



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Tussegrend - Storkammen. Sluttbehandling

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 28.03.2011
2. Plankart datert 28.03.2011
3. Reguleringsbestemmelser datert 28.03.2011
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 30.05.2011
5. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 04.05.2011
6. Uttalelse fra kommunelege Torgeir Schmidt-Melbye datert 09.05.2011
7. Uttalelse fra Einar Ofstad datert 26.05.2011

Sakens bakgrunn og innhold:

På bakgrunn av erfaring med delvis dårlig tilpassede boligtomter ved Storkammen og behov for justering av fritidsboligtomter i Tussegrend, ble endring av reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen igangsatt. Planarbeidet er i sin helhet utført av kommunen.

Varsel om planoppstart i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 ble kunngjort i pressen og lagt ut på kommunens nettsider 18.10.2010. Samtidig ble varslet sendt statlige og regionale myndigheter, berørte eiere innenfor planområdet og tilstøtende naboer. Sammen med kunngjøringen og utsendingen av varslet ble en foreløpig planbeskrivelse datert 13.10.2010 vedlagt. Det kom inn noen innspill i forbindelse med denne varslingen og om ble tatt hensyn til i det videre arbeidet med planen.

Plandokumentene omfatter planbeskrivelse, plankart og reguleringsplanbestemmelser i henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-2 og 12-1. Etter 1. gangs behandling av planforslaget i hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk den 07.04.2011, sak 11/24, ble forslaget i henhold til lovens §§ 5-2 og 12-10, sendt på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og berørte eiere innenfor planområdet samt naboer og vært offentlig kunngjort i pressen og på kommunens nettsider i perioden 11.04. - 01.06.2011.

I forbindelse med kunngjøringen og høringen er det kommet inn følgende uttalelser/merknader:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som henviser til at planbeskrivelsen beskriver en fortetting og at det ikke er avsatt arealer til lekeplasser og at det ikke er bestemmelser som regulerer barn og unges oppvekstvilkår. Det bør dessuten foreligge

rekkefølgebestemmelser knyttet til lekeplasser. Det reises på dette grunnlag innsigelser til planen.

- Sør-Trøndelag fylkeskommunen som ikke har noen spesielle merknader til forslaget ut over å minne om aktsomhetsplikten ved fysiske tiltak av hensyn til eventuelle kulturminner som måtte bli berørt under utbygging av området.
- Kommunelege Torgeir Schmidt-Melbye som reiser spørsmål om eventuell radongass og om det burde vært planlagt gang- og sykkelvei mot øst og ned langs fylkesveien.
- Fritidsboligeier Einar Ofstad som savner respons på en søknad om utvidelse av sin tomt i Tussegrend.

Vurdering:

Merknadene fra Fylkesmannen er delvis både forståelig og uforståelig. Planbeskrivelsen inneholder ingen forutsetning om noen fortetting av bebyggelsen. Verken boligbebyggelsen eller fritidsboligbebyggelsen. Tvert i mot er antallet tomter redusert. På den annen side er tomtearealene noe utvidet for å gi mer hensiktsmessige tomter for utbygging. Denne utvidelsen av tomtearealet går i hovedsak på bekostning av uproduktive landbruksarealet, med unntak av det tas ca. 100 m² av et regulert lekeareal på omlag et dekar. Det har altså vært og er fortsatt avsatt lekearealer ved Storkammen. Fylkesmannens påstand om at lekeplasser ikke finner er derfor også uriktig. Det er imidlertid riktig at det ikke finnes rekkefølgebestemmelser knyttet til friområder/lekeplasser. Derimot finnes det utformingsmessige kvalitetskrav til disse arealene både gitt i bestemmelsenes punkt 2.3 om funksjons- og kvalitetskrav, punkt 8.1 om tillatte tiltak og begrensninger i friområder. Her skal bemerkes at punkt 8 bør ende navn fra friområder til grønnstruktur p.g.a. endrede formålssammenstillinger i ny lov. lekeplassområdet i "grønnstrukturen" skal angis som eget underpunkt i reguleringsbestemmelsene og gis rekkefølge og kvalitetsbestemmelser. Se kommentarer seinere i saksframlegget.

Til merknadene fra kommunelegen er å si at vi så langt ikke har påvist radongass i noe omfang noe sted i kommunen. Når det gjelder gang- og sykkelveg langs fylkesveien, så er det ivaretatt gjennom reguleringsplanen for Høybakken. Det er imidlertid ut fra erfaring, ikke aktuelt å legge separate gang- og sykkelveier eller fortau langs kjøreveien i selve boligfeltet.

Merknadene fra Einar Ofstad tilrås ikke tatt til følge. Hans tomt er på 790 m² og med god arrondering og plass for rimelige byggebehov.

Så ser en at det på grunn av forskjellige forhold er oppstått noen feil eller unødvendigheter i reguleringsbestemmelsene, noe som kan tilskrives det generelle arbeidet med å utforme nye bestemmelser i samsvar med ny lov og delvis som en følge av at flere reguleringsplaner er under utforming samtidig. Disse feilene bør rettes i sluttbehandlingen. Sammen med merknadene knyttet til Fylkesmannens uttalelser, vil derfor rådmannen foreslå en del endringer på reguleringskartet og i reguleringsbestemmelsene:

På reguleringsplankartet:

- Arealet merket "Lekeplass" nord for boligtomtene ved Storkammen endres til formålet "Grønnstruktur", jf. plan- og bygningslovens § 12-5, punkt 3.
- Areal merket "Landbruk" rett nord for fellesbygget i Tussegrend, endres fra "Landbruksformål" etter lovens § 12-5 nr. 5 til "Grønnstruktur" i henhold til lovens § 12-5 nr. 3.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 1.1 Innledende bestemmelser: "Areal til friområde" i 6. strekpunkt i andre avsnitt endres til: "Areal for grønnstruktur".
- Punkt 2.2 Villkår for bruk av arealer og bygninger: I andre avsnitt erstattes ordet "friområder" med "grønnstruktur".
- Punkt 2.4 Offentlige formål og fellesarealer:

Første setning endres til: "*Lekeplass nord for boligtomtene ved Storkammen skal være offentlig eid.*".

Ny setning tilføyes i samme punkt: "*Friområder ved Tussegrend skal være felles for eiendommene i Tussegrend.*".

- I hovedpunkt 8 endres overskriften fra "Friområder" til "Grønnstruktur".
- I punkt 8.1 endres til "*I grønnstrukturer som her er lekeplasser, tillates det ikke inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegginger for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene er bestemt for. Områdene skal holdes fri for parkering og kan dersom det blir behov for det, inngjerdes. Det skal være fri adkomst fram til områdene*".
- Hovedpunkt 10: Overskriften endres til "Friluftsområder"
- Nytt hovedpunkt 13: Gis overskriften: "Rekkefølgebestemmelser".
- Nytt punkt 13.1: Gis overskriften: "Rekkefølgebestemmelser" og følgende tekst: "*Adkomst til grønnstrukturer/ lekeplasser skal være sikret for videre utbygging skjer i områdene.*"
- Eksisterende hovedpunkt 13: Endres til hovedpunkt 14.

Oppsummering:

Med tilpasninger som er nevnt i saksframlegget, tilrår rådmannen at reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen vedtas endret.

Hovedutvalgslederens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Bjugn kommunestyre det framlagte forslag til endringer i reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen slik det framgår av reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser datert 28.03.2011 med følgende endringer:

På reguleringsplankartet:

- Arealet merket "Lekeplass" nord for boligtomtene ved Storkammen endres til formålet "Grønnstruktur", jf. plan- og bygningslovens § 12-5, punkt 3.
- Areal merket "Landbruk" rett nord for fellesbygget i Tussegrend, endres fra "Landbruksformål" etter lovens § 12-5 nr. 5 til "Grønnstruktur" i henhold til lovens § 12-5 nr. 3.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 1.1 Innledende bestemmelser: "Areal til friområde" i 6. strekpunkt i andre avsnitt endres til: "Areal for grønnstruktur".
- Punkt 2.2 Villkår for bruk av arealer og bygninger: I andre avsnitt erstattes ordet "friområder" med "grønnstruktur".
- Punkt 2.4 Offentlige formål og fellesarealer:

Første setning endres til: "*Lekeplass nord for boligtomtene ved Storkammen skal være offentlig eid.*".

Ny setning tilføyes i samme punkt: "*Friområder ved Tussegrend skal være felles for eiendommene i Tussegrend.*".

- I hovedpunkt 8 endres overskriften fra "Friområder" til "Grønnstrukturer".
- I punkt 8.1 endres til *"I grønnstrukturer som her er lekeplasser, tillates det ikke inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegginger for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene er bestemt for. Områdene skal holdes fri for parkering og kan dersom det blir behov for det, inngjerdes. Det skal være fri adkomst fram til områdene"*
- Hovedpunkt 10: Overskriften endres til "Friluftsområder"
- Nytt hovedpunkt 13: Gis overskriften: "Rekkefølgebestemmelser".
- Nytt punkt 13.1: Gis overskriften: "Rekkefølgebestemmelser" og følgende tekst: *"Adkomst til grønnstrukturer/ lekeplasser skal være sikret for videre utbygging skjer i områdene."*
- Eksisterende hovedpunkt 13: Endres til hovedpunkt 14.