

Møteinnkalling nr. 3/2015

Utvalg: Formannskapet
Møtested: Tinbua, Rådhuset
Møtedato: 03.03.2015
Tid: 13:00

Forfall meldes til utvalgssekretær Solfrid Lund, som sørger for innkalling av varamenn.
Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Ogne Undertun	ORD	AP
Hans Eide	VARAORD	SP
Anne Torill Rødsjø	MEDL	AP
Jostein Tårnes	MEDL	AP
Gerd Hegvik	MEDL	SP
Sissel Eide Fremstad	MEDL	AP
Gunhild E. Lien	MEDL	KRF
Barbro Brønner Eikset	MEDL	V
Per Odd Solberg	MEDL	BB
Tore Melhuus	MEDL	H
Walter Braa	MEDL	FRP



Saksnr	Innhold	Lukket
Referatsaker:		
RS 15/9	Off. skjenkebevillinger i kulturhuset våren 2015	
RS 15/10	Offentlig skjenkebevilling ved Skålmobygget under Kystkulturdagene 2015	
Saker til behandling:		
PS 15/11	Stadfesting av oppnevnt arbeidsgruppe	
PS 15/12	Klage på krav om tilknytningsavgift ved etablering av ny leilighet i eksisterende bolig	
PS 15/13	Reguleringsplan Seterfjæra - drøfting	
Diskusjons/drøftingssaker:		
• Arbeidet med forpliktende plan • Framtidig utvalgsstruktur • Næringsarbeidet i kommunen		

Referatsaker:

RS 15/9 Off. skjenkebevillinger i kulturhuset våren 2015

RS 15/10 Offentlig skjenkebevilling ved Skålmobygget under Kystkulturdagene
2015

Saker til behandling:

Saker til behandling:

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/11	Formannskapet	03.03.2015

Saksbehandler: Tor Langvold

Stadfesting av oppnevnt arbeidsgruppe

Sakens bakgrunn og innhold:

Formannskapet drøftet kommunereformen i sitt siste møte 10.02.15.

Forslag fra Ørland kommune om å oppnevne en arbeidsgruppe på 8 medlemmer ble bifalt og gruppen er oppnevnt med disse medlemmene:

Fra posisjonen:

- Ordfører Ogne Undertun
- Varaordfører Hans Eide
- Sissel Eide Fremstad

Fra opposisjonen:

- Gunnhild Lien
- Tore Melhuus

Fra administrasjonen:

- Rådmannen

Fra fagforeningene:

- Gunn Karin Olsen

Fra Ungdomsrådet:

- Hanna Kristine Dybfest

Bjugn kommune v/arbeidsgruppa skal møte Osen, Roan, Åfjord og Ørland kommune til møte 25.02.15 for å drøfte situasjonen på Fosen etter at Rissa og Leksvik har vedtatt å inngå en intensjonsavtale på veien mot kommunesammenslåing.

Vurdering:

Arbeidsutvalget bør stadfestes gjennom et vedtak i formannskapet (styringsgruppen).

Folkehelsevurdering:

Ingen relevans.

Oppsummering:

Prosessen med å gjennomføre kommunestyrets vedtak den 27. januar i ksak 15/7 går videre. Arbeidsutvalg er oppnevnt og utvalget skal møte de andre kystkommunene på Fosen til møte 25. februar.

Ordførerens innstilling:

Bjugn formannskap oppnevner følgende medlemmer i formannskapet til å delta i forhandlinger med andre kommuner på Fosen om kommunesammenslåing:

- Ordfører Ogne Undertun
- Varaordfører Hans Eide
- Sissel Eide Fremstad
- Gunnhild Lien
- Tore Melhuus

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
15/12	Formannskapet	03.03.2015

Saksbehandler: Tor Langvold**Klage på krav om tilknytningsavgift ved etablering av ny leilighet i eksisterende bolig****Vedlegg:**

1 Kopi av e-post fra Greiff, 4. des 2014

Sakens bakgrunn og innhold:

I en enebolig på gnr. 20/134 i Rådyrveien i Botngård, er det søkt om å innrede en ny leilighet i kjelleren. Innredning av ny boenhet i eksisterende bolighus utløser i henhold til kommunens avgiftsregulativ krav om tilknytningsavgifter for den nye enheten.

Huseier (tiltakshaver) er ikke enig i dette og skriver i en e-post til kommunen, jf. vedlegg, at han finner kravet om tilknytningsavgift urimelig da det ikke er gjort noe påbygg eller utvidelse av huset. Han konkluderer med følgende:

Vi kommer ikke til å betale dette gebyret hvis ikke kommunen kan vise til en hjemmel eller rettskilde der det tydelig kommer fram at tilknytningsgebyret er lovlig i vårt tilfelle. Vi håper at kommunen vil endre praksis i lignende tilfeller som vårt. Vi ønsker også å oppfordre kommunen til å etablere nye satser både for tilknytning og årsgebyr som er mer differensiert og tilpasset etablering av mindre boenheter i (eksisterende) bygninger.

P.g.a. habilitetsreglene skriver rådmannen selv klagesaken.

Vurdering:

For kommunen er saken av prinsipiell betydning og for at man skal være på juridisk trygg grunn, ble saken sendt over til Advokatfirmaet Guttorm Jakobsen AS. De har spesialkompetanse innen kommunale avgiftslover og forskrifter.

Adv. Jakobsen har laget en juridisk betenkning hvor konklusjonen til advokaten er at det er god rettspraksis for at Bjugn kommune kan kreve tilknytningsgebyr pr boenhet. Han anbefaler kommunen å opprettholde sitt vedtak om å kreve tilknytningsgebyr for den aktuelle eiendommen.

Skrivet fra advokaten er unntatt off. i h.h.t. off.lovens § 15, pkt. 2, og legges derfor ikke ved saken. Det kan imidlertid leses opp/deles ut i møtet dersom møtet lukkes.

Folkehelsevurdering:

Ingen relevans.

Oppsummering:

Med bakgrunn i advokatens konklusjon anbefaler rådmannen at vedtaket om å kreve tilknytningsgebyr for den aktuelle eiendommen opprettholdes.

Ordførerens innstilling:

Krav om tilknytningsgebyr for ny sokkelleilighet på eiendommen 20/134 opprettholdes begrunnet i at det skal betales tilknytning pr. boenhet, jf. kommunens gebyrregulativ.

Fra: Magnus Greiff [<mailto:greiffmagnus@gmail.com>]

Sendt: 4. desember 2014 00:04

Til: Braa Nils; Fagerbekk Brit

Emne: 25232/2014/M55/BRIFAG Gebyr for tilknytning til vann og avløp GNR.20, BNR. 134

Hei,

Vi har mottatt et brev om betaling av avgift for tilknytning av vann og avløp. Se referanse i emnefelt. Viser også til telefonsamtale med Nils Braa.

Først en konstatering av fakta og noen generelle betraktninger. Det er ikke gjort noe påbygg eller utvidelse av arealet i huset. Kun innvendige utbedringer for å tilpasse dette til bruk som leilighet. Denne leiligheten er allerede tilknyttet vann og avløp via samme avløp og vannledning som huset forøvrig. Det er ikke planlagt noen endring i forbindelse med bruksendring av dette arealet til leilighet. Det blir derfor ikke nødvendig for kommunen å gjøre noen ny tilkobling til vann og kloakk eller montere ny stoppekran osv. Det synes derfor urimelig at vi skal betale noe tilknytningsgebyr for dette.

Generelt er det slik at gebyrer skal reflektere kommunens reelle kostnader i forbindelse med en tjeneste i den grad det er mulig og i dette tilfellet vil det ikke utføres noen tjeneste og kommunens utgifter er minimale.

I forskriften som det henvises til i brevet, FOR-2009-12-15-1897 vann og avløpsgebyr, Bjugn, i § 5 står det å lese:

"Engangsgebyr (tilknytningsgebyr) betales for bebygd eiendom eller ved nybygg på eiendom som blir tilknyttet kommunens vann- og/eller avløpsnett."

Vår tolkning av dette er at det skal betales tilknytningsgebyr når det bygges noe nytt på en eiendom eller når en bygning som ikke er tilknyttet skal tilkobles. Ingen disse situasjoner samsvarer med vårt tilfelle.

En slik tolkning samsvarer også med forurensningsforskriften §16-3 som Bjugn kommunes forskrift er hjemlet i:

"§ 16-3. Engangsgebyr for tilknytning

Plikt til å betale engangsgebyr for tilknytning oppstår når en ellers gebyrpliktig eiendom blir bebygd, eller når gebyrplikt for bebygd eiendom inntreffer etter lov om kommunale vass- og kloakkavgifter § 1. Ved tilbygg eller påbygg kan det beregnes tillegg i tilknytningsgebyret."

Videre i neste punkt i FOR-2009-12-15-1897 vann og avløpsgebyr, Bjugn, i § 5:

"Tilknytningsgebyret fastsettes i forhold til bebyggelsens størrelse."

Dette må bety at gebyret skal avpasses til det areal som bygget utgjør. Det totale arealet av bygget som det allerede er betalt tilknytningsgebyr for er ikke økt og leiligheten som etableres i

dette bygget er veldig mye mindre en et vanlig bolighus. Ingen av disse hensyn er det tydeligvis tatt høyde for i deres beregning av gebyret.

Det ser derfor ut som kommunens gebyrregulativ/prisliste og praksis ikke er i henhold til forskriften som den skal være basert på.

Vi har flere rettskilder som støtter vårt syn i denne saken. Se blant annet Sak 1994 61 (1994 side 227) hos sivilombudsmannen der det også refereres til et brev fra Miljødepartementet til landets kommuner av 10. februar 1992.

I tillegg har vi Rundskriv T-1157 med kommentarer til rammeforskriften om vann og kloakkgebyrer. Her står det:

"Tilknytningsgebyret er et engangsgebyr. Det kan derfor ikke kreves nytt gebyr ved en ominnredning av bygningsareal som forelå på tilknytningstidspunktet, eller hvis bruken av bygningen blir endret. Det kan imidlertid kreves tillegg i gebyret ved tilbygg eller påbygg der det er snakk om en utvidelse av bygningsarealet. Kommunen kan bestemme at tilknytningsgebyr bare skal betales når utvidelsen utgjør et visst minste areal"

Tilsvarende tekst finnes også i T-1344 og på miljødirektoratets nettsider som kommentarer til forurensningsforskriften av 2004.:

<http://www.miljodirektoratet.no/no/Regelverk/Forskrifter/Forskrift-om-begrensning-av-forurensning-forurensningsforskriften/Kommentarer-til-forurensningsforskriftens-kapittel-16-Kommunale-vann--og-avlopsgebyrer/>

Jeg vil også gjøre oppmerksom på at hjemmelen for Bjugn kommunes forskrift kanskje ikke lenger er gyldig. Loven av 1974 er tilbaketrukket og erstattet av lov av 2012. Lokale forskrifter kan likevel være gyldige hvis de fortsatt er i tråd med loven. Se bl.a forurensningsforskriften § 16-7:

"§ 16-7. Eksisterende lokale forskrifter

Lokale forskrifter for vann- og avløpsgebyrer gitt i medhold av lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter med endringer og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende, så fremt de ikke strider mot kravene i dette kapitlet."

Det kan også være verdt å vurdere virkningene av en slik politikk. Så vidt vi vet er det ønsket en fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende arealer i Bjugn kommune. En avgift som utløses uten noe annet grunnlag enn at en eksisterende bygning seksjoneres er egnet til å motvirke en slik utvikling eller også oppfordre til utleie av arealer som hybler i stedet for å bygge om til leilighet (eller å melde fra til kommunen at man har gjort dette) med de ekstra krav (bl.a når det gjelder brann- og lydskiller og rømningsveier) dette medfører. I tillegg vil det nok kunne oppfattes som urimelig at tilknytningsavgiften er så lite differensiert som den er i Bjugn kommunes satser. Selv små utvidelser av et areal for å etablere en leilighet får samme tilknytningsgebyr og samme størrelse på fast del av årsgebyr som en helt ny enebolig.

Konklusjon: Vi kommer ikke til å betale dette gebyret hvis ikke kommunen kan vise til en hjemmel eller rettskilde der det tydelig kommer fram at tilknytningsgebyret er lovlig i vårt tilfelle. Vi håper at kommunen vil endre praksis i lignende tilfeller som vårt. Vi ønsker også å oppfordre kommunen til å etablere nye satser både for tilknytning og årsgebyr som er mer differensiert og tilpasset etablering av mindre boenheter i (eksisterende) bygninger.

Vennlig hilsen

Magnus Greiff og Elin Altø.

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
15/13	Formannskapet	03.03.2015

Saksbehandler: Tor Langvold**Regulering Seterfjæra - drøfting****Vedlegg:**

- 1 Særutskrift reguleringsplan Seterfjæra - sluttbehandling kommunestyret 22.11.11
- 2 Oppdatert reguleringsplankart
- 3 Oppdatert reguleringsbestemmelser

Sakens bakgrunn og innhold:

Rådmannen er bedt om å redegjøre for hvordan utfyllingen på Seterfjæra anlegges i forhold til gjeldende reguleringsplan. Som kjent er det tegnet inn et nytt bekkeløp parallelt med fylkesvei 710 i en avstand på 20 meter fra veien med start fra et punkt bak garasjen/uthuset til eneboligen som FosenKraft eier. Det er regulert inn en vei i forlengelsen av Emil Schanches gate og bort til innregulert rundkjøring på fylkesvei 710. Det betyr at det må bygges bru over innregulert bekk for å komme fram. Kostnaden med bru har vi ikke beregnet i dag.

Grunnboringene viser at det er mye bløt leire i området. Omfanget varierer og vi har bare eksakt kunnskap der vi har foretatt grunnboringer.

Et nytt bekkeløp må utgraves slik at bunnen på bekken får minimum samme nivå som dagens fjære, helst noe lavere. En ny bekk må steinsettes i bunn og på begge sider. Dette må gjøres for å hindre utgraving når det er flom i bekken. Steinsettingen medfører at det må graves ned til minst en halv meter under dagens fjærenivå.

Når man skal grave ned til denne dybden, er det mye som tyder på at man kommer i berøring med partiene med bløt leire. Det er ikke sikkert, men risikoen er stor. For å få til god steinsetting i bløt leire, må det iverksettes spesielle tiltak. Faren for destabilisering i grunnen er til stede. Det kan medføre setninger og utglidninger. I verste fall kan man få setninger helt inn på fylkesveien.

Grunnforholdene i området tilsier at det må foretas mer detaljerte grunnundersøkelser før arbeidene igangsettes. Først når man har fått den nødvendige detaljoversikten, vil en vite hvilke tiltak og hvilke metoder som må benyttes for å iverksette graving av nytt bekkeløp. Kostnadene vil være avhengig av disse tiltakene.

Vi har gjennomført grunnboringer som viser at fjæra består av leirgrunn og i deler av fjæra består grunnen av bløt leire. Dybden varierer, men vi snakker om 14-18 meter på det dypeste. På det som er fjæregrunn og som vi nå fyller opp, er det en fast leirskorpe på drøyt en halv meter.

Grunnforholdene tilsier at det må tas flere hensyn når det fylles. Man må for det første unngå at det går hull på leirskorpa og man må unngå grunnbrudd. Det er viktig at man ikke «punkterer» den faste leirskorpa når det fylles.

Oppfyllingsmetodikken som er beskrevet ovenfor er benyttet siden man startet fyllingsarbeidene på slutten av 1980-tallet.

Geoteknikerne anbefaler at områder som fylles på denne måten ikke bebygges før etter ca 5 år for å unngå setningsskader i byggene.

Vurdering:

Denne saken gir en forenklet framstilling av utfordringene og usikkerheten man står overfor når man fyller i Seterfjæra og når man skal grave ut nytt bekkeløp slik det er forutsatt i gjeldende reguleringsplan.

I gjeldende reguleringsplan er det inntegnet nytt bekkeløp for Seterbekken. Som omtalt ovenfor byr det på flere usikkerheter og geotekniske utfordringer og kostnadene med et nytt bekkeløp blir sannsynligvis uforholdsmessig høye.

For å unngå usikkerhetene, vurderer rådmannen det slik at den beste løsningen er å videreføre eksisterende kulvert og å legge den i rett linje videre ut til enden av regulert fyllingskant. På den måten løser vi bekkeproblematikken både på kort og på lang sikt.

Folkehelsevurdering:

Det kan anføres at et bekkeløp vil kunne gi gode, miljømessige effekter med ulikt artsmangfold som oppleves som en kvalitet i et levende økosystem. Det kan også anføres estetiske momenter for hele området nord for fylkesvei 710 (Seterfjæra) ved et åpent bekkeløp. Vann generelt, også rennende vann, oppleves av mange som en kvalitet man vil ønske å ha i sitt bomiljø.

Oppsummering:

Reguleringsplan 16270119 Seterfjæra – Botngård bør revideres med sikte på å flytte inntegnet bekkeløp til en forlengelse av eksisterende kulvert i rett linje til enden av regulert fyllingskant

Risikoen forbundet med å anlegge et åpent bekkeløp i løs grunn og kostnaden med å unngå destabilisering av grunnen er tungtveiende grunner. Kostnaden med å anlegge bru over bekken for å koble Emil Schanches gate til innregulert rundkjøring på fylkesvei 710, er heller ikke beregnet.

Det er viktig å få en politisk avklaring på dette spørsmålet så fort som mulig fordi FosenKraft ønsker å fylle ut kjøpt areal for å gjøre klart til bygging. Arealet blir berørt av valgt løsning for utslipp fra Seterbekken.

Ordførerens innstilling:

Saken legges fram uten innstilling.



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/58	Kommunestyret - Bjugn kommune	22.11.2011

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Seterfjæra - Sluttbehandling i kommunestyret

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 11.07.2011
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 25.06.2011
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 12.10.2011
4. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 26.09.2011
5. Uttalelse fra Statens vegvesen datert 30.09.2011
6. Uttalelse fra Eva og Geir Albrigtsen datert 09.09.2011

Sakens bakgrunn og innhold:

Hovedformålet med planarbeidet har vært å tilrettelegge for utbygging av arealer på området nedenfor fylkesveg 710 (tidligere riksveg 710) sørvest for Botngårdselva og fram til Skafthammeren, og å oppdatere gjeldende regulering i forhold til utbyggingen de seinere år.

Bakgrunnen for planemaene er knyttet opp mot stedsutviklingsprosjektet for Botngård hvor behovet for sentrumsnær utvikling av nærings- og boligarealer ble signalisert og hvor utnyttelse av landskapselementene som sjøen og elva var et viktig tema, herunder hvordan en sikret og utformet overgangen mellom landarealer og sjøarealer.

Hovedveger i sentrum og deres tilknytning til de enkelte delene av sentrum sto også sentralt.

De viktigste arealdisponeringene som ligger inne i planen er følgende:

Hovedadkomstveg fra nåværende fylkesveg 710 fra eksisterende rundkjøring ved Bjugn bowling og gjennom området fram til fylkesveg 710 vest ved Seterstranden, står helt sentralt, både med hensyn til planens funksjon og mulighetene for utnyttelse av området. De vesentligste delene av denne adkomstvegen er regulert og utbygd allerede.

Framføringen av denne mot sørvest inn på fylkesveg 710 ved Seterstranden er et nytt element. Dette innebærer også utforming av vegkryss/rundkjøring på dette stedet samt evt. også videre sammenknytning med fylkesveg 131 mot Høybakken. Nåværende avkjørsel fra fylkesveg 710 ved FosenKraft AS foreslås fjernet når kryss/rundkjøring ved Seterstranden blir etablert.

Fastsetting av utfyllingen i fjæra og overgangen mellom utfylling og sjøen/fjæra.

Bruken av arealene til boligformål evt. i kombinasjon med næringsvirksomhet. Føringen av Seterbekken ut til sjøen og utforming av naturområdene i strandsonen og fjæresonen i vestre del av planområdet.

Ved siden av dette er utforming av reguleringsbestemmelsene viktig.

Planområdet begrenses av fylkesveg 710 i øst og sør. I nord avgrenses planområdet av Botngårdselva og i nordvest av en linje fra eksisterende gangbru over Botngårdselva og mot Skafthammeren. I sørvest avgrenses planområdet av eiendomsgrensen for eiendommen Seterstranden gnr. 25, bnr. 5.

Planområdet er på totalt ca. 160 dekar. Av dette er 65-70 dekar utbygd areal eller areal som er under utbygging. 60-65 dekar er fjæregrunn.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tidsrommet 18.07. - 10.09.2011.

Under høringen er det kommet inn uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Fosen landbruk og Eva og Geir Albrigtsen.

Vurdering:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Ønsker angitt minimums utnyttelsesgrad av arealer av hensyn til å redusere presset på arealer i tilgrensende områder. Det bør vurderes parkering under bakken.

Støy må vurderes nærmere og tiltak mot støy må angis før det tillates boliger tatt i bruk i området. Gir forslag til bestemmelse om dette. Også eventuell støy fra forretningsvirksomhet må styres gjennom bestemmelser til planen. Gir også forslag til slike bestemmelser.

Vil ha rekkefølgebestemmelser for tiltak i grøntområder.

Det mangler bestemmelser eller reguleringsformål som ivaretar barn og unges interesser i boligområdene.

Det må foretas analyser og risikovurderinger vedrørende.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Det må tas inn bestemmelser om støyberegninger ved ny boligbebyggelse og sikring av støyskjermende tiltak før første bolig tas i bruk.
- Det må tas inn bestemmelser om støyforhold ved boligbebyggelse i forbindelse med ny næringsetablering.
- Det må tas inn bestemmelse som sikrer at tursti og friområde etableres innen nye boliger tas i bruk.
- Planen må synliggjøre at barn og unges oppvekstmiljø sikres i tilstrekkelig grad arealmessig og kvalitetsmessig.
- Det må vises at samfunnssikkerhet i tilstrekkelig grad er sikret.

Rådmannens kommentar:

Å ta inn minimums utnyttelsesgrad er ikke bare uproblematisk, særlig gjelder dette næringsbebyggelse fordi dette kan virke for stivbeint ved nyetableringer hvor bedrifter vil komme i gang med en gradvis utbygging. For boliger er dette noe enklere. Ut fra erfaringen med utbygging i Waade boligfelt og Strandkanten boligfelt har en noe erfaring med utnyttelsesgrad. I Waadefeltet er utnyttelsen 0,3 dekar pr. boenhet. På Strandkanten

er utnyttelsen 0,5 dekar pr. boenhet. Vi ser at Waadefeltet har noe knapphet på grøntområder/lekeplasser intern i feltet, men Strandkanten synes å ha tilstrekkelig med slike arealer. I det nye boligfeltet på Seterfjæra grenser en opp mot friområde langs fjæra. Ut fra dette vil en tro at en bør kunne legge opp til en minimum utnyttelsesgrad på 0,4 dekar pr. boenhet. Dette må sees opp mot kravet til omfang og kvalitet i forhold til barn og unge.

Å etablere parkering under terrengnivå i dette området vil ikke rådmannen anbefale. Dette vil medføre risiko for geotekniske problemer ettersom man sannsynligvis da vil komme ned i bløte masser og samtidig under havnivå.

Rådmannen er noe overrasket over at en til tross for at det er foretatt beregninger som viser at støy fra fv. 710 ikke påvirker ny boligbebyggelse i strid med støykravene gitt i T-1442, må tas inn bestemmelser i planen. På den annen side er de foreslåtte bestemmelsene fra Fylkesmannen helt uproblematisk å ta inn.

Å ta inn bestemmelser om støy fra næringsvirksomhet slik Fylkesmannen beskriver er relevant og uproblematisk.

Å ta inn bestemmelser om rekkefølge for utbygging av tursti og grøntområder er heller ikke problematisk. Disse tiltakene er allerede i noen grad gjennomført.

Bestemmelser om barn og unges oppvekstmiljø vil måtte inneholde krav til areal og utforming av arealene og rekkefølgebestemmelser som sikrer at disse tiltakene blir gjennomført i tide når nye boliger blir bygd.

Å sikre tilstrekkelig grad av samfunnssikkerhet ved at bestemmelsene blir komplettert synes kurant, både de forhold som tidligere er omtalt, men ikke tatt spesifikt inn i bestemmelsene og andre forhold som gjelder forhold mellom forskjellig virksomheter.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Er positiv til at Seterbekken åpnes og legges om. Avkjørsler til de enkelte funksjoner bør vises av hensyn til trafikkavviklingen i området. Det bør ikke legges opp til detaljhandel i området da dette svekker sentrumsfunksjonene i Alf Nebbs gate. Ser ingen gevinst med etableringen av rundkjøring ved Seterstranden. Støtter Statens vegvesens syn på at krysset mellom fv. 710 og fv. 131 må stenges før ny rundkjøring ved Seterstranden etableres.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Emil Schanches vei kan ikke tilkoples fv. 710 før dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er flyttet til ny rundkjøring.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er i noen grad enig med fylkeskommunens vurderinger. Når det gjelder avkjørsel til det kombinerte formåler boliger/forretninger så bør planen angi at dette skal skje fra sidevegen til Emil Schanches vei som går i nordvestlig retning. Dette vil hindre at trafikken fra dette område kommer inn på Emil Schanches vei mer eller mindre tilfeldig. Når det gjelder spørsmålet om etableringen av rundkjøring ved Seterstranden og tilkopling av fv 131 fra Høybakken, skal dette kommenteres under uttalelsen fra Statens vegvesen.

Statens vegvesen:

Kommenterer mulig utnyttelse av arealene på sørsiden av fv 710 og den betydning dette vil kunne ha for vegløsninger og trafikkavvikling.

Forutsetter at dersom det skal etableres ny rundkjøring ved Seterstranden, må det foretas endringer i planbestemmelsene som sikrer en utbyggingsrekkefølge som gjør at eksisterende vegkryss mellom fv. 710 og fv. 131 kan stenges og at fv. 131 kan koples inn på den planlagte rundkjøringen ved Seterstranden. Heller ikke Emil Schanches vei kan

koples inn på fv. 710 før denne rundkjøringen er ordnet som nevnt foran. Det forutsettes videre at framtidig utbygging sør for fv. 710 blir koplet inn på fv. 131.

Har noen kommentarer til støyberegningene og formulringer i reguleringsbestemmelsene i forbindelse med dette. Det bør videre tas inn i bestemmelser som viser til Statens vegvesens myndighet knyttet til fylkesveger.

Mener det ikke er nødvendig med gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 710. Det må reguleres inn annen veggrunn utenfor gang- og sykkelveien for vegskjæringer og vegfyllinger. Det må også vurderes visse forhold knyttet til rekkverk og gatelys langs fv. 710.

Det må inngås en avtale mellom kommunen og Statens vegvesen ved utbygging av rundkjøring og gang- og sykkelveger langs fylkesveg.

Trafikkregulerende tiltak må behandles etter Vegtrafikkloven.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Emil Schanches vei tillates ikke tilkople fv. 710 før rundkjøring er etablert, vegkrysset mellom fv. 710 og fv. 131 ved Seter stengt og fv. 131 tilkople fv. 710 i rundkjøringen ved Seterstranden.
- Langs offentlig trafikkområder må det reguleres inn tilstrekkelig med annen veggrunn.
- Det må sikres tilstrekkelig trafikkskille mellom gang- og sykkelveger og kjøreveger for blant annet tekniske innretninger og funksjoner.

Rådmannens kommentar:

De tekniske og juridiske elementene i uttalelse fra Statens vegvesen er rådmannen enig i. Rådmannen vil derfor tilrå at avstanden mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg blir økt fra 1,5 meter til 3 meter. Areal til vegskjæringer og vegfyllinger med minst en meter utenfor disse, reguleres inn som annen veggrunn. Rådmannen mener forøvrig at det inntil videre bør være regulert gang- og sykkelveg langs begge sidene av fv. 710. Dette er viktig inntil en kjenner arealdisponeringen nærmere sør for fylkesvegen og eventuell videreføring av gang- og sykkelvegssystemet vestover langs fylkesvegen. Arealene sør for fylkesveg 710 er forutsatt ført inn på fylkesveg 131.

Forutsetningen for etableringen av ny rundkjøring ved Seterstranden og innkopling av fylkesveg 131 i forhold til dette er selvsagt en utfordring for kommunen. Dette krever en reguleringsmessig avklaring av forholdene sør for fylkesveg 710 og betydelige investeringer i utforming av rundkjøring og omlegging av fylkesveg 131. Dette vil ha stor betydning for mulig framdrift i forbindelse med innkopling av området på Seterfjæra inn på øvrig vegnett.

Eva og Geir Albrigtsen er mot en utfylling fra gangbrua til Strandkanten 3. tar forøvrig opp forhold som ikke direkte angår planvedtaket.

Rådmannens kommentar: Dette må bero på en misforståelse. Det er ikke planlagt noen vesentlig utfylling i det området de nevner.

Ut fra planens forutsetninger og innkomne uttaleser og gitte vilkår for egengodkjenning, vil rådmannen tilrå følgende tilpasninger på plankartet og i reguleringsbestemmelsene

På plankartet:

- Vegkryss ved Seter mellom fv. 710 og fv. 131 stenges.
- Gang- og sykkelveg langs fv. 710 flyttes tre meter fra kjøreveg på sørsiden og fire meter fra kjørevei på nordsiden (Av hensyn til plassering av gatelys).

- Areal til vegskjæringer og vegfyllinger samt en meter utenfor disse reguleres til annen veggrunn.
- Kjøreveg (fv. 131) stenges for innkjøring på fv. 710 ved Seterkrysset. Dette knyttes opp til rekkefølgebestemmelser.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2: Første avsnitt tas ut.
- Punkt 2.2: Siste avsnitt i foreslåtte bestemmelser tas ut og erstattes med: *"Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse."*
- Punkt 2.2: Det tas inn et nytt siste avsnitt med følgende ordlyd: *"Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442."*
- Punkt 3.2: I andre setning tilføyes etter *".. uten at kommunen": eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen"*
- Punkt 3.6: Første avsnitt i forslaget til reguleringsbestemmelser utgår. Nytt avsnitt med følgende ordlyd tas inn: *"Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 for rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. Før dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt tas inn med følgende ordlyd: *"Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plan og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m²."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt som gis følgende ordlyd: *"Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, for de respektive boliger kan tas i bruk.."*
- Punkt 3.7: Overskriften endres til *"Miljøundersøkelser og samfunnssikkerhet"*. Nytt avsnitt med følgende ordlyd settes inn: *"Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte. Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2."*
- Punkt 4.1: Etter setningen: *"Tomteutnyttelsesgraden skal ..."* tilføyes følgende setning: *"Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar."*
- Nytt punkt 4.3: Nytt punkt som gis overskrift *"Lekeplasser"* og følgende ordlyd: *"Det skal ansettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F. Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstvegen nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien."*

Hovedutvalget har gitt sin innstilling i samsvar med rådmannens tilrådning. Denne innstillingen er forelagt Fylkesmannen og Statens vegvesen for å avklare om deres innsigelser oppfattes som imøtekommet gjennom denne innstillingen. Dette har vi nå fått bekreftet at de oppfatter det som.

Oppsummering:

Med de endringer som er skissert mener rådmannen reguleringsplanen for Seterfjæra kan egengodkjennes. Jf. tilbakemeldingene fra Fylkesmannen og Statens vegvesen i ettertid.

Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, framlagte reguleringsplanforslag for Seterfjæra bestående av reguleringsplankart datert 11.07.2001 og forslag til reguleringsbestemmelser 25.06.2011 med følgende endringer/tilføyelser:

På plankartet:

- Vegkryss ved Seter mellom fv. 710 og fv. 131 stenges.
- Gang- og sykkelveg langs fv. 710 flyttes tre meter fra kjørevege på sørsiden og fire meter fra kjørevege på nordsiden (Av hensyn til plassering av gatelys).
- Areal til vegskjæringer og vegfyllinger samt en meter utenfor disse reguleres til annen veggrunn.
- Kjørevege (fv. 131) stenges for innkjøring på fv. 710 ved Seterkrysset. Dette knyttes opp til rekkefølgebestemmelser.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2: Første avsnitt tas ut.
- Punkt 2.2: Siste avsnitt i foreslåtte bestemmelser tas ut og erstattes med: *"Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse."*
- Punkt 2.2: Det tas inn et nytt siste avsnitt med følgende ordlyd: *"Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442."*
- Punkt 3.2: I andre setning tilføyes etter *".. uten at kommunen": eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen"*
- Punkt 3.6: Første avsnitt i forslaget til reguleringsbestemmelser utgår. Nytt avsnitt med følgende ordlyd tas inn: *"Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 før rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. For dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt tas inn med følgende ordlyd: *"Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plan og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m²."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt som gis følgende ordlyd: *"Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk.."*
- Punkt 3.7: Overskriften endres til *"Miljøundersøkelser og samfunnsikkerhet"*. Nytt avsnitt med følgende ordlyd settes inn: *"Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte. Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2."*

- Punkt 4.1: Etter setningen: "Tomteutnyttelsesgraden skal ..." tilføyes følgende setning: *"Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar."*
- Nytt punkt 4.3: Nytt punkt som gis overskrift "Lekeplasser" og følgende ordlyd: *"Det skal ansettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F. Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstvegen nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien."*

Saksprotokoll i Kommunestyret - Bjugn kommune - 22.11.2011

Behandling:

Ordførerens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, framlagte reguleringsplanforslag for Seterfjæra bestående av reguleringsplankart datert 11.07.2001 og forslag til reguleringsbestemmelser 25.06.2011 med følgende endringer/tilføyelser:

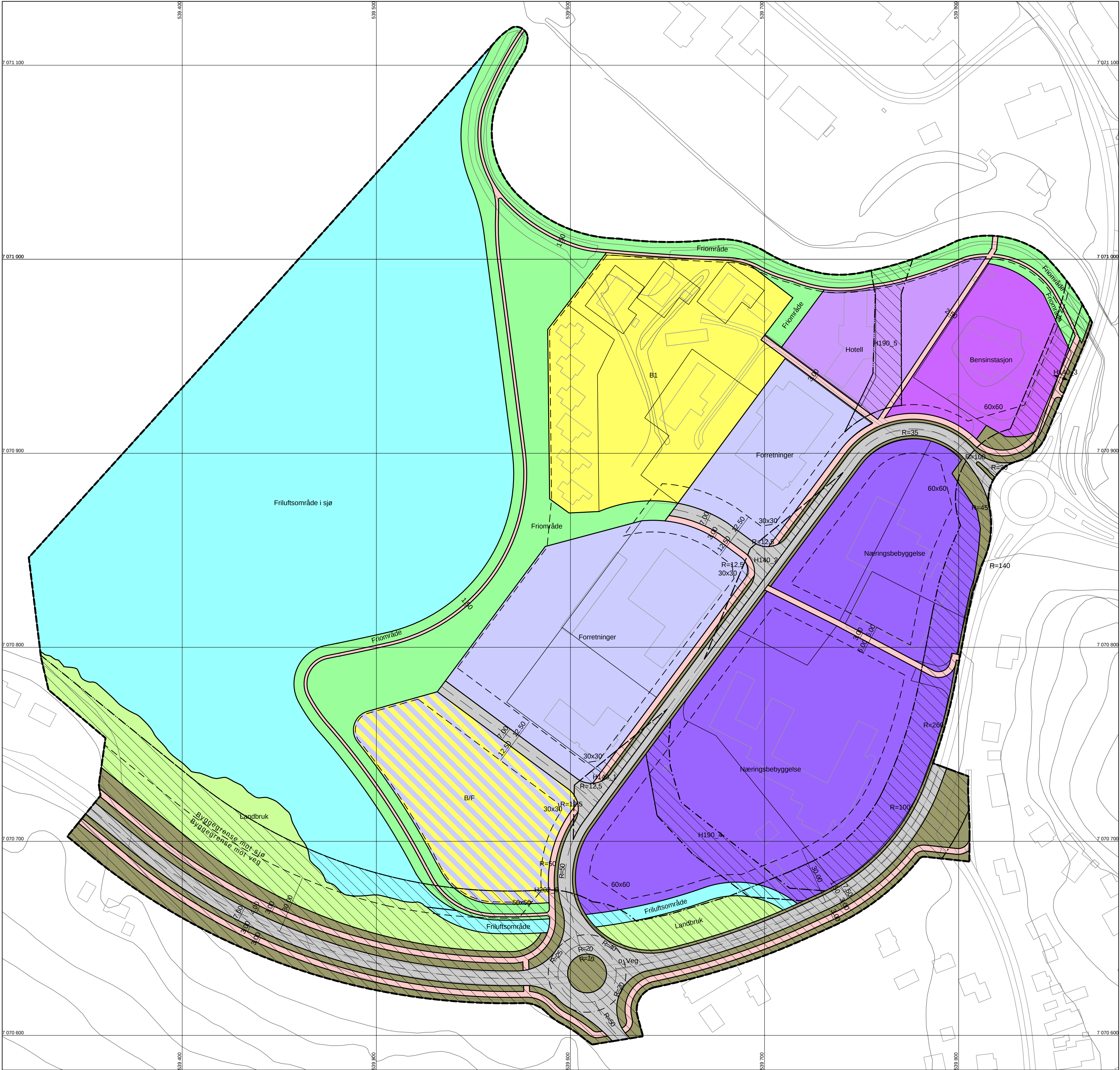
På plankartet:

- Vegkryss ved Seter mellom fv. 710 og fv. 131 stenges.
- Gang- og sykkelveg langs fv. 710 flyttes tre meter fra kjøreveg på sørsiden og fire meter fra kjøreveg på nordsiden (Av hensyn til plassering av gatelys).
- Areal til vegskjæringer og vegfyllinger samt en meter utenfor disse reguleres til annen veggrunn.
- Kjøreveg (fv. 131) stenges for innkjøring på fv. 710 ved Seterkrysset. Dette knyttes opp til rekkefølgebestemmelser.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2: Første avsnitt tas ut.
- Punkt 2.2: Siste avsnitt i foreslåtte bestemmelser tas ut og erstattes med: *"Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse."*
- Punkt 2.2: Det tas inn et nytt siste avsnitt med følgende ordlyd: *"Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442."*
- Punkt 3.2: I andre setning tilføyes etter *".. uten at kommunen": eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen"*
- Punkt 3.6: Første avsnitt i forslaget til reguleringsbestemmelser utgår. Nytt avsnitt med følgende ordlyd tas inn: *"Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 før rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. Før dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt tas inn med følgende ordlyd: *"Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plan og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m²."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt som gis følgende ordlyd: *"Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk."*

- Punkt 3.7: Overskriften endres til *"Miljøundersøkelser og samfunnssikkerhet"*. Nytt avsnitt med følgende ordlyd settes inn: *"Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte. Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2."*
- Punkt 4.1: Etter setningen: *"Tomteutnyttelsesgraden skal ..."* tilføyes følgende setning: *"Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar."*
- Nytt punkt 4.3: Nytt punkt som gis overskrift *"Lekeplasser"* og følgende ordlyd: *"Det skal avsettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F. Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstvegen nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien."*



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)**

 - Boligbebyggelse
 - Forretninger
 - Næringsvirksomhet
 - Hotell/overnatting
 - Bensinstasjon/Vegserviceanlegg
 - Bolig/Forretning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

 - Veg
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

 - Friområde

LINJESYMBOLER

 - Plangrense
 - Regulert tomtegrense
 - Byggeline
 - Regulert senterlinje
 - Regulert kant kjørebane
 - Måle- og avstandslinje
 - Grense for areallformål
 - Grense for sikringsoner
 - Grense for støysoner
- LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)**

 - Landbruksformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)

 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

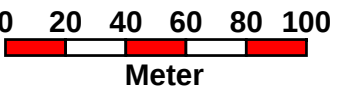
 - Frisikt
 - Andre sikringsoner

STØYSONE

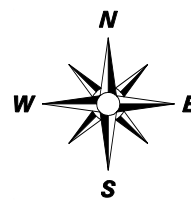
 - Gul sone iht. T-1442

PUNKTSYMBOLER

 - Avkjørsel
 - Brukar



Målestokk 1:1000



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert: Diverse justeringer	19.10.2011		B.G.
16270119 Seterfjæra		Målestokk:	
		Kartblad:	
		Forlagstittel: Bjugn kommune	
		Dato: 11.07.2011	
REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kommisjonering av oppstart av arbeidet	15.10.2010		B.G.
1. gangs behandling	24.05.2011	11/33	B.G.
Offentlig høring	18.07-10.09.2011		B.G.
2. gangs behandling	19.10.2011	11/70	B.G.
Kommisjonsrets vedtak	22.11.2011	11/58	B.G.
 Bjugn kommune	Plan utarbeidet av: Bjugn kommune		Saksbehandler
			Tegningsnr.
Datum: WG 584 Prosjeksjon: UTM-sone 32N			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SETERFJÆRA

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Reguleringsplankartet er utarbeidet i målestokk 1: 1.000

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Areal for boligbebyggelse
- Areal for forretning
- Areal for næringsvirksomhet
- Areal for hotell/overnatting
- Areal for bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Areal for kombinert formål bolig/forretning
- Areal for veger
- Areal for gang-/sykkelveg
- Areal for annen veggrunn - grøntarealer
- Areal for friområde
- Areal for landbruksformål
- Areal for friluftsområde i sjø
- Areal for friluftsområde og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner:

- Frisiktsoner
- Støysoner
- Andre sikringssoner

Andre juridiske linjer/soner:

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål

2. HENSYNSSONER

2.1 Frisiktssoner

I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt. Det tillates ikke plassert sikthinder eller etablert beplantning som kommer høyere enn 0,5 meter over planum for kryssende kjøreveger.

2.2 Støysoner

Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse.

Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442.

2.3 Andre sikringssoner

Innefor disse sikringssonene tillates ikke oppført permanente bygg eller anlegg av hensyn til infrastruktur i grunnen. Ved etablering av trafikkarealer, parkeringsareal eller lagerplass hvor grunnen påføres belastninger, skal det foretas tilfredsstillende fundamentering og beskyttelse av infrastrukturen i grunnen slik at den ikke påføres skade.

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming og estetiske krav

Der ikke annet er bestemt på plankart eller i reguleringsbestemmelsene forøvrig, bestemmes bygningsplassering, høyde og etasjetall av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelser.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- Plassering av bebyggelse, også uthus, garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe, kan kommunen kreve utarbeidet en fellesplan som inneholder tilsvarende elementer som gitt i foranstående strekpunkter.

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 5.

Gesimshøyden og mønehøyden beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 6.

Kommunen skal godkjenne bygningenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.

Vest for rettstrekket på Emil Schanches vei og i en forlengelse av dette rettstrekket, tillates det ikke plantet vegetasjon eller oppsatt frittstående konstruksjoner som er/blir høyere enn 5 meter av hensyn til fjordutsikten.

Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

3.2 Vilkår for bruk av arealer og bygninger

Byggegrenser og frisiktssoner er angitt for å ivareta sikkerhet, funksjon og hensikt med arealforvaltningen. Tiltak, bygninger, anlegg og aktiviteter kan ikke gjennomføres innefor slike spesifikt angitte soner eller i strid med hensikten bak slike soner, uten at kommunen eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen gir tillatelse til dette med hjemmel i lov eller herværende plan.

Friområder er etablert for å sikre allmennheten tilgang til og sammenhengende framkommelighet i områder med særlige kvaliteter på land og sjø. Tiltak og aktiviteter i disse områdene skal tilpasses disse kvalitetene og ønsket utvikling.

Nye permanente bygninger tillates ikke oppført med golvhøyde i første etasje lavere enn +3,0 m NGO.

3.3 Grenseverdier for tillatt forurensning og andre miljøkrav

Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på krav til støy og støyavdempende tiltak for støyfølsom bebyggelse i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

3.4 Funksjons- og kvalitetskrav

Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på lovens og forskriftenes krav til universell utforming av utearealer og byggverk for å sikre alle grupper av befolkningen likeverdig tilgang til arealer, sysselsetting og aktiviteter.

3.5 Tilrettelegging for vannbåren varme

All bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3.6 Rekkefølgebestemmelser

Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 før rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. Før dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden.

Etablering av boliger innenfor berørte "gul" støysoner kan ikke skje før nødvendige støydempende tiltak knyttet til støy fra fv 710 er etablert. Eventuelle nødvendige støydempende tiltak på berørte bygninger må gjennomføres. Jf. punkt 2.2.

Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plen og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m².

Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk

3.7 Miljøundersøkelser og samfunnssikkerhet

All graving og deponering av masser fra området må gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse.

Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte.

Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet, skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som

hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2

3.8 Offentlige formål og fellesarealer

Offentlige veger innefor planområdet skal være offentlige formål (O-veg).

Friområder innefor planområdet skal være offentlige formål.

Private veger innefor planområdet skal være fellesarealer for de eiendommer som har adkomst fra disse vegene (F-veg).

4. BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for boligformål og naturlig tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar.

Det er ingen krav til spesiell takutforming eller etasjetall, men bygninger skal ikke utformes slik at de blir unødvendig høye.

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m. For boligbygg som blir plassert lengst mot øst og sør slik at de blir liggende bak annen boligbebyggelse sett fra sjøen, kan kommunen når det finnes forsvarlig av hensyn til annen bebyggelse og interesser i området, tillate en maksimal gesims-/mønehøyde på inntil 9,5 meter.

4.2 Uthus og garasjer

Uthus og garasjer kan oppføres med inntil 50 m² bebygd areal (BYA) for den enkelte boenhet. Byggene skal der det er naturlig, ha samme preg som hovedhuset og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhuset.

4.3 Lekeplasser

Det skal avsettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F.

Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstveien nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien.

5. AREAL FOR FORRETNING

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for forretninger og naturlig tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

6. AREAL FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

6.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for næringsvirksomhet med tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

7. AREAL FOR HOTELL/OVERNATTING

7.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for hotell og naturlig tilhørende aktivitet.

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

8. AREAL FOR BENSINSTASJON/VEGSERVICEANLEGG

8.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bensinstasjon og naturlig tilhørende aktivitet. Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA. Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 5,0 m.

9. AREAL FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG/FORRETNING

9.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bolig/forretning og naturlig tilhørende aktivitet. Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %-BYA. Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

10. VEGER

10.1 Kjørevegers dimensjonering

Kjøreveger dimensjoner framgår av plankartet.

11. GANG- OG SYKKELVEGER

11.1 Gang- og sykkelvegers dimensjonering

Gang- og sykkelvegers dimensjonering framgår av plankartet.

12. FRIOMRÅDER

12.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friområder tillates det ikke gjennomført inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegging for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene har og skal utvikle. Dette kan være bygging av stier, rydding av strandområder, oppføring av mindre bygninger eller anlegg. Kommunen skal godkjenne slike tiltak.

13. LANDBRUKSFORMÅL

13.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I landbruksområder gjelder fortsatt jordloven.

14. FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

14.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging i fjæreområdet for bading og liknende aktiviteter tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel, fiske, friluftsliv etc.

15. FRILUFTSOMRÅDER OG VASSDRAG

15.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder og vassdrag tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og fjærning av forsøpling, tang etc. tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel og friluftsliv etc.

16. BYGGEGRENSER

16.1 Byggegrenser

Langs enkelte veger er det angitt byggegrenser. Langs øvrige veger er byggegrensen 4 meter fra vegkant.

Langs sjøen er det angitt byggegrenser.

Bygg og anlegg kan ikke oppføres innenfor disse byggegrensene.

17. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

17.1 Forskjellige bestemmelser

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Etter ikrafttredden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

Bjugn 11.05.2011
Revidert 22.11.06.2011

Vedtatt av Bjugn kommunestyre 22.11.2011, sak 11/58