



## SAKSFRAMLEGG

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i>                                          | <i>Møtedato</i> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------------|
|               | Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune |                 |
|               | Kommunestyret - Bjugn kommune                          |                 |

Saksbehandler: Kristin Standahl

### Reguleringplan Storsandnes - Sluttbehandling

#### Vedlegg:

1. Plankart datert 22.11.2006
2. Reguleringsbestemmelser datert 22.11.2006
3. Planbeskrivelse datert 22.11.2006
4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 01.02.2007
5. Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse datert 22.01.2007
6. Statens vegvesen, uttalelse datert 30.01.2007
7. Fosen landbruk, uttalelse datert 01.02.2007
8. Barnerepresentanten, uttalelse datert 02.02.2007
9. Kirsti og Anders Traa, naboer, uttalelse innkommet 22.11.2006

#### Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har på vegne av Håvard Sandness påtatt seg ansvaret med å utarbeide reguleringsplan for området Storsandnes. Bakgrunnen for denne satsingen på Sandnes er knyttet til byggingen av ny skole. Nærhet til skole er et viktig moment, og i tillegg er den positive utviklingen som vi ser i Vallersundområdet vektlagt.

Oppstarting av planarbeidet ble kunngjort i pressen 22. og 23. desember 2006. Berørte grunneiere og andre interessenter ble informert om planoppstartingen ved brev.

Planutvalget behandlet planforslaget første gang i møte 05.12.2006 i sak 06/78. Planforslaget ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tiden 02.01.2007 - 01.02.2007.

Planområdet er i hovedsak på uregulert areal, men bebyggelsesplan for Stor-Sandnes vedtatt 20.01.1991 er av praktiske grunner innlemmet i denne planen. I kommuneplanens arealdel er området med bebyggelsesplan avsatt til boligformål og det resterende er avsatt til LNF-sone 1.

Planområdet dekker et areal på ca 121 daa, og hensikten med reguleringen er å legge tilrette for boligbebyggelse. Det er i reguleringsforslaget innlagt 17 nye boligtomter, samt et areal på ca 4 daa til boligformål. Viser til vedlagt planbeskrivelse for nærmere beskrivelse av planforslaget.

Det er ikke foretatt arkeologiske undersøkelser i planområdet, og evt. funn vil måtte tas inn slik fylkeskommunen forutsetter.

Selve planløsningen kommer i lite konflikt med andre kjente interesser i området. Det er ikke planlagt bebyggelse innen 100-metersbeltet og område med viktig biologisk mangfold er tatt vare på. Dyrket mark er i lite grad berørt av inngrep og tilgjengeligheten for allmennheten til det attraktive turområdet ved Koet blir bedre. Kulturminneinteressene er ikke undersøkt, så evt. funn av fornminner vil bli tatt inn i planen.

Under høringen er det kommet inn uttalelser fra offentlige myndigheter og faginstanser samt private.

### Vurdering:

I det etterfølgende vil en gjennomgå de innkomne merknader og kommentere disse for så til slutt å summere opp og trekke opp en planfaglig konklusjon.

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

- Ingen merknader

Rådmannens kommentar:

Fylkesmannen har konstatert at området ligger i LNF-sone 1 uten at de kommer med nærmere merknader til det. Rådmannen oppfatter dette som en positiv støtte til utvidelsen av eksisterende byggeområde.

#### Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Det er ikke utført arkeologiske undersøkelser og før fylkeskommunen kan gi en fullstendig vurdering må planområdet avklares med henblikk på automatiske fredete kulturminner.
- Mener plangrensen bør trekkes slik at planforslaget viser gang og sykkelsti mot Sandnes skole. Ut over dette har de ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Planen bør ikke fremmes i kommunestyret før arkeologiske undersøkelser er avklart og eventuelle vilkår for godkjenning må tas inn i planen.

Rådmannen finner det ikke naturlig å trekke plangrensen slik at planforslaget viser gang og sykkelsti mot Sandnes skole da den i delplanen for Vallersund er inntegnet på nordsiden av riksveien.

#### Statens vegvesen:

- Det må inntegnes på planen eller beskrives i bestemmelsene at sikktrekantene for avkjørsler skal være 4 x 60 meter. Avkjørsel opp til boligfeltet må bygges som et ukanalisert kryss der sikktrekanten skal være 10 x 60 meter.
- Bestemmelser om at avkjørsler må bygges evt. utbedres i samsvar med vegnormalene og godkjennes av vegvesenet. Avkjørsler må være bygd og siktsoner etablert før feltet bygges ut.
- Byggegrensen må være ensartet langs hele riksvegen.
- Vegareal må inntegnes på strekningen vest for den midterste avkjørselen i tråd med eiendomskartet..

Disse kravene er også vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i vegvesenets krav.

#### Fosen landbruk:

- Det er uheldig at reguleringsplanen ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel godkjent 28.06.2005
- Hoveddelen av planen kommer ikke i konflikt med landbruksmessige interesser.
- Område A1 med adkomst må tas ut av planen.

#### Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at A1 med adkomst tas ut av planen.

#### Barnerepresentanten:

- Mener det i bestemmelsene til lekeområder bør være tillatt å lage en plankehytte som en del av leken..
- Mener høyspentledning må graves ned med hensyn på eventuelt fysisk ubehag og fare for uaktsom lek knyttet til disse.

#### Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser argumentasjonen knyttet til høyspentlinje og anbefaler at høyspenten blir lagt i jordkabel før utbygging av berørte tomter. Viser ellers til bestemmelsene pkt F1 som henviser til forskrift for elektriske forskyningsanlegg.

Rådmannen ser ikke at oppsetting av plankehytte kommer i konflikt med bestemmelsene. Bestemmelsene pkt L.1. sier at gapahuk *eller lignede* som er med på å fremme barns bruk av området kan oppføres.

#### Miljøvernkonsulenten:

- Ingen merknader ut over det som er beskrevet i planbeskrivelsen.

#### Nabo Kirsti og Anders Traa

- Ønsker utbedring av veien i svingen ved eiendommen til Slotterøy/Undertun før en videre utbygging av området. Veien er uoversiktlig og et potensielt ulykkespunkt.

#### Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i merknaden.

#### **Oppsummering:**

Med utgangspunkt i de innspill og merknader som er gitt vil rådmannen tilrå at planforslaget endres på følgende punkter før det godkjennes:

#### **Til plankartet:**

##### Byggeområder

Område A1 med adkomst tas ut av planen.

##### Offentlige trafikkarealer

Vegareal må inntegnes på strekningen vest for den midterste avkjørselen.

##### Streksymboler

Byggegrensen endres slik at den blir ensartet langs hele riksvegen

#### **Til reguleringsbestemmelsene:**

##### Punkt I.1

Følgende setninger tas ut: "*Frisiktsone målt fra veikantlinje RV. 721 går 14 meter inn på adkomstvegen, 50 meter mot vest på riksvegen og 40 meter mot øst*" og erstattes med: "*Sikttrekanten skal være 10 x 60 meter*"

I punktet tilføyes: "*Sikttrekant for avkjørsler i byggefeltet skal være 4 x 60 meter*"

### Punkt J.2

Det tilføyes et punkt 2 under J. " *Avkjørsel fra riksvegen må bygges evt. utbedres i samsvar med vegnormalene og godkjennes av vegvesenet. Avkjørselen må være bygd og siktsoner etablert før feltet bygges ut.*"

### **Annet:**

Planen blir ikke fremmet i kommunestyret før arkeologiske undersøkelser er avklart og eventuelle vilkår for godkjenning skal taes inn i planen.

Med de endringer og tilføyelser som framgår av oppsummeringen, er alle vilkår for egengodkjenning av planen tatt hensyn til.

### Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-2 nr. 1 vedtar Bjugn kommunestyre reguleringsplan for Storsandnes under forutsetning av at følgende endringer innarbeides på plankartet datert 22.11.2006 og i reguleringsbestemmelsene datert 22.11.2006:

### **Til plankartet:**

#### Byggeområder

Område A1 med adkomst tas ut av planen.

#### Offentlige trafikkarealer

Vegareal må inntegnes på strekningen vest for den midterste avkjørselen i samråd med vilkår fra Statens vegvesen.

#### Streksymboler

Byggegrensen må endres slik at den blir ensartet langs hele riksvegen.

### **Til reguleringsbestemmelsene:**

#### Punkt I.1

Følgende setninger tas ut: "*Frisiktsone målt fra veikantlinje RV. 721 går 14 meter inn på adkomstvegen, 50 meter mot vest på riksvegen og 40 meter mot øst*" og erstattes med: "*Sikttrekanten skal være 10 x 60 meter*"

I punktet tilføyes: "*Sikttrekant for avkjørsler i byggefeltet skal være 4 x 60 meter*"

### Punkt J.2

Det tilføyes et punkt 2 under J. " *Avkjørselen fra riksveien må bygges evt. utbedres i samsvar med vegnormalene og godkjennes av vegvesenet. Avkjørselen må være bygd og siktsoner etablert før feltet bygges ut.*"