

Foreløpig forslag til DETALJREGULERING FOR FRITIDSBOLIG PÅ SANNAN LYSØYSUND, DEL AV GNR/BNR 70/17.

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å omregulere for 6 hytter og 6 naust innenfor gnr/bnr 70/17, som er en del av reguleringsplan for Sannan hyttefelt, planId162700059.

Bjugn kommune har etter oppstartsmøte og behandling av forespørsel om oppstart av reguleringsplan i Planutvalget gitt positiv tilbakemelding til oppstart av reguleringsarbeid. Planforslaget må omfatte hele gjeldende reguleringsplan for Sannan hyttefelt, planId162700059. Med unntak av 6 nye hytter og 6 nye naust er hensikten å i størst mulig grad videreføre gjeldene reguleringsplan.

1.2 Plankonsulent, forslagstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter på vegne av grunneiere Kristin Hagen og Einar Jøssund.

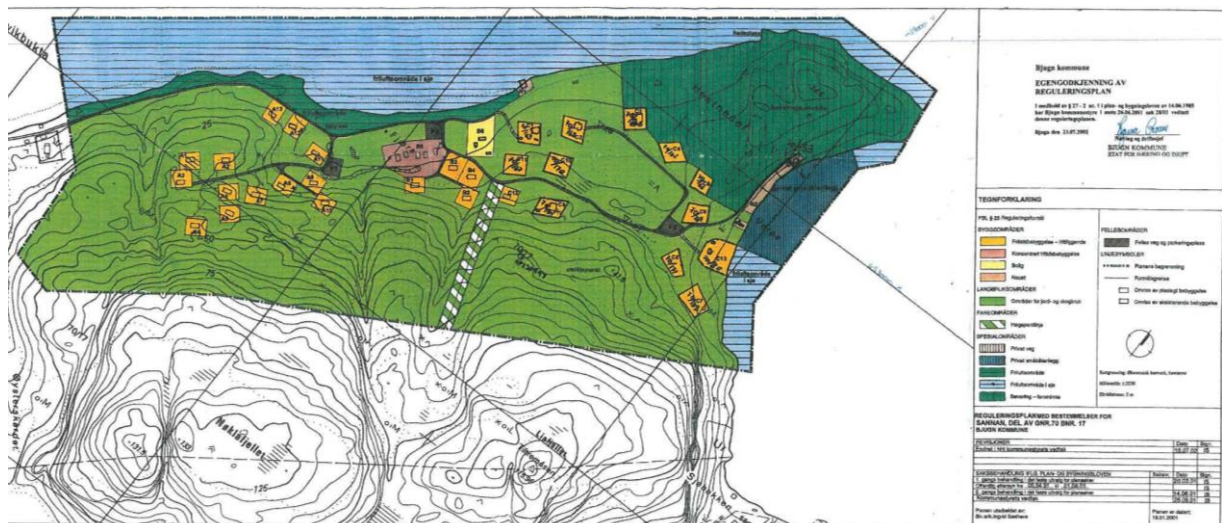
1.3 Tidligere vedtak i saken

Bjugn kommune har tidligere bedt om at det søkes dispensasjon på plankart §2 for LNFR-område 10-1 og for 100-meter beltet iht. Plan og bygningsloven § 1-8. Fritidsbebyggelsen i inneværende planarbeid vil ikke komme i konflikt med 100-meterbeltet. det vil kun planlegges for 6 nye båtplasser med naust som forlengelse av eksisterende område, med regulert formål for båt i sjø.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og gjeldende reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2025 viser til *Reguleringsplan for «Sannan», del av gnr. 70, bnr. 17* (PlanId 162700059), sist revidert 15.07.2002, som gjeldene. Her er området vist til som områder for *jord- og skogbruk* i Bestemmelser og retningslinjer for KPA 2012-2025 avklares det at Bjugn kommune i utgangspunktet ikke har avsatt plass til blant annet fritidsbolig innenfor arealtypen. Det er derfor ventet en økning i antall søknader om dispensasjon fra arealformålet. Særlig viktig å begrunne nevnes jordvern hensyn, mulighet for sikker vannforsyning, avløp uten forurensningsrisiko og muligheten for trafiksikker adkomst. Videre bør ikke tiltak plasseres med silhuettvirkning mot horisont eller nærmere driftsentrum på landbrukseiendom enn 100 meter og det bør unngås nybygging av privat vei som legger ytterligere beslag på arealer.

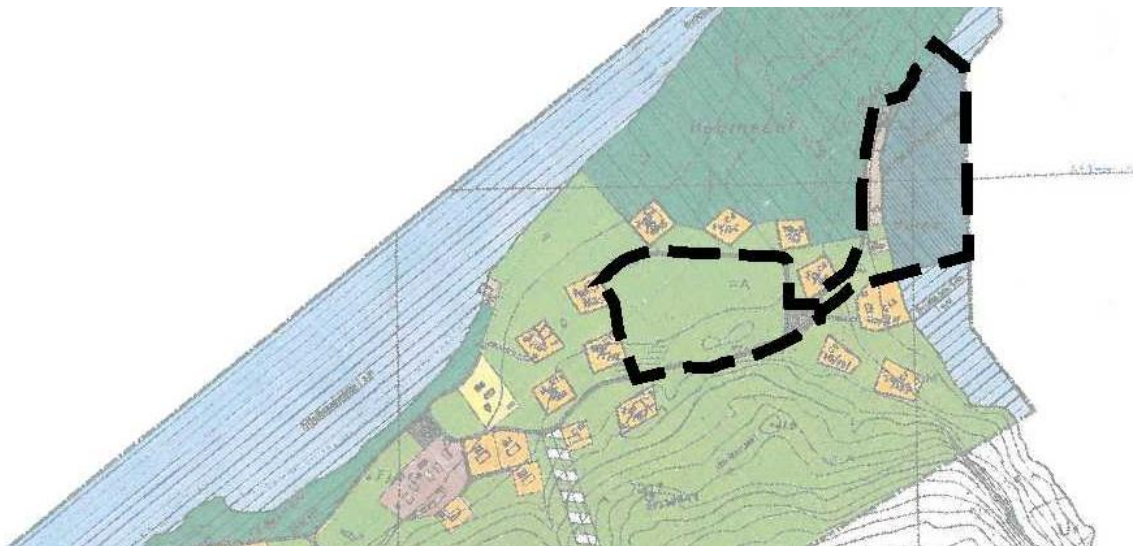


Figur 1 Gjeldende reguleringsplan: «Reguleringsplan for Sannan, del av gnr. 701, bnr. 17». Sist revidert 15.07.2002. Videreføres også i KPA 2012-2025.

2.2 Avgrensning av tiltak

Plankartet vil etter tilbakemelding fra Planutvalget i Bjugn kommune sin anbefaling omfatte hele området i gjeldende reguleringsplan. Det er likevel kun et begrenset område som endres, som vist på kart under. I hovedsak gjelder dette fritidsboliger midt i området og naust sør for eksisterende rekke.

Gjeldende reguleringsplans plankart er ikke digitalisert iht. teknisk utførelse av plankart og det er derfor stilt krav fra Bjugn kommune om at hele planen tas med i planarbeidet for å digitalisere plankart.



Figur 2 Utklipp av gjeldende reguleringsplankart, orientert nord-sør med påtegnet avgrensning for inngrep, som gjelder hyttefelt og Naustområde.

2.3 Statlige retningslinjer, rammer og føringer

Bjugn kommune baserer seg på statlig veileder for landbrukPLUSS, *Veileder. Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss*. (Miljøverndpt. Og Landbruks- og Matdpt. 2005).

2.4 Forholdet til og avvik fra gjeldende planer

Planen vil i hovedsak videreføre gjeldende regulering med unntak av beskrevne tiltak.

Planen avviker fra gjeldende reguleringsplan med å innføre fritidsbebyggelse innenfor arealformål som er regulert for *Områder for jord- og skogbruk* (tilsvarende LNFR-område etter gjeldende Plan- og bygningslov) i et område som er omgitt av fritidsbebyggelse. Herunder nødvendig infrastruktur.

Gjeldende regulering har gitt tillatelse til 20 naust med båt plass, som er bygget. Det planlegges for en utvidelse av naustrekken mot sør med totalt 6 nye naust, tilpasset eksisterende bebyggelse. Disse områdene er i dag regulert for *Område for jord- og skogsbruk*.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger nord i Bjugn kommune, ca. 2,5km nord-øst/øst for Lysøysund, i tilknytning til stedsnavnet *Sannan* ved *Hestneset*. Reguleringsplanen regulerer for 6 hytter med tilhørende naust i en begrenset del av det totale planområdet. Det totale planområdet er på ca. 53.7 daa.



Figur 3 Venstre hjørne oppe: Planens avgrensning. Ortofoto med avgrensning for tiltak.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området hvor det reguleres nye hytter er tidligere jordbruksområde som er delvis grodd igjen. Innenfor planområdet ligger det flere dreneringsgrøfter. Tilstøtende områder preges av regulert spredt fritidsbebyggelse med innslag av boligbebyggelse og tilkomstvei. I øst er det regulert for felles naust og båt plass for eiere i området.

3.3 Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Kulturlandskapet preges av enkelte spredte eldre boligbygg og en større andel spredt fritidsbebyggelse. I øst er det bygget naust og båt plasser. En felles vei med tilkobling for boliger og fritidsbebyggelse slynger seg gjennom området.

3.4 Landskap, topografi, solforhold, lokalklima

Området preges av å være et typisk kystlandskap. Det er spredt vegetasjon og skogdannelse, nakne berg og spor etter tidligere jordbruk. Spissen av Hestneset i nord preges av hensynet til fornminner og er i større grad uberørt.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Hestneset er lengst i nord regulert for Bevaring – Fornminner. Det er registrert tre gravfelt/gravminner her fra Bronsjealder – jernalder (Riksantikvaren).



Figur 4 Avmerkede Arkeologiske kulturminner - Automatisk fredet. Kilde: Miljøstatus og Riksantikvaren.

3.6 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planens område. Ytre Åfjord har registrert *Naturverdi Viktig med naturtype: Sterke undervannsstrømmer*. Det er ikke planlagt tiltak som ansees sannsynlig å kunne ha påvirkning på denne naturtypen.

3.7 Rekreasjonsverdier, rekreasjonsbruk og uteområder

Omliggende områder brukes til rekreasjon av fastboende og hytteeiere. Store deler av friluftsliv o.l. retter seg mot bruk av båt og sjø. Gjeldende reguleringsplan har avsatte område til Friluftsområde og Friluftsområde i sjø, som videreføres med nødvendig utvidelse av tilbudet ifbm. økt antall hytter.

3.8 Landbruk

Planområdet består delvis av tidligere areal benyttet til landbruk, men er i dag preget av drenering og revegetering.

3.9 Trafikk

Det går i dag en adkomstveg gjennom området, som strekker seg langsmed areal hvor det planlegges for fritidsbebyggelse. Hoved-adkomstvei tjener all bebyggelse i område og knytter det til offentlig vei i sør-vest, hvor det også ligger et busstopp. Vei betjener naust og hytter i området og ansees ikke for å ha stor trafikkpågang. Parkering skjer fortrinnsvis tilknyttet hver fritidsbolig.

3.10 Teknisk infrastruktur

Innenfor området hvor det foreslås nye hytter/fritidsboliger ligger det et system med dreneringsgrøfter, hvis funksjoner må ivaretas. Annen teknisk infrastruktur ivaretas videre i planarbeidet.

3.11 Grunnforhold: stabilitet, ledninger, rasfare

Området er ikke skredutsatt. Det ligger under marin grense. NVE og NGU viser til området med marine strandavsetninger tykt dekke, dyrkbar jord, torv og myr, og mektighet tykt dekke.

3.12 Risiko og sårbarhet

Reguleringsplanen utreder egen ROS-Analyse som legges ved komplett innsending. Det er i forbindelse med kartlegging av området utarbeidet en enkel og foreløpig ROS-Analyse som vedlagt.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planen vil videreføre intensjon og formål fra eksisterende reguleringsplan. Det innføres 6 nye hytter med naust i planforslaget.

Nytt område for fritidsbebyggelse plasseres i et område omkranset av eksisterende vei i nord, øst og sør. Naust planlegges lagt som forlengelse (mot sør) av eksisterende naustbebyggelse og småbåthavn, hvor det i dag er delvis regulert *Områder for jord- og skogbruk* (LNFR-områder). Naust legges slik at de berører *Friluftsområder i sjø* minst mulig og ikke berører *Bevaring fornminner*.

Eksisterende vegnett betjener foreslåtte tiltak. Vei til naust er ikke lagt som regulert og vil derfor reguleres inn på nytt kart slik den ligger i terrenget i dag, etter oppdatert grunnkart. Øvrige areal planlegges videreført med annen veggrunn langs veg (vegskulder) og LNFR-områder. Mindre inngrep for infrastruktur kan tillates dersom nødvendig.

4.2 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

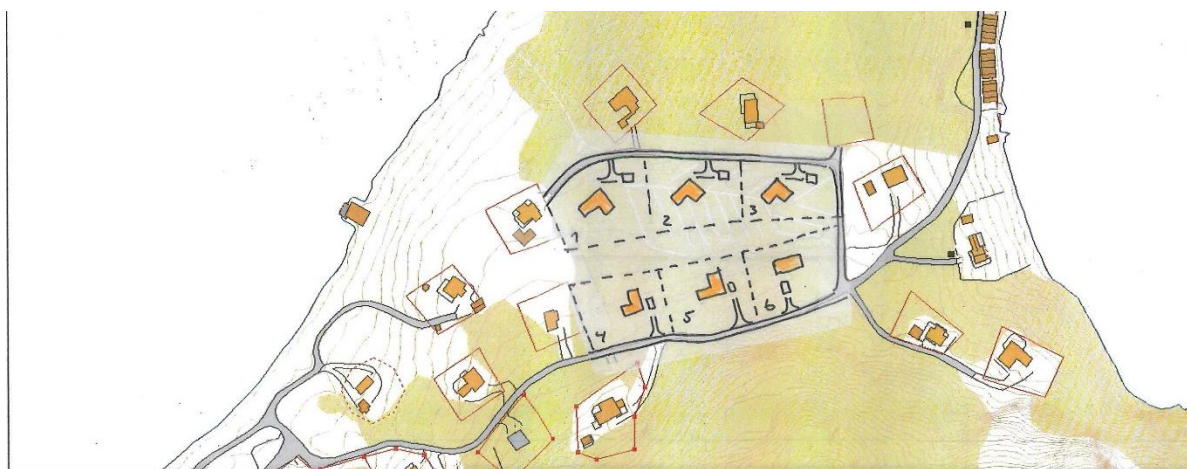
All bebyggelse reguleres iht. gjeldende reguleringsplan, som sier at:

«Hytter skal oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel maks 34 grader. Bebyggelsen skal holdes så lav som mulig. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 meter. Hyttene skal tilpasses terrenget og plasseres slik at de ikke virker dominerende. Mur eller pelehøyde bør ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Møneretning skal fortrinnsvis følge hovedretningen i terrenget som illustrert på plankartet.

Det skal benyttes materiale og avdempende farger som harmonerer med naturen omkring (tre, naturstein, torv ol). Sterke kontrastfarger og reflekterende takteking tillates ikke.»

I tillegg til hyttene tillates mindre bygninger for lagring av redskap og utstyr tilknyttet fritidsbebyggelsen.

Mindre bebyggelse i forbindelse med felles infrastruktur kan, dersom nødvendig, plasseres hensiktsmessig, men oppfylle krav til tilpasning i terrenget.



Figur 5 Foreløpig situasjonsplan som viser hyttebebyggelse.

Om naust sier reguleringsplanen om plassering og utforming: *«Naust skal oppføres i en etasje med saltak med form og fargesetting som tradisjonelle naust. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,0 m.»* Naustbebyggelsen vil føye seg etter eksisterende naustbebyggelse innenfor området for naust for å skape en helhet med eksisterende bebyggelse. Det er tidligere regulert for 20 naust som er bygget. Ytterligere utbygging vil medføre 6 nye naust.

4.5 Tilknytning til infrastruktur

Hver hytte tilkobles et felles avløp/septiktank. Det må utredes kapasitet og plassering av dette.

Reguleringsplanen kan ikke gi føringer for organisering av drift og vedlikehold av felles infrastruktur, men det er ønsket at dette skal organiseres i et sameie. Dette gjelder felles vei, naust og båt plass og avløp/septik.

4.6 Trafikkløsning

Eksisterende veianlegg videreføres og benyttes som tilkomst til alle nye planlagte formål (Fritidsbebyggelse og naust). Det opprettes tilkomst fra felles vei til nye naust og hytter. Antallet nye hytter vil ikke generere nevneverdig mer trafikk inn i området.

Parkering opprettes i forbindelse med hyttetomt iht. planens bestemmelser eller på anvist plass i plankart. Felles parkering fra gjeldende reguleringsplan, P3 videreføres og planlegges felles for alle hytteeiere. Hensiktsmessig parkering i forbindelse med naust med båt plass må tilrettelegges.

4.7 Offentlige anlegg

Det planlegges ikke for nye offentlige anlegg innenfor planområdet.

4.8 Miljøtiltak

Det er ikke avdekket behov for spesielle miljøtiltak.

4.9 Landbruksfaglig vurdering

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert for jord- og skogbruk. Det er ikke drift av jorden eller skogen innenfor det aktuelle området i dag. Området er trolig et tidligere åpent jordbruksområde som har grodd igjen. Det foreligger ikke planer om jord- eller skogbruksdrift her. Basert på dette ansees konsekvenser for landbruket som nøytralt i området.

4.10 Kulturminner

Nord for planområdet er det registrert tre Fornminner og dette området er i gjeldende reguleringsplan regulert til Bevaring – fornminne. Det er ikke registrert fornminner eller andre kulturminner i planområdet. Naturvernlovens generelle aktsomhetsparagraf gjelder dersom det avdekkes kulturminner i planområdet.

4.11 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett

Det planlegges for et felles VA-anlegg for fritidsboliger som tilslutter seg dette.

4.12 Plan for avfallsløsning

Felles avfallshåndtering følger Bjugn kommunes føringer for Fritidsbebyggelse.