



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Områderegulering Botngård øst - første gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Botngård-øst
- 2 Plankart Botngård-øst - alt. 1
- 3 Plankart Botngård-øst - alt. 2
- 4 Plankart Botngård-øst - alt. 3
- 5 Plankart Botngård-øst - alt. 4
- 6 Bestemmelser Botngård-øst
- 7 Overordnet VA-plan Botngård-øst
- 8 ROS-analyse Botngård-øst
- 9 Støyutredning Botngård-øst
- 10 Geoteknisk rapport (1) Botngård-øst
- 11 Geoteknisk rapport (2) Botngård-øst
- 12 Sol/skyggebilder Botngård-øst
- 13 Illustrasjonsplan boligområde
- 14 Illustrasjonsplan Botngård-øst
- 15 Innspill Botngård-øst
- 16 3D-bilder høyhus
- 17 Rapport overordnet vegsystem Botngård

Sakens bakgrunn og innhold:

Områdereguleringen Botngård Øst ble igangsatt i september 2013, som en del av sentrumsutviklingsprosjektet. Formålet med reguleringen er å regulere deler av området, langs Prestdalsveien til boligformål og å regulere for endring av infrastruktur, her vei.

Botngård Øst er en del av hensynssonen for omforming i arealplanen med krav om felles planlegging i kommuneplanens arealdel. I hovedutvalgets møte 3. september 2013 ble bestemt å dele opp denne hensynssonen i to, for å komme i gang med reguleringsplanarbeidet for bygging av sentrumsnære leiligheter i området langs Prestdalsveien (HAD sak 13/57).

En områdereguleringsplan er en plan som fastlegger avgrensning av arealer for utbygging til forskjellige formål. På dette grunnlag vil private og/eller kommunale aktører gjennom detaljregulering av det enkelte området legge grunnlaget for utbygging. For Botngård Øst er det valgt til å kombinere område- og detaljregulering i en plan. En del av planområdet som er regulert til boligformål langs nederste delen av Prestdalsveien, er regulert på så detaljert nivå at utbygger kan gå rett på byggesak. Områdereguleringsplanen er utarbeidet av Rambøll AS i

samarbeid med kommunen. Systembygg AS har utarbeidet reguleringen av området langs nederste delen av Prestdalsveien - også de i samarbeid med Rambøll.

Den 7. oktober 2013 varslet Bjugn kommune, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter. Dette ble kunngjort i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside. Det kom inn tre uttalelser fra offentlige instanser. Disse er beskrevet og kommentert i planbeskrivelsens § 3.2.

Arbeidet med planen har ved flere anledninger blitt drøftet i styringsgruppen for sentrumsutviklingen. For å sikre helheten i sentrumsutviklingen er det blitt utarbeidet notater om overordnet grøntstruktur, overordnet vegsystem og et prinsippnotat om avfallshåndtering. Disse notatene ligger til grunn for områdeplanen Botngård Øst, for områdeplanen på Seter, reguleringsplanen for boligområdet Myrmo og for videre planarbeid som kommer i forbindelse med sentrumsutviklingen.

I tillegg er det i forbindelse med planarbeidet for Botngård Øst utarbeidet en ROS-analyse, støytutredning, geotekniske rapporter, sol/skyggebilder, 3D-bilder og en illustrasjonsplan. Disse ligger som vedlegg til planforslaget.

Planen for Botngård Øst omfatter regulering av arealet langs Prestdalsveien til boligformål med blokkbebyggelse. Estetisk kvalitet av både bebyggelse og uterom blir spesielt vektlagt her. Regulering for endring av infrastruktur, veisystem, er også del av planen. Her er det vektlagt trygg vei til skoleanleggene og den framtidige barnehagen. Notatet overordnet veisystem ligger til grunn. I tillegg er arealet øst for Fosen vgs. regulert til undervisningsformål og arealet mellom Fv710 og Rikets sal til forretning/kontor.

Det er underveis i arbeidet gjennomført flere møter med overordnede vegmyndigheter; Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens Vegvesen, samt møte med Fosenvegene om samordning av planlegging av vegløsninger i Botngård med deres planer for Fosenvegprosjektets "Pakke 3", Fv710 Kringsvatn-Botngård-Brekstad.

Videre er det gjennomført flere møter med Sør-Trøndelag fylkeskommune som skoleeier. Området øst for dagens skolebygninger er i planforslaget avsatt til undervisningsformål, og Bjugn kommune og fylkeskommunen er i dialog om en intensjonsavtale som skal sikre at fylkeskommunen i framtiden skal kunne kjøpe areal og "internat"-bygningene av kommunen når behovet for utvidelse av den videregående skolen oppstår. Som del av avtalen selger Sør-Trøndelag fylkeskommune et område vest for skolen, som er tenkt å inngå i det planlagte boligområdet langs Prestdalsveien.

Gjennom planarbeidet ble forskjellige alternativer vurdert. Det gjelder for både kryssløsningen i Haugen krysset (Fv 710 og FV 118 og Arnfinn Astads vei) og type bebyggelsen for det nye boligområdet. For Haugen krysset ble det vurdert rundkjøring og en løsning med tre T-kryss, med undergang under Fv 710. Alternativer for type bebyggelse er knyttet til utnyttelsesgraden av tomten. Spørsmålet er om man ønsker lav blokkbebyggelse eller om man skal planlegge for et høyhus som del av bebyggelsen. I planforslaget er alternativet med lav blokk og rundkjøring tatt som hovedalternativ og lagt til grunn for beskrivelsen av virkninger av planen. Alternativene med høyhus og/eller T-kryss er beskrevet i kap. 7 i planforslaget, og det står hovedutvalget og kommunestyret fritt til selv å bedømme og gjøre vedtak ut fra de ulike alternativene.

Det vises til planbeskrivelsen for en mer omfattende beskrivelse av bakgrunn, planprosess og plan.

Vurdering:

Planen er en oppfølging av kommuneplanen og en del av sentrumsutviklingsprosjektet. Å legge til rette for boligbygging med større utnyttelsesgrad er i tråd med ønsket fortetting av

Botngård sentrum. Planen har fokus på kvalitet av uterom og har tatt de overordnede rapporter for grønnstruktur, avfallshåndtering og vegsystem til grunn. Helheten er dermed sikret.

Regulering for ny infrastruktur som er i tråd med notatet om overordnede veisystem er viktig for å kunne takle framtidige trafikkstrømmer. I det overordnede vegsystemet er det planlagt at Alf Nebbs gate blir en sentrumsgate. For å oppnå dette ledes gjennomgangstrafikk langs Fv710. Trafikken til Prestdalsveien fra vest ledes via en opprustet Sentrumsveien og fra øst og sør langs ledes det via Fv 710 og Arnfinn Astads vei.

For å avlaste Arnfinn Astads vei og Prestdalsveien og for å gi adkomst til boligfelt Myrmo, og planlagte funksjoner som ny ungdomsskole og idrettsanlegg på KBA6 planlegges en ny forbindelse på tvers mellom fv710 og fv118 Prestdalsveien mellom KBA6 og Myrmo området.

I områdereguleringsplanen Botngård Øst er tiltakene som er nødvendig i dette området for gjennomføring av det overordnede planen tatt med. Det inneholder:

- Stenging av doktorbakken, den nederste delen av Prestdalsveien
- Forlenge Sentrumsveien til Alf Nebbs gate gjennom doktorgården
- Ny rundkjøring mellom Alf Nebbs gate og den forlengede Sentrumsveien, slik at trafikk naturlig ledes inn i Sentrumsveien fra øst
- Gang- og sykkelveier
- Nytt Haugen kryss

Vurdering av alternativer:

De forskjellige alternativene som er vurdert handler om to spørsmål:

1. Kryssløsning på Haugen krysset.

Løsningen med tre T-kryss betyr en videreutvikling av dagens situasjon. Kryssene i Fv710 får venstrevingfelt og planskilt kryssing med Fv710 for gående og syklende. Den andre løsningen, en rundkjøring kobler sammen alle veier i området, og reduserer farten, som gir mulighet for kryssing for gående og syklende i plan. Alternativet med rundkjøring gir lettere lesbarhet og mindre svingebevegelser for trafikken fra Fv710 til Botngård sentrum og Arnfinn Astads vei enn løsningen med tre T-kryss. En rundkjøring kan fungere som adgangsport til Botngård sentrum.

2. Høyde av boligblokkene.

I alternativet med høyblokk er det i tillegg til blokk opp til 5 etasjer planlagt et høyhus med opptil 10 etasjer. Dette alternativet gir en høyere utnyttelsesgrad og bygget kan fremstå som en signalbygg i Botngård sentrum. Et sånn høyt bygg har både nær og fjernvirkninger. Illustrasjonsbilder i planbeskrivelsens kap. 7 gir et inntrykk av disse virkninger. Største virkning er at horisontlinjen som går fra Brekkfjellet ned til Ulvstuhaugen brytes.

Planbeskrivelsens kapittel 7 gir en mer uttømmende vurdering av de ulike alternativer.

Alternativet med rundkjøring og lavblokk ansees som det beste alternative på bakgrunn av de vurderingene som er gjort. Samtidig betyr valget mellom disse alternativene såpass mye for framtidig utvikling av Botngård, at det er viktig at berørte blir gitt mulighet til å uttale seg om alle disse alternativene. Ved å legge fram 4 ulike kombinasjoner i planforslaget som går ut til høring, gis berørte denne muligheten. Dermed kan hovedutvalget og kommunestyret velge hvilket alternativ de vil vedta i andre gangs behandling, basert på best mulig grunnlag.

Det foreslås å legge fram planforslaget med fire ulike kombinasjoner, hvor alternativ 1 er det foretrukne alternativet:

Alt. 1: rundkjøring / lav blokkbebyggelse

Alt. 2: T-kryss / lav blokk bebyggelse

Alt. 3: rundkjøring / høyblokk

Alt. 4: T-kryss / høyblokk

Planforslaget som foreligger til behandling inneholder:

- Planbeskrivelse, datert 08.04.2014
- Plankart alternativ 1, datert 08.04.2014
- Plankart alternativ 2, datert 08.04.2014
- Plankart alternativ 3, datert 08.04.2014
- Plankart alternativ 4, datert 08.04.2014
- Planbestemmelser, datert 08.04.2014
- Overordnet VA plan, datert 08.04.2014

Folkehelsevurdering:

Planforslaget inneholder grep som ivaretar folkehelse. De planlagte gang- og sykkelveiene grøntområdene er del av et sammenhengende nettverk, som planlegges i Botngård. I området for blokkbebyggelse er grøntareal og nær leke-areal sikret gjennom bestemmelser.

Oppsummering:

Områdeplanen for Botngård Øst er viktig i forhold til et trygg og helhetlig infrastruktur for framtida. Videre er den viktig for å skape muligheten for å bygge sentrumsnære leiligheter og dermed for utviklingen av Botngård sentrum generelt.

Gjennom planarbeidet ble flere alternativer vurdert. Alternativ med rundkjøring og lavblokk er vurdert som det foretrukne alternativet. Planforslaget inneholder likevel alle 4 alternativer, slik at berørte kan uttale seg om alle fire alternativer, og hovedutvalget og kommunestyret i andre gangs behandling kan ta en beslutning om hvilket alternativ de vil vedta basert på best mulig grunnlag.

Hovedutvalgslederens innstilling:

1. Hovedutvalg for arealbruk og drift vedtar, etter plan- og bygningsloven § 5-2 og §12-10, å legge forslag til områderegulering for Botngård Øst, planId 16270128, ut til offentlig ettersyn og sende den ut på høring. Planforslaget inneholder 4 alternativer, hvorav alternativ 1: rundkjøring/lav blokk bebyggelse er det foretrukne alternativet.
2. Forslag til overordnet VA-plan legges samtidig ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høring.
3. Rådmannen skal før sluttbehandlingen sørge for at planens innhold kvalitetssikres og at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.