

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	
	Kommunestyret	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Sluttbehandling - endring av reguleringsplan for Stor-Sandnes, planID 16270042

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 ROS-analyse
- 5 Høringsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 6 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 7 Kopi av brev fra NVE og Statens vegvesen
- 8 Høringsuttalelse fra Torbjørn Haugen

Planforslaget:

Forslag til endring av detaljregulering for Stor-Sandnes er utarbeidet av Nordbohus AS. Nordbohus AS er også oppgitt som forslagsstiller. Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser

Sakens bakgrunn og innhold:

Hovedhensikten med reguleringsendringen er flytting av en boligtomt hvor areal avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan byttes mot areal avsatt til felles lekeareal.

Videre er det en hensikt å gjøre justeringer av reguleringsplankartet slik at det stemmer overens med godkjente endringer som er gjort i form av enkeltvedtak innenfor planområdet.

Forholdet til overordnede planer:

Planområdet omfatter areal som i kommunedelplanen for Vallersund er angitt som «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Gjeldende reguleringsplaner:

Området omfatter et areal som tidligere er regulert, med samme planavgrensning. Arealet grenser ikke til andre områder som er regulert.

Første gangs behandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget den 27.01.2016 sak 16/7. Planutvalget vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden fra 02.02.2016 til 15.03.2016. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere med fler til uttalelse. Det kom inn totalt tre uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget ut over at det vises til uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune for eventuelle merknader vedrørende universell utforming.

Fylkesmannen samordner og gir samlet uttalelse fra statlige instanser. Uttalelsen er vedlagt kopi av brev fra NVE og Statens vegvesen. Vegvesenet og NVE har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Kommer med faglig råd om ikke å flytte boligtomt B17. Tomteplassering på denne haugen vil føre til vesentlige terrenginngrep. En bolig på haugen vil privatisere området. Haugen bør ligge urørt og være et fellesgode for ivaretagelse av barn og unges interesser samt at det vil være fordelaktig for folkehelsen.

En bolig på haugen vil endre landskapsbildet og viser til den Europeiske landskapskonvensjonen hvor Norge har forpliktet seg til å vektlegge og ta hensyn til landskapet i all planlegging.

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Rådmannens kommentar:

Endret plassering av tomt B17 er hovedgrunnen til reguleringsendringen. Bjugn kommune har tidligere i planprosessen vurdert endringene som akseptable veid opp mot de hensyn og ulemper som fylkeskommunen peker på. Rådmannen har fortsatt samme oppfatning.

Uttalelse fra Torbjørn Haugen:

Viser til at det i planbeskrivelsen for sin eiendom, gnr. 81, bnr. 96, er angitt «Justert vei etter opparbeidet beliggenhet». Det etterspørres ytterligere informasjon om dette og hva en eventuell plan for justering går ut på.

Rådmannens kommentar:

Som det går fram av målsettingen for planarbeidet er det også en hensikt med endringen å endre plankartet sånn at det samsvar med veger og tomtegrenser slik de er godkjent. Dette er et resultat av dette ved at plankartet tilpasses vegen slik den faktisk er etablert. Dette vil ikke få noen konsekvens for adkomst til den aktuelle eiendommen. Med denne justeringen vil kartet stemme overens med terrenget.

Vurdering:

Innkomne merknader:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene over.

Folkehelsevurdering:

Endringsforslaget har etter rådmannens vurdering ingen vesentlig betydning for folkehelsen. Arealet til boligtomten byttes mot annet areal som reguleres til lekeplass. For øvrig er det nærhet til utmark og friluftsområder.

Naturmangfold:

Området er tidligere regulert og det er ingen endring av planområdet. Det er ingen kjente forekomster av spesiell betydning for naturmangfoldet. Kunnskapsnivået anses som tilstrekkelig for den aktuelle planendringen og endringen utfordrer ikke prinsippene i naturmangfoldloven.

Oppsummering:

Planforslaget slik det foreligger ivareta de nødvendige hensyn slik at planen kan egengodkjennes.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering tilrår rådmannen at endring av detaljregulering for Stor-Sandnes, planID 16270047, vedtas.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommunestyre egengodkjenner, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12, endring av detaljregulering for Stor-Sandnes, planId 16270047.