



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Endring av reguleringsplan Valstad - Første gangs behandling

Vedlegg:

1. Utdrag av planbeskrivelsen datert 06.12.2007
2. Forslag til endret reguleringsplan - plankart datert 05.12.2007
3. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser
4. Gjeldende reguleringsplan - plankart vedtatt 20.02.2003
5. Gjeldende reguleringsbestemmelser vedtatt 20.02.2003
6. Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 04.12.2007
7. Kopi av møtebok for HDA sak 07/44 av 03.07.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Sight Byggeplaner fremmer på vegne av grunneier Kurt Haukaas forslag til endring av reguleringsplan for Valstad hytteområde.

Gjeldende reguleringsplan for Valstad hytteområde ble vedtatt av Bjugn kommunestyre 20.02.2003.

De vesentligste endringene som nå fremmes i forhold til vedtatt plan er følgende

- Planområdet er noe utvidet i sør, sørøst og øst.
- Det er lagt inn 5 nye hyttetomter.
- Et naustområde innerst i Skippervika er tatt med innefor planen.
- Høyspentlinjen over Kråkberget er foreslått flyttet noe mot sør over Kråkberget.
- Privat småbåtanlegg i sjø erstatter felles småbåt friområde i sjø (småbåthavn) og har endret avgrensning.
- Privat småbåtanlegg på land erstatter område for felles naustområde og har noe endret avgrensning.
- Friluftsområde på land er utvidet med området på Kråkberget samt at området ved Gangstøhaugen er utvidet noe.
- Det er inntatt 3 områder for bevaring av landskap og vegetasjon.
- Felles hovedadkomst til feltet er lagt inn fra eksisterende vei i sørøst.
- Felles hovedadkomst inne i feltet er endret på flere punkter.
- Det er lagt inn felles tursti opp til Kråkberget.
- Felles friområde på land sørøst i Skippervika er utvidet.

Vurdering:

I oppstartfasen av herværende planendring har planleggeren hatt omfattende dialog med parter innen planområdet, med andre offentlige myndigheter og med kommunens administrasjon. Noen av partene innen planområdet har gitt uttrykk for at de er negative til flere hytter i planområdet og til at disse kommer ved/på Kråkberget.

Endring av denne reguleringsplanen har vært diskutert med og behandlet av hovedutvalget flere ganger, sist i møte 03.07.2007 i sak 07/44.

Flere tema har vært diskutert i denne sammenheng, men det viktigste temaet har vært mulighetene for å utvide antallet hyttetomter i feltet. Grunneieren har ønsket å få plassert inn flere hyttetomter ved Kråkberget. Ved behandlingen i hovedutvalget i sak 07/44 ga utvalget uttrykk for at de kunne akseptere inntil 4 nye hytter ved nåværende høyspentlinje ved Kråkberget, men at det ikke ville akseptere hytter sørøst i feltet. Bakgrunnen for denne holdningen var til dels den uttrykte skepsisen som tidligere var uttrykt fra andre tomte-/hytteiere innen feltet, dels det relativt høye antallet hyttetomter som allerede var i feltet og hensynet til landskapsformene.

Sett i forhold til hovedutvalgets gitte signal i sak 07/44, vil hyttetomta som er benevnt som T25, ikke være akseptabel.

Mange av de nå foreslåtte endringene i planen bygger på en god faglig vurdering og forsvarer i seg selv at planen tas opp til revisjon. Av viktige tema her skal spesielt nevnes:

- Ny hovedadkomst fra vest som både forbedrer trafiksikkerheten langs kommuneveien og som flytter denne adkomsttrafikken ut fra selve tunet på hovedbruket.
- Bevaringsområder for områder med biologisk mangfold blir nå tatt hensyn til.
- Det etableres større friluftsområder, blant annet på Kråkberget med tursti.
- Felles friområde ved Skippervika utvides.
- Interne veier i området oppdateres og gis en bedre utforming enn eksisterende plan.

Utvidelsen av planområdet skaper en noe bedre sammenheng og oversikt over arealene. Planen overlapper reguleringsplanen for Valsneset vedtatt 19.06.2003 og "fyller i" et tidligere uregulert parti mellom disse planene.

Oppdatering av planområdet med hensyn til korrekte eiendomsgrenser og tekniske anlegg er viktig og nyttig.

Endringene i reguleringsbestemmelsene er i realiteten små, men bestemmelsene er noe omredigert.

De forholdene som en særlig bør være oppmerksom på av mer kontroversiell art er følgende:

- Naustområdet innerst i Skippervika. Dette naustområdet ligger i dag under reguleringsplanen for Valsneset, men området er noe mindre enn det som er foreslått i herværende plan. Spørsmålet er om det er ønskelig eller akseptabelt med større naustområde her både av hensyn til den allminnelige forvaltningen av strandsonen og av hensynet til utviklingen på Valsneset som næringsområde.
- Småbåtanleggene på land og sjø er regulert som spesialområder mens de tidligere var regulert til fellesområder. Fellesområder sikrer at tomter innen planområdet

kan ha rett til båt- og naustplasser. I dette tilfellet er hytter innen planområdet sikret rett til slik plass via reguleringsbestemmelsenes punkt E1 og E2. At områdene er mer avgrenset enn i gjeldende plan ansees som positivt da det ikke beslaglegger unødig areal.

- Flytting av høyspentlinjen gjør at den kommer noe nærmere eksisterende tomter bnr. 160 og 161. Dette synes imidlertid ikke å være noen vesentlig ulempe.

Oppsummering:

Å endre planen på enkelte punkter synes fornuftig og positivt. Rådmannen vil derfor tilrå at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn under forutsetning av at følgende endringer gjøres i planforslaget:

- Hyttetomt T25 med tilhørende adkomstvei tas ut av planen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det på høring under forutsetning av at følgende endring innarbeides i planforslaget:

- Hyttetomt T25 med tilhørende adkomstvei tas ut av planen.