



## SAKSFRAMLEGG

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

**Saksbehandler: Kjell Vingen**

**Sluttbehandling av detaljregulering for Mellomhaugene II, planid. 16270120**

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringskart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - høringsuttalelse
- 5 Sør-Trøndelag fylkeskommunen - høringsuttalelse
- 6 Statens vegvesen - høringsuttalelse
- 7 Halvor Hansen - høringsuttalelse
- 8 Edgar Jøssund - høringsuttalelse
- 9 Tore Kavli - høringsuttalelse

### **Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Mellomhaugene II er mottatt fra Kystplan AS på vegne av forslagsstiller Gunnar Fagervold. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

### **Hensikten med reguleringen**

Formålet med reguleringsplanen er å tilby flere boligtomter i området.

### **Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området ligger i gjeldende kommuneplan som detaljeringssone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres.

### **Førstegangs behandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 14.05.2013 sak 13/22. Hovedutvalgt vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

### **Høringsuttalelser**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 22.07.2013 til 04.09.2013. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt seks uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

***Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:***

Fylkesmannen er skeptisk til at det planlegges nye boliger i et område som er kjent for å ha mye luktproblematikk. Det bør ikke tillates boligbebyggelse i områder der luktforholdene overstiger gitte grenseverdier.

*Rådmannens kommentar:*

Purenviro har utarbeidet en rapport for utslippsforholdene ved Scanbio Lysøysund, datert 15.10.2010. Kartfigur i rapporten viser at planlagte boligtomter ligger utenfor områdene som overstiger de gitte grenseverdiene for lukt ( $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ).

I saksforberedelsene til forhåndsvurdering av reguleringsplan for Mellomhaugene II, sak 11/44 den 16.08.2011, er det gjort en vurdering av plassering i forhold til Scanbios fabrikk er akseptabel. Dette er begrunnet med avstand til fabrikk i kombinasjon med de miljøkrav bedriften bør stilles overfor.

***Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:***

Fylkeskommunen er opptatt av at boliger ikke skal komme for høyt i terrenget slik at de stenger for utsynet mot vest, sett fra gravrøysa som ligger lengst nord i planområdet. Av hensyn som nevnt her, i tillegg til fryktet silhuettvirkning fraråder fylkeskommunen at tomt B4 blir etablert.

*Rådmannens kommentar:*

Rådmannen støtter rådmannens uttalelse om at tomt B4 blir liggende høyt i terrenget, med fare for silhuettvirkning. Dette foreslås løst ved at tomt B4 tas ut av planen.

***Uttalelse fra Statens vegvesen:***

Statens vegvesen har ingen merknader til planen

***Uttalelse fra Halvor Hansen:***

Vest for tomt ni er det i gjeldende reguleringsplan for Lysøysund sentrum, planid. 16270006, regulert inn en gangvei som er tatt ut i planforslaget. Hansen protesterer på at denne er tatt ut.

*Rådmannens kommentar:*

Dette løses ved at gangsti tas inn i planforslaget.

***Uttalelse fra Edgar Jøssund:***

Jøssund hevder å ha kostet utbygging av etablert infrastruktur (vei og røranlegg) i området. Han ønsker å forsikre seg om at han ikke får kostnader knyttet til oppgradering av dette gjennom det nye planforslaget.

*Rådmannens kommentar:*

De nevnte forhold er av privatrettslig karakterer.

***Uttalelse fra Tore Kavli:***

Fraråder på det sterkeste at det tillates bygging av bolighus nærmere Scanbios fabrikk enn eksisterende bolighus. Dette grunnet luktproblematikk. anbefaler at det legges inn bestemmelser slik at tomtene B1 og B2 ikke kan bebygges før luktproblematikken er løst.

*Rådmannens kommentar:*

Se rådmannens kommentar under uttalelsen til fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

**Innsigelser**

Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget.

**Vurdering:**

***Innkomne merknader***

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

***Folkehelsevurdering:***

Temaet som i størst grad angår folkehelse er eventuell luktproblematikk knyttet til Scanbio Lysøysund. Nærmeste planlagte boligtomt er i rapport for utslippsforholdene ved fabrikk, fra 2010, lavere enn gitte grenseverdier.

## **Oppsummering:**

Planforslaget vil med endringer som foreslått over ivareta de nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget detaljregulering for Mellomhaugene II, planid. 16270120, vedtas med følgende endringer:

- Tomt B4 tas ut av planen - formålet endres til grønnstruktur.
- Gangvei i gjeldende reguleringsplan for Lysøysund sentrum, plassert mellom tomt B9 og vestenforliggende tomt i planforslag for Mellomhaugene II, tas inn i planen med formål gangvei.
- Tekst i bestemmelser, herunder justering av nummerering av boligtomtene for fortløpende nummerering, revideres i henhold til endringer på plankartet, jfr kulepunkt 1 og 2.

## **Hovedutvalgslederens innstilling:**

Hovedutvalg for arealbruk og drift tilrår kommunestyret å fatte slikt vedtak:

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

1. Detaljregulering for Mellomhaugene II, planid. 16270120, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer:
  - Tomt B4 tas ut av planen - formålet endres til grønnstruktur.
  - Gangvei i gjeldende reguleringsplan for Lysøysund sentrum, plassert mellom tomt B9 og vestenforliggende tomt i planforslag for Mellomhaugene II, tas inn i planen med formål gangvei.
  - Tekst i bestemmelser, herunder justering av nummerering av boligtomtene for fortløpende nummerering, revideres i henhold til endringer på plankartet, jfr kulepunkt 1 og 2.
2. Reguleringsplan for Mellomhaugene, planid. 16270021, vedtatt 06.06.1983, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.
3. Deler av reguleringsplanene for Lysøysund sentrum, planid. 16270006 vedtatt 04.06.1980, som blir berørt av ny detaljregulering for Mellomhaugene II, planid. 16270120, oppheves.