



Sør-Trøndelag fylkeskommune

Enhet for regional utvikling

www.stfk.no

Bjugn kommune

Rådhuset
7160 BJUGN

Vår saksbehandler: Heidi Beate Flatås
Tlf. 73 86 64 27
E-post: heidi.flatas@stfk.no
Postmottak: postmottak@stfk.no

Deres ref.:
Vår ref.: 200807983-6
Oppgis ved alle henvendelser
Vår dato: 14.5.2008

Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse - revidert planforslag

Fylkesutvalget i Sør-Trøndelag behandlet overnevnte sak i møte 13.05.2008.

Protokoll er vedlagt.

Dette er Sør-Trøndelag fylkeskommunes endelige uttalelse i saken.

Til orientering legges også ved saksutredningen.

Med hilsen

Tore Kiste
fagleder

Heidi Beate Flatås

Vedlegg: Protokoll
Saksutredning

Gjenpart: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

SAKSPROTOKOLL

Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse - revidert planforslag

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Fylkesutvalget	13.05.2008	148/2008

Saksbehandler: Heidi Beate Flatås
Arkivsak: 200807983

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 13.05.2008 sak 148/2008

Protokoll

Følgende forslag ble fremmet:

1. DNA,SP,SV v/Solveig Kvidal(DNA):

Reguleringsplanen er i tråd med Fylkesplanens mål om sterkere å utnytte regionens naturressurser til opplevelsesnæringer.

Planlagt område for hotell, hyttefelt og strand er i dag vanskelig tilgjengelig fra landsida. En utbygging vil åpne områdene på nordsida av Lysøya, inkludert den sjeldne badevika, for allmenheten.

Fylkesutvalget vil som fylkes friluftsnemnd legge vekt på dette.

Det forutsettes at kaier/moloer og fritidsområdet knyttet opp mot hotellet (bl.a. badestranda) må være tilgjengelig for allmenheten.

Fylkesutvalget legger vekt på at hotell- og hytteutbygging er ett prosjekt, som må utbygges som en helhet. Reguleringsbestemmelsene må sikre dette ved rekkefølgebestemmelser. Prosjektet vil derfor ikke danne presedens for prosjekter som bare omhandler hytteutbygging.

2. KRF,H,FRP v/Geirmund Lykke(KRF):

Fylkesutvalget vil anbefale at reiselivsanlegget etableres innenfor det nasjonale vernebeltet langs sjø. Bygningene er lagt skånsomt i terrenget og terrengetilpassingen er langt bedre enn ved en etablering i forkant av høydedraget.

For å unngå at anlegget skal bli for dominerende, **bør** det flyttes i samsvar med tidligere forslag. En plassering lenger nede i terrenget vil gi et mindre synlig virkning av anlegget. Selv om det da kommer nærmere strandsonen, er det å foretrekke av landskapshensyn og vil totalt sett gi den beste løsningen.

Fylkesutvalget har likevel ikke innsigelse til endringsforslaget. Lysøysundområdet mangler i dag et slikt tilbud og ved å satse stort på reiseliv og hytteutbygging vil området framstå som attraktivt i reiselivssammenheng, til tross for at anlegget vil bli eksponert i terrenget.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og de to første avsnittene i forslag 2 ble forslaget enstemmig vedtatt.

Avsnitt tre i forslag 2 ble enstemmig vedtatt.

Forslag 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Fylkesutvalget vil anbefale at reiselivsanlegget etableres innenfor det nasjonale vernebeltet langs sjø. Bygningene er lagt skånsomt i terrenget og terrengtilpassingen er langt bedre enn ved en etablering i forkant av høydedraget.

For å unngå at anlegget skal bli for dominerende, bør det flyttes i samsvar med tidligere forslag. En plassering lenger nede i terrenget vil gi et mindre synlig virkning av anlegget. Selv om det da kommer nærmere strandsonen, er det å foretrekke av landskapsensyn og vil totalt sett gi den beste løsningen.

Fylkesutvalget har likevel ikke innsigelse til endringsforslaget. Lysøysundområdet mangler i dag et slikt tilbud og ved å satse stort på reiseliv og hytteutbygging vil området framstå som attraktivt i reiselivssammenheng, til tross for at anlegget vil bli eksponert i terrenget. Reguleringsplanen er i tråd med Fylkesplanens mål om sterkere å utnytte regionens naturressurser til opplevelsesnæringer.

Planlagt område for hotell, hyttefelt og strand er i dag vanskelig tilgjengelig fra landsida. En utbygging vil åpne områdene på nordsida av Lysøya, inkludert den sjeldne badevika, for allmenheten.

Fylkesutvalget vil som fylkes friluftsnemnd legge vekt på dette.

Det forutsettes at kaier/moloer og fritidsområdet knyttet opp mot hotellet (bl.a. badestranda) må være tilgjengelig for allmenheten.

Fylkesutvalget legger vekt på at hotell- og hytteutbygging er ett prosjekt, som må utbygges som en helhet. Reguleringsbestemmelsene må sikre dette ved rekkefølgebestemmelser. Prosjektet vil derfor ikke danne presedens for prosjekter som bare omhandler hytteutbygging.

Saksutredning: Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse - revidert planforslag

FYLKESRÅDMANNENS INNSTILLING

Fylkesrådmannen forholder seg til tidligere vedtak i Fylkesutvalget og vil således anbefale at reiselivsanlegget etableres innenfor det nasjonale vernebeltet langs sjø. Bygningene er lagt skånsomt i terrenget og terrengtilpassingen er langt bedre enn ved en etablering i forkant av høydedraget.

For å unngå at anlegget skal bli for dominerende må det flyttes i samsvar med tidligere forslag. En plassering lenger nede i terrenget vil gi et mindre synlig virkning av anlegget. Selv om det da kommer nærmere strandsonen, er det å foretrekke av landskapshensyn og vil totalt sett gi den beste løsningen.

VEDLEGG OG ANDRE SAKSDOKUMENTER

Nummererte vedlegg som følger saken

1. Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsplan for Lysøya opplevelse datert 04.09.2007
2. Nedfotografert kommunedelplan for Lysøya vedtatt 18.12.2007
3. Nedfotografert reguleringsplan for Lysøya Opplevelse og Endret reguleringsplan for Lysøya opplevelse

Utrykte vedlegg i saksmappe (merket Lysøya)

1. Fylkesmannen uttalelse til kommunedelplan Lysøya datert 25.06.2007
2. Fylkesmannen uttalelse til reguleringsplan for Lysøya Opplevelse datert 25.06.2007 og forhåndshøring datert 29.01.2008
3. Bjugn kommunes vedtak til kommunedelplan Lysøya
4. Bilder fra området

Reguleringsplanforslaget kan leses på kommunens hjemmeside www.bjugn.kommune.no

BAKGRUNN

Fylkesutvalget i Sør-Trøndelag behandlet i møte 28.08.2007 kommunedelplan for Lysøya.

Det ble fattet vedtak i saken som åpnet for hotell/reiselivsanlegg nord på Lysøya. Det ble i vurderingene lagt til grunn at foreslåtte anlegg er lagt skånsomt i terrenget til tross for at hotelletableringen lå innenfor det nasjonale vernebeltet langs sjø. (Plan og bygningslovens § 17-2). Reguleringsplan for Lysøya Opplevelse som kom på høring var stort sett i tråd med fylkesutvalgets vedtak, og Fylkesrådmannen uttalte seg derfor til reguleringsplanen ved å vise til fylkesutvalgets vedtak. (vedlegg 1)

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fremmet innsigelse til både kommunedelplanen for Lysøya (vedlegg 2) og for reguleringsplan for Lysøya Opplevelse (vedlegg 3). Både på grunn av lokalisering av anlegg i 100-metersbeltet langs sjø, de

landskapsmessige virkningene og det prinsipielle i å åpne nordsiden av Lysøya for bygging.

Kommunedelplanen for Lysøya ble egengodkjent av Bjugn kommunestyre 18.12.2007. Området for foreslåtte reguleringsplan for Lysøya Opplevelse er vist som Landbruks- natur og friluftsområde (LNF sone 1). Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller utvidelse av spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Kommunestyre ønsket videre å gi noen signaler om framtidig arealbruk for området innenfor reguleringsplan for Lysøya Opplevelse, og vedtok endringer og tillegg til kommunedelplanen. (vedlegg 3 i mappe)

Normalt gjøres ikke endringer i kommuneplan i sammenheng med vedtakelse av nye reguleringsplaner. En må da fatte nytt vedtak om endring av kommuneplanen.

Reguleringsplanforslaget for Lysøya Opplevelse er nå endret og kommet inn til ny høring. Endringene i nytt planforslag innebærer at byggeområdet for hotell/reiselivsbygg er flyttet opp i terrenget. Dette er ikke i tråd med den planen Fylkesutvalget uttalte seg til sist. Videre er ikke planen i tråd med nylig vedtatte kommunedelplan for Lysøya. Fylkesrådmannen vil derfor med dette legge den reviderte reguleringsplanen fram for Fylkesutvalget.

TIDLIGERE BEHANDLING

I Fylkesrådmannens tidligere uttalelser til kommunedelplan for Lysøya og forslag til reguleringsplan for Lysøya Opplevelse er det gitt en gjennomgang av nasjonale mål som legges til grunn for vår administrative vurdering. Sentrale tiltak i planen var den gang lokalisert innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det var i vår forhåndsuttalelse lagt spesiell vekt på at de foreslåtte tiltakene ville medføre store inngrep i strandsonen og at det ville bli store konsekvenser for det urørte kystlandskapet på utsiden av Lysøya.

Utsiden av Lysøya har et kystlinje på ca. 2,5 kilometer. Hele strekningen framstår i dag som urørt kystlandskap, fra strandlinja og opp mot høydedragene 50-60 moh.

I et slikt åpent kystlandskap vil tekniske inngrep som bebyggelse og veier prege hele strandsonelandskapet og endre landskapsbildet totalt.

OVERORDNEDE FØRINGER

Nasjonal strandsonepolitikk.

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Bakgrunnen for dette forbudet er at

den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av naturvernhensyn. For allmennheten er 100- metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. De sjønære landarealene er også viktige leveområder for en rekke plante- og dyrearter, i tillegg har områdene ofte spesielle landskapsmessige verdier.

I brev fra Miljøverndepartementet datert 08.03 .2002 understrekes viktigheten av at kommunene som planmyndighet ivaretar de nasjonale interessene i strandsonen også i de regulerte områdene: 'Mye bygging i strandsonen skjer etter plan. Det er derfor grunn til å presisere at målet om å begrense bygging i strandsonen også gjelder i forhold til planleggingen. Kommunene må ved utarbeidningen av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner som berører 100-metersbeltet/strandsonen, ta hensyn til det nasjonale målet om å begrense ytterligere bygging her.'

Den europeiske landskapskonvensjonen

Den europeiske landskapskonvensjonen, som trådte i kraft 1.mars 2004, innebærer at Norge forplikter seg til å vektlegge og ta hensyn til landskapet i all planlegging. Dette vil være et særlig viktig hensyn i mange hyttesaker fordi hyttene ofte legges i særlig verdifulle eller eksponerte landskap.

Dersom hyttebygging skal kunne tillates i områder med lite vegetasjon, bør det skje som fortetting etter en grundig vurdering av landskapsvirkningene.

Det vises også til St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og en vurdering av rikets miljøtilstand. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig igjen å oppfordre kommunene til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Statlige og regionale myndigheter må medvirke i arbeidet med å sikre nasjonale interesser i strandsonen, og eventuelt fremme innsigelser.

HELHETLIG DRØFTING

I kommunedelplan for Lysøya (vedtatt 18.12.2007) er område for reiselivsanlegg og fritidsbebyggelse vist som Landbruks- natur og friluftsområde (LNF-sone 1) uten åpningsbestemmelser.

Kommunestyret har i sin behandling av delplanen vedtatt i pkt. 10
" Inntil reguleringsplan for Lysøya Opplevelse er vedtatt og godkjent, avsettes alt landareal innenfor denne reguleringsplanens avgrensning som LNF-område og alt

sjøareal innenfor samme reguleringsplana avgrensning som Friluftsområde i sjø og vassdrag."

I pkt.11

"Med LNF-områdene i herværende plan menes LNF-sone 1 med byggeforbud i samsvar med punkt 3.1 i Bestemmelser og retningslinjer tilknyttet kommuneplanens arealdel vedtatt av Bjugn kommunestyre 28.05.2005, sak 24/05."

Nedenfor er gjengitt fra vedtaket i Bjugn kommunestyre 28.05.2005.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-SONER)

3.1 Sone 1 , LNF-områder med forbud mot spredt bebyggelse

Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller utvidelse av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, jfr. lovens § 20 – 4 andre ledd punkt c og e.

Det foreligger i disse områdene viktige landbruks-, natur-, vilt-, kultur og friluftssinteresser. Av distriktpolitiske bosetningsgrunner kan det i enkelte områder gis dispensasjon for boligbygging når tomtene legges på arealer av liten landbruksmessig verdi og plasseringen ikke vil føre til miljømessige ulemper.

Søknader om dispensasjon skal forelegges andre offentlige instanser i samsvar med plan- og bygningslovens §7.

Slik Fylkesrådmannen forstår kommunedelplanen for Lysøya er den blitt til som et resultat av Fylkesmannen innsigelse til kommunedelplanen (vedlegg 1 i mappe). Det oppfattes som om politikerne i Bjugn vil gi signaler om at de fortsatt ønsker en utbygging av Lysøya Opplevelse.

Utsiden av Lysøya har et kystlinje på ca. 2,5 kilometer. Hele strekningen framstår i dag som et sammenhengende urørt kystlandskap.

I et slikt åpent kystlandskap vil tekniske inngrep som bebyggelse og veier prege hele strandsonelandskapet og endre landskapsbildet totalt.

Å etablere reiselivsbygg/bebyggelse i dette område av Lysøya vil være uheldig da en punkterer et kystlandskap som i dag er urørt.

Bebyggelsen vil bli synlig i terrenget og området vil være sterkt utsatt for vær og vind. Inngrepene, som ikke er reversible, forsterkes gjennom vegframføringene i bratt og ulent terreng uten særlig vegetasjon. Kystlandskapet vil endre uttrykk fra

å framstå som urørt til å framstå som et tett utnyttet hytteområde med store terrenginngrep.

Selv om hotellet med tilhørende anlegg nå er trekt ut av 100-metersbeltet blir det liggende i forkant av høydedraget og eksponert mot sjøen. I tillegg til hotelletableringen vil adkomstveg, parkering og annen infrastruktur medføre vesentlige inngrep.

En hotelletablering på Lysøya kan forsvares ut fra at området i dag mangler et slikt tilbud. Fylkesrådmannen har forståelse for at en ønsker et kysthotell i Lysøysundområdet. En reiselivsetablering kan ha positiv innvirkning på allerede etablerte næringer i område samt at Lysøysundområde vil framstå som attraktivt i reiselivssammenheng. Til orientering kan det nevnes at den gamle sildeoljefabrikken/ScanBioanlegget i Lysøysundet skal nedlegges og at det der kan være muligheter for å etablere et sjønært hotell.

3 alternativer til saken:

Alternativ 1: [Ingen merknader](#)

Den foreslåtte plasseringen av reiselivsanlegget endrer ikke saken vesentlig og Fylkesrådmannen har ingen merknader til endringsforslaget.

Lysøysundområdet mangler i dag et slikt tilbud og ved å satse stort på reiseliv og hytteutbygging vil området framstå som attraktivt i reiselivssammenheng, til tross for at anlegget vil bli eksponert i terrenget.

Alternativ 2: [Tilrå plassering lenger ned i terrenget, men ikke sette vilkår](#)

Den foreslåtte plasseringen av reiselivsanlegget i forkant av høydedraget vil bli eksponert mot sjøen og framstår som et langt dårligere forslag enn tidligere foreslåtte etablering innenfor 100-metersbeltet.

Slik reguleringsendringen foreligger vil bebyggelsen bli eksponert i terrenget og danne silhuettvirkning samt at bebyggelsen vil endre landskapsbildet vesentlig.

Fylkesrådmannen forholder seg til tidligere vedtak i Fylkesutvalget og vil således anbefale at reiselivsanlegget etableres innenfor det nasjonale vernebeltet langs sjø. Bygningene er lagt skånsomt i terrenget og terrengtilpassingen er langt bedre enn ved en etablering i forkant av høydedraget.

Aternativ 3: [Som alternativ 2, men sette som vilkår at det flyttes lenger ned i terrenget](#)

Fylkesrådmannen forholder seg til tidligere vedtak i Fylkesutvalget og vil således anbefale at reiselivsanlegget etableres innenfor det nasjonale vernebeltet langs

sjø. Bygningene er lagt skånsomt i terrenget og terrengtilpassingen er langt bedre enn ved en etablering i forkant av høydedraget.

For å unngå at anlegget skal bli for dominerende må det flyttes i samsvar med tidligere forslag. En plassering lenger nede i terrenget vil gi et mindre synlig virkning av anlegget. Selv om det da kommer nærmer strandsonen, er det å foretrekke av landskapshensyn og vil totalt sett gi den beste løsningen.