

Arealbruk

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens Hus
7468 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
21505/2007/L12/BJOGRO

Dato
23.10.2007

REGULERINGSPLAN FOR LYSØYA OPPLEVELSE. PLANUTVALGETS PLANVEDTAK. MEKLING.

Viser til tidligere samtaler, møter og saksbehandling om denne saken og oversender herved en oppsummering og vurdering av saken samt en anmodning om meklingsmøte med fylkesmannen.

Planutvalgets vedtak

Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse, datert 05.05.2007 med planbeskrivelse sist revidert 23.05.2007, ble behandlet av hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker i møte 04.09.2007, sak 07/64.

Utvalget fattes slik enstemmig innstilling til vedtak for kommunestyret:

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.

- H. Ny hovedparagraf 8 *Rekkefølgebestemmelser*
§ 8.1 *Rekkefølgebestemmelser*
Hotell/aktivitetssenter skal være omsøkt, godkjent og fysisk påstartet før det tillates igangsatt fysiske byggetiltak for bygninger, infrastruktur eller andre anlegg knyttet til fritidsbebyggelsen på høyden nordøst i planområdet.

I forbindelse med høringen av reguleringsplanen, ga fylkesmannen en omfattende uttalelse. I fylkesmannens oppsummering av de viktigste innvendingene til planen gitt som vilkår for egengodkjenning, skriver fylkesmannen:

- For å unngå nye inngrep i 100-metersbeltet mot sjøen og for å unngå å åpne et urørt landskap for tekniske inngrep må byggeområde hotell m/tilhørende anlegg samt tilhørende privat marina, badeområde, veg og parkering tas ut av planen.
- Foreslått byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveier og parkering må tas ut av planen.

Hovedutvalgets innstilling til vedtak ovenfor kommunestyret imøtekommer ikke fylkesmannens vilkår for egengodkjenning. Vedtaket avspeiler imidlertid en bevisst og konstruktiv vilje til å imøtekomme intensjonen bak fylkesmannens vilkår innenfor rammen av det som er mulig for å kunne få gjennomført dette viktige næringspolitiske prosjektet som ligger bak reguleringsplanens utforming.

Utvalgets vedtak omhandler mange forhold som ikke angår de elementene som fylkesmannens vilkår er knyttet til. Av punkter i utvalgets vedtak som har betydning i forhold til fylkesmannens vilkår skal spesielt nevnes:

Punkt 1, 2, B, F og H.

Disse punktene innebærer følgende:

- Sjøarealet som er avsatt utenfor hotellet knyttet til bruk av båt, forutsettes brukt i tilknytning til trafikk til og fra hotellet eller til bruk i tilknytning til virksomhet ved hotellet. Området kan ikke utformes for eller brukes til opplagshavn for båter. (Punktene 1 og F).
- Område for fritidsaktiviteter ved hotellet, med bl.a badestranda skal være tilgjengelig for allmennheten. (Punkt B).
- De hyttetomtene som kommer nærmest sjøen og/eller er mest eksponert i forhold til terrenget, tas ut av planen. Dette reduserer også det totale antallet hytter som kan bygges i området. (Punkt 2).
- Innføring av rekkefølgebestemmelser som sikrer at det ikke kan bygges hytter med tilhørende spesifikk infrastruktur uten at hotellet blir realisert. (Punkt H).

Kommunens vurdering og planfaglige grep

Utgangspunktet for kommunen er at det foreligger et næringspolitisk utviklingsprosjekt som forutsetter bygging av et hotell/eventsenter med en lokalisering og klimatisk eksponering som angitt i reguleringsplanen. I dette prosjektet inngår utbygging av private hytter som et ledd i finansieringsgrunnlaget og aktivitetsgrunnlaget ved eventsenteret. For kommunen er derfor utfordringen om et slikt prosjekt er nærings- og utviklingspolitisk interessant og i tilfelle om det er akseptabelt å gjennomføre i forhold til de utfordringer som ligger i infrastruktur og arealdisponeringsmessige forhold.

Gjennom den bearbeidelse og diskusjon av prosjektet som er gjort i løpet av de par årene prosjektet har vært kjent, er man kommet fram til enstemmig lokal politisk enighet om at

dette er et prosjekt en ønsker å bidra til å kunne realisere og prosjektet har heller ikke møtt noe motbør i lokalbefolkningen eller lokale faginstanser og organisasjoner.

For å sikre en behandling av prosjektet i samsvar med de juridiske og formelle krav som stilles, og for å sikre bred og åpen debatt og engasjement, har kommunen gjennomført en kommunedelplanprosess for hele Lysøya. I denne prosessen er det gjennomført et gjentatt og bredt informasjonsarbeid i form av kunngjøringer og personlige brev til alle beboere på Lysøya. Dessuten er det avholdt to åpne informasjonsmøter med svært stor deltakelse. Gjennom disse prosessene har en på en svært tilfredsstillende måte nådd fram til lokale interesser og gjennom det fått et klart inntrykk av de holdninger og synspunkter som lokalsamfunn og enkeltpersoner har til prosjektet. Disse holdningene er svært positive og konstruktive.

Kommuneplanprosessen er gjennomført parallelt med reguleringsplanprosessen for herværende reguleringsplan. Planene er gjennom dette avstemt mot hverandre både faglig og behandlingsmessig.

Gjennom kommunens behandling av reguleringsplanen har en tatt stilling til detaljerte grep som har særlig betydning for å kunne finne løsninger for prosjektet som ivaretar andre hensyn på en best mulig måte. I denne behandlingen har en påvirket til endringer under veis. I sluttbehandlingen av planen foreslår en konkrete anvisninger til endringer som er knyttet til andre berørte interesser. Enkelte hytter er forutsatt tatt ut, allmennheten sikres tilgang til friarealer og friluftsarealer og sjøområdet ved hotellet skal ikke disponeres til fast havn for båter. Ved dette mener kommunen at planen er akseptabel både for å kunne få realisert prosjektet og for å ivareta de samfunnsmessige hensyn som blir berørt av prosjektet. De viktigste elementene i dette er å sikre at hyttebygg ikke blir urimelig eksponert i terrenget og at allmennheten sikres tilgang til området og de tilrettelegginger av allmenn art som er planlagt gjennomført.

Etter at fylkesutvalget har gjennomført befaringsplanområdet, har fylkesutvalget gitt uttrykk for fylkeskommunens syn på planforslaget ved sitt vedtak av 28.08.2007 slik:

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

Kommunens vurdering av viktige hensyn som fylkesmannen har lagt vekt på i sine krav for egengodkjenning av planen

Fylkesmannen har i tilknytning til arealdisponeringen på utsiden av Lysøya, og som er den delen av planen fylkesmannen har stilt vilkår for egengodkjenning til, lagt vekt på arealforvaltningen i 100-beltet og hensynet til natur, kultur og landskap. I denne sammenhengen begrunner fylkesmannen sine holdninger og vilkår med at planen vil føre til store inngrep i sjønære områder, at det medfører inngrep i et ellers uberørt landskapsbilde og at området er en ressurs og et attraktivt utfartsområde både til fots og med båt for fastboende og tilreisende.

Kommunen har forståelse for fylkesmannens generelle synspunkter og holdninger. Kommunen deler imidlertid ikke fylkesmannens vurderinger av tiltakets innvirkning og områdets betydning for friluftsliv.

Inngrepet i strandsona er kun knyttet til hotellet med tilhørende anlegg. Dette begrenser seg til området ved bukta i Akimskaret og består av hotellets smale sjøfront, kaien og en gangbane/fiskeplattform. I forhold til strandlinjen på utsiden av Lysøya og i forhold til eventuelle allmenne interesser, oppfatter kommunen dette som svært beskjedne inngrep sett i forhold til de aktiviteter som etableringen er planlagt å generere.

Innenfor 100-metersbeltet er det kun 1 - 2 hyttebygg som kommer i tillegg til hotellet og deler av atkomstveien. Disse hyttene og atkomstveien ligger rundt 20 meter over havnivå og i det alt vesentlige 80-90 meter fra strandlinjen. Disse tiltakene vil derfor ikke være til noen faktisk sjenanse eller hinder for trafikken langs stranda og tilkomsten fra sjøsiden blir forbedret.

Når det gjelder landskapsbildet, så vil dette i hovedsak bli påvirket av hotellet med sine tilhørende anlegg, fritidsbebyggelsen oppe på høyden og av atkomstveien fra skaret og opp til hytteplatået.

Fra stranda og de nære sjøområdene ut til et par hundre meter fra land, er det kun hotellet med sine anlegg, deler av den nevnte veien og deler av noe få hytter som vil være synlige. Lengre fra land vil man gradvis kunne se hyttene. En må ut på en avstand på omlag 1 km før man vil kunne se de øverste hyttene. Hyttene vil i henhold til reguleringsbestemmelsene få en utforming og materialbruk som vil tilpasse disse til terrenget. Inngrepene vil derfor på ingen måte være dominerende verken på nært hold eller på avstand.

Om områdets attraktivitet og bruk i friluftssammenheng, mener kommunen fylkesmannen tar direkte feil. Området har klart spesielle og attraktive kvaliteter. Særlig er sandstranda fin. Dette gjelder forøvrig flere slike bukter langs utsida av Lysøya. Også deler av bergområdene langs utsiden av øya er attraktive. Imidlertid er det en betydelig fysisk utfordring å kunne ta seg fram langs stranda på utsida av øya. Ja, deler av området er direkte risikabelt. Så seint som i ettersommer måtte det rekvireres helikopter for å bringe noen kviger ut av området etter at de hadde gått seg fast i terrenget.

Hovedinnvendingen mot fylkesmannens beskrivelse er imidlertid at området i dag er svært vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Dette skyldes at området fra landsiden kun er tilgjengelig gjennom gårdstun eller gjennom dyrka mark. Tilgangen til området er altså ikke sikret gjennom friluftslovens regler. Fra sjøsiden er også tilgangen til området noe begrenset både av topografiske grunner og på grunn av eksponering for vind og bølger. Til dette kommer at båtfolk foretrekker mer attraktive områder på holmene utenfor Lysøya. Disse har også bedre tilgjengelighet på grunn av bedre skjerming mot været.

I forhold til det å sikre allmennheten tilgang til områdets kvaliteter, kommer reguleringsplanen inn som et positivt element. Dessuten legger planen opp til en utvikling av området gjennom spesielle tilrettelegginger som stier, fiskeplattform, tilrettelegginger i fjæra for bading, dusjing og liknende. Dette vil derfor føre til bedre tilgang til områdene på utsida av øya, bedre framkommelighet langs stranda samt et bredere tilbud og bedre tilbud for allmennheten.

Kommunen har under vurdering om kommunen evt. skal gå inn å erverve sentrale deler av friluftsområdet innefor reguleringsplanen i det aktuelle området for ytterligere å bidra til allmennhetens tilgang til området.

Dette forholdet er også vektlagt av fylkesutvalget som ansvarlig for friluftsliv i fylket. Fylkesutvalget legger i sin uttalelse til planen blant annet vekt på følgende, sitat: "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."

Kommunens lokale utviklingsvurdering

Kommunens vurdering av og engasjement i lokal utvikling er sterkt knyttet til sysselsetting og bosetning. Kommunens befolkningsgrunnlag er redusert med 340 eller 7 % siden 1990. Alderssammensetningen er samtidig endret i negativ retning ved at en har fått en betydelig større andel eldre og tilsvarende en mindre andel unge og folk i yrkesaktiv alder.

Kommunen har også en rekke andre negative nærings- og befolkningsmessige trekk som lav sysselsettingsandel i befolkningen, høy andel sysselsatte i primærnæringene, lav bruttoinntekt pr. innbygger og en negativ nettoppendling.

Pågående strukturendring i landbruket vil opprettholde de samme negative trekkene.

Samtidig skaper truslene om nedleggelse eller kraftig reduksjon av aktiviteten ved Ørland hovedflystasjon stor usikkerhet i kommunen generelt også for annen næringsvirksomhet og sysselsetting.

Scanbio Lysøysund vurderer nedleggelse og flytting av anlegget til Tjeldbergodden.

I en slik situasjon er kommunen forpliktet til å engasjere seg aktivt i forhold til de muligheter for næringsutvikling og sysselsetting som måtte dukke opp. I forhold til det næringsprosjektet som reguleringsplanen tar sitt utgangspunkt i, er det spesielt av betydning for kommunen at prosjektet er knyttet til Lysøysundområdet, som både generelt og i forhold til evt. nedleggelse av Scanbio Lysøysund blir spesielt berørt. Dessuten er den planlagte virksomheten i samsvar med vedtatte kommunale mål og prioriteringer for næringsvirksomhet i dette området.

Det har også gitt prosjektet stor troverdighet og kommunal tillit at de som står bak prosjektet har røtter i lokalsamfunnet og at de bygger sine planer ut fra erfaringer som allerede er høstet i området gjennom etablerte prosjekt. Som forløper til prosjektet er det også gjennomført utredninger støttet av Innovasjon Norge og det er arbeidet med et konsept med samarbeid med andre aktører i regionen.

Veien videre

Dette er en svært viktig sak for kommunen og det har derfor så langt også vært en god kontakt og dialog med både fylkesmannen og fylkeskommunen underveis i arbeidet. At man har hatt forskjellige syn har ikke påvirket dette forholdet. Kommunen ønsker derfor å finne en løsning på de gjenstående uenighetene med fylkesmannen før plansaken skal sluttbehandles i kommunestyret.

På dette grunnlag har ordføreren i Bjugn vært i kontakt med fylkesmannens assisterende fylkesmann Odd Inge Mjøen om mulighetene for å få til et meklingsmøte mellom fylkesmannen og kommunen. Det er enighet om å avvikle et slikt møte torsdag 22. november i år. Det har etter dette også vært kontakt mellom saksbehandlere hos fylkesmannen og kommunen om dette temaet.

Kommunen ønsker primært at meklingen kan foregå i kommunen fordi dette vil gi muligheter til å foreta befaring i planområdet og derved sikre at man har det samme faktiske grunnlag å bedømme planforslaget ut fra.

Fra kommunens politiske side vil ordfører Arnfinn Astad og planutvalgsleder Jostein Tårnes delta. Fra rådmannen vil leder for arealbruk Bjørnar Groven delta.

Arnfinn Astad
Ordfører

Bjørnar Groven
Leder arealbruk

Vedlegg:
Justert plankart og bestemmelser i samsvar med planutvalgets innstilling ovenfor kommunestyret

Kopi til:
Arnfinn Astad
Tor langvold
Jostein Tårnes