



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Kristin Standahl

Reguleringsplan Karlestrand Vest - Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Plankart datert 03.09.2007
2. Reguleringsbestemmelser datert 28.08.2007
3. Planbeskrivelse datert 28.08.2007
4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 23.10.2007
5. Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse datert 19.10.2007
6. Statens vegvesen, uttalelse datert 17.10.2007
7. Barnas representant, datert 29.10.2007
8. Siv og Svein Leth-Olsen, naboer, uttalelse datert 21.10.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Planområdet Karlestrand Vest er en videreføring av utbyggingen fra områdene Mebostad og Karlestrand og grenser mot reguleringsplanområdet for Karlestrand-Mebostad. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsformål for boliger. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ytterligere boligbygging i området.

Planområdet dekker et areal på omlag 120 dekar og grenser mot riksveg 721 i sør.

Arealet eies i det alt vesentligste av Bjugn kommune, men noe areal eies av Stein Olav Karlestrand, samt at det er noen eksisterende boligeiendommer innefor planområdet.

Atkomsten til området er fra riksveg 721 enten via eksisterende vei ved Karlestrand, Karlestrandveien/Heimstadveien, eller ved eksisterende avkjørsel ved eiendommen Stranden noe lengre vest. Den sistnevnte atkomsten vil delvis gå over eiendommen til Stein Olav Karlestrand og det forutsettes derfor et samarbeid med han, et samarbeid som innbefatter at kommunen også lager et planforslag som omfatter hans eiendom i området og at det kan bli snakk om makeskifte av noe areal.

Avløp er planlagt slik at vel halvparten av planområdet kan føres sørøstover til utslippet ved Mebostadsjøen mens den vestligste delen av planområdet må føres mot nordvest til et nytt utslipp ut i fjorden på eiendommen Stranden. Dette betyr at det vil være det området som får avløp mot Mebostadsjøen som kan gjøres byggeklart først. Planforslaget er i noen grad preget av dette.

Planarbeidet har vært kunngjort i pressen og eiendommer innenfor planområdet er skriftlig orientert om planarbeidet.

Planutvalget behandlet planforslaget første gang i møte 04.09.2007 i sak 07/65. Planforslaget ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tiden 24.09.2007 - 24.10.2007.

Det foreligger to alternative reguleringskart. I det ene forslaget er det regulert inn 46 boligtomter. I det andre alternativet er det regulert inn to områder med terrassehus og 39 boligtomter. Det er ikke foretatt tomteinndeling på området ved Stranden.

Langs riksveien er det planlagt videreføring av gang- og sykkelveien fram til Stranden. Hensynet til trafikkstøy, topografi og avløp gjør at det er lagt inn en del friområder nært riksveien. Dessuten er det lagt ut friområder på eksponerte områder i ytterkant av planområdet og på et mindre høydedrag inne i feltet. Deler av den smale dyrkajordteigen som går parallelt med Heimstadveien er også avsatt til friområde. Dette arealet er meget velegnet for tilrettelegging av mange typer lek/aktivitet. Arealet er en forlengelse av areal avsatt til friområde i reguleringsplan Karlestrand - Mebostad som i dag er meget godt tilrettelagt for lek, med bl.a. balløkke, lekestativ, gapahuk m.m..

Fylkeskommunen har befart planområdet. Det ble ved befaringen ikke observert automatiske fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

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:

- *Vilkår for egengodkjenning.*
Tilgangen til og kvaliteten på lekearealer både innenfor planområdet og i nærområdet må beskrives/vurderes før Fylkesmannen kan ta endelig stilling til planalternativene.

Rådmannens kommentar:

Fylkesmannen påpeker at barns tilgang til lekearealer for de minste og tilgangen til større anlegg i nærområdet ikke er godt nok beskrevet i planen. Rådmannen er enig i dette. De areal som er avsatt til anlegg for lek i planen er i stor grad egnet for tilrettelegging for lek. I tillegg er tilgrensede områder i reguleringsplan Karlestrand - Mebostad meget godt tilrettelagt for lek og aktivitet. Dette bør komme fram i planbeskrivelsen. Tilgangen til lekeområdene i planområdet bør beskrives i reguleringsbestemmelsen. Det bør settes inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at lekearealer opparbeides samtidig med boligene.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Det ble ved befaringen ikke observert automatiske fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.
- *Ingen vilkår for egengodkjenning*

Statens vegvesen:

- Kravet til byggegrensen fra midtlinje veg er endret fra 25 m til 50 m. Dette må endres i planen.

- Frisiktsonen i kryssene skal være minimum 6 x 70 m. Det er ønske om at krysset lengst mot vest flyttes noe mot øst på grunn av lavbrekket på riksvegen.
- Krav om at skjæringer og fyllinger til gang- og sykkelvegen inngår de offentlige vegarealet.
- Det må settes inn rekkefølgebestemmelser at gang- og sykkelvegen fram til det vestligste krysset bygges før boligene som sokner til denne veien tas i bruk.
- Krav i bestemmelsene at krysset bygges iht vegnormenes krav og ferdig kryss skal godkjennes av vegvesenet. Det må inn en rekkefølgebestemmelse om at krysset skal være bygd før utbygging av feltet starter.
- *Vilkår for egengodkjenning*
Byggegrensen langs riksvegen endres til 50 meter, siktsonene til min. 6 x 70.
Skjæring og fylling for gang- og sykkelveg vises som offentlig vegareal.
Bestemmelser om utbygging og godkjenning av kryss inntas.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i vegvesenets vilkår for egengodkjenning. Når det gjelder sikten fra krysset ved Strandeneiendommen har kommunen i planbeskrivelsen uttrykt at vegstrekningen mellom eiendommen til Leth-Olsen og Stranden skal bedres. Det er da snakk om å heve veien noen slik at sikten fra krysset vil bli bedre. Frisiktsonen i eksisterende planforslag er satt til 6 x 70 m. for krysset ved Strandeneiendommen.

Barnerepresentanten:

Slutter seg til de uttalelser som er kommet fra fylkesmannen.

Nabo Siv og Svein Leth-Olsen

- Har innvendinger mot terrassehus i et etablert boligområde. Mener dette vil bli et forstyrrende element.
- Ønsker bruk av gang- og sykkelveg for å komme til eksisterende garasje.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ønsker å ta ut terrassehus på felt B3. Dette med bakgrunn i den nye byggegrensen. I alternativet med kun boligtomter vil tomt 40 og 41 utgå. Tomt 42 og 43 vil bli justert i forhold til dette.

Det er naturlig at det gis tilgang til bruk av gang- og sykkelvegen til bruk for eksisterende garasje.

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

B2: Alternativ med terrassehus. Betegnelsen B2 beholdes.

B3: Alternativ med boligtomter. Tomt 40 og 41 tas bort. Tomt 42 og 43 justeres. Betegnelsen B3 tas bort.

Tomt 4, 5, 6, 7, 8,12, 13 og 14 justeres slik at det blir en grønn korridor og et friområde mellom tomtene.

Offentlige trafikkarealer

Det avsettes et areal til annen veggrunn med 4 meters bredde parallelt med gangveien fra garasje til Leth-Olsen og 80 meter vestover.

Det etableres en snuplass i enden av veien ved tomt 4.

Friområde

Tomt 40 og 41 endrer formål til friområde.

Det etableres et friområde mellom tomt 5, 6 og 13. En grønn korridor etableres mellom tomtene 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13 og 14.

Streksymboler

Byggegrensen endres til 50 meter fra midtlinje veg ved riksvegen.

Til reguleringsbestemmelsene:

Punkt C.1.

Tekst fra avsnitt 4 "Alternativ 1:" og ut endre til følgende:

For østre del av området, B1, kan det oppføres terrassehus i henhold til gitte bestemmelser for slike bygg i herværende reguleringsbestemmelser.

I område B2 kan det oppføres terrassehus i henhold til gitte bestemmelser for slike bygg i herværende reguleringsbestemmelser.

Punkt E.2

Det skal være tilgang til samtlige friområder via offentlig atkomst.

Punkt G

Punkt G endres til "REKKEFØLGEBESTEMMELSER" og avsluttende bestemmelser plasseres i nytt punkt "H". Det settes inn følgende nye punkt under G: G.1., G.2. og G.3..

Punkt G.1.

Krysset ved Strandeneiendommen skal være bygd og ferdig godkjent av vegvesenet før utbygging av feltet som sokner til denne vegen starter.

Punkt G.2.

Gang- og sykkelveg fram til nytt kryss ved Strandeneiendommen skal bygges før boligene som sokner til denne vegen tas i bruk.

Punkt G.3.

Det skal tilrettelegges minimum 3 da til lek/aktivitet innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet før de første boligene tas i bruk.

Det skal videre tilrettelegges minimum 1 da til lek/aktivitet innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet pr. 10. hus/leilighet som tas i bruk.

Punkt H

Punkt G.1. endres til H.1.

Punkt G.2. endres til H.2.

Til planbeskrivelsen:

Tekst under punktet "Friområder" endres til følgende:

Hensynet til trafikkstøy, topografi og avløp gjør at det er lagt inn en del friområder nært riksveien. Dessuten er det lagt ut friområder på eksponerte områder i ytterkant av planområdet, på et mindre høydedrag inne i feltet samt i vestre del av planområdet.

Deler av den smale dyrkajordteigen som går parallelt med Heimstadveien er også avsatt til friområde. Dette arealet er meget velegnet for tilrettelegging av mange typer lek/aktivitet. Arealet er en forlengelse av areal avsatt til friområde i reguleringsplan Karlestrand -

Mebostad som i dag er meget godt tilrettelagt for leik, med bl.a. balløkke, lekestativ, gapahuk m.m..

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-2 nr. 1 vedtar Bjugn kommunestyre reguleringsplan for Karlestrand vest under forutsetning av at følgende endringer innarbeides på plankartet datert 03.09.2007, i reguleringsbestemmelsene datert 28.08.2007 og i planbeskrivelsen datert 28.08.2007:

Til plankartet:

Byggeområder

B2: Alternativ med terrassehus. Betegnelsen B2 beholdes.

B3: Alternativ med boligtomter. Tomt 40 og 41 tas bort. Tomt 42 og 43 justeres. Betegnelsen B3 tas bort.

Tomt 4, 5, 6, 7, 8,12, 13 og 14 justeres slik at det blir en grønn korridor og et friområde mellom tomtene.

Offentlige trafikkarealer

Det avsettes et areal til annen veggrunn med 4 meters bredde parallelt med gangveien fra garasje til Leth-Olsen og 80 meter vestover.

Det etableres en snuplass i enden av veien ved tomt 4.

Friområde

Tomt 40 og 41 endrer formål til friområde.

Det etableres et friområde mellom tomt 5, 6 og 13. En grønn korridor etableres mellom tomtene 4, 5, 6, 7, 8,12, 13 og 14.

Streksymboler

Byggegrensen endres til 50 meter fra midtlinje veg ved riksvegen.

Til reguleringsbestemmelsene:

Punkt C.1.

Tekst fra avsnitt 4 "Alternativ 1:" og ut endre til følgende:

For østre del av området, B1, kan det oppføres terrassehus i henhold til gitte bestemmelser for slike bygg i herværende reguleringsbestemmelser.

I område B2 kan det oppføres terrassehus i henhold til gitte bestemmelser for slike bygg i herværende reguleringsbestemmelser.

Punkt E.2

Det skal være tilgang til samtlige friområder via offentlig adgang.

Punkt G

Punkt G endres til "REKKEFØLGEBESTEMMELSER" og avsluttende bestemmelser plasseres i nytt punkt "H". Det settes inn følgende nye punkt under G: G.1., G.2. og G.3..

Punkt G.1.

Gang- og sykkelveg fram til nytt kryss ved Strandeneiendommen skal bygges før boligene som søkner til denne vegen tas i bruk.

Punkt G.2.

Krysset ved Strandeneiendommen skal være bygd og ferdig godkjent av vegvesenet før utbygging av feltet som sokner til denne vegen starter.

Punkt G.3.

Det skal tilrettelegges minimum 3 da til lek/aktivitet innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet før de første boligene tas i bruk.

Det skal videre tilrettelegges minimum 1 da til lek/aktivitet innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet pr. 10. hus/leilighet som tas i bruk.

Punkt H

Punkt G.1. endres til H.1.

Punkt G.2. endres til H.2.

Til planbeskrivelsen:

Tekst under punktet "Friområder" endres til følgende:

Hensynet til trafikkstøy, topografi og avløp gjør at det er lagt inn en del friområder nært riksveien. Dessuten er det lagt ut friområder på eksponerte områder i ytterkant av planområdet, på et mindre høydedrag inne i feltet samt i vestre del av planområdet. Deler av den smale dyrkajordteigen som går parallelt med Heimstadveien er også avsatt til friområde. Dette arealet er meget velegnet for tilrettelegging av mange typer lek/aktivitet. Arealet er en forlengelse av areal avsatt til friområde i reguleringsplan Karlestrand - Mebostad som i dag er meget godt tilrettelagt for lek, med bl.a. balløkke, lekestativ, gapahuk m.m..