

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Kjell Vingen**Sluttbehandling av detaljregulering for Ervika barnehage og forsamlingshus**

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart, datert 20.10.14 (Høringsforslag)
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 20.10.2014 (Høringsforslag)
- 4 Utomhusplan
- 5 Utelekeområde
- 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 7 Grunnundersøkelser
- 8 Uttalelse - reguleringsplan for Læringsverkstedet barnehage - Ervika
- 9 Kopi av brev fra NVE
- 10 Detaljregulering Læringsverkstedet barnehage, Ervika - Bjugn kommune
- 11 Uttalelse - Detaljregulering for Læringsverkstedet Barnehage - Ervika
- 12 Detaljregulering for Læringsverkstedet barnehage i Ervika - Høring planforslag
- 13 Innsigelse 03.02.15
- 14 Detaljregulering for Læringsverkstedet barnehage, Ervika - høring av planforslag
- 15 Detaljregulering for Ervika. Endring av plankart som følge av merknad fra Advokat Erik Solli
- 16 2540-LV barenhage Ervika_Plankart_20141020_rev 20150309_1-1000 i A3
- 17 Ervika - Støyrapport
- 18 STØY_Ervika_BH_rev
- 19 Reguleringsplan for Læringsverkstedet barnehage - vedrørende innsigelse
- 20 Støyvurdering - Fylkesmannen frafaller innsigelse
- 21 Forslag til omlegging av vei og sikring av skolebarn og ungdoms møteplass for busstransport
- 22 Kart
- 23 Reguleringsbestemmelser, revidert 10.05.2015

Planforslaget:

Forslag til detaljregulering for Ervika barnehage og forsamlingshus er utarbeidet av Plan 1 AS for forslagsstiller Læringsverkstedet AS. Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser

Sakens bakgrunn og innhold:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for fremtidig utvikling av planområdet som består av barnehage og forsamlingshus.

Forholdet til overordnede planer:

Planområdet ligger i område som i gjeldende kommunedelplan for Ervika er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsformål.

Gjeldende, overlappende og tilgrensende reguleringsplaner:

Området er ikke regulert tidligere og grenser heller ikke til andre reguleringsplaner.

Første gangs behandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 08.12.2014 sak 14/95. Hovedutvalget vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden fra 16.12.2014 til 03.02.2015. 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:

Planbeskrivelsen synes å ivareta de barnehagefaglige vurderingene på en hensiktsmessig måte.

Det er utsikter til et spennende uteområde for barna forutsatt adekvate sikringstiltak. Trafikksikkerhet synes å være ivaretatt.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen inntil det er gjennomført en fagkyndig støyvurdering og utarbeidet støysonekart. Fylkesmannen frafaller sin innsigelse i brev av 20.04.2015 etter at det er gjennomført og fremlagt støyvurdering med følgende konklusjon:

Det er foretatt beregning av støyforhold planlagte boliger i forbindelse med Ervika barnehage i Bjugn Kommune. Beregningene viser at lydkrav i T-1442 og NS8175 vil bli oppfylt forutsatt at det bygges en støyskjerm langs FVV251.

Rådmannens kommentar:

Fylkesmannens merknader er ved støyvurdering og beskrivelse av avbøtende tiltak hensyntatt.

Uttalelse fra NVE:

På bakgrunn av gjennomførte grunnundersøkelser anses at kravene om sikker byggegrunn mot naturfare oppfylles og har ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Det legges til rette for utvidelse av dagens barnehage samt at forsamlingslokale reguleres i samsvar med dagens bruk.

Barnehagen får et spennende lek-/uteområde. Det er positivt at området vil være tilgjengelig for allmennheten når barnehagen ikke er i bruk. Utearealer er planlagt etter prinsippene om universell utforming.

Viser til aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Uttalelse fra Ungdomsrådet:

Påpeker viktigheten av å innpasse en busslomme til av- og påstigning ved forsamlingshus/barnehage. Foreslår at den ytterste rekken for parkering av biler om nødvendig fjernes for å innpasse en busslomme.

Ser det som unødvendig å opparbeide en ny, ekstra parkeringsplass.

Rådmannens kommentar:

Deler av dagens parkeringsareal reguleres til fortau for å ivareta trafikksikkerheten på en bedre måte.

Det er ikke ønskelig at dagens parkeringskapasitet reduseres. Av den grunn er det nødvendig med nytt parkeringsareal. Rådmannen ser det som positivt at det nye parkeringsarealet kombineres med uteareal for barnehagen i barnehagens åpningstid.

Uttalelse fra Advokat Lars Erik Solli på vegne av Ervika ungdoms- og idrettslag:

Det anføres at det er urimelig at kombinert formål barnehage/parkering legger belag på deler av eiendommen til Ervika ungdoms- og idrettslag noe som underbygges ved at området skal gjerdes inn. Advokat Solli legger til grunn at Læringsverkstedet AS "i så fall [må] kjøpe grunnen som er tiltenkt deres ønske og behov".

Rådmannens kommentar:

Det kombinerte arealformålet er her motivert av et ønske om fleksibel arealutnyttelse tilpasset barnehagens behov hverdager på dagtid, og forsamlingshusets behov på kveldstid og i helger. Rådmannen er ikke enig i at inngjerding er urimelig, da dette vil være nødvendig for barnehagens bruk på dagtid. Rådmannen er delvis enig i anførsel om kjøp, referer sitat ovenfor, men ønsker ikke å gå inn i vurdering av hva avtalen mellom partene måtte eller kunne gått ut på. Rådmannen minner om at reguleringsplanen ikke gir noen av partene rett til å ta annen manns eiendom i bruk. Etter en konkret vurdering av merknad fra Ervika ungdoms- og idrettslag velger rådmannen i samråd med regulanten å endre dette arealformålet slik at det ikke berører eiendommen til Ervika ungdoms- og idrettslag. Se nytt plankart og tidligere forslag til bestemmelse:

- § 5.1 Området Barnehage/parkering skal være en del av barnehagens uteareal, men kan ved behov benyttes til parkering for forsamlingslokalet utenom barnehagens åpningstid.
Arealet skal dimensjoneres for å tåle kjøring/parkering.*

Erstattes av ny bestemmelse:

- § 4.1 Det areal som er satt av til "Kombinert Barnehage/parkering" skal være en del av barnehagens uteareal, men kan også benyttes til parkering utenom barnehagens åpningstid.*

Arealet skal dimensjoneres for å tåle kjøring/parkering.

Kombinertformålet er beholdt, og gir mulighet for parkering når barnehagen er stengt – enten av Ervika ungdoms- og idrettslag (etter avtale), eller for eksempel ved bruk av barnehagens bygninger ved foreldremøter eller annet som skjer på kveldstid eller på fridager.

Ervika ungdoms- og idrettslag anfører at det vil bli utformet ny leieavtale for bruk av Ervika ungdoms- og idrettslags parkeringsareal.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser at det kan være hensiktsmessig å ta inn reguleringsbestemmelser som viser juridisk utgangspunkt for rett og plikt i forbindelse med krav til parkering. Dette er krav som vil fremkomme som en realitet i forbindelse med fremtidig utbygging, uavhengig av om dette er presisert i bestemmelsene. Tidligere var det kun tatt inn bestemmelse med tanke på barnehagens konkrete byggeplaner.

Tidligere forslag til bestemmelse:

§ 3.6 Parkeringsdekningen for biler skal være minst 4 parkeringsplasser per barnehageavdeling, hvorav totalt minimum 2 skal opparbeides som HC-plasser. Sykkelparkering skal være minst 2 parkeringsplasser pr avdeling.

Erstattet av ny bestemmelse

§ 3.7 Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt, eller ved juridisk bindende avtale om annen parkering innen planområde, slik avtale må eventuelt tinglyses på eiendommene.

Ved utbygging av barnehage skal det sikres minimum 4 parkeringsplasser per barnehageavdeling, hvorav totalt minimum 2 skal opparbeides som HC-plasser. Sykkelparkering skal være minst 2 parkeringsplasser pr avdeling.

Ved utbygging av forsamlingshus skal det sikres minimum 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel pr. 50 m² BRA. Minst 2 plasser skal opparbeides som HC-plasser.

Ervika ungdoms- og idrettslag er enig i at fortau kan komme inn mot parkeringsplassen fra nord og sør, men ikke i at fortauet skal gå "foran parkeringsplassen da et fortau her ikke vil ha noen fornuftig bruk/hensikt. Man oppnår kun den negative virkning at man tar areal på parkeringsplassen".

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er ikke enig dette, og legger til grunn at det er nødvendig å sette av areal til sammenhengende fremtidig fortau.

Ervika ungdoms- og idrettslag er ikke enig i at foreslått sambruk av parkeringsplass sørvest for eiendommen gnr. 32, bnr. 88 er noen god løsning for brukerne av forsamlingslokalet. I merknaden legges det vekt på at det blir flere avkjørsler ut i den kommunale vegen og at det bli langt å gå for brukerne av forsamlingslokalet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at det regelmessig er positivt å søke å begrense antall avkjørsler fra offentlig veg. I denne planen er dette hensyntatt ved at det er regulert kun tre avkjørsler fra den kommunale vegen, se plankartetets atkomstpiler. Gangavstand til parkering i sambruk sørvest for eiendommen er etter rådmannens vurdering akseptabel.

Ervika ungdoms- og idrettslag beskriver planer om veranda og garasje/utebod på sin eiendom, og forutsetter at plassering av bygning på barnehageområdet ikke kommer i konflikt med dette ved at eventuell oppføring av bygninger ikke blir tillatt satt i grensen, men ha lovbestemt avstand fra grense.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser at forholdet til nabogrense bør fremkomme i planbestemmelsene slik:

Tidligere forslag til bestemmelse:

§ 3.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

Erstattet av nye bestemmelser:

§ 3.1 Fremtidig bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

§ 3.2 Det er ikke regulert byggegrense mellom de ulike eiendommer. Plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense kommer til anvendelse ved utbygging nær nabogrense.

Ervika ungdoms- og idrettslag protesterer mot bestemmelse § 1.2 «Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.»

Ervika ungdoms- og idrettslag legger til grunn at denne bestemmelsen innebærer en båndlegging av fremtidig bruk av eiendommen, og at dette vil påvirke verdien av denne.

Rådmannens kommentar:

Dette er ikke riktig forståelse av bestemmelsen. Denne bestemmelsen har ikke konkret juridisk innhold, da denne i seg selv ikke legger føringer for fremtidig bruk i planområdet. Dette er en tradisjonell regel, som regelmessig tas inn i planer av pedagogiske årsaker. Rådmannen legger til grunn at denne bestemmelsen ikke er nødvendig i denne planen, og har derfor tatt den ut av forslaget. Rådmannen finner grunn til å minne om at de ulike arealformål og de konkrete rammer og vilkår for utbygging som vedtas i planen vil bli styrende for Ervika ungdoms- og idrettslag og eventuelle fremtidige eiere av deres eiendom. Dersom alternativ utnyttelse blir aktuell i fremtiden må mulige rammer for utbygging fastsettes ved omregulering eventuelt konkret omsøkes ved dispensasjon. Slik er det juridiske utgangspunkt for annen bruk i dag, og slik vil det også bli etter at ny plan er vedtatt.

Ervika ungdoms- og idrettslag anfører at de ikke har noen nytteverdi av reguleringen, og at den vil ha svært negativ innvirkning på blant annet verdien av eiendommen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen kan se at planforslaget har hatt stort fokus på barnehagens utbyggingsplaner, uten å ta tilstrekkelig hensyn til at også forsamlingshuset kan ha ønske om nye tiltak på sin eiendom. Ervika ungdoms- og idrettslag har i begrenset grad deltatt med forslag som er egnet til å øke planens verdi for deres eiendom, da det ikke er innkommet konkrete forslag om rammer med videre. Rådmannen har likevel sett behovet for også å gi denne eiendommen noe mer utnyttelsesmulighet innen rammene for arealformålet. Rådmannen har på denne bakgrunn omformet de tidligere forslag til bestemmelser i §§ 3 og 4 til nytt forslag til bestemmelser i § 3:

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG; BARNEHAGE (IHT. PBL. 12-5 PKT. 1)

og

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG; FORSAMLINGSLOKALE (IHT. PBL. 12-5 PKT. 1)

Endres til ny overskrift

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Endringen betyr at § 3 omfatter både barnehage og forsamlingslokale.

§ 3.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

Erstattes av ny bestemmelse

§ 3.1 Fremtidig bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

Innholdet er det samme, endring i ordlyd er av litterær karakter.

§ 3.2 Det er ikke regulert byggegrense mellom de ulike eiendommer. Plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense kommer til anvendelse ved utbygging nær nabogrense.

Dette er en ny bestemmelse, se overstående drøftelse av dette tema.

Innholdet i § 3.2 er uendret, men nummerering endres til § 3.3.

Innholdet i § 3.3 er uendret, men nummerering endres til § 3.4

§ 3.4 Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal omfatte hele tomte og vise:

- plassering av bygninger*
- adkomst, parkering og sykkelparkering*
- eksisterende og planert terreng*
- inngjerding med porter*
- løsning for utearealene*

- renovasjonsløsning
- areal for snølagring

Erstattes av ny bestemmelse

§ 3.5 *Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal omfatte hele tomte om vise:*

- plassering av bygninger
- atkomst, bil- og sykkelparkering
- eksisterende og fremtidig terreng
- støttemurer, gjerder og porter
- løsning for utearealene
- renovasjonsløsning
- areal for snølagring

Små endringer av litterær karakter. Denne bestemmelsen søker å konkretisere hva som skal dokumenteres i søknadene.

§ 3.5 *Maksimum tillatt bebygd areal % BYA=20 % (jf. veileder T-1459: "Grad av utnytting"). Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 11 meter over gjennomsnitt planert terreng. På inntil 10 % av takflaten tillates det høyder utover dette for nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, heis, etc.*

Erstattes av ny bestemmelse

§ 3.6 *Maksimum tomteutnyttelse for arealformålet barnehage er 20 % BYA, og for arealformålet forsamlingshus 50 % BYA, jf. veileder T-1459 Grad av utnytting.*

Bebyggelsen kan for begge arealformål oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 11 meter over gjennomsnitt planert terreng. På inntil 10 % av takflaten tillates det høyder utover dette for nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, heis, etc.

Endringen medfører ingen realitetsendring for område satt av til barnehage, men gir rammer for mulig fremtidig utnytting av området som er satt av til forsamlingshus.

§ 3.6 *Parkeringsdekningen for biler skal være minst 4 parkeringsplasser per barnehageavdeling, hvorav totalt minimum 2 skal opparbeides som HC-plasser. Sykkelparkering skal være minst 2 parkeringsplasser pr. avdeling.*

Erstattes av ny bestemmelse

§ 3.7 *Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt, eller ved juridisk bindende avtale om annen parkering innen planområde. Slik avtale må eventuelt tinglyses på eiendommene.*

Ved utbygging av barnehage skal det sikres minimum 4 parkeringsplasser per barnehageavdeling, hvorav totalt minimum 2 skal opparbeides som HC-plasser. Sykkelparkering skal være minst 2 parkeringsplasser per avdeling.

Ved utbygging av forsamlingshus skal det sikres minimum 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel pr. 50 m² BRA. Minst 2 plasser skal opparbeides som HC-plasser.

Endringen medfører ingen realitetsendring for område satt av til barnehage, men gir rammer for mulig fremtidig utnytting av området som er satt av til forsamlingshus. Endringen søker å klargjøre eier- og bruksforhold partene i mellom.

Innholdet i § 3.7 er uendret, men nummerering endres til § 3.8.

Innholdet i § 3.8 er uendret, men nummerering endres til § 3.9.

Innholdet i § 3.9 er uendret, men nummerering endres til § 3.10.

Innholdet i § 3.10 er uendret, men nummerering endres til § 3.11.

Innholdet i § 3.11 er uendret, men nummerering endres til § 3.12.

§ 4.1 Innenfor området er det et eksisterende forsamlingslokale som skal opprettholdes.

Bestemmelsen tas ut da denne er misvisende, og utilstrekkelig.

I tillegg er det mottatt brev fra Ervika ungdoms- og idrettslag datert 25.04.2015 «Forslag til omlegging av vei og sikring av skolebarn og ungdoms møteplass for busstransport».

Rådmannens kommentar:

Brevet er mottatt lang tid etter fristen for høring av reguleringsplanforslaget og omfatter forhold som i stor grad ligger utenfor planområdet. Rådmannen finner det av den grunn ikke relevant å vurdere brevet i forbindelse med sluttbehandlingen av reguleringsplanen.

Vurdering:

Innkomne merknader:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene over.

Ut over ovennevnte endringer i reguleringsbestemmelsene har rådmannen gjort følgende endringer i reguleringsplanene av redaksjonell og presiserende art:

- § 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende barnehage med tilhørende adkomst, parkering og anlegg.

Endres til:

- § 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for fremtidig utvikling av planområdet.

- § 1.3 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, Barnehageloven med normer for bebyggelse og utearealer, deriblant Kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer», samt evt. Vedtekter for Bjugn kommune.

Erstattes av ny bestemmelse:

§ 1.2 Det regulerte området fremkommer av plankartet.

Innholdet i § 1.4 er uendret, men nummerering endres til § 1.3.

Innholdet i § 1.5 er uendret, men nummerering endres til § 1.4.

Innholdet i § 5.2 er uendret, men nummerering endres til § 4.2.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (iht. pbl. 12-5 pkt. 2)

Endres til:

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.2 f_Parkering 1 med adkomst er felles for barnehage og forsamlingslokalet. Innenfor Parkering 2 kan det settes opp garasje/carport i tillegg til sykkelparkering og bilparkering.

Erstattes med ny bestemmelse:

§ 6.2 Innenfor Parkering 2 kan det settes opp garasje/carport i tillegg til sykkelparkering og bilparkering.

Innholdet i § 6.3 er uendret, men nummerering endres til § 5.3.

Folkehelsevurdering:

Planen har ivaretatt folkehelsen på en tilfredsstillende og god måte. Det er lagt til rette for allsidig aktivitetsområde på barnehagens uteareal som gjøres tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Positivt for folkehelsen er også regulering av fortau langs kommunal veg.

Oppsummering:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering tilrår rådmannen at detaljregulering for Ervika barnehage og forsamlingshus, planID 16270129, vedtas med de endringer som fremgår av plankartrevisjon av 09.03.2015 (vedlegg 16) og reviderte reguleringsbestemmelser av 10.05.2015.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Bjugn kommunestyre fatter med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12 følgende vedtak:

Detaljregulering for Ervika barnehage og forsamlingshus, planID. 16270129, plankart - revidert 09.03.2015, reguleringsbestemmelser - revidert 10.05.2015 og planbeskrivelse, egengodkjennes.