



## SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Strand gnr.71, bnr. 28

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 02.04.2008
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 18.04.2008
3. Planbeskrivelse datert 18.04.2008
4. Brev fra Bente Kristin Malmo/Morten Marøy datert 04.04.2008

Sakens bakgrunn og innhold:

På vegne av grunneier Jan og Vidar Kristiansen, fremmer arkitekt Steina Uddu forslag til reguleringsplan for eiendommen Strand gnr.71, bnr. 28 på Lysøya. Planområdet er i kommunedelplanen for Lysøya avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse. Det er vedtatt egne bestemmelser for utforming av bygg på dette arealet. Dette for å ivareta en tradisjonell byggestil som har vært utbredt i dette området og som eksisterende tun innefor planområdet er utformet etter.

Planforslaget inneholder 5 tomter hvorav eksisterende eiendom gnr. 71, bnr. 93 er en av de.

Arealet er regulert til kombinert formål boliger/fritidsboliger. På hver av de 4 nye tomtene er det regulert inn et tun med hovedbygg og uthus. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal hovedbyggene utføres i 1 1/2 etasje og med spesielt preg. De tekniske forutsetningene er i all hovedsak i samsvar med punkt 2.3 i bestemmelsene for kommunedelplan Lysøya. Avvikene vil bli kommentert under vurderingene.

Eier av bnr. 93 Bente K. Malmo/Morten Marøy mener planen med bestemmelser er i strid med bestemmelsene i kommunedelplanen. Dette går på forståelsen av angitt utnyttelsesgrad i kommuneplanen.

Adkomst til området er via privat vei ved Eidsbukta. Avløpet skal føres til Lysøy kloakklegg anlegg. Dette avløpet er ført ut på 10 meters dyp.

Vurdering:

Det er positivt at det endelig blir fremmet en reguleringsplan for området. Dette har vært ønskelig fra kommunen over lang tid, men forskjellige forhold har gjort dette vanskelig.

Planforslaget gir en utforming som er i samsvar med det man fra kommunen hadde tenkt seg da området ble tatt inn i kommuneplanen i 2005. Det viktigste er at det legges opp til en bebyggelse som har et tradisjonelt preg. På dette stedet vil en slik bebyggelse komme til sin rett da tomtenes form og beliggenhet er gunstig og det finnes slik bebyggelse på stedet fra tidligere.

Byggeformålet er avsatt til kombinert bolig- og fritidsboligformål. Dette er gjort i forståelse med rådmannen. Årsaken til dette er at det ut fra slik utbygging og utvikling av bebyggelsen og bosetningen er, vil det være vanskelig å styre om bebyggelsen blir bruk til det ene eller andre formålet. Ved å ha en åpen holdning til dette i planen, vil en kunne dimensjonere infrastruktur og bebyggelse ut fra de strengeste tekniske krav og samtidig unngå behov for seinere ombygginger. Dette vil i tilfelle bety at det i reguleringsbestemmelsene bør tas inn krav til teknisk utforming som sikrer denne fleksibiliteten, for eks. på energiforbruk og avløpsanlegg.

Når det gjelder plassering av bygg på de enkelte tomter, er det lagt vekt på å plassere disse slik at området får et godt og samlet preg. Byggene på de enkelte tomter skal bidra til at det dannes lokale tun og det er dessuten forsøkt å skjerme eksisterende tun på bnr. 93 ved at byggene på tilstøtende tomter er trukket lengst mulig bort fra denne eiendommen og en har plassert uthusene slik at de bidrar til å gi skjerming.

Til Malmo/Marøys påstander om at planen ikke er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser vedr. utnyttelsesgrad, er å si at her tar Malmo/Marøy feil. Uenigheten går på kommuneplanens bestemmelser hvor det står at tiltak på eiendommen Strand gnr. 71, bnr. 28 må tilpasses følgende bestemmelser: Boliger/Fritidsboliger - grad av utnyttelse: BYA 125 m<sup>2</sup>. Det har hele tiden vært kommunens forutsetning at denne bestemmelsen skal sikre at bebyggelsen har et bestemt preg. Dette er altså ikke en total begrensning av utnyttelsen på hele eiendommen. Boliger/fritidsboliger omtales derfor i flertall. Det er altså den enkelte bolig/fritidsbolig som med sine uthus som skal holde seg innefor disse grensene. Bestemmelsen er forøvrig tatt fra reguleringsplanen for Vasøya.

I reguleringsbestemmelsene er det noen detaljer som bør vurderes nærmere: Punkt 1.3: I tredje og fjerde punktum omtales "fritidsbolig" og "hytte". For å være konsekvent bør disse begrepene byttes ut med "bolig/fritidsbolig" slik det omtales i første punktum.

Punkt 1.4: Her opereres det med en gesimshøyde på 4,75 meter. Dette er 0,25 meter høyere enn i bestemmelsene i kommunedelplanen. Det kan bemerkes at det i reguleringsbestemmelsene i Vasøya hvor denne type bygg er planlagt, her gesimshøyde på 4,5 meter. Alle byggene her har holdt seg innenfor disse gitte rammene. For boligformål er denne høydebegrensningen noe stressende fordi man normalt skal ha en romhøyde på 2,40 meter i boligrom. Dersom en skal akseptere en gesimshøyde på 4,75 meter, bør det stilles krav til maksimumhøyde på golv over terrengnivå slik at man får utnyttet gesimshøyden maksimalt til beboelsesrom og ikke til grunnmur. Dessuten må ikke terrenget bygges opp der huset skal stå.

Ved siden av dette bør det inn bestemmelser som også styrer utforming av vinduer, takoverheng og liknende for å sikre ønsket preg. I reguleringsbestemmelsene for Vasøya som på mange måter danner grunnlaget for tenkingen omkring dette bygningspreget, er det gitt en del bestemmelser om dette som bør vurderes tatt med.

Oppsummering:

Rådmannen ser fram til at utbygging av dette området med det utbyggings- og formpreg som er lagt til grunn. Med visse justeringer av reguleringsbestemmelsene, bør planeforslaget kunne legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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 for reguleringsplan Strand gnr. 71, bnr. 28 ut til offentlig ettersyn og sende den på høring under forutsetning av at følgende endringer innarbeidet i reguleringsbestemmelsene:

- I punkt 1.1 tilføyes: *"Takutstikk langs raft skal ikke være større enn 0,4 meter og langs gavl ikke større enn 0,2 meter."*
- I punkt 1.3 endres begrepene *"fritidsbolig"* og *"hytte"* i tredje og fjerde punktum til *"bolig/fritidsbolig"*.
- I punkt 1.3 tilføyes etter andre punktum: *"Terrenget rundt byggene skal planeres til omlag samme nivå rundt hele bygget med utgangspunkt i midlere eksisterende terreng innenfor byggegropa. Topp golv i første etasje skal ikke være høyere enn 40 cm over planert terreng rundt bygget."*
- Nytt punkt 1.7 settes inn med følgende innhold: *"Vinduer skal ha en tradisjonell og rektangulær form. Vindusruter i vinduer og dører skal ikke være større enn 40 cm i høyde eller bredde evt. i begge retninger."*