



Johan Borchgrevink
Henriks v 3

0768 OSLO

<i>Saksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Etat/Avd/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
05/1225-32 6385/06	GBR	KNT/KNADM/OAB		16.08.2006

REGULERINGSPLAN FOR LANGØYA – VIDERE KOMMUNAL BEHANDLING

Den politiske behandling av saken sommeren 2005 og påfølgende debatt endte med at tiltakshaver engasjerte fagkyndig hjelp for å få fram plandokumenter som kunne underlegges vanlig saksbehandling. Med det mente vi:

- Ordinært reguleringskart og reguleringsbestemmelser utformet i samsvar med Miljøverndepartementets veileder (formål, tegnbruk, farger, forklaring, mm.)
- En planløsning med et innhold som imøtekom 12-punktsvedtaket i planutvalget fra juni 2005

Status nå (august 2006) er at disse punktene ikke er oppfylt, verken formelt eller innholdsmessig. Den viktigste problemstillingen er knyttet til hytterekka ("Bryggene") på innsiden av NØ-pynten på øya. Her var planutvalgets vedtak et krystallklart nei, mens det fra tiltakshaver er stilt ultimatum om godkjenning av disse. Før denne knuten er løst, har det liten hensikt å utrede videre. Videre behandling kan skje på to måter:

1. Tiltakshaver tar bryggerekka ut av planen, og slik kommer i posisjon til videre planlegging, eller
2. kommunestyret aksepterer denne utbyggingen og slik overprøver planutvalgets vedtak fra i fjor. I så fall gjenstår M&R fylkes varsel om innsigelse med bakgrunn i strandsonevernet og allmenne friluftslivsinteresser.

Vi anser alt. 2 som utenfor vårt mandat som administrasjon å utrede, men planen kan selvsagt legges fram til behandling i planutvalget når plankart og bestemmelser er formelt i orden. Innstillingen vil være at planforslaget avvises. Dersom planutvalget vedtar det samme, kan tiltakshaver kreve den samme planen lagt fram for kommunestyret. Kommunestyret kan da enten opprettholde en avvisning, eller vedta å legge planen ut til offentlig ettersyn. Evt. kan planutvalget vedta det samme alt i sin behandling.

I tråd med intensjonen i det opprinnelige vedtaket om kommunplanen og fjorårets vedtak i planutvalget vil vi foreslå en alternativ måte å behandle utbyggingsplanene som kan føre fram. I dette ligger en avvisning av ultimatumet fra tiltakshaver, men også en innrømmelse om bygging i strandlinja i forhold til 12-punktsvedtaket.

Forslag til løsning, jf. vedl. kartskisse merket ”oab 15/8-06”:

1. Det lages reguleringsplan som omfatter hotellet, tomte for eksisterende bygg, båttilkomsten og bebyggelsen på innsida av Langøya (Gammellandsbyen).
2. Steinlandsbyen reguleres inn, men med krav om godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Reg. bestemmelsene gir føringer for utbyggingen. Vi må imidlertid signalisere betydelig skepsis til dette delområdet. Tiltakshaver har signalisert meget høye krav til terrengtilpasning og estetikk, noe vi slutter oss til. Utfordringen blir å legge fram en overbevisende bebyggelsesplan som ivaretar dette.
3. Det åpnes for en viss utbygging av hytter sørvest i planområdet, der et mer nøkternt område for bygging av fritidshytter (antall?) reguleres inn for evt. utbygging etter at hotellet og Gammellandsbyen er ferdig utbygd. Det skal holdes avstand til eksisterende bebyggelse og attraktive strand- og rekreasjonsområder. Høgdedrag (silhuettvirkninger) skal unngås.
4. Det reguleres inn friluftsområder som sikrer varig allmenn tilgang og bruk av bukta/neset på østsiden av øya, samt den vestlige delen på nordsida av planområdet. Det kan åpnes for lett tilrettelegging i disse områdene, men ikke større bygningsmessige tiltak eller installasjoner.
5. Veger og tekniske anlegg samt plasseringer av (enkelt)bygg må vises i planen slik at den blir forståelig for behandlende myndigheter og interesserte i høringsrunden.
6. Det må foreligge tilstrekkelig dimensjonert løsning på tilkomst fra fastlandet (parkering/kai) før planen kan behandles. Fylling i sjøen for parkeringsplasser er uaktuelt. Det samme gjelder annen infrastruktur som vatn, avløp, energi osv.

Disse punktene er ikke uttømmende, men er tenkt som retningsgivende for den videre planleggingen. Strekene på vedlagte kartskisse er ikke å betrakte som absolutter, men som illustrasjoner.

Med hilsen

Odd-Arild Bugge
Kultur- og næringsleder

Vedlegg: Kartskisse datert 15. august 2006

Kopi: M&R fylke, 6404 Molde

