

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.

12874/2019/L13/1627MEKR

Dato

19.12.2019

REGULERINGSPLAN FOR STUANES - MERKNADER TIL REVIDERT PLANFORSLAG

I januar 2019 mottok Bjugn kommune planforslag for Stuanes. Vi gikk da igjennom plandokumentene og ba så Kystplan om å utbedre planen på flere punkter (se vedlegg 1) samt å utarbeide en tilstrekkelig VA-plan i henhold til kommunens krav til hva en overordnet VA-plan må inneholde (se vedlegg 2).

Kystplan leverte så et oppdatert planforslag den 31.10.2019 hvor de fleste punktene er fulgt opp, men medfølgende VA-plan er fremdeles ikke god nok. VA-planen må utbedres på følgende punkter før kommunen kan behandle planforslaget:

- Overvannshåndtering er ikke godt nok belyst i VA-planen. Det renner for eksempel en bekk igjennom planområdet. Denne er ikke omtalt i planbeskrivelsen, men i tegnforklaringen til VA-planen står det at den skal bevares, selv om den renner igjennom flere områder hvor det er tenkt bebyggelse, blant annet to eneboligtomter. Dette må belyses ytterligere.
- Hvilken type renseløsning er tenkt for planområdet? Løsningen som velges kan føre til at det er behov for å sette av areal til dette. Det må derfor tydeligere komme frem hvilken type renseløsning som er tiltenkt. Renseløsning må avklares i forhold til forslag til marin verneplan.
- Kvaliteten på sist innsendte VA-plan er ikke god nok. Vi ber om at det oversendes original PDF og ikke en scannet versjon.

Videre er følgende punkt i vedlegg 1 ikke svart ut tilstrekkelig:

- Frisiktsonen er mangelfull i kartet og bestemmelsene
- Offentlig/privat vei må fremkomme i plankartet
- Fortau og kryssing av veg ved KB1
- Avfallsløsning for områdene med konsentrert småhusbebyggelse
- Sist innsendte PDF av plankartet har for dårlig kvalitet/oppløsning og må utbedres.

I tillegg oppfyller ikke lekearealene kravene i § 9-5 i kommuneplanens arealdel som sier at i alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 kvm til fellesareal for lek. Lek 02 og 03 er spesielt problematisk med henhold til dette.



I referat fra oppstartsmøte ble det skrevet at silhuettvirkning må vurderes. I planbeskrivelsen står det at det ikke vil være noe silhuettvirkning, men at området vil bli godt synlig. Det legges opp til konsentrert bebyggelse med 2-3 etasjer i enkelte områder. Vi ber om at dette dokumenteres bedre, gjerne ved utarbeiding av en (enkel) 3d-modell for området.

Planen legger til rette for min. 79 boenheter, hvorav 30 eneboligtomter, på 65 da. Dette er en tetthet som er høyere enn det som er krav om i kommuneplanens arealdel. Det er naturlig å anta at utbygging av feltet med så mange boenheter vil ta flere år. Det er derfor viktig at det tas inn rekkefølgebestemmelse eller krav om avbøtende tiltak for å sikre et godt bomiljø i disse utbyggingsårene.

Vi anser planforslaget som ikke komplett og utsetter behandling av saken til vi har mottatt oppdaterte plandokumenter og ber samtidig om at det ved neste innsending sendes inn et fullstendig planforslag med alle tilhørende vedlegg og ikke bare dokumentene som er oppdatert.

Vi anbefaler dere å ta kontakt med oss for å avtale et møte for en full gjennomgang av reguleringsplanforslag for å avklare de ulike punktene.

Ta gjerne kontakt om dere har spørsmål angående overstående merknader.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Merknader til planforslag levert 28.01.2019
- 2 Krav til VA-plan i reguleringsplanfasen