



Samlet saksfremstilling

Arkivsak: 05/01225

Tittel: REGULERINGSPLAN FOR LANGØYA

Saknr	Utvalg	Møtedato
0070/05	Tingvoll formannskap	21.06.2005
0095/05	Tingvoll formannskap	06.10.2005

Saksframlegg

Saksb: Odd-Arild Bugge

Arkiv: GBR 05/01225-006

Dato: 13.06.2005

REGULERINGSPLAN FOR LANGØYA - INNSPILL TIL PLANOPPSTART

Henvendelse fra: Long Island AS

Datert: 30.05.2005

Rådmannens innstilling:

Det faste utvalget for plansaker ber administrasjonen gi følgende tilbakemeldinger til tiltakshaver:

- Tingvoll kommune ønsker en næringsetablering på Langøya velkommen. Hytter som inngår i et næringskonsept knyttet til overnattings- og serveringsdrift er ønskelig.
- Kommunen ønsker ikke en massiv utbygging av private hytter på Langøya.
- Strandområdene som berøres av feltene FHB1, 2 og 3 må holdes urørt av byggetiltak, jf. prinsippene for bebyggelse som lå til grunn for kommuneplanen i 2002.
- Strandlinja skal holdes åpen for fri ferdsel, hytter skal i hovedsak ikke plasseres så nær sjøen at attraktiviteten for allmennhetens bruk blir redusert. Dersom det er aktuelt med bebyggelse i strandlinjen skal dette være på områder som ikke hindrer allmennhetens tilgang til attraktive områder.
- Tiltakshaver må legge fram en helhetlig plan for infrastruktur før planen kan behandles.
- Kommunen ønsker at det legges framtidrettede energiløsninger til grunn for driften av området, og at det under bygging brukes miljøriktige materialer og løsninger.
- Kommunen ønsker at tiltakshaver beskriver samfunnsnyttene av prosjektet
- Konsekvensutredning bør vurderes.

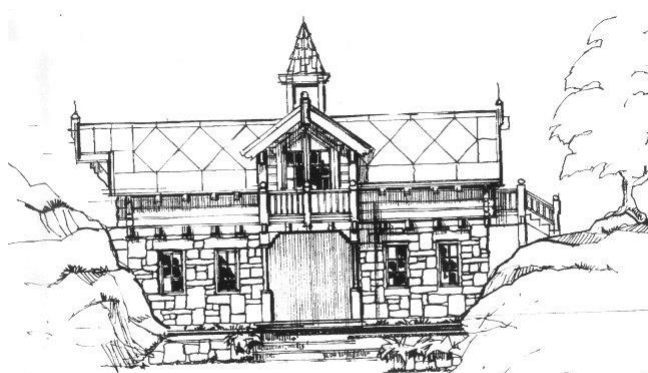
Saksutredning:

Long Island AS har meldt planoppstart for Reguleringsplan for Langøya i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven for et område som i hovedsak samsvarer med

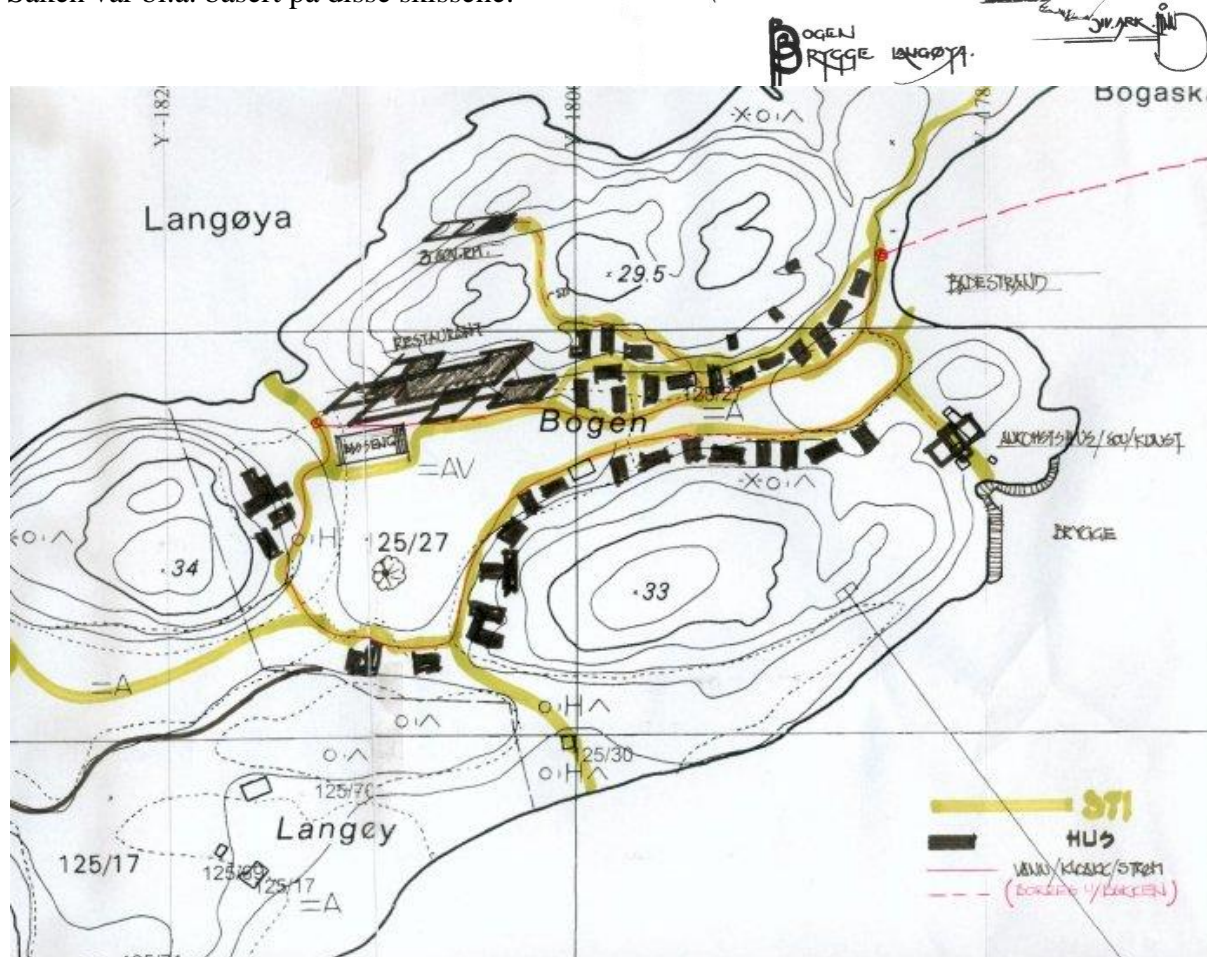
kommuneplanens arealdel vedtatt i 2002. Oppstart er annonsert i Tidens Krav og Aura Avis, ingen frist for tilbakemeldinger. Denne saken gjelder innspill til melding om oppstart av planlegging, noe administrasjonen til vanlig står for. Siden denne saken er meget omfattende og komplisert, legges den fram for drøfting i planutvalget.

Fase 1 - Fram til vedtak av kommuneplanen desember 2002

Miljø- og næringsutvalget vedtok i juni 2001 å gå inn for planene etter en synfaring på Langøya. Vedtaket stilte krav om absolutt tilgang for allmenheten og fri ferdsel, krav om energisparende tiltak og at kommuneplanen ville bli endret tilbake til LNF dersom reguleringsplan og utbygging ikke var startet 2 år etter vedtak.



Saken var bl.a. basert på disse skissene:



Hovedgrepet her er at det ikke var skissert utbygging i selve strandsona utenom ved ankomsthuset. Volumet på utbyggingen er vesentlig mindre enn det som nå er lagt fram i reguleringsplanen. Hotellet, som var planens sentrale element, er inntegnet inne på øya, vest i planområdet, i tilknytning til et friluftssvømmebasseng.

Kommunestyret gjorde slikt vedtak 02.05.01 i forbindelse med utlegging av kommuneplanen vedr. Langøya: Kommunen vil ta stilling til søknaden når det er framlagt nærmere konkretisering av planene slik at konsekvensene kan vurderes.

Det kom en del merknader til kommuneplana under utleggingsperioden, her er noen relevante utdrag:

Fra Møre og Romsdal fylkeskommune 17.09.2002:

Langøya turistområde

Det er lagt opp til ei omfattande reiselivs- og konferanseutbygging på austsida av Langøya. MN-utvalet i kommunen har sett som føresetnad for omdisponering av øya til reiselivsformål - at reguleringsplanen er godkjent og at byggingen er starta innen to år fra vedtaksdato.

Det er her tale om eit konkret prosjekt, som tiltakshavar ønskjer klarsignal til å gå vidare med. Ei eventuell utbygging her vil kome i konflikt med regionale miljø- og friluftslivsinteresser. Ut frå den kartskissa som ligg føre har anlegget fått ei konsentrert og skånsam lokalisering. Anlegget omkransar eit flatt areal på austenden av øya og vil knapt bli synleg frå fastlandet. Vi aksepterer prosjektet, men kommunen bør sikre at utbygginga blir gjennomført samla.

Fylkesmannen 26.09.2002 :

Hytteområdet aust på Langøya tek i bruk areal som er av stor interesse for ålmenta. På friluftskartet for Tingvoll er sjøområda rundt Langøya vist som båtutfartsområde. Det er og mykje hytter på Tingvollhalvøya rett inn for Langøya. Det er difor trong til omland for desse hyttene, slik det og er vist i gjeldande kommuneplan.

Vi ser positivt på at det skal kunne etablerast turistverksemd i Tingvoll kommune. Langøya er likevel feil lokalisering for den typen høgstandard anlegg som er skissert. Vi vil og peike på at prosjektet som er lagt fram ikkje synes å vere i tråd med Tingvoll kommune sine intensjonar som økokommune. Til det legg prosjektet opp til alt for høgt forbruk av attraktive areal i strandsona samt for høgt forbruk av energi. Berre transport knytt til etablering og drift av eit slikt anlegg må vere svært vanskeleg å foreine med berekraftig utvikling.

Etablering av høgstandard turistverksemd bør lokaliserast til område med ein vesentleg betre infrastruktur enn det som er tilfelle for Langøya. Det er og avgjerande at slike prosjekt ikkje legg beslag på område av vesentleg verdi for ålmenta slik som det er tilfelle på Langøya.

Vi vil i den samanheng peike på dei retningslinene som er gitt i brev av 08.03.02 frå Miljøverndepartementet med tittelen "Skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene".

Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga 27.09.2002:

Kulturminne frå nyare tid/Idrett og friluftsliv

Vi har spesielt merka oss at det skal utarbeidast reguleringsplanar for fleire hyttefelt i kommunen. Langøya på Straumsnes er eit konfliktfullt område med omsyn til interesser knytt til kulturminne, kulturlandskap og idrett og friluftsliv. Det er registrert fleire SEFRAK-objekt i området (sjå vedlagt kart) og det er eit vakkert kulturlandskap som vert nytta til friluftsføremål i stor stil. Ei utbygging på denne delen av øya vil såleis vere uheldig og vil avgrense allmenn ferdsel. Vi må gjere ei synfaring i området for å kunne uttale oss om eventuelle automatisk freda kulturminne i området.

På dette grunnlag ble kommuneplanen behandlet og vedtatt 19.12.2002. Langøya ble foreslått tatt ut av arealdelen av Jakob Teilgård, men forslaget falt med 8 mot 17 stemmer. Flertallet la i sin argumentasjon vekt på mulighetene for å skape varige arbeidsplasser i tilknytning til hotelletableringen.

Fase 2 - Fram til framlegging av reguleringsplan

I april 2004 mottar kommunen brev med skisse til reguleringsplan og bestemmelser. Nå er planområdet doblet ved at naboeiendommen (Gry Langø) er kommet med (dette i tråd med kommuneplanen). Størstedelen av denne eiendommen er utlagt til arboret, men det er også betydelige arealer for "boliger". Planen har i tillegg vesentlig endret karakter. Flere av boligområdene er utvidet ned til sjøen, og dels noe høyere i terrenget enn det gikk fram av den første skissen (se over). I tillegg er det kommet til et nytt element på nordøstdelen av øya kalt "Næring og bolig" der det planlegges steinlandsby, hotell, restaurant, bolig. Hele sjøområdet på sør- og østsida er utlagt som "Privat småbåtanlegg".

Kommunen svarte på orienteringen i brev av 20/2 2004 (00/01014-23). Her stilles formelle krav til selve planframstillingen. I tillegg noen tilbakemeldinger av faglig karakter som forventes inntatt i endelig reguleringsplan. Det viktigste signalet er at det ikke er ønskelig å bygge ned strand- og svabergområdene i nordøst. Ber om at det lages formelle reguleringsbestemmelser og i tillegg skisser som illustrerer intensjonene. Her er svaret fra administrasjonen i full tekst:

Viser til dine spørsmål om oppbygging og innhold av reguleringsplanen. Hovedgrepet så langt er OK.

Det er nødvendig å skille mellom:

1. Juridiske dokumenter (reguleringskart og -bestemmelser) som skal utformes i tråd med Miljøverndepartementets retningslinjer
2. Beskrivelser av intensjoner, ideer, skisser og illustrasjoner.

Til 1: Bruk av reguleringsformål med tilhørende farger og symboler/skravur må gjøres "etter boka". Her er det også riktig å ta inn rekkefølgebestemmelser, og vilkår før neste byggetrinn kan påbegynnes.

VIKTIG: Arealdisponeringen på nordøstspissen, der du har merket med røde striper og svarte prikker, er spesielt utfordrende. Her har vi noen av øyas mest spesielle kvaliteter: For brukerne som fiske-, tur- og opplevelsesplasser, og for omgivelsene i form av landskaps- og utsiktsevirkninger. Slike felleskvaliteter må ikke bygges ned. Det trengs her både formelle reguleringsmessige grep for å sikre "jussen", og illustrasjoner for å forklare intensjonene. (Scenario: Du fører reguleringsplanen fram til vedtak, men selger deg ut slik at kommunen må håndtere utbyggingen ut fra bestemmelser og mindre etter gode intensjoner.)

Til 2: Mye av den teksten som du alt har med i skissen til reguleringsbestemmelser bør etter min vurdering trekkes ut av det juridiske dokumentet, og heller tas med som planbeskrivelse.

Det er for mange både altomfattende og tilsynelatende sjølmotsigende signaler til at det har særlig verdi dersom vi skal bruke bestemmelsene til å skille "sol og vind" i evt. konfliktsaker i ettertid.

Ellers i uredigert rekkefølge noen raske merknader og innspill til videre "tygging":

- Hvor skal steinen til bygging av hus og murer tas fra?
- Tilkøst til fastlandet må vises i reguleringsplanen. Ser at det legges opp til privat utviding av p-plasser etter hvert, men det må uansett bygges et første trinn som skal betjene entreprenørene i byggeperioden, de ansatte og allmennheten.
- Avløpsanlegget bør vises med slamavskiller og sjøføring til -20 meter på yttersida.
- Vannforsyning av tilstrekkelig kapasitet og (ikke minst) kvalitet til å dekke restaurantdrift og overnattingstjenester må avklares. Mest aktuelt er Straumsnes vassverk (privat), som i dag ikke rekker lenger en til Årsund. Kontaktperson for vassverket er leder Lars Vatn.
- Oppvarming; bør vurdere installasjon av vannbåren varme i alle bygg, som kan få levert energi fra fyrkjel basert på biomasse, (evt. elkraft / olje), samt fra varmepumper med varme fra sjøen. Koster mer i installasjon enn panelovner, men er lønnsomt over tid, mer behagelig for brukerne og mye mer miljøriktig.

Vi har ikke fått konkrete svar på disse momentene. Noen spørsmål er delvis avklart gjennom den framlagte reguleringsplanen, slik som vannforsyning, parkering på land og avløp.

Fase 3 - Framlegging av reguleringsplan, mai 2005

Datert 18. mai 2005 mottar kommunen brev der tiltakshaver ber om at reguleringsplanen settes i behandling, parallelt med rammetillatelse til 15 stk. brygger (hytter i 3 etasjer lokalisert langs sjøkanten i nordøst) og Gate House med 21 overnattingsrom. Planforslag med bestemmelser og kart ligger ved.

Planforslaget slik det nå foreligger oppfattes som å være sammensatt av to deler. I nordøst er det planlagt en tung utbygging i sjøkanten med kombinerte næringsbygg og fritidsboliger (vist med skravur på kartet) på til sammen 20 dekar med tillatt utnyttelsesgrad BYA=75%. Dette er områder som under behandling av kommuneplanen i 2002 var urørte naturområder i strandkanten i øst og nord.

For resten av planområdet er det foreslått tradisjonelle hytteområder uten nærmere detaljering, oppdelt i 4 delområder med til sammen 158 dekar byggeområder med tillatt utnyttelsesgrad BYA=35%. Planområdet er utvidet vestover med 50-60 dekar byggeområde inn på Per Årsunds eiendom. Denne delen er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Det er regulert inn parkeringsplass på land som ser ut til å forutsette riving av deler av naustområdet til Saltgjelen hyttefelt. Eierne motsetter seg slik bruk, se vedlegg. Parkeringsarealet er begrenset, jf. reguleringsbestemmelsene §5.1: "Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet."

Vurderinger

Det er i realiteten ikke areal igjen som vil være attraktivt for allment friluftsliv på den østlige delen av øya, selv om mindre "flekker" er tegnet inn som friluftsområder mellom byggeområdene. Mest alvorlig er dette i felt FHB2/SPS1, som i realiteten er en total nedbygging av de mest attraktive strand og svabergområdene. Det er dette området som det nå i følge avisene er gjort forhåndssalg av tomter i. FHB1 er knausen mellom Gate House og badestranda. Her åpnes for nedbygging av et særlig viktig landskapselement, og vil forsterke den opplevde privatiseringen av attraksjonsområdene i øst, særlig badestranda. FHB3 er

svaberg og knauser på nordsida som er trolig noe mindre attraktive som friluftsområder, men er problematiske i forhold til landskapstilpasning.

Omfanget av utbyggingsområder på resten av øya er svært omfattende, og i strid med intensjonene for utlegging av området i kommuneplanen i 2002. Dersom 158 dekar bygges ut med angitt utnyttingsgrad (BYA=35%) kan vi ende opp med mer enn 50.000 m² bebygd areal (i tillegg til områdene i nordøst). Selv med store bygninger vil dette gi minst 200 hytter. Dersom planen skal gjennomføres må det samlede volum reduseres vesentlig. Infrastrukturen (veger, parkering, vannforsyning og avløp) må kunne ta i mot utbyggingsvolumet. Her trengs klargjøringer fra tiltakshaver før kommunen kan gå inn for planene. Det er lagt opp til bygging oppe på knauser og helt ned i strandlinja flere steder. Prinsipper vi legger til grunn i andre hytteområder på fastlandet, bl.a. om ferdsel og trivsel i strandområdene, må innfries også her.

Løsningen for tilkomst fra fastlandet er ikke tilfredsstillende. Ved en så stor økning i aktiviteten etter fylkesvegen gjennom Årsund som det her legges opp bør det gjøres en faglig vurdering av om eksisterende vegstandard er god nok. Med en ramme på kanskje mer en 200 boenheter og et hotell, må det etter reguleringsbestemmelsene skaffes minst 300 parkeringsplasser. I dag er realitet 0 plasser, siden grunneierne i det anviste området motsetter seg den planlagte bruken. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende vannforsyning. Det er ikke redegjort for avløpsløsning (type rensing, evt. slamtømming) ut over evt. utslipp på djupt vatn.

Den nye planen er så mye endret og utvidet i forhold til det som lå til grunn for kommuneplanvedtaket, at kommunestyret må stå fritt til å gjøre vurderingen av området helt på nytt. I tillegg må det forventes at fylkesmyndighetene som aksepterte kommuneplanen kan komme med nye innspill nå.

Miljøvurdering

Tingvoll kommune har ført en liberal politikk for utbygging av hytter i Årsundområdet i en årrekke. Resultatet er flere hundre hytter som stort sett er bygd i god avstand fra sjøen. Denne politikken er fulgt opp gjennom behandlingen av den nye kommuneplanen, som åpner for videre utbygging av hytter på fastlandet her. De fleste hyttefolkene her ønsker og har tilgang på båt plass/naust. Sjøen er hovedattraksjon for de fleste, og med begrensede plasser på land for bading og fiske, er øyene utenfor svært viktige. Derfor har kommunen ført en meget restriktiv politikk mht. hyttebygging på Langøya fram til nå, og særlig strengt har vernet om selve strandarealene vært. Det er en utfordring å rettferdiggjøre Long Island i et slikt perspektiv.

Ressursbruken i dette prosjektet er også en etisk utfordring. For det første legger planen opp til at det meste attraktive i dette området nå blir eksklusivt tilgjengelig for noen få velstående, på bekostning av allmennheten. For det andre er selve konseptet svært energikrevende i forhold til bruksfrekvens, både til drift av bygg og anlegg, og ikke minst til de forespeilte målgrupper og aktiviteter som har bruk av fly, helikopter og hurtiggående båter som karaktertrekk.

Næringspolitisk vurdering

Utbyggingen slik den er foreslått vil på kort sikt gi store positive ringvirkninger for lokale næringsdrivende under utbyggingsfasen. Dersom det lykkes med å etablere en helårsdrevet overnattings- og serveringsbedrift, vil det også gi flere arbeidsplasser på lengre sikt. I tillegg vil anlegget kunne fungere som attraksjon og signalanlegg i seg selv, og slik trekke tilreisende til området som også andre næringsdrivende kan ha glede av. De store områdene for privat

hytteutbygging vil imidlertid komme i direkte konkurranse til andre store hyttefeltutbygginger i området.

Oppsummering

Planen er i delvis i strid med plangrunnlaget som lå til grunn for fra kommunestyrets vedtak i desember 2002, siden byggeområdene er flyttet fra øyas "innside", til strand- og svabergene i øst, og ved at arealene for hytteutbygging er økt vesentlig. Det er ikke gjort tilfredsstillende greie for tekniske anlegg som skal betjene utbyggingen.

Planutvalget må på dette grunnlaget gi administrasjonen mandat for videre saksbehandling.

Følgende momenter kan legges til grunn for drøftingen:

- Aksepteres en tung nedbygging av strand- og svabergsområdene i nordøst?
- Er omfanget på byggeområder akseptabelt?
- Er det aktuelt å tillate byggestart (gi dispensasjoner) før planen er ferdigbehandlet?
- Er forventningene om næringsetablering med varige arbeidsplasser innfridd?
- Skal det stilles krav til energiløsninger?
- Hvor mye av infrastrukturen (parkering, tilkomst, vann, avløp) må klargjøres før behandling?
- Hva med forholdet til annen hyttebygging i området?
- Hva med Saltgjelden hyttefelt, der det alt har kommet protester, se vedlegg:

Videre saksgang

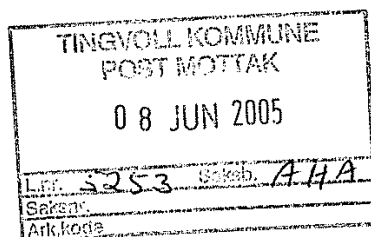
Planutvalget drøfter saken 21. juni og gir administrasjonen føringer. Administrasjonen går i dialog med tiltakshaver for å komme fram til en plan som kan legges fram for planutvalget med anbefaling om utlegging til offentlig ettersyn.

Saltgjelen Hytteområde
Postboks 86
6670 Øydegard

Kristiansund 07.06.2005

Tingvoll kommune
Kommunehuset

6630 TINGVOLL



Protest mot utbygging av Langøya - Tingvoll kommune

Det vises til de siste ukers oppslag i aviser og på internett om planlagte utbygging på Langøya øst, Tingvoll kommune. Dette prosjektet ser nå ut til å "ta av" i et urovekkende tempo. Det vises da til utbyggerens kunngjøringer om at flere av hyttetomtene allerede er solgt/reservert. Etter det undertegnede har forstått er de foreslåtte reguleringsplanene fortsatt ikke godkjent. Det forundrer oss at utbyggeren kan "selge skinnen før bjørnen er skutt". Vi håper at kommunen ikke lar seg presse av slike utsagn og at det skal bli avgjørende i saksgangen. Slik planene framtrer, har flere av fastboende samt eksisterende hytteeierne i området reagert sterkt imot dem. Vi har på årsmøtet den 04.06.2005 i velforeningen for Saltgjelen hyttefelt enstemmig vedtatt at vi må legge inn protest mot denne gigantutbyggingen. Det skal her blant annet etableres en storstilt utbygging i rekkehuspreg og i 3 etasjers høyde direkte i strandsonen. Med tiden skal det utvikles en hel liten by på området sier arkitekten. Det er mange argumenter som taler imot en slik utbygging i et unikt naturområde:

- utbyggingen er lokalisert til det mest brukte friområdet rundt eksisterende hyttebebyggelse, som også omfatter en svært mye brukt skjernet badeplass med strand.
- det skal etter planene bygges direkte i strandsonen, på tvers av gjeldende lov- og regelverk.
- det blir forespeilet at en naturperle som i dag er allment tilgjengelig for fastboende, hytteeiere og båtfolk, privatiseres.
- planene har en størrelse og et omfang som på ingen måte passer inn på en liten øy, og fullstendig raserer den lille naturperlen som eksisterer i dag.
- et rolig hytteområde kan bli omdannet til et hektisk kommersielt pressområde med påfølgende støy- og trafikkproblematikk.
- prosjektet bærer preg av stormannstanker og ønske for noen om økonomisk vinning med manglede respekt for eksisterende natur, miljø, og lokal bruk av området.
- Tingvoll kommune er allerede en av landets mest utnyttede kommuner med hytteutbygging og områder reguleres stadig for videre utbygging. Langøya er den siste ubebodde øya av en viss størrelse i kommunen og må bevares slik for fremtiden.
- Øya har et unikt dyre- og fugleliv hvor sjeldne fuglearter som havørn og silender holder til.

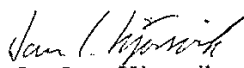
Som informasjon kan det nevnes at velforeningen er forespurt fra Long Island om de kan overta vårt felles naustområde ved Finnvik båtbyggeri. Dette området vil de benytte som parkeringsplass og er allerede tegnet inn på foreslått reguleringsplan uten vårt samtykke. Det må poengteres at dette er velforeningens eiendom. I tillegg ønsker de å knytte seg til vår vannkilde og tar dette for gitt bl.a. på sine nettsider. Dette viser en arroganse som kun få kan tillegge seg og vi har selvfølgelig takket nei til "tilbudet".

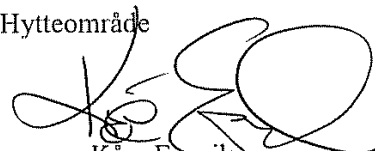
Vi håper de styrende organer i Tingvoll kommune vil ta våre protester og argumenter til etterretning og avstå fra utbyggingen i den størrelse og form som er presentert og spesielt med tanke på bygningenes forelagte plassering i strandsonen. Som det står i artikkel i Tidens Krav av 06.06.05 er ett argument for godkjenning i kommunen at prosjektet kan tilføre kommunen arbeidsplasser. Her må det være et større argument at miljøet og naturen må vike til fordel for et kompleks som kun blir noen få til gode for all fremtid. Hva om driften av det planlagte hotellet legges ned, går konkurs?? I samme artikkel er det også en henvendelse fra arkitekt om å kunne starte arbeidet før reguleringen er godkjent. Vi ber om at slik tillatelse ikke blir gitt.

Vi ønsker gjerne å stille med representanter for å belyse nærmere vårt syn dersom det er ønskelig. Det er også ønskelig fra vår side å få informasjon fra Tingvoll kommune på hvilke bevegelser utbyggeren foretar seg videre for å få sitt prosjekt presset igjennom samt hva kommunens reaksjoner blir.

Vi anser dette som en så alvorlig sak at kopi av dette brev med div. info blir sendt til Miljøverndepartementet og Natur og Ungdom samt at likelydende brev blir sendt Fylkesmannen i Møre og Romsdal for kommentarer og behandling.

Med vennlig hilsen
På vegne av velforeningen for Saltgjelen Hytteområde


Jan Inge Kjørsvik
Tlf. 95 78 28 58


Kåre Espvik
Tlf. 91 10 01 75

Økokommunevurdering:

Dersom innstillingen vedtas, vil denne saken ha

positiv

nøytral

negativ

Evt. merknader:

Gjelder arealbruk og driftsformål, se saksutredningen

effekt på kommunens arbeid som økokommune

Vedlegg:

Kopi av søknad med kart og reguleringsbestemmelser. Reguleringskartet er noe oppdatert med grunnlagsdata (eksisterende bygninger og eiendomsgrenser) av administrasjonen.

Melding om vedtak til:

Long Island AS

Saksprotokoll

Utvalg: Tingvoll formannskap
Møtedato: 21.06.2005
Sak: PS 0070/05
Resultat: Annet forslag vedtatt
Arkivsak: 05/01225
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR LANGØYA - IN...
TIL PLANOPPSTART**

Behandling:

Ordfører fremmet følgende tillegg til innstillingen:

- Det samlede volum på bebyggelsen må reduseres.
- Kommunen vil opprettholde delingsforbud på eiendommen.
- Kommunen ønsker en rekkefølgegodkjenning i reguleringsbestemmelsene slik at infrastruktur og fellesbygninger etableres først og at hvert byggeområde ferdigstilles før det gis tillatelse på oppstart på nye områder.
- Kommunen vil vurdere om bruk av en utbyggingsavtale for å sikre infrastruktur og tilgang for allmenheten kan suppleres i reguleringsplanen.

Representanten Einseth fremmet følgende forslag til vedtak:

Det faste utvalget for plansaker ber administrasjonen gi følgende tilbakemeldinger til tiltakshaver:

- Tingvoll kommune ønsker en næringsetablering på Langøya velkommen. Hytter som inngår i et næringskonsept knyttet til overnattings- og serveringsdrift er ønskelig.
- Strandlinja skal holdes åpen for fri ferdsel, hytter skal i hovedsak ikke plasseres så nær sjøen at attraktiviteten for allmennhetens bruk blir redusert. Dersom det er aktuelt med bebyggelse i strandlinjen skal dette være på områder som ikke hindrer allmennhetens tilgang til attraktive områder.
- Tiltakshaver må legge fram en helhetlig plan for infrastruktur før planen kan behandles.
- Kommunen ønsker at tiltakshaver beskriver samfunnsnyttene av prosjektet

Konsekvensutredning bør vurderes.

Representanten Hage fremmet følgende forslag til vedtak:

Tingvoll kommune går imot forslaget til utbygging fra selskapet Long Island A/S på Langøya.

Votering:

Det ble stemt over forslaget fra repr. Hage som fikk 2 stemmer, 4 stemte mot.

Det ble stemt over innstillingens pkt. 1 som ble vedtatt mot en stemme

Det ble stemt over innstillingens pkt. 2 som ble vedtatt mot en stemme
Det ble stemt over innstillingens pkt. 3 som ble vedtatt mot en stemme
Det ble stemt over innstillingens pkt. 4 som ble enstemmig vedtatt.
Det ble stemt over innstillingens pkt. 5 som ble enstemmig vedtatt.
Det ble stemt over innstillingens pkt. 6 som ble enstemmig vedtatt.
Det ble stemt over innstillingens pkt. 7 som ble enstemmig vedtatt.
Det ble stemt over innstillingens pkt. 8 som ble vedtatt mot en stemme

Det ble stemt over forslaget fra ordfører til tillegg til innstillingen pkt. 1 som ble vedtatt mot en stemme
Det ble stemt over forslaget fra ordfører til tillegg til innstillingen pkt. 2 som ble vedtatt mot en stemme
Det ble stemt over forslaget fra ordfører til tillegg til innstillingen pkt. 3 som ble vedtatt mot en stemme
Det ble stemt over forslaget fra ordfører til tillegg til innstillingen pkt. 4 som ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Det faste utvalget for plansaker ber administrasjonen gi følgende tilbakemeldinger til tiltakshaver:

1. Tingvoll kommune ønsker en næringsetablering på Langøya velkommen. Hytter som inngår i et næringskonsept knyttet til overnattings- og serveringsdrift er ønskelig.
2. Kommunen ønsker ikke en massiv utbygging av private hytter på Langøya.
3. Strandområdene som berøres av feltene FHB1, 2 og 3 må holdes urørt av byggetiltak, jf. prinsippene for bebyggelse som lå til grunn for kommuneplanen i 2002.
4. Strandlinja skal holdes åpen for fri ferdsel, hytter skal i hovedsak ikke plasseres så nær sjøen at attraktiviteten for allmennhetens bruk blir redusert. Dersom det er aktuelt med bebyggelse i strandlinjen skal dette være på områder som ikke hindrer allmennhetens tilgang til attraktive områder.
5. Tiltakshaver må legge fram en helhetlig plan for infrastruktur før planen kan behandles.
6. Kommunen ønsker at det legges framtidrettede energiløsninger til grunn for driften av området, og at det under bygging brukes miljøriktige materialer og løsninger.
7. Kommunen ønsker at tiltakshaver beskriver samfunnsnyttene av prosjektet
8. Konsekvensutredning bør vurderes.
9. Det samlede volum på bebyggelsen må reduseres.
10. Kommunen vil opprettholde delingsforbud på eiendommen.
11. Kommunen ønsker en rekkefølgegodkjenning i reguleringsbestemmelsene slik at infrastruktur og fellesbygninger etableres først og at hvert byggeområde ferdigstilles før det gis tillatelse på oppstart på nye områder.
12. Kommunen vil vurdere om bruk av en utbyggingsavtale for å sikre infrastruktur og tilgang for allmenheten kan suppleres i reguleringsplanen.

Saksframlegg

Saksb: Odd-Arild Bugge

Arkiv: GBR 05/01225-018

Dato: 29.09.2005

REGULERINGSPLAN FOR LANGØYA HENVENDELSER FRA LONG ISLAND AS

Henvendelser fra: Long Island AS, ,
Datert: 27.09.2005 m.fl.

Rådmannens innstilling:

Tingvoll kommune ønsker en næringsetablering på Langøya velkommen. Hytter som inngår i et næringskonsept knyttet til overnattings- og serveringsdrift er ønskelig.

Utbygging av Langøya må skje etter godkjent reguleringsplan. Planutvalget ber Long Island AS om å vurdere alle innspill til planarbeidet, og legge disse fram i en revidert reguleringsplan. Dette gjelder kommunens vedtak i F-sak 0070/05, jf. møtoreferat fra 11.07 2005, og andre innspill som er kommet fra naboer, myndigheter og interessenter.

Kommunen har ingenting i mot at Long Island AS lar seg representere av lokale samarbeidspartnere i det videre arbeid, jf. brev av 27.09.2005. Planutvalget kan ikke gi forhåndstillatelser eller garantier om bygging av de "15 nordmørshyttene" som det vises til i samme brev.

Saksutredning:

Long Island AS v/Dagfin Simonsen står bak planene om utvikling av Langøya i Tingvoll. Formelt er ikke saken kommet lenger enn til "melding om oppstart av reguleringsarbeid". Simonsen fremmer i brev av 27. september 2005 et slags ultimatum om å få forhåndstillatelse til å bygge ut private hytter for å kunne fortsette med planleggingen, dette fordi salget skal finansiere videre utbygging av området. De private hyttene er plassert på et område på Langøya som kommunen helt siden starten av planprosessen har sagt nei til utbygging av.

Ut over disse hyttene, som utbygger hevder alt er solgt, er prosjektet fortsatt meget uklart. Vi har fortsatt bare en skisse til reguleringsplan å forholde oss til, og den er i strid med gjeldende kommuneplan. Vi vet fortsatt ikke hvordan og om det er mulig å løse infrastrukturutfordringene som tilkomst, parkering og vannforsyning. Vi vet heller ingenting om hvem eller hva som skal finansiere utbygging og drift av "varme senger" (hotelldrift i motsetning til "kalde senger" = privathytter), som var et grunnleggende premiss for at kommunen åpnet for utbygging av Langøya.

Kommunen og Simonsen ble i møte 11.97 2005 enige om at Long Island AS skulle samle opp og vurdere alle innspill og møte kommunen innen 1. september for å gjennomgå planen. Dette har ikke skjedd.

Simonsen inviterer med andre ord kommunen til å bryte med egen arealpolitikk, som alle andre interessenter må forholde seg til. Skal planene om en unik reiselivsattraksjon og

næringsetablering ha en mulighet til å realiseres, slik både Long Island og kommunen ønsker, må Long Island AS følge allmenne lover og regler for planlegging og utbygging.

Derfor legges denne saken fram for planutvalget igjen, uten at det er gjort avklaringer i tråd med behandlingen i fra juni, der det ble fattet slikt vedtak:

Det faste utvalget for plansaker ber administrasjonen gi følgende tilbakemeldinger til tiltakshaver:

13. Tingvoll kommune ønsker en næringsetablering på Langøya velkommen. Hytter som inngår i et næringskonsept knyttet til overnattings- og serveringsdrift er ønskelig.
14. Kommunen ønsker ikke en massiv utbygging av private hytter på Langøya.
15. Strandområdene som berøres av feltene FHB1, 2 og 3 må holdes urørt av byggetiltak, jf. prinsippene for bebyggelse som lå til grunn for kommuneplanen i 2002.
16. Strandlinja skal holdes åpen for fri ferdsel, hytter skal i hovedsak ikke plasseres så nær sjøen at attraktiviteten for allmennhetens bruk blir redusert. Dersom det er aktuelt med bebyggelse i strandlinjen skal dette være på områder som ikke hindrer almenhetens tilgang til attraktive områder.
17. Tiltakshaver må legge fram en helhetlig plan for infrastruktur før planen kan behandles.
18. Kommunen ønsker at det legges framtidrettede energiløsninger til grunn for driften av området, og at det under bygging brukes miljøriktige materialer og løsninger.
19. Kommunen ønsker at tiltakshaver beskriver samfunnsnyttene av prosjektet
20. Konsekvensutredning bør vurderes.
21. Det samlede volum på bebyggelsen må reduseres.
22. Kommunen vil opprettholde delingsforbud på eiendommen.
23. Kommunen ønsker en rekkefølgegodkjenning i reguleringsbestemmelsene slik at infrastruktur og fellesbygninger etableres først og at hvert byggeområde ferdigstilles før det gis tillatelse på oppstart på nye områder.
24. Kommunen vil vurdere om bruk av en utbyggingsavtale for å sikre infrastruktur og tilgang for allmenheten kan suppleres i reguleringsplanen.

Vedtaket ble oversendt Dagfin Simonsen. Det ble etter dette en del avisoppslag. For å komme videre ble det holdt et møte mellom Simonsen og kommunen 11.07. Møtereferatet ble oversendt Simonsen, som muntlig har godkjent referatet. Referatet ligger som vedlegg.

Vurdering:

Økokommunevurdering:

Dersom innstillingen vedtas, vil denne saken ha

positiv	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Evt. merknader:</i> Miljømessig kan anlegget bli alt fra et demonstrasjonsanlegg for framtidrettet og miljøriktig utbygging, til et ressurs-sløsende luksusprosjekt fjernt fra Tingvolls økokommuneidentitet.
nøytral	<input type="checkbox"/>	
negativ	<input checked="" type="checkbox"/>	

effekt på kommunens arbeid som økokommune

Vedlegg:

Brev fra Long Island 27.09.2005

Diverse e-postkommunikasjon fra september 2005
Referat fra møte mellom Tingvoll kommune og Dagfin Simonsen
Vedlegg, kopiert separat:
Samlet saksframstilling av behandlingen av F-sak 70/05
Brev og merknader fra:

- Per Johnsen, 6/6 2005
- Saltgjelen Hytteområde, 7/6 2005
- Naturvernforbundet i Tingvoll, 20/6 2005
- Tingvoll Næringsforum, 20/6 2005
- Møre og Romsdal fylke,



Long Island AS

Harald Løvenskiolds 40, 0760 Oslo

Telefon (0047) 22 52 18 99 mobil (0047) 90 15 55 11 faks (0047) 22 51 21 75

www.long-island.no

Tingvoll kommune
6630 Tingvoll

v/ ordfører Kristin Sørheim
Teknisk sjef Arne Hagen og
Formannskapet i Tingvoll kommune

Oslo, 27.09.2005

Ad: Utbygging på Langøya i Tingvoll kommune.

Viser til samtaler med ordfører Kristin Sørheim i forbindelse med det flotte seminaret næringsforumet holdt den 22 september.

I spørsmål runden etter mitt innlegg og i samtaler med ordføreren kom det fram kritikk på at jeg ikke var villig til å samarbeide med kommunen. Det vil jeg ikke ha på meg. Jeg personlig og Long Island AS har lagt stor vekt på å samarbeide med lokale firmaer og kommunen fra første dag.

Samtidig må jeg si at det er skjelden at jeg har opplevd så store kommunikasjons problemer som jeg har opplevd med kommunen i den senere tid. Det har sikkert noe med kjemi å gjøre, så jeg får ta mitt ansvar på dette.

Jeg tillater meg derfor å foreslår at våre samarbeidspartnere (5 firma) i Tingvoll kommune velger to representanter til å forhandle og svare på kommunens spørsmål på vegne av Long Island AS. Så håper jeg at ordføreren vil velger ut en eller to andre representanter fra kommunen til å forhandle.

Long Island AS vil igjen presisere at det å bygge de 15 Normørshyttene er helt avgjørende for lønnsomheten i prosjektet. Prosjektet står og faller på nettopp disse hyttene, og få en beslutning om vi kan bygge disse er svært viktig å få avklart i oktober måned 2005.

Jeg håper på et raskt og positivt svar på dette, slik at tiden kan brukes til å finne løsninger og en beslutning kan tas i oktober 2005.

Med vennlig hilsen

Dagfin Simonsen

E-postkommunikasjon med Dagfin Simonsen 5. – 21. september 2009

05.09.2005 09:41

Dagfin Simonsen <dasimon@online.no>

Til Arne Hagen <Arne.Hagen@tingvoll.kommune.no>

Emne Re: Long Island!

Tingvoll kommune.

Hei Arne!

Forespørsel om møte og befaring Long Island AS

Takk for hyggelig telefonsamtale. Jeg foreslår at så mange som mulig av politikerne i Tingvoll kommer på Næringsforumsmøtet den (Hyttekonferansen)

22 september og at vi tar en befaring dagen etter ut på øya. Det er viktig at alle ser med egne øyne hvor vi har tenkt å bygge og hvorfor vi har

tenkt som vi har gjort. Etter presentasjonen og befaringen håper jeg kommunen kan ta en avgjørelse på om de vil godta prinsippene i reguleringsplanen vedrørende hvor vi kan bygge og omfanget av bebyggelsen.

Kan vi ikke bekrefte tilbake til våre kunder om det blir bygging eller ikke i løpet av oktober tror jeg at løpet er kjørt for prosjektet.

Jeg håper at dette er en fin måte å starte en god dialog på. Alt det andre er detaljer vi finner ut av sammen.

Dagfin Simonsen

05.09.2005 11:25

From: Arne Hagen/Miljø og Næring/Tingvoll

To: Odd Arild Bugge/Miljø og Næring/Tingvoll@Tingvoll, Olaug Kadio/Miljø og Næring/Tingvoll@Tingvoll, Kristin Sørheim/Politiker/Tingvoll@Tingvoll

Subject Vs: Re: Long Island!

Videresendt av Arne Hagen/Miljø og Næring/Tingvoll den 05.09.2005 11:22

06.09.2005 16:27

Odd Arild Bugge/Miljø og Næring/Tingvoll
To Dagfin Simonsen

Subject Re: Vs: Re: Long Island!

Viser til din e-post til Arne Hagen (under).

Formannskapet har i dag drøftet invitasjonen, og vil svært gjerne på befaring. De ønsker imidlertid å få skriftlig svar på vedtaket fra juni først. Slik kan en befaring bli mer fruktbar. Dersom slikt svar foreligger og det ellers passer, kan befaringsa gjerne kombineres med hyttekonferansen.

mvh.
Odd-Arild Bugge
kultur- og næringsleder
tlf. 7153 2438 / 9582 8701
<http://www.tingvoll.kommune.no>

On 21-09-05 09:43,
"Odd Arild Bugge" odd.arild.bugge@tingvoll.kommune.no wrote:

Prøver igjen

mvh.
Odd-Arild Bugge
kultur- og næringsleder
tlf. 7153 2438 / 9582 8701
<http://www.tingvoll.kommune.no>

Dagfin Simonsen <dasimon@online.no>
To Odd Arild Bugge
21.09.2005 11:35 <odd.arild.bugge@tingvoll.kommune.no>
Subject Re: Vs: Re: Long Island!

Hei!

Jeg ser du prøver igjen, hva du prøver på vet jeg ikke. Det er ikke innkommet e-post fra deg eller Arne som svar på min henvendelse. Derfor etterlyste jeg den først på e-post fra Arne, og så pr. telefon forleden dag.

Jeg har etter beste evne prøvd å svare, før flyet mitt går i dag. Jeg har

hele tiden sagt at vi ikke er interisert i å bruke mer tid eller penger, før Tingvoll kommune signaliserer at de ønsker konseptet velkommen. Vi ser at dere skriver det, men opplever ikke samtalene som imøtekommende. Vi ser heller ikke at kommunen bidrar til å løse noen vanskelige utfordringer vi har. I stedet ser vi at kommunen forlanger mer og mer av utbygger før de selv vil ta en beslutning.

Med denne holdningen fra kommunen, dette gjelder enkelte politikere og saksbehandlere skaper det så stor usikkerhet at vi ser at investorer og kunder vurderer å trekke seg fra det hele.

For mitt vedkommende har det alltid vært et ønske om å bidra til noe positivt for Tingvoll kommune, men opplever at kommunen ikke ønsker dette velkommen.

Mitt innlegg om Long Island i Tingvoll Næringsforum og eventuelt en befaring fredags morgen burde være nok til at kommunen kan fatte en beslutning hva de vil.

Dagfin Simonsen

On 21-09-05 11:48, "Odd Arild Bugge"
<odd.arild.bugge@tingvoll.kommune.no>
wrote:

Det jeg prøvde på var å sende e-posten på nytt, der signalet fra siste møte

i formannskapet (6/9) var referert:
Formannskapet har i dag drøftet invitasjonen, og vil svært gjerne på befaring. De ønsker imidlertid å få skriftlig svar på vedtaket fra juni først. Slik kan en befaring bli mer fruktbar. Dersom slikt svar foreligger og det ellers passer, kan befaringsa gjerne kombineres med hyttekonferansen.

Sakens stilling er nå, slik jeg tolker den, fastlåst:
Formannskapet venter på svar med en avklaring av en del konkrete spørsmål (jf. formannskapsmøtet i juni og møtet da du var her i juli) før de ønsker å gå videre med saken (etter min faglige vurdering helt legitimt og juridisk nødvendig), mens du ønsker en forpliktelse fra formannskapet om at de ønsker planene realisert før du vil gå videre med å gi slike svar.
Deler du en slik vurdering?

mvh.
Odd-Arild Bugge
> kultur- og næringsleder
> tlf. 7153 2438 / 9582 8701
> <http://www.tingvoll.kommune.no>
>

Dagfin Simonsen <dasimon@online.no>
21.09.2005 12:58

To Odd Arild Bugge
<odd.arild.bugge@tingvoll.kommune.no>
cc
Subject: Re: Vs: Re: Long Island!

Nei!

Jeg har ikke forlangt en godkjent regulerings plan. Jeg hadde håpet på en prinsippavgjørelse slik at en kan forvente hovedtrekkene i planen. Slik det er nå får jeg stadig vekk signaler på at planen skal endres på det vesentligste.

Vi har snakket så mye om dette at det kan da ikke være noe missforståelser på dette?????

Dagfin

Møtereferat vedr. utbygging på Langøya 11.07.2005.

Til stede: Dagfinn Simonsen, Olaug Kadio, Arne Hagen, Aage Dyrseth, Kristin Sørheim

Dagsorden.

1. Klargjøring av hvor vi står i planprosessen.
2. Redegjørelse fra Long Island AS
3. Gjennomgang av innspill til planprosessen fra planutvalget
- herunder spørsmål som kommunen ønsker besvart
4. Framdriftsplan

Det skrives møtereferat som godkjennes av begge parter.

1. KLARGJØRING AV PLANPROSESSEN

Det er enighet om at saken nå er i fasen for innspill etter melding om planoppstart. Utbygger skal samle og vurdere innspill og utarbeide sitt utkast til reguleringsplan for politisk behandling i Tingvoll kommune. Det er viktig at det blir gjort et godt forarbeid med dialog og justering i innspillsfasen. Dette kan forebygge konflikter og gjøre saken enklere å håndtere i beslutningsfasen.

Det er administrasjonen i Tingvoll kommune som vurderer om forslaget er klart for politisk behandling. Når planen er kommet så langt går den til 1. gangs behandling i planutvalget, før utlegging til offentlig ettersyn, 2. gangs behandling i planutvalget og til slutt i kommunestyret. Hvis det reises innsigelser til planen, går den til mekling hos fylkesmannen, evt. til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

2. REDEGJØRELSE FRA LONG ISLAND AS

Dagfinn Simonsen redegjorde for hele konseptet, herunder det forretnings- og markedsmessige, finansiering, hvordan de tenker i forhold til lokal næringsutvikling og om arealbruken på eiendommen.

3. GJENNOMGANG AV KOMMUNENS INNSPILL – AVKLARINGER

Kommunens innspill – utdyping:

Kommunen ønsker at nord-østspissen/stranda reguleres til friområde. Foreslått byggeområde må reduseres, alternative strandtomter bør vurderes.

Eiendommen til Per Aarsund tas ut av planen – derved reduseres omfanget av hytter og planen er i samsvar med kommuneplanen.

Offentlig brygge/kai – gjestebrygge må reguleres inn – reguleringsbestemmelsene må endres. Det bør ikke reguleres til boligformål på øya.

Generelt for dårlig detaljeringsnivå i planforslaget. Detaljplan/disposisjonsplan/illustrasjonsplan må legges fram samtidig med reguleringsplanen.

Formuleringene i reguleringsbestemmelsene må endres slik at det går klart fram at kommunen skal godkjenne all bygging/inngrep.

Det er særlig behov for å redegjøre for vannforsyning og tilkomst (beredskapsmessig, brann , strøm, avløp/renovasjon). Det må være tilstrekkelig kapasitet på forsyningslinjer til/fra øya til hele utbyggingen, utbygging på øya kan skje etter hvert.

Miljøprofilen i konseptet bør styrkes, for eksempel med bruk av varmepumpe, energisparetiltak, kildesortering av avfall, ikke materialer fra regnskog, lokale materialer osv.

Kommunen foreslår deler av området regulert til forretning og forretning/fritidsbebyggelse (FHB1 og 2). Hele arealet som det skal drives næringsvirksomhet/forretning på samt infrastruktur på land og kai/brygge for allmenheten må bygges samla i trinn 1.

FHB 3 bør avgrenses, og dette må vises på kartet. Kartet må justeres slik at det vises avgrensning mot strandsonen på utbyggingsområde F1.

Utbygger må finne areal på landsida som har tilstrekkelig kapasitet til parkering og kaianlegg.

Ikke formelt hjemmel for å kreve KU, men kan stille spørsmål om forhold som en KU ville belyst.

- Hvem står økonomisk bak hotellprosjektet – finansieringsbekreftelse på trinn 1.
- Avtaler med berørte grunneiere (dokumentasjon)
- Fordeler og ulemper ved en slik tung utbygging
- Trafikk i sjøen og på land – veg, p-plass
- Arbeidsplasser direkte knytta til utbygginga
- Hvordan sikre lokalt næringsliv andel av utbygging og drift
- Arbeidsplasser knytta til drifta

- Adresse for selskapet/selskapene (selskapsskatt)
- Tilkomst for allmenheten
- Virkning på flora og fauna

Oppsummering:

Det er enighet mellom Long Island og kommunen at 11 av de 12 innspilla fra planutvalget bør kunne besvares /justeres på en tilfredsstillende måte for begge parter.

Det er enighet om følgende:

Deler av området kan reguleres til forretning – forretning/fritidsbebyggelse. Boliger kan tas ut av planen.

Per Aarsund sin eiendom tas ut av planen.

Offentlig brygge/kai reguleres inn og det markeres at det ikke skal bygges helt ned i stranda på F1 og evt. andre felt.

Long Island AS arbeider videre med å finne alternativ plass for infrastruktur på land og utrede/svare på andre spørsmål.

Long Island AS mener det er behov for - og riktig - å bygge ut hele nord-østspissen av øya, og mener dette nærmest er en betingelse for å fortsette arbeidet med planene. Visse justeringer kan vurderes. Kommunen mener Long Island må vurdere reduksjon av FHB 2 og 3 og finne alternative plasseringer av bryggene.

4. FRAMDRIFTSPLAN

Tiltakshaver samler opp og vurderer alle innspill, og avtaler et møte med kommunen som planmyndighet for å gjennomgå planene. Formålet er å komme fram til et planforslag som administrasjonen kan tilrå lagt ut til offentlig ettersyn, noe som evt. skal vedtas av planutvalget (formannskapet). Dette møtet skal holdes ca 1. september.

Dagfinn Simonsen

Olaug Kadio
Kristin Sørheim

Melding om vedtak til:

Long Island AS v/Dagfinn Simonsen

Saksprotokoll

Utvalg: Tingvoll formannskap
Møtedato: 06.10.2005
Sak: PS 0095/05
Resultat: Innstilling vedtatt
Arkivsak: 05/01225
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR LANGØYA
HENVENDELSER FRA LONG ISLAND AS**

Behandling:

Det ble stemt over innstillingen som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Tingvoll kommune ønsker en næringsetablering på Langøya velkommen. Hytter som inngår i et næringskonsept knyttet til overnattings- og serveringsdrift er ønskelig.

Utbygging av Langøya må skje etter godkjent reguleringsplan. Planutvalget ber Long Island AS om å vurdere alle innspill til planarbeidet, og legge disse fram i en revidert reguleringsplan. Dette gjelder kommunens vedtak i F-sak 0070/05, jf. møtoreferat fra 11.07 2005, og andre innspill som er kommet fra naboer, myndigheter og interessenter.

Kommunen har ingenting i mot at Long Island AS lar seg representere av lokale samarbeidspartnere i det videre arbeid, jf. brev av 27.09.2005. Planutvalget kan ikke gi forhåndstillatelser eller garantier om bygging av de "15 nordmørshyttene" som det vises til i samme brev.