



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. Plankart sist revidert 21.11.2007
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 21.11.2007
3. Brev fra fylkesmannen datert 29.01.2008
4. Merknad fra Bente K. Malmö/Morten Marøy datert 05.04.2008
5. Fylkesmannens uttalelse datert 23.04.2008

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken er godt kjent i kommunens politiske organer etter flere omganger med behandling. I korte trekk går saken ut på at utviklingselskapet Explora Lysøysund har fått utarbeidet en reguleringsplan for hotell og hyttetomter på utsida av Lysøya. I planen inngår også en småbåthavn i Lysøyvågen.

Diskusjonen med fylkesmannen og i noen grad også fylkeskommunen har gått på om det var akseptabelt å bygge hotell innefor 100-metersbeltet på utsiden av Lysøya og utbygging av hyttetomter på utsiden av øya selv om disse i all hovedsak blir liggende utenfor 100-metersbeltet.

Etter en del diskusjon med fylkeskommunen og fylkesmannen utarbeidet utbygger derfor et nytt planforslag hvor hotellet ble flyttet ut av 100-metersbeltet, småbåthavna på utsida av øya ble tatt ut og det ble også gjort noen endringer i friluftsområdene på land. Fylkeskommunens merknader ber derved imøtekommet. Fylkesmannen var imidlertid fortsatt ikke fornøyd med løsningen. Dette reviderte planforslaget ble av planutvalget vedtatt lagt ut til ny offentlig ettersyn og sendt på høring i møte 11.12.2007 i sak 07/87.

På grunn av fortsatt dialog med fylkesmannen ble imidlertid ikke saken lagt ut på høring umiddelbart.

Fylkesmannen endelige uttalelse kom i brev av 29.01.2008. I tillegg har det vært møter med fylkesmannen etter dette. Gjennom disse møtene er det avklart at fylkesmannens uttalelse av 29.01.2008 er fylkesmannens standpunkt i saken.

Det må nevnes at i skrivende stund har ikke fylkeskommunen sendt noen ny formell uttalelse etter at saken ble sendt på ny høring i inneværende måned.

Fylkesmannen har imidlertid kommet med ny uttalelse som naturlig nok bygger på de samme vurderinger som brevet av 29.01.2008.

Vilkår for egengodkjenning er:

- Byggeområde for hotell m.m må tas ut av planen.
- Område for fritidsbebyggelse må tas ut av planen.
- Det må ikke åpnes for tilrettelegginger i friområder og friluftsområder som innebærer tekniske inngrep på utsida av Lysøya.

Med dette utgangspunkt vil det si at dersom kommunen velger å vedta reguleringsplanen noenlunde slik det reviderte planforslaget fra 21.11.2007 er utformet, vil kommunen utfordre fylkesmannen, som på sin side da må forventes å klage vedtaket inn for Miljøverndepartementet. De lokale politiske signalene i saken er slik rådmannen oppfatter den, at planen nå bør vedtas slik den foreligger og at en derved er forberedt på at planen kan havne i departementet.

Fylkeskommunen har imidlertid vist til at saken vil bli behandlet i fylkesutvalget 13.05.08. Det vil si at fylkeskommunens endelige uttalelse ikke vil foreligge før etter at planutvalget har behandlet saken, men før kommunestyret skal behandle den.

Når det gjelder fylkeskommunen må det være grunn til å anta at deres endelige uttalelse vil være identisk med deres siste signaler.

Bente K. Malmö og Morten Marøy som har en fritidseiendom annet sted på Lysøya har kommet med nye merknader til saken under den siste høringen.

Vurdering:

Når det gjelder merknadene fra Malmö/Marøy så stiller de noen prinsipielle spørsmål til saken i forhold til uenigheten mellom fylkesmannen og kommunen og forholdet til kommunedelplanen for Lysøya. Svaret på disse spørsmålene ligger i at det er kommunen som er planmyndighet og ikke fylkesmannen. I vedtaket knyttet til kommunedelplanen for Lysøya er det tatt høyde for at reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse kan bli forskjellig fra det kommunedelplanen viser.

Ellers mener de at hyttefeltet bør utgå selv om hotellet blir etablert og at dersom det skal være hytter, må dette utredes nærmere med hensyn til visuelle forhold. Mener veiene bør legges i bakkant av hyttetomtene, parkeringen bør samles og unngå at parkeringsplasser kommer mellom hytter og sjøen.

Begrensninger på materialvalg bør ikke legges, rekkefølgebestemmelsen i § 9 er for svak og det bør ikke tillates inngrep i 100-metersbeltet.

Rådmannens kommentar:

Alle de forholdene som tas opp er vurdert grundig og flere ganger av utbygger, planlegger og kommunen tidligere og konklusjonen er at kommunen er uenig med Malmö/Marøy på alle punkter ut fra faglige, taktiske eller praktiske hensyn.

Det springende punktet er fylkesmannens synspunkter gitt i brevet av 29.01.2008. Fylkesmannen legger vekt på at utsida av Lysøya framstår som et sammenhengende enhetlig urørt kystlandskap ut mot skipsleia. Det er et typisk trøndersk kystlandskap. Tiltak i det åpne landskapet vil bli svært synlig og åpne for nye inngrep. Dette gjelder både hotellet, hyttene, havna/kaia, stiene og annen infrastruktur.

Ut fra dette finner fylkesmannen at planen slik den foreligger, er i strid med intensjonene bak forbudet om tiltak i strandsonen og om ivaretagelse av representativt og urørt kystlandskap.

Fylkesmannen tilrår at hotellet trekkes enda lengre fra strandlinjen og opp i Akimskaret og at det vurderes andre alternativer for etableringen av hyttene. Fylkesmannen tilbyr seg å arrangere en befaring med Miljøverndepartementet med sikte på å diskutere temaet.

Rådmannen er enig i fylkesmannens beskrivelse av området og de faktiske følgene av planforslaget. Rådmannen vurderer det imidlertid slik at de negative konsekvensene tiltaket vil ha på strandsonen og kystlandskapet ikke er så fatale som fylkesmannens vurdering skulle tilsi. Selv i Bjugn finnes det noenlunde tilsvarende landskapsområder som man er villige til å ta vare på, for eks. på Valsøya noen kilometer lengre sør og at de mulighetene som utbyggingen på Lysøya åpner for er svært avgjørende for lokalsamfunnets muligheter for å overleve i den strukturendring som nå foregår. Dessuten er rådmannen i sterk tvil om de generelle føringer om vern av kystsonen og lokalt landskap, kan trekkes så langt som fylkesmannen gjør i å kunne danne et formelt grunnlag for å stoppe en reguleringsplan.

Når det gjelder en evt. flytting av hotellet opp i selve Akimskaret mener rådmannen dette vil være svært uheldig også for eksponeringen fra innsiden av øya uten at en oppnår noen vesentlig gevinst for utsida av øya.

Forøvrig er rådmannen for sin del åpen for å se på andre muligheter i Lysøysundområdet og Lysøya for den del. Imidlertid er en realisering av prosjektet eller et tilsvarende prosjekt avhengig av interessentene, noe rådmannen ikke har noen kontroll over.

I forhold til fylkesmannens endelige uttalelse av 23.04.2008 vises det til det som er skrevet foran.

Ut fra dette foreslås planforslaget datert 21.11.2007 tatt opp til endelig behandling og med den hensikt å vedta det slik det foreligger.

Oppsummering:

Rådmannen vil ut fra den foreliggende situasjon tilrå at reguleringsplanforslaget for Lysøya opplevelse sist revidert pr. 21.11.2007, vedtas.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Bjugn kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 det framlagte forslag til reguleringsplan med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, sist revidert 21.11.2007.