilbud også knyttet til sjøen vil være en viktig del av en total næringsutvikling i Lysøysund. Rådmannen finner imidlertid ikke å kunne tilrå at det etableres en egen brygg/naust/flytebrygge på det stedet ved Lysøyvågen som eiendommen har sin rett. Dette vil "punkttere" et ellers uberørt strand- og landskapsområde. I stedet bør en få til et samarbeid med andre som har eller etablerer havneformål.

Bente Kristin Malmo og Morten Marøy som eiere av fritidseiendom gnr. 71, bnr. 93:

- Det bør være tungtveiende grunner for å dispensere fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.
- Forekomster av rådyr og annet vilt må tas hensyn til.
- Områdene på utsida av øya er attraktive slik de er.
- Vurdere lokalisering ut fra mulig havheving.

Rådmannes kommentar:

Rådmannen viser til det som er redegjort for foran og vil for sin del akseptere en utbygging i og ved Akimskaret slik reguleringsplanforslaget for dette området viser og på eiendommen Strand bnr. 28 i samsvar med kommunestyrets vedtak i gjeldende kommuneplan.

Randi Dybvik Larsen/Kjell-Roar Larsen og Gunhild Dreier/Sigmund Dreier som eiere av fritidseiendommer gnr. 71, bnr. 98, 100 og 142:

- Ønsker en restriktiv holdning til bygging i strandsonen.
- Konsentrer utleievirksomhet til færrest mulige steder.

- Utbygging på eiendommen gnr. 71, bnr. 28 vil komme i konflikt med bygging i strandsonen og vil føre til at aktiviteter må foregå på naboeiendommer. Fjæra nedenfor eiendommen har et rikt fugleliv.

Rådmannes kommentar:

Det legges opp til konsentrerte utbygginger på øya. Det er ikke aktuelt med bygging i fjæra i forbindelse med evt. utbygging på eiendommen Strand bnr. 28.

Anne og Magnar Bromseth som eiere av fritidseiendommen gnr. 71, bnr. 99:

- Ønsker ikke utbygging på eiendommen gnr. 71, bnr. 28 da dette fører til ulemper og forringelse av kvaliteter for omkringliggende bebyggelse, dyreliv og natur.

Rådmannes kommentar:

Viser til det som er sagt tidligere om dette temaet.

Ved siden av disse skriftlige innspillene har administrasjonen på grunnlag av samtaler, andre etableringssaker eller egne vurderinger en del innspill og tema som er vurdert.

- Etablering/rehabilitering av "Skoleveien" over Lysøyfjellet. Veien bør tegnes inn som turvei og det bør arbeides med å få den ryddet og satt i stand. Nordvestre del av den må legges om for å komme utenom tunene på eksisterende eiendommer.
- Småbåthavn hos Storø. Denne havna er en havn med gode forutsetninger for utvidelse. Dette bør det satses på. Utfordringen for havna er parkeringsmulighetene og det er lite muligheter for båttopplag på eiendommen.
- På eiendommen bnr. 2, eier Irene Olsen er det ønske om et par tomter til hennes barn. Det er foreløpig uklart om det vil bli bolig- eller fritidsboligtomter. Det var ønske om at den ene tomten kunne legges nord for tunet. Rådmannen har imidlertid foreslått at tomtene blir lagt øst for tunet på gården for å få samlet bebyggelsen og unngå atkomstvei som vil dele dyrkajorda.
- Utvidelse av flytebryggeanlegg i innløpet til Lysøyvågen, som er omsøkt som byggesak, frarås imøtekommet av rådmannen. Dette anlegget har en uheldig beliggenhet og form allerede.
- Havbruksanlegget ved Veddersholmen tas med.
- Aktive landbruksarealer er forsøkt skjermet, men blir noe berørt av parkering og lager/verksted for båter og av campingplass.

Administrasjonen har på dette grunnlag laget et planutkast med plankart og bestemmelser.

Viktige elementer i planen er de fire godkjente reguleringsplanene på øya, innspill til reguleringsplan fra Sight Byggeplaner samt innspill fra grunneiere.

Videre er det tatt hensyn til gjeldende kommunedelplan for Lysøysund og de innspill og merknader som er beskrevet foran.

De viktigste elementene i planforslaget er:

- Reguleringsplanene for Øya, Lysøbakk og Valvik videreføres uten endringer.
- Reguleringsplanen for Lysøy Gård videreføres i utgangspunktet som vedtatt, men det åpnes for en viss fortetting av bebyggelse samt at det avsettes et område for golf. Det vises forøvrig til planbestemmelsenes punkt 1.2.
- Området ved Akimskaret/Lysøyvågen avsettes til område for næringsutvikling og fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg for vei, parkering og småbåter i samsvar med prinsippene i utarbeidet forslag til reguleringsplan for området.

- Området på eiendommen Stranda gnr. 71, bnr. 28 avsettes som område for fritidsbebyggelse i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Lysøysund. Det knyttes planbestemmelser til området (planbestemmelsenes punkt 2.3).
- Område på eiendommen gnr. 71, bnr. 9 øst for ungdomshuset Varden avsettes som område for fritidsbebyggelse i hovedsak i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Lysøysund, men bebyggelsen konsentreres en del.
- Området langs Øyaveien og Øraveien tilrettelegges for fortetting av bebyggelse i hovedsak i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Lysøysund.
- Det avsettes område for campingplass på eiendommen gnr. 71, bnr. 117 delvis i samsvar med innspill og som en naturlig utvidelse av campingformålet i reguleringsplanen for Valvik.
- Småbåthavna hos Storø utvides.
- "Skoleveien" over Lysøyfjellet tas inn som tursti.
- Området ved Lysøyvågen på deler av eiendommen til Monica Stallvik avsett til friområde/badeplass.
- Et par tomter for bebyggelse på bnr. 2 avsettes nært eksisterende tun/tomter.

Planbestemmelser er utformet for å gi forholdsvis detaljerte føringer for de enkelte områder og for enkelte formål.

Oppsummering:

Med forslaget til plankart og bestemmelser mener rådmannen en har fått avveid utbyggingsinteressene mot verneinteressene på en måte som både muliggjør en videre utvikling av bebyggelse og næringsvirksomhet samtidig som strukturene i utbyggingen blir tydeligere.

Planforslaget burde derfor danne et godt grunnlag for den videre behandlingen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vedtar å legge forslag til kommunedelplan for Lysøya datert 15.05.2007 med tilhørende planbestemmelser, ut til offentlig ettersyn og sender forslaget ut på høring i henhold til plan- og bygningslovens § 20-5.