

Arealbruk

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Deres ref.

Vår ref.
11330/2008/L12/BJOGRO

Dato
04.06.2008

REGULERINGSPLAN FOR LYSØYA OPPLEVELSE. OVERSENDELSE TIL MILJØVERNDEPARTEMENTET FOR STADFESTINGSBEHANDLING.

Vedlagt oversendes reguleringsplan for Lysøya Opplevelse i Bjugn kommune, Sør-Trøndelag fylke for stadfestingsbehandling.

Bjugn kommunestyre fattet enstemmig vedtak i reguleringsplansaken i møte 20.05.2008, sak 08/19.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ga i brev av 23.04.2008, vilkår for egengodkjenningen av planen i form av tre strekpunkter som innebar at fylkesmannen ville ha innsigelse til planen dersom disse vilkårene ikke ble etterkommet. I og med at Bjugn kommunestyre ikke etterkom disse vilkårene i sin sluttbehandling av planen, oppfatter kommunen det slik at det er reist innsigelse til planen fra fylkesmannen og at planen derfor må oversendes departementet for stadfestingsbehandling etter plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2. På bakgrunn av den til dels omfattende korrespondanse og diskusjon mellom fylkesmannen og kommunen i denne saken, anser kommunen det slik at det i denne saken ikke vil være aktuelt med nærmere mekling i saken.

Bakgrunn for plansaken

For omlag 2 år siden tok interessentene bak en mindre nylig etablert reiselivsbedrift i Lysøysund, Explora Lysøysund AS, kontakt med kommunen i forbindelse med at de ønsket å etablere en reiselivsbedrift på Lysøya ved Lysøysund. Den nye reiselivsbedriften skulle bestå av et hotell med opplevelsestilbud og private hytter. Hyttene skulle planlegges og utbygges enhetlig av utbygger, men selges til private som deler av finansieringsgrunnlaget og driftsgrunnlaget for den øvrige del av bedriften.

På Lysøya hadde det i løpet av de siste årene blitt vedtatt flere planer for fritidsbebyggelse både i form av selveiertomter og utleieenheter. Ytterligere andre områder var i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse. Over halvparten av den gamle bebyggelsen på Lysøya har i løpet av de siste tiårene blitt fritidsboliger.

Planene til Explora Lysøysund AS om utbygging på Lysøya ville være i strid med gjeldende arealplan da denne arealplanen ikke hadde hatt noen foranledning til å vurdere en slik

konkret etablering som en del av arealutviklingen. Dette sammen med den betydelige endringen i arealdisponeringen som forøvrig hadde funnet sted på øya og de endringene som allerede var planlagt eller forutsatt planlagt, førte til at kommunen fant det hensiktsmessig å utarbeide en egen kommunedelplan (arealplan) for Lysøya. Prosessen med planprogram og plan for denne kommunedelplanen ble gjennomført i løpet av 2007.

Arbeidet med kommunedelplanen og reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse foregikk mer eller mindre parallelt og slik at begge disse planprosessene og planinnholdet påvirket hverandre. Denne samordningen skjedde også hos de fagmyndigheter som hadde med planene å gjøre. Dette gjaldt spesielt fylkesmannen og fylkeskommunen.

På det tidspunktet kommunedelplanen for Lysøya skulle sluttbehandles, var det klart at Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ville ha innsigelser til kommunedelplanen for så vidt gjaldt deler av arealdisponeringen slik den forelå innefor arealene som ville inngå i reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse. Da kommunedelplanen for Lysøya var viktig å få vedtatt av hensyn til andre arealforvaltninger enn prosjektet til Explora Lysøysund AS, valgte kommunestyret å vedta kommunedelplanen for Lysøya, men slik at arealet innefor området som ville kunne bli dekket av reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse, midlertidig ble avsatt til bestemte formål.

Kopi av vedtatt kommunedelplan for Lysøya med møtebok for kommunestyret sluttbehandling vedlegges til orientering. En vedlegger ikke innspill, merknader og uttalelser til kommunedelplanen. Når det gjelder innholdet i slike dokumenter knyttet til kommunedelplanen, så kommer det fram i de uttalelsene som samme instanser har gitt til herværende reguleringsplan.

Arbeidet med og behandlingen av reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse Etter en del innledende diskusjoner mellom utbygger, plankonsulent og kommunen og på grunnlag av kontakt mellom plankonsulent og fylkesmannen/fylkeskommunen, fremmet Sight Byggeplaner AS forslag til reguleringsplan for området gjennom en planbeskrivelse datert 11.05.2007 (plankartet og reguleringsbestemmelsene er datert 05.05.2007). Oppdatert versjon datert 23.05.2007, som vedlegges, ble lagt til grunn ved utleggelsen da denne ble korrigert for mindre feil og mangler i forståelse med kommunen.

Dette planforslaget ble behandlet 1. gang av hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk, som fast utvalg for plansaker (planutvalget) 22.05.2007 som sak 07/42. Den ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.05. - 26.06.2007.

Gjennom høringen ble det avklart at særlig fylkesmannen, men også fylkeskommunen hadde betydelige innvendinger til planforslaget. Dette førte til møter, diskusjoner og brevveksling mellom utbygger/planlegger, kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen. Dette medførte at utbygger/planlegger omarbeidet planen en del. En del av disse endringene kom aldri fram til formell behandling, men i revisjon datert 21.11.2007 ble et nytt helhetlig planforslag lagt fram. I dette var fylkeskommunens synspunkter etterkommet i sin helhet. Det gjensto imidlertid fortsatt en del merknader fra fylkesmannen og dialogen med fylkesmannen fortsatte fram til slutten av januar 2008. Kommunens planutvalg vedtok allerede 11.12.2007 å sende det reviderte planforslaget datert 21.11.2007 ut på ny høring, men effektueringen av vedtaket avventet den videre diskusjonen med fylkesmannen om planen.

I brev av 29.01.2008 fra fylkesmannen til Bjugn kommune klargjorde fylkesmannen sine synspunkter. Det ble da klart at det ikke syntes å foreligge noen mulighet for kompromiss mellom fylkesmannen og kommunen på enkelte viktige tema i planen. På dette grunnlag valgte kommunen å fortsette planbehandlingen av planforslaget datert 21.11.2007. Planutvalgets vedtak av 11.12.2007 ble med andre ord effektivt.

Da dette forslaget avvek en del fra det planforslaget som hadde vært på høring forsommeren 2007, ble det reviderte planforslaget sendt på ny høring i perioden 04.04. - 25.04.2008. Denne noe nedkortede høringsfristen i forhold til lovens grunnkrav, ble begrunnet med den omfattende prosessen aktuelle tema hadde vært underlagt mellom berørte parter.

Fylkeskommunen, fylkesmannen og en privat part avga ny uttalelse. Fylkeskommunen hadde under denne høringen ingen vilkår for egengodkjenning av planen, kun noen faglige/politiske merknader (Fylkesutvalgssak 148/2008). Fylkesmannen hadde imidlertid i sin formelle uttalelse datert 23.04.2008, fortsatt avgjørende merknader til planen og listet opp tre vilkår for egengodkjenning.

Kommunen sluttbehandlet planforslaget datert 21.11.2008 i planutvalget 06.05.2008, sak 08/32 og i kommunestyret 20.05.2008, sak 08/19. Planforslaget datert 21.11.2007 ble i begge organer enstemmig vedtatt.

Planens omstridte punkter

De forholdene i planforslaget som har vært omdiskutert og delvis omstridt, er knyttet til arealforvaltningen nordvest for høyledraget langs utsida (nordvestsida) av Lysøya. Denne siden vender ut mot havet og mot skipsleia langs kysten. Det var forøvrig denne lokaliseringen og eksponeringen som lå i selve idéen for utbyggingskonseptet. I denne omdiskuterte arealforvaltningen lå følgende planelementer: Hotell med utvidelse/anneks, hyttefelt og diverse tilrettelegginger i og ved sjøen som havn/kai, badeområde, tursti inkl. gangbane langs fjellet samt infrastruktur for disse anleggene.

Innvendingene mot disse tiltakene var i all hovedsak knyttet til etableringer innefor 100-metersbeltet og eksponeringen på utsiden av øya. Områdene på utsida av Lysøya har i dag ikke bebyggelse eller tekniske inngrep og som nevnt ligger den tydelig vendt mot skipsleia. Det har også vært en viss diskusjon om hvordan en åpning av utsida av øya ville virke på friluftslivet i form av tilgjengelighet og bruk av badeplass. Her ga fylkesutvalget et tydelig positivt svar som fylkesfriluftsnemnd i sin behandling av saken 28.08.2007.

Plangrep for å motvirke negative effekter og for å imøtekomme fylkesmannens og fylkeskommunens merknader

Fra det første planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn i mai 2007 og fram til det forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn i april 2008, var det foretatt en rekke konkrete endringer for å etterkomme fylkesmannens og fylkeskommunens merknader. De viktigste av disse har vært:

- Hotellet med utvidelse er trukket ut av 100-metersbeltet.
- Privat marina på utsida av øye er tatt ut og erstattet med en mindre kai knyttet til en rullestolsti/plattform.
- Antallet hytter er redusert fra 25 til 20 ved at de mest eksponerte hyttene er tatt ut.

- Områder for friluftsliv på land og sjø er betydelig utvidet og omfatter så godt som alt areal som ikke er avsatt til utbyggingsformål.
- I reguleringsbestemmelsene er det tatt egne rekkefølgebestemmelser som sikrer at hytter ikke kan bygges uten av hotellet realiseres.

Kommunens vurderinger

Kommunens motiv for behandlingen av denne saken har tatt utgangspunkt i dette lokalsamfunnets store utfordringer i sysselsetting og bosetting. Lysøysundsområdet har historisk sett vært preget av industrivirksomhet, først og fremst knyttet til sildeoljevirkosomhet, men også mekanisk industri. Den mekaniske industrien er lagt ned og arvtakeren etter sildeoljeindustriene, Scanbio Lysøysund AS, som driver med håndtering av fiskeavfall o.l., har bestemt seg for å legge ned driften innen et års tid. Skolen på stedet er truet og ble vurdert lagt ned fra i år. Skolen ble imidlertid beholdt i alle fall i fire år framover i håp om en mer positiv utvikling for området.

Initiativtakerne bak prosjektet på Lysøya, har allerede etablert en mindre reiselivsbedrift i Lysøysund, de kommer fra Lysøysund og har sine røtter direkte fra grynderen av sildeoljefabrikken i Lysøysund. Deres initiativ oppfattes derfor som svært seriøst av kommunen.

Gjennom arealforvaltningen siden den første kommuneplanen i 1989, har kommunen lagt til grunn en streng arealforvaltning for kommunens øyer. To av disse øyene har fastlandsforbindelse, Lysøya og Valsøya. På Lysøya har en gjennom alle tider hatt en betydelig bebyggelse og en har derfor hatt både private ønsker om og offentlig interesse i å tilrettelegge for reiseliv og fritidsbebyggelse her for å utnytte den infrastrukturen som ligger og for å kunne utnytte den spesielle beliggenheten denne øya har både lokalt og regionalt med tanke på sjøverts kommunikasjon og utnyttelse. Denne vurderingen har vært forsterket de seinere årene uavhengig av prosjektet til Explora Lysøysund AS. På den annen side har en derfor signalisert ønsket om et sterkere vern av arealene på andre øyer og da særlig på Valsøya.

Øyene Lysøya og Valsøya har landskapsmessig og beliggenhetsmessig en del likhetstrekk. De ligger ut mot skipsleia og har relativt uberørte området på utsida mot leia og de ligger etter hverandre langs leia. Ut fra dette mener kommunen at hensynet til uberørt kystlandskap vil bli godt ivaretatt også i framtida i disse områdene.

Selv om kommunen har stor forståelse for fylkesmannens prinsipielle utgangspunkt, mener kommunen at fylkesmannens bruk av landskapsvern betraktninger går alt for langt i forhold til det som det er rettslig grunnlag for i dag. Den europeiske landskapskonvensjonen har så langt vi har kunnet bringe i erfaring, på ingen måte så langt gitt et juridisk og faglig grunnlag for et avslag slik fylkesmannen legger opp til.

Med hilsen

Bjørnar Groven
Leder arealbruk

Vedlegg:

1. Forhåndsuttalelse - oppstart av reguleringsplanarbeid på Lysøya fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 27.03.2007
2. Forhåndsuttalelse - reguleringsplan for reiselivssenter på Lysøya fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 28.03.2007
3. Lysøya Opplevelse - Planbeskrivelse sist datert 23.05.2007 m/plankart og bestemmelser.
4. Møtebok og protokoll for hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk (planutvalget) sak 07/42 av 22.05.2007 (1. gangs behandling)
5. Kunngjøring av planen datert 24.05.2007
6. Høringsbrev for planen datert 24.05.2007
7. Høringsuttalelse fra Bente Kristin Malmo og Morten Marøy datert 17.06.2007
8. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 25.06.2007
9. Høringsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune ved fylkesutvalget datert 04.09.2007
10. Møtebok og protokoll for hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk (planutvalget) sak 07/64 av 04.09.2007 (Sluttbehandling, men saken ble etter dette stoppet slik den forelå).
11. Brev til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fra Bjugn kommune vedr. mekling datert 23.10.2007
12. Svarbrev vedr. mekling fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til Bjugn kommune datert 05.11.2007
13. Revidert plankart datert 21.11.2007
14. Reviderte reguleringsbestemmelser datert 21.11.2007
15. Kommentarer og skisser fra Bambus arkitekter AS knyttet til revidert planmateriale datert 21.11.2007
16. Møtebok og protokoll for hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk (planutvalget) sak 07/87 av 11.12.2007 - Ny 1. gangs behandling.
17. Brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 29.01.2008 til Bjugn kommune vedr. vurdering av ny skisse til reguleringsplan
18. Kunngjøring datert 03.04.2008 av revidert planutkast
19. Oversendelsesbrev datert 04.04.2008 vedr. høring av revidert planutkast
20. Høringsuttalelse til nytt planutkast fra Bente Kristin Malmo og Morten Marøy datert 05.04.2008
21. Uttalelse til revidert planutkast fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 23.04.2008
22. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune ved fylkesutvalget datert 14.05.2008
23. Møtebok og møteprotokoll fra Bjugn kommunestyre sak 08/19 av 20.05.2008
24. Oppdatert plankart i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 08/19
25. Oppdaterte reguleringsbestemmelser henhold til kommunestyrets vedtak i sak 08/19
26. Møtebok med protokoll fra Bjugn kommunestyrets vedtak i sak 18.12.2007, sak 07/48 vedr. kommunedelplan for Lysøya
27. Plankart for vedtatt kommunedelplan for Lysøya vedtatt av kommunestyret 18.12.2007 i sak 07/48
28. Flyfoto av Lysøya fra 2002 med planområdet inntegnet
29. Flyfoto av Lysøya fra 2007 med planområdet inntegnet

Kopi til:

Sør-Trøndelag fylkeskommune Postuttak 7004 Trondheim