

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Robert Bjørnestøl**Reguleringsplan Mellomhaugene II - Sluttbehandling**

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Vedlegg 1 ROS-analyse
- 5 Vedlegg 2 Liste over varslede
- 6 Vedlegg 3 Varslingsbrev
- 7 Vedlegg 4 Varslingsannonse
- 8 Vedlegg 5 Merknader
- 9 Vedlegg 6 Illustrasjoner
- 10 Særutskrift Mellomhaugene II -
forespørsel om planendring

Sakens bakgrunn og innhold:

Norgeshus AS har på vegne av Kyst Bygg AS fremmet forslag til endring av reguleringsplanen for Mellomhaugene II, planID 16270120, vedtatt 22.10.2013. Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg.

Bakgrunnen for forslaget er å legge til rette for at det kan etableres to nye boligtomter. Tomtene som reguleres inn er beskrevet som B1 og B5 i forslaget (se vedlegg 1). Tomtene er i dag avsatt til grønnstruktur og foreslås endret til boligformål. I tillegg foreslås det at veien (SKV3) nordvest i planen forlenges. Begge tomtene var oppe til diskusjon i arbeidet med gjeldende plan, men ble til slutt tatt ut. B1 ble utelatt på bakgrunn av en kraftlinje som gikk over tomta. Mens B5 ble tatt ut med bakgrunn i faglige råd fra fylkeskommunen, og med bakgrunn i kommunens egen vurdering. Det var frykten for at tomta kunne få uheldig silhuettvirking og av hensynet til det nærliggende kulturminnet som var utslagsgivende for at tomten ble utelatt.

Situasjonen i dag er annerledes. På tomt B1 er kraftlinja fjernet og lagt i kabel i bakken. For tomt B5 er det utarbeidet illustrasjoner som bidrar til å vise konsekvensen en bolig vil ha på landskapet (se vedlegg 9). Illustrasjonene fulgte med som vedlegg på forespørselen som Kyst Bygg sendte til kommunen i august 2017 (se særutskrift i vedlegg 10). Forespørselen gikk på mulighetene for å regulere inn disse to tomtene. Planutvalget vedtok følgende: «*Planutvalget tilrår Kyst Bygg AS å starte opp planarbeid med endring av reguleringsplan Mellomhaugen II, planid 16270120 for å regulere inn de to tomtene som beskrevet i forespørselen. Dette er*

en prinsipputtalelse om oppstart av planarbeid, og planutvalget har med dette ikke tatt stilling til forslag til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse som var vedlagt forespørselen.»

Norgeshus AS utarbeidet etter det et planforslag og Planutvalget vedtok den 7. mars 2018, å legge planen ut på høring og til offentlig ettersyn.

Frist for å komme med uttalelse til planforslaget var 4. mai 2018. Det kom inn uttalelse fra Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn, Statens vegvesen, NVE, fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Disse er vedlagt i sin helhet.

Vurdering:

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn:

Landbrukskontoret skriver i sin uttalelse at arealet som berøres av planen har liten landbruksverdi. I tidligere innspill har de foreslått at det holdes av en adkomst til bakenforliggende arealer mellom tomt B5 og B7. Det ser ut som den planlagte åpningen er veldig smal. Ut over dette har landbrukskontoret ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at den planlagte åpningen mellom B5 og B7 kan gjøres bredere. Dette vil sikre at tilgangen til området i nord blir bedre. Dette er endret til 8 meter i plankartet (se vedlegg 1).

Statens vegvesen:

Statens vegvesen mener endring som foreslås er i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting av eksisterende boligområder. Vegvesenet har ingen merknader til reguleringsendringen.

Rådmannens kommentar:

Tatt til etterretning.

NVE:

NVE viser til uttalelsen de hadde til planoppstarten og her ble det kommentert at ifølge NVE Atlas var det inntegnet en mindre kraftlinje gjennom en av tomtene. Denne kraftlinja er ifølge saksframlegget nå lagt i kabel. NVE har derved ingen kommentarer til planforslaget slik det nå foreligger.

Rådmannens kommentar:

Tatt til etterretning.

Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen skriver at fortettingen som foreslås i et regulert boligområde er positivt med tanke på å spare dyrka jord i et langsiktig perspektiv. Av hensynet til allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder er det positivt at det i plankartet er sikret en passasje mellom tomtene B5 og B7. Utover dette har Fylkesmannen ingen øvrige merknader.

Rådmannens kommentar:

Tatt til etterretning. Angående bredden på grøntdraget, se rådmannens kommentar til Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har ikke merknader til etablering av tomt B1 ut over å minne om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Når det gjelder tomt B5 anser fylkeskommunen fremdeles at plasseringen kan bli svært uheldig ut fra landskapshensyn og silhuettvirkning. For kulturminner vises det til tidligere uttalelse hvor det ble frarådet bygging på tomt B5. Dersom kommunen tillater bebyggelse av tomten bør det stilles strenge krav til utforming/høyder og fargesetting av bygget. Videre minnes det om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kilen som gir adgang til bevaringsområdet, vist som grønnstruktur mellom tomt B5 og B7 kan med fordel være noe bredere.

Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar kommentarene vedrørende tomt B1 til etterretning.

Når det gjelder tomt B5 er rådmannen enig i at man skal stille strenge krav til utforming/høyde og fargesetting av bygg på tomten. Dette er tatt inn i bestemmelsene for tomt B5 (se vedlegg 2). Med dette mener rådmannen at man sikrer hensynet til kulturminnet med tanke på siktlinjer, og hensynet til landskapet med tanke på silhuettvirkning.

Angående bredden på kilen, se rådmannens kommentar til Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn.

Folkehelsevurdering:

Mellomhaugene II er et attraktivt boligfelt med god tilgang til grøntområder. Dette gir fremtidige beboer gode muligheter for utfoldelse av fysisk aktivitet som kan lede til god folkehelse.

Oppsummering:

Planforslaget legger til rette for to nye boligtomter i reguleringsplanen Mellomhaugene II i Lysøysundet. Rådmannen mener at bestemmelsene som er utarbeidet for tomt B5 sikrer hensynet til kulturminnet og silhuettvirkningen. Videre er rådmannen enig i at grøntdraget mellom tomt B5 og B7 bør gjøres bredere. Derfor er plankartet endret og grøntarealet er utvidet til 8 meter. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor foreslår rådmannen at ending av reguleringsplanen for Mellomhaugene II, med planID 16270120, vedtas.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune egengodkjenner, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12, endring av reguleringsplan for Mellomhaugene II, planID 16270120.