



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 23.05.2007
2. Plankart datert 05.05.2007
3. Planbestemmelser datert 05.05.2007
4. Uttalelse fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 25.06.2007
5. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune v/fylkesutvalgets vedtak vedlegges i saksframlegget
6. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet datert 13.06.2007
7. Uttalelse fra Statens Vegvesen datert 15.06.2007
8. Uttalelse fra Bente Kristin Malmo og Morten Marøy datert 17.06.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Explora Lysøysund AS har gjennom lengre tid arbeidet med en utvikling av et eventsenter på Lysøya med bakgrunn i bedriftens erfaring med Skippertunet i Lysøysund sentrum. Disse planene er konkretisert gjennom herværende reguleringsplan som inneholder et hotell/eventsenter med apartements og hytter for salg. I planen inngår også brygge utenfor hotellet, badeplass, gangbane med fiskeplass, marina i Lysøyvågen med naustplass, parkering og båttopplag/verksted.

Nordre del av planområdet kommer i et område som i dag er ubebygget og som framstår som barskt og eksponert mot havet. Dette gjør at utbyggingen er problematisk sett i forhold til 100-metersbeltet, uberørt natur og eksponering i terrenget.

Det er kommet inn kritiske merknader til dette fra fylkesmannen, og Bente Kristin Malmo/Morten Marøy. Fylkeskommunen har behandlet saken i fylkesutvalget i tilknytning til kommunedelplanen for Lysøya den 28.08.2007.

Vurdering:

I forbindelse med høringen er det kommet inn en del uttalelser/merknader, noe som var forventet ettersom planen inneholder en del kontroversielle elementer i forhold til gjeldende planer og statlige retningslinjer. Denne utbyggingen har imidlertid vært diskutert i kommunen i over ett år og fra aktuelle kommunale instanser er det så langt gitt

positiv tilbakemelding på dette utviklingsprosjektet. I utgangspunktet er det eventsenteret/hotellet som er kjernen i utbyggingen, men fritidsbebyggelsen er en nødvendig del av prosjektet for å gi tilstrekkelig økonomisk grunnlag for prosjektet. På mange måter er det fritidsbebyggelsen med veier som er den største utfordringen da denne legger beslag på betydelige arealer som vender ut mot havet og som vil komme til å prege landskapsbildet i betydelig grad.

Når det gjelder utbyggingen i Lysøyvågen så er denne ikke så kontroversiell, men den har likevel stor betydning for området.

Fosen landbruk stiller seg positiv til utvikling av reiseliv i tilknytting til kommunedelplanen for Lysøya.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Er særlig opptatt av arealforvaltningen på utsida av Lysøya. Mener at denne må utgå. Mener dessuten av småbåthavna ved i Lysøyvågen ikke bør bygges ut før andre småbåthavner har fått utbygd sin kapasitet.

Fylkesmannen stiller som vilkår for egengodkjenning at:

- Byggeområde hotell med tilhørende anlegg, privat marina, m.v. må tas ut av planen.
- Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg må tas ut av planen.

Rådmannens kommentar:

Her står vi ved kjernen av utfordringen. Å etterkomme fylkesmannens krav betyr å legge prosjektet dødt. Dette vil ikke være i samsvar med de politiske signalene som er gitt i kommunen til nå.

Rådmannen ser imidlertid for seg at en bør prøve å dempe noe av eksponeringen av bygg og anlegg som er knyttet til fritidsbebyggelsen. Dette kan gjøres ved å ta ut enkelte tomter i nordvest og nordøst.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Fylkesutvalges vedtak i sak 229/2007 med relasjon til herværende reguleringsplan, siteres: "Kommunedelplan for Lysøya anbefales godkjent med følgende endringer:

1. Tomtene 1, 17, 18, 19 og 20 tas ut av planen.
2. Det forutsettes at kaier/moloer og fritidsområdet knyttet opp mot hotellet (bl.a badestranda) må være tilgjengelig for almenheten."

Fylkesutvalget legger særlig vekt på følgende forhold i saken:

3. Planforslaget er i tråd med Fylkesplanens mål om sterkere å utnytte regionens naturressurser til opplevelsesnæringer.
4. Planlagt område for hotell, hyttefelt og strand er i dag vanskelig tilgjengelig fra landsida. En utbygging som beskrevet i søknaden vil åpne områdene på nordsida av Lysøya, inkludert den sjeldne badevika, for allmennheten. Fylkesutvalget vil som fylkesfriluftsnemnd legge vekt på dette, og at bare selve hotellbygningen blir liggende i strandsonens 100-metersbelte.
5. Fylkesutvalget legger vekt på at hotell- og hytteutbygging er ett prosjekt, som må utbygges som en helhet. Reguleringsbestemmelsene må sikre dette ved rekkefølgebestemmelser. Prosjektet vil derfor ikke danne presedens for prosjekter som bare omhandler hytteutbygging

Rådmannens kommentar:

Fylkesutvalgets vedtak og vurdering er i samsvar med rådmannens syn og en slutter seg derfor til dette.

Statens Vegvesen:

Det må tas inn en bestemmelse krav om at parkering skal skje minst 4 meter fra fylkesveg, at avkjørsel til privat havneområde inntegnes, at siktsonen for hovedatkomsten på nordsiden trekkes 10 meter inn i avkjørselen, at avkjørsler må bygges etter vegnormalenes krav og at det må tas inn rekkefølgebestemmelser som sier at avkjørsel skal være bygd før utbyggingen av feltet starter.

Rådmannens kommentar:

Disse kravene er rimelige og må imøtekommes.

Fiskeridirektoratet datert:

Ingen merknader.

Bente Kristin Malmø og Morten Marøy :

Mener primært at hyttefeltet ikke bør inngå i planen. Ønsker bedre illustrasjoner, mener veisystem og parkering ikke er optimalt og at utbygging av hytter innefor 100-metersbeltet ikke må tillates. Det bør ikke legges spesielle begrensninger i bestemmelsene på bebyggelsen for hotellet. Det må unngås at kun hyttene kommer og ikke hotellet.

Rådmannens kommentar:

Det kunne selvfølgelig ha vært laget enda flere illustrasjoner og liknende for å synliggjøre hvordan utbyggingen vil ta seg ut. Til syvende og sist er det imidlertid ikke det dette dreier seg om. Spørsmålet er om en skal kunne etablere en næringsutvikling her på det grunnlag som nå foreligger eller ikke. Forøvrig viser en til det som er sagt foran.

Arealet "Privat marina" bør endres til "Privat havneanlegg i sjø" for å understreke at dette ikke er en havn hvor det skal ligge båter i havn. Det er kun anløp for båter og liggeplass for båter i oppdrag for aktivitetene ved eventsenteret som skal ligge her.

Saken må forøvrig sees i sammenheng med behandlingen av kommunedelplanen for Lysøya.

Oppsummering:

Planforslaget er kontroversielt, men det dreier seg om det skal kunne etableres en næringsvirksomhet i området på det grunnlag som nå foreligger. De planfaglige spørsmålene må derfor underlegges en politisk vurdering av hva en ønsker og har muligheter for å oppnå i denne delen av kommunen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Bjugn kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2, den framlagte reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.05.2007 under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planen:

1. Arealet "Privat marina" utenfor hotellet er ikke beregnet som småbåthavn og må angis som "Havn/kai i sjø".
2. Antallet hytter reduseres ved at de mest eksponerte hyttetomten, tomtene nr. 1, 17, 18, 19 og 20 tas ut av planen.

I reguleringsbestemmelsene:

- A. Følgende skrivefeil o.l rettes i teksten:

- § 2.1.1 endres begrepet BYA=52% til: %-BYA=52.
- I § 2.1.3 andre avsnitt tilføyes i andre punktum ordet "er" mellom ordene "dersom det".
- I § 6.1 skilles ordet "skallegges".
- I § 6.4 første avsnitt tas ordet "når" i siste setning ut.

- B. Ny paragraf (§ 2.1.5) med følgende ordlyd tas inn: " Områder for fritidsaktiviteter knyttet opp mot hotellet (bl.a badestranda) skal være tilgjengelig for allmennheten."
- C. I § 3 tilføyes følgende setning: "I disse områdene gjelder fortsatt jordloven."
- D. I § 6.2 endres takvinklene for naust fra 18 -22 grader til "fra 27 - 34 grader."
- E. I § 6.3 tilføyes i første setning: "med tilhørende festeanordninger og forankringer."
- F. I § 6.3 endres andre setning til: "Privat småbåthavn merket "Havn/kai i sjø" på plankartet, tillates kun bygd og brukt som drifts- og gjestebrygge i direkte tilknytning til hotellvirksomheten. Kaier/moloer i dette området skal være tilgjengelig for allmennheten."
- G. I § 7 tilpasses nummerhenvisningene for tomtene til nummerering i vedtatt plan.