



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse. Ny 1. gangs behandling.

Vedlegg:

1. Plankartutkast datert 21.11.2007
2. Plankartutkast datert 05.05.2007
3. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 21.11.2007
4. Vedtak i HDA sak 07/64 av 04.09.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Forslaget til reguleringsplan for Lysøya Opplevelse ble behandlet 1. gang 22.05.2007 i sak 07/42. Planen ble etter dette lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Etter denne høringsrunden hvor det kom inn en del merknader til planen, ble planen satt under sluttbehandling i HDA som planutvalg. Dette skjedde i sak 07/64 den 04.09.2007.

Inn mot behandlingen den 04.09.2007 foregikk det en viss aktivitet for å avklare fylkeskommunens og fylkesmannens endelige vurderinger. Fylkeskommunen kom etter et møte i fylkesutvalget den 28.08.2007 med sitt endelige syn. Der fikk planen full støtte under forutsetning av at enkelte endringer ble innarbeidet, blant annet at noen hytter måtte tas ut av planen.

Etter behandlingen av planforslaget i planutvalget den 04.09.2007 har det vært skriftlig og muntlig kontakt med fylkesmannen for om mulig å komme fram til en løsning for planen. Dette endte med at fylkesmannen personlig sammen med lederen for miljøvernavdelingen og plankoordinatoren kom ut til et møte med kommuneledelsen og representanter for selskapet bak planen, i Lysøysund den 22.11.2007. Etter dette møtet, ble kommunen lovet en avklaring fra fylkesmannens side på planspørsmålet. Til dette møtet i Lysøysund hadde planleggeren laget en skisse til endring i reguleringsplanen som medførte at hotellet ble flyttet helt ut av 100-metersbeltet og båthavna på utsida av øya var tatt ut.

Fylkesmannens vurdering foreligger ennå i skrivende stund ikke. Planlegger har imidlertid utarbeidet en justert plan hvor hovedelementet er at hotellet er flyttet ut av 100-metersbeltet og småbåthavna på utsida av øya er tatt ut. Ellers er friluftsområdet på land utvidet noe i vest og det er foretatt noen mindre endringer for å tilpasse planen til de nye hovedtrekkene. Reguleringsbestemmelsene er justert i forhold til dette. Dessuten er de

feil og mangler i bestemmelsene som planutvalget påpekte i sitt vedtak i sak 07/64 nå innarbeidet i bestemmelsene.

Vurdering:

På grunn av at planforslaget nå er endret på enkelte punkter, må planen ut på en ny høring. Denne høringen kan begrenses noe da den ikke berører alle faginteresser og personer.

Dersom planforslaget behandles nå, kan det legges ut til høring slik at det kan sluttbehandles i januarmøtet i planutvalget og kommunestyret.

Det er et problem at fylkesmannen ikke har kommet med sitt endelige signal på planen, noe som var lovet i tide før herværende møte. Imidlertid er hovedinnvendingen fra fylkesmannen nå etterkommet i og med at hotellet er flyttet ut av 100-metersbeltet. Det som da gjenstår vil da være vurderingen i forhold til Landskapskonvensjonen som går ut på hensynet til utbygging i et ellers ubebygde område.

Rådmannen velger for sin del å legge fram det foreliggende forslaget til reguleringsplan for ny første gangs behandling slik at saken skal kunne behandles ferdig i januar neste år.

De endringer og rettinger som nå er foretatt på plankartet og i reguleringsbestemmelsene burde etter rådmannens mening nå være tilstrekkelig til at planen kan bli godkjent. De endringer som er gjort er med på å bedre hensynet til allmennheten og 100-metersbeltet.

Når det gjelder reguleringsbestemmelsene så er det angitt i vedlegg tre med rød ramme hvor det er foretatt endringer i bestemmelsene siden forrige behandling. Endringer som er gjort i samsvar med planutvalgets tidligere vedtak er ikke merket.

I forhold til disse bestemmelsene kan en merke seg at det nå er kommet inn en bestemmelse i §5 om offentlige friområder. Her er det åpnet for en flytende gjestebrygge på utsiden av øya. Dette er gjort for at både besøkende til hotellet og til badeplassen skal kunne få legge til. De øvrige endringen er av mindre betydning.

I og med at planen nå er rettet opp også for de forhold som medførte merknader fra planutvalget ved behandlingen i sak 07/64, har rådmannen ingen merknader til planforslaget.

Oppsummering:

Slik planforslaget nå foreligger, bør forslaget kunne danne grunnlag for endelig plan. Forslaget må sendes ut til en begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vedtar å legge reguleringsplanforslaget for del Lysøya Opplevelse gnr. 71, bnr.6 og gnr. 71, bnr. 9 sist datert 21.11.2007, ut til ny offentlig ettersyn og sende den på begrenset høring i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.