



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Kjell Vingen

Sluttbehandling av detaljregulering for Seterstranden, planID. 16270125

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Seterstranden
- 2 Plankart Seterstranden
- 3 Reguleringsbestemmelser Seterstranden
- 4 ROS-analyse
- 5 Rapport - grunnundersøkelse
- 6 Illustrasjonsplan
- 7 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 8 Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 9 Uttalelse fra NVE
- 10 Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 11 Geoteknisk vurdering – Rambøll

Planforslaget:

Forslag til detaljregulering for Seterstranden er utarbeidet av Rambøll Norge AS for forslagsstiller Bjugn kommune. Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse, datert 26.06.2014
- Plankart, datert 02.07.2014, revidert 04.07.2014
- Planbestemmelser, datert 02.07.2014

I tillegg foreligger diverse støttedokumenter utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Det er også utarbeidede rapporter for overordnet vegsystem for Botngård, overordnet grønnstruktur for Botngård samt prinsippnotat om avfallsrenovasjon for Botngård som er lagt til grunn for planarbeidet.

Sakens bakgrunn og innhold:

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for et nytt næringsområde på om lag 53 daa. Reguleringen tar også sikte på å løse vegsituasjonen i området, i første rekke veg mellom regulert rundkjøring ved Seterstranden og Klakkskrysset. Planområdet inkluderer også boligbebyggelse vest for eksisterende fylkesveg 131.

Forholdet til overordnede planer:

Planforslaget er fremmet i tråd med gjeldende kommunedelplan for Botngård.

Gjeldende, overlappende og tilgrensende reguleringsplaner:

Området er ikke regulert tidligere. Deler av planområdet overlappes av reguleringsplan for Sætergrenda, planID 16270011. Berørt areal av gjeldende reguleringsplan er avsatt til arealformål boligbebyggelse, offentlige bygninger og jordbruk. Boligbebyggelse i gjeldende plan videreføres, jordbruksareal endres til turdrag og areal for offentlige bygninger reduseres og endres til boligformål og turdrag.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Seterfjæra, planID 16270119, og overlapper denne i krysset mellom Fv. 710 og Fv. 131. Det legges opp til at gang- og sykkelveg videreføres langs Fv. 710. Fv. 131 endres og Fv. 131 stenges ved dagens kryss mot Fv. 710.

Planområdet grenser videre til reguleringsplan for Seter, 16270123.

Første gangs behandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 07.07.2014 sak 14/66. 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 10.07.2014 til 08.08.2014. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere med fler til uttalelse. Det kom inn totalt fire uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Viser til DSBs veileder «samfunnssikkerhet i arealplanlegging» og til at ROS-analyse i tillegg til sjekkliste burde inneholdt «en deskriptiv beskrivelse med eventuelle kommentarer på hvorfor de ikke utgjør et moment av risiko i dette tilfellet eller vises til avbøtende tiltak.»

Ser at bestemmelsene om effektiv arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel er videreført i planforslaget. Merker seg at det er tatt inn bestemmelse som sikrer at matjord fortsatt brukes til jordbruksformål.

Fylkesmannen varsler innsigelse til planen inntil bestemmelser som sikrer at støynivå for fremtidig bebyggelse blir i henhold til retningslinjene T-1442/2012 tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Det må settes krav om støygrenser som angitt i T-1442/2012 skal følges i anleggsperioden.

Fylkesmannen ber om at det vurderes en bedre kobling mellom turdraget i planen og eksisterende grønnstruktur i sentrumsområdet. Det bør stilles krav om at sti skal ferdigstilles før næringsområdet er ferdig etablert.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen merker seg fylkesmannens vurdering av innhold i ROS-analyse til fremtidig planarbeid.

Nødvendige bestemmelser knyttet til støy tas inn i reguleringsbestemmelsene, både for støyforhold i anleggsperioden og for nybygg eller tilbygg.

Rådmannens vurdering er at det ikke er ønskelig å knytte rekkefølgebestemmelser til opparbeiding av turdrag knyttet til utbygging av næringsarealet.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen stiller vilkår om at følgende tekst tas inn i reguleringsbestemmelsene for kommunens egengodkjenning av planen:

Ved rivning av det historiske gårdsanlegget skal alle bygningene dokumenteres ved fotografering av interiør og eksteriør. Materialet skal sendes regional vernemyndighet. Oppdages det bygningsdeler som er eldre enn 1850 skal det foreligge uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Fylkeskommunen minner om at vilkår for egengodkjenning kan innebære innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes.

Påpeker at det bør gjøres vurderinger vedrørende plassering av bygninger på tomtene og samlokalisering/sambruk av parkeringsplasser for bedre arealutnyttelse.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området og det anses som liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Fylkeskommunen minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Rådmannens kommentar:

De to SEFRAK-registrerte bygningene på eiendommen er etter at planforslaget ble sendt på høring revet. Dette har skjedd etter søknad om tillatelse til rivning og rivningstillatelse gitt av kommunen i vedtak 14/141 den 18.08.2014. Det er stilt krav om fotodokumentasjon av SEFRAK-byggene og slik fotodokumentasjon foreligger. Rådmannen vil for øvrig bemerke at bygningene høyst sannsynlig er oppført i løpet av de 25 siste årene av 1800-tallet. Det er ingen indisier som tilsier at bygninger eller deler av bygninger er eldre enn fra 1850.

Saksbehandler har vært i kontakt med fylkeskommunen og bildemateriale er oversendt. Ut fra dette vil fylkeskommunen komme med ny vurdering av vilkår for egengodkjenning av planen. Inntil svar fra fylkeskommunen foreligger må det i vedtak tas forbehold om at vilkår for egengodkjenning frafalles.

Rådmannen mener god utnyttelse av arealet er ivarettatt gjennom reguleringsbestemmelsene. Det er ikke ønskelig å detaljstyre plassering av bygg og samlokalisering av parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsen da behov vil variere ut fra virksomhet som skal etableres.

Uttalelse fra NVE:

NVE viser til at det er registrert kvikkleire og stor mektighet av leirmasser over fjell. NVE anser at det må gjennomføres en områdestabilitetsvurdering for tiltaket som belyser hvilke eventuelle konsekvenser dette vil ha for den planlagte utbyggingen i området og eventuelt behov for sikringstiltak. Det anbefales at dette gjennomføres i reguleringsplanarbeidet og ikke utsettes til byggesaken. Jevnfør kapittel 7 i TEK10 er det krav om uavhengig kontroll områdestabilitetsanalysen.

Rådmannens kommentar:

Grunnundersøkelser er foretatt av Rambøll Norge AS. Kommunen har i ettertid bedt Rambøll om å gjennomføre en områdestabilitetsanalyse og har mottatt notat med geoteknisk vurdering 30.10.2014. Rambølls vurdering er at områdestabilitet knyttet til kvikkleire er avklart under forutsetning av at det ikke utføres store gravearbeider og midlertidig lagring av masser. Rambøll sier videre at foreliggende data er tilstrekkelig for å vurdere fundamentering av bygg lengst nord i området (det er her det er ønskelig å komme i gang med tiltak først).

Områdestabilitetsanalysen er oversendt Multiconsult for uavhengig kontroll. Denne foreligger foreløpig ikke og vedtak i saken må ta forbehold om endelig konklusjon av områdestabilitetsanalysen etter tredjepartskontroll. Med forbehold om Multiconsults

vurdering, anser rådmannen områdestabilitetsanalysen som tilstrekkelig for vedtak av reguleringsplanen og at NVEs anbefaling er fulgt.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Saksbehandler hos Statens vegvesen har per e-post av 07.08.2014 stilt spørsmål ved byggegrense langs fylkesveger. Det vises til at det ikke er samsvar mellom bestemmelsene hvor det står 15 meter fra senter veg og avstanden slik den er inntegnet i plankartet. I parentes bemerkes at en byggegrense på 15 meter fra senter veg ikke vil bli godtatt.

Rådmannens kommentar:

Etter at saksbehandler hos Statens vegvesen i e-post av 12.08.2014 ble gjort oppmerksom på at byggegrense fra fylkesveg var ment å være 15 meter fra senter veg, har vi ikke mottatt ytterligere merknad fra Statens vegvesen.

Kontroll av avstander i plankartet viser at denne avviker fra 15 meter som oppgitt i bestemmelsene. I plankartet er byggegrense fra fylkesveg 710 tegnet på 23 meter, mens det langs ny fylkesveg er tegnet på 15 meter. For å imøtekomme Statens vegvesens noe uklare uttalelse vedrørende byggegrense foreslår rådmannen at byggegrense langs begge de to fylkesvegene settes til 20 meter fra senter veg.

Vurdering:

Innkomne merknader:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene over.

Folkehelsevurdering:

Turdrag gjennom planområdet er positivt for folkehelsen.

Oppsummering:

Planforslaget vil, etter rådmannens vurdering, med de endringer som er foreslått over ivareta de nødvendige hensyn sånn at planen kan egengodkjennes. Det må dog tas forbehold om at fylkeskommunen frafaller vilkår knyttet til egengodkjenning og tredjepartskontroll av geotekniske vurderinger.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering tilrår rådmannen at detaljregulering for Seterstranden, planID 16270125, vedtas med følgende endringer:

Til plankartet:

- Byggegrense langs fylkesveger endres til 20 meter fra senter veg.
- Bygninger i kartet angitt som «Bebyggelse som forutsettes fjernet» tas ut av kartet.

Til reguleringsbestemmelsene:

- Endring i § 1.1:
...byggegrense på 15 meter... endres til ...byggegrense på 20 meter...
- Som ny § 6.2 tas inn:

6.2 Støy i boligområder

Ved tilbygg eller nybygg skal de anbefalte støygrensene i T-1442/2012 ikke overstiges. På uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal

støynivå ikke overstige $L_{den}55$ dB. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige $L_{den}70$ dB.

- Som ny § 6.3 tas inn:

6.3 Støy i anleggsperioden

Under anleggsperioden må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i Støy i arealplanleggingen T-1442/2012.

Rådmannen tilrår videre at de deler av reguleringsplanene for Setergrenda, planID. 16270011, stadfestet av fylkesmannen 05.07.1978, og reguleringsplanene for Seterfjæra, planID. 16270119, vedtatt 22.11.2011, som blir berørt av ny detaljregulering for Seterstranden, planID. 16270125, oppheves.

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 Seterstranden, planID. 16270125, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer:

Til plankartet:

- Byggegrense langs fylkesveger endres til 20 meter fra senter veg.
- Bygninger i kartet angitt som «Bebyggelse som forutsettes fjernet» tas ut av kartet.

Til reguleringsbestemmelsene:

- Endring i § 1.1:

...byggegrense på 15 meter... endres til ...byggegrense på 20 meter...

- Som ny § 6.2 tas inn:

6.2 Støy i boligområder

Ved tilbygg eller nybygg skal de anbefalte støygrensene i T-1442/2012 ikke overstiges. På uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal støynivå ikke overstige $L_{den}55$ dB. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige $L_{den}70$ dB.

- Som ny § 6.3 tas inn:

6.3 Støy i anleggsperioden

Under anleggsperioden må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i Støy i arealplanleggingen T-1442/2012.

2. Deler av reguleringsplanene for Setergrenda, planID. 16270011, stadfestet av fylkesmannen 05.07.1978, som blir berørt av ny detaljregulering for Seterstranden, planID. 16270125, oppheves.

3. Deler av reguleringsplanene for Seterfjæra, planID. 16270119, vedtatt 22.11.2011, som blir berørt av ny detaljregulering for Seterstranden, planID. 16270125, oppheves.

Det tas forbehold om at Sør-Trøndelag fylkeskommune frafaller vilkår knyttet til egengodkjenning og at uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering ikke gir endrede konklusjoner.