

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for	Deler av gnr/bnr 71/6 og 71/9.
Utarbeidet av	Kystplan AS
Datert	03.02.2020

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Kystplan AS
	Kontaktperson	Siri Vannebo
	E-post	siri@kystplan.no
	Telefon	90648645
Forslagstiller	Firma	Norgeshus Kyst Bygg AS
	Kontaktperson	Raymond Andre Moen
	E-post	raymond.andre.moen@norgeshus.no ; raymond@kystbygg.no >
	Telefon	48157767
Hjemmelshaver	Navn	Halvor Jørgen Lysø, Monica Stallvik
	E-post / Telefon	90720583, 93419966

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere boligtomter i området. Samtidig ønsker en å forbedre avkjørselen ved eksisterende forsamlingslokale. Planområdet skal ha to avkjørsler, en i nord ved forsamlingslokalet og en i sør via adkomstveien til hyttefelt i området.
- Fremtidig arealformål er bolig.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)Planavgrensning og lokalisering

- Området ligger på Lysøya, mellom Øyaveien og Lysøyveien. Det er ca 1,5 km til tettstedet Lysøysund langs fv 6344. Barnehage og butikk i Lysøysund. Fagerenget skole ligger ca 1,5 km sør for Lysøysund i retning Bjugn, dvs. ca 3 km fra planområdet.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune. Foreløpig planområde tegnet med rød linje

Foreløpig planområde er på ca 40 daa.

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk. I kartløsningen Nibio Kilden er ca 1 daa av området klassifisert som bebyggt areal (parkeringsplassen ved forsamlingshuset), og resten er impediment/lauvskog.
- Eiendomsforhold. Matrikkelen opplyser følgende eiendomsforhold:
 - Gbnr 71/6 Halvor Jørgen Lysø
 - Gbnr 71/9 Monica Stallvik
- Tilstøtende arealbruk. Tilstøtende arealer i sør er bebygde eiendommer samt dyrkajord på gbnr 71/15. I øst grenser planområdet til bebyggt eiendom, forsamlingshuset Varden samt Lysøyveien. I nordvest ligger det en teig fulldyrka jord på ca 12 daa, og videre mot nord grenser området til et hyttefelt og mot utmark.

- Hele planområdet ligger innenfor området *verdifulle kulturlandskap Lysøysund og Lysøya*. Biologisk mangfoldverdi: *Svært verdifull*. Kulturminneverdi: *Viktig*.

Beskrivelse av området er hentet fra faktaark om verdifulle kulturlandskap

(www.naturbase.no): *Lysøysund og Lysøya ligger i nordlige deler av Bjugn kommune. Lysøya var tidligere et av mange handelssted langs kysten, og vi finner mange og tydelige spor i landskapet etter dette, blant annet i form av eldre/tradisjonell bebyggelse. Ved Lysøysund arrangeres det kystkultur dager hvert år. På Lysøya drives det intensivt jordbruk med blant annet grasproduksjon. Mye av gårdsbebyggelsen er i tradisjonell byggeskikk.*

Jordbruksarealet går helt i grensa mellom innmark og utmark (fjellknauser) uten særlig overgangssoner i form av kantvegetasjon. Ved sjøkanten finner man ulike sjøhus. Området er i god hevd, både bebyggelse og landskap blant annet på grunn av drift og bosetting. Det er

registrert flere fornminner i områdene. Det er også registrert flere lokaliteter for prioriterte naturtyper på Lysøya: kystlynghei, kalkrike strandberg og gammel edelløvskog.

- Nesten hele planområdet omfattes av den utvalgte naturtypen Kystlynghei, verdi viktig.



Figur 2. Skråfoto av planområdet (Kysten er klar, 2010). Foreløpig planområde skissert med rød linje

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- nasjonale forventninger
- statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
 - Det er ingen gjeldene SPB'er pr januar 2020.
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Forholdet til kommuneplan

- Bestemmelse om at hele arealet B6, B20 og B21 må reguleres før utbygging.
- Relevante fellesbestemmelser som § 3 Grønne verdier, § 4 Kulturhistoriske verdier, § 5 Strandsonen, § 6 Rekkefølgekrav, § 7 Utbyggingsavtaler og § 8 Jordlova.
- Ved utbygging skal minimum 10% av tomtearealet opparbeidet som grøntareal.
- Ved utbygging skal overvann håndteres lokal innen egen eiendom eller innen planområdet.
- Ved reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.
- I alle områder for boligbebyggelse skal det pr boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr boenhet.
- Minimum 50% av areal til lek og utomhusopphold skal være universelt utformet.

- Parkering løses på egen tomt. Antall p-plasser pr boenhet avhenger av boenhetens bruksareal.
- Arealøkonomi for området er bestemt til maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr boligenhet, dvs. minimum, 0,74 boliger pr daa («Øvrige utbyggingsområder for bolig» i kommuneplanens arealdel).
- Utnyttingsgrad maksimum 30% BYA ved frittliggende småhusbebyggelse.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Deler av området er omfattet av reguleringsplan for Lysøy gård, planid 16270048.

Reguleringsplan 16270086 Litjmyra boligområde vedtatt i 2000. Det kan være aktuelt å skjele til for bestemmelser om tilpasning til eksisterende bebyggelse i området. Reguleringsplanene i Lysøysundet er forholdsvis gamle, og vurderes å ikke ha særlig relevans for dette planarbeidet.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Vi er ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i nærheten.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Beskrivelse om

- Området reguleres til frittliggende boligbebyggelse iht. kommuneplanens definisjon.
- Høyde på nye bygg iht. kommuneplanens bestemmelser i § 9-11 (Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Tiltak skal dersom mulig prosjekteres og plasseres uten betydelige endringer i eksisterende topografi).
- Parkering på egen tomt i garasje eller på bakken.
- Adkomst til området fra Øyaveien (avkjørsel til hyttefeltet) eller Lysøyveien (ved forsamlingshuset Varden).

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Ny bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse i høyde, volum og farger. Dette vil bli nærmere vurdert i reguleringsplanarbeidet.
- Virkninger utenfor planområdet vil gjelde adkomst.
- I og med at området ligger i område med viktig kulturminneverdi, kan det kan være aktuelt å lage illustrasjoner som viser ny bebyggelse.
- Planområdet berører kystlynghei og verdifullt kulturlandskapsområde. Virkning på disse interessene vises og hensyntas i planarbeidet.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende bør minimum kommenteres:

- Ras og flom. Planområdet ligger ikke innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred. Statens vegvesen har kartlagt kvikkleire ved Lysøybrua. Hele planområdet ligger under marin grense. En mindre del ligger på marin strandavsetning, det meste er registrert som bart fjell/stedvis tynt dekke, samt torv og myr (NGU's løsmassekart).
- Området berøres ikke av stormflo eller havnåvåstigning.

- Planområdet ligger ikke i nærheten av kjente virksomheter med fare for brann og eksplosjonsfare, eller utslipp.
- Det er ca 3 km til skolen. Det er gang- og sykkelveg langs Lysøysundveien fra Hellesvikveien til Fagerenget skole som ligger ca 1,5 km sør for Lysøysund.
- Planområdet er ikke berørt av trafikkstøy eller annen forurensning.
- 22 kV luftspenn krysser området. Netteier er Nettselskapet AS.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Planen gjelder en detaljregulering av boligområde i samsvar med overordnet plan (området er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel). Planen vurderes derfor til ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Kulturlandskap og naturtypen kystlynghei. Hensyn til omkringliggende bebyggelse (boliger og fritidsboliger) i anleggsfasen.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, Sametinget, Fosen Renovasjon, Nettselskapet AS, Fosen brann- og redningstjeneste, Ørland kommune.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Standard prosess med mulighet for medvirkning gjennom offentlig ettersyn av planforslag.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet: Ingen.