



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Seterfjæra - Sluttbehandling i kommunestyret

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 11.07.2011
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 25.06.2011
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 12.10.2011
4. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 26.09.2011
5. Uttalelse fra Statens vegvesen datert 30.09.2011
6. Uttalelse fra Eva og Geir Albrigtsen datert 09.09.2011

Sakens bakgrunn og innhold:

Hovedformålet med planarbeidet har vært å tilrettelegge for utbygging av arealer på området nedenfor fylkesveg 710 (tidligere riksveg 710) sørvest for Botngårdselva og fram til Skafthammeren, og å oppdatere gjeldende regulering i forhold til utbyggingen de seinere år.

Bakgrunnen for plantemaene er knyttet opp mot stedsutviklingsprosjektet for Botngård hvor behovet for sentrumsnær utvikling av nærings- og boligarealer ble signalisert og hvor utnyttelse av landskapselementene som sjøen og elva var et viktig tema, herunder hvordan en sikret og utformet overgangen mellom landarealer og sjøarealer.

Hovedveger i sentrum og deres tilknytning til de enkelte delene av sentrum sto også sentralt.

De viktigste arealdisponeringene som ligger inne i planen er følgende:

Hovedadkomstveg fra nåværende fylkesveg 710 fra eksisterende rundkjøring ved Bjugn bowling og gjennom området fram til fylkesveg 710 vest ved Seterstranden, står helt sentralt, både med hensyn til planens funksjon og mulighetene for utnyttelse av området. De vesentligste delene av denne adkomstvegen er regulert og utbygd allerede. Framføringen av denne mot sørvest inn på fylkesveg 710 ved Seterstranden er et nytt element. Dette innebærer også utforming av vegkryss/rundkjøring på dette stedet samt evt. også videre sammenknytning med fylkesveg 131 mot Høybakken. Nåværende avkjørsel fra fylkesveg 710 ved FosenKraft AS foreslås fjernet når kryss/rundkjøring ved Seterstranden blir etablert.

Fastsetting av utfyllingen i fjæra og overgangen mellom utfylling og sjøen/fjæra.

Bruken av arealene til boligformål evt. i kombinasjon med næringsvirksomhet. Føringen av Seterbekken ut til sjøen og utforming av naturområdene i strandsonen og fjæresonen i vestre del av planområdet.

Ved siden av dette er utforming av reguleringsbestemmelsene viktig.

Planområdet begrenses av fylkesveg 710 i øst og sør. I nord avgrenses planområdet av Botngårdselva og i nordvest av en linje fra eksisterende gangbru over Botngårdselva og mot Skafthammeren. I sørvest avgrenses planområdet av eiendomsgrensen for eiendommen Seterstranden gnr. 25, bnr. 5.

Planområdet er på totalt ca. 160 dekar. Av dette er 65-70 dekar utbygd areal eller areal som er under utbygging. 60-65 dekar er fjæregrunn.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring i tidsrommet 18.07. - 10.09.2011.

Under høringen er det kommet inn uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Fosen landbruk og Eva og Geir Albrigtsen.

Vurdering:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Ønsker angitt minimums utnyttelsesgrad av arealer av hensyn til å redusere presset på arealer i tilgrensende områder. Det bør vurderes parkering under bakken.

Støy må vurderes nærmere og tiltak mot støy må angis før det tillates boliger tatt i bruk i området. Gir forslag til bestemmelse om dette. Også eventuell støy fra forretningsvirksomhet må styres gjennom bestemmelser til planen. Gir også forslag til slike bestemmelser.

Vil ha rekkefølgebestemmelser for tiltak i grøntområder.

Det mangler bestemmelser eller reguleringsformål som ivaretar barn og unges interesser i boligområdene.

Det må foretas analyser og risikovurderinger vedrørende.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Det må tas inn bestemmelser om støyberegninger ved ny boligbebyggelse og sikring av støyskjermende tiltak før første bolig tas i bruk.
- Det må tas inn bestemmelser om støyforhold ved boligbebyggelse i forbindelse med ny næringsetablering.
- Det må tas inn bestemmelse som sikrer at tursti og friområde etableres innen nye boliger tas i bruk.
- Planen må synliggjøre at barn og unges oppvekstmiljø sikres i tilstrekkelig grad arealmessig og kvalitetsmessig.
- Det må vises at samfunnssikkerhet i tilstrekkelig grad er sikret.

Rådmannens kommentar:

Å ta inn minimums utnyttelsesgrad er ikke bare uproblematisk, særlig gjelder dette næringsbebyggelse fordi dette kan virke for stivbeint ved nyetableringer hvor bedrifter vil komme i gang med en gradvis utbygging. For boliger er dette noe enklere. Ut fra erfaringen med utbygging i Waade boligfelt og Strandkanten boligfelt har en noe erfaring med utnyttelsesgrad. I Waadefeltet er utnyttelsen 0,3 dekar pr. boenhet. På Strandkanten

er utnyttelsen 0,5 dekar pr. boenhet. Vi ser at Waadefeltet har noe knapphet på grøntområder/lekeplasser intern i feltet, men Strandkanten synes å ha tilstrekkelig med slike arealer. I det nye boligfeltet på Seterfjæra grenser en opp mot friområde langs fjæra. Ut fra dette vil en tro at en bør kunne legge opp til en minimum utnyttelsesgrad på 0,4 dekar pr. boenhet. Dette må sees opp mot kravet til omfang og kvalitet i forhold til barn og unge.

Å etablere parkering under terrengnivå i dette området vil ikke rådmannen anbefale. Dette vil medføre risiko for geotekniske problemer ettersom man sannsynligvis da vil komme ned i bløte masser og samtidig under havnivå.

Rådmannen er noe overrasket over at en til tross for at det er foretatt beregninger som viser at støy fra fv. 710 ikke påvirker ny boligbebyggelse i strid med støykravene gitt i T-1442, må tas inn bestemmelser i planen. På den annen side er de foreslåtte bestemmelsene fra Fylkesmannen helt uproblematisk å ta inn.

Å ta inn bestemmelser om støy fra næringsvirksomhet slik Fylkesmannen beskriver er relevant og uproblematisk.

Å ta inn bestemmelser om rekkefølge for utbygging av tursti og grøntområder er heller ikke problematisk. Disse tiltakene er allerede i noen grad gjennomført.

Bestemmelser om barn og unges oppvekstmiljø vil måtte inneholde krav til areal og utforming av arealene og rekkefølgebestemmelser som sikrer at disse tiltakene blir gjennomført i tide når nye boliger blir bygd.

Å sikre tilstrekkelig grad av samfunnsikkerhet ved at bestemmelsene blir komplettert synes kurant, både de forhold som tidligere er omtalt, men ikke tatt spesifikt inn i bestemmelsene og andre forhold som gjelder forhold mellom forskjellig virksomheter.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Er positiv til at Seterbekken åpnes og legges om. Avkjørsler til de enkelte funksjoner bør vises av hensyn til trafikkavviklingen i området. Det bør ikke legges opp til detaljhandel i området da dette svekker sentrumsfunksjonene i Alf Nebbs gate. Ser ingen gevinst med etableringen av rundkjøring ved Seterstranden. Støtter Statens vegvesens syn på at krysset mellom fv. 710 og fv. 131 må stenges før ny rundkjøring ved Seterstranden etableres.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Emil Schanches vei kan ikke tilkoples fv. 710 før dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er flyttet til ny rundkjøring.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er i noen grad enig med fylkeskommunens vurderinger. Når det gjelder avkjørsel til det kombinerte formåler boliger/forretninger så bør planen angi at dette skal skje fra sidevegen til Emil Schanches vei som går i nordvestlig retning. Dette vil hindre at trafikken fra dette området kommer inn på Emil Schanches vei mer eller mindre tilfeldig. Når det gjelder spørsmålet om etableringen av rundkjøring ved Seterstranden og tilkøpling av fv 131 fra Høybakken, skal dette kommenteres under uttalelsen fra Statens vegvesen.

Statens vegvesen:

Kommenterer mulig utnyttelse av arealene på sørsiden av fv 710 og den betydning dette vil kunne ha for vegløsninger og trafikkavvikling.

Forutsetter at dersom det skal etableres ny rundkjøring ved Seterstranden, må det foretas endringer i planbestemmelsene som sikrer en utbyggingsrekkefølge som gjør at eksisterende vegkryss mellom fv. 710 og fv. 131 kan stenges og at fv. 131 kan koples inn på den planlagte rundkjøringen ved Seterstranden. Heller ikke Emil Schanches vei kan

koples inn på fv. 710 før denne rundkjøringen er ordnet som nevnt foran. Det forutsettes videre at framtidig utbygging sør for fv. 710 blir koplet inn på fv. 131.

Har noen kommentarer til støyberegningene og formuleringer i reguleringsbestemmelsene i forbindelse med dette. Det bør videre tas inn i bestemmelser som viser til Statens vegvesens myndighet knyttet til fylkesveger.

Mener det ikke er nødvendig med gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 710. Det må reguleres inn annen veggrunn utenfor gang- og sykkelveien for vegskjæringer og vegfyllinger. Det må også vurderes visse forhold knyttet til rekkverk og gatelys langs fv. 710.

Det må inngås en avtale mellom kommunen og Statens vegvesen ved utbygging av rundkjøring og gang- og sykkelveger langs fylkesveg.

Trafikkregulerende tiltak må behandles etter Vegtrafikkloven.

Vilkår for egengodkjenning av planen:

- Emil Schanches vei tillates ikke tilkoplek fv. 710 før rundkjøring er etablert, vegkrysset mellom fv. 710 og fv. 131 ved Seter stengt og fv. 131 tilkoplek fv. 710 i rundkjøringen ved Seterstranden.
- Langs offentlig trafikkområder må det reguleres inn tilstrekkelig med annen veggrunn.
- Det må sikres tilstrekkelig trafikkskille mellom gang- og sykkelveger og kjøreveger for blant annet tekniske innretninger og funksjoner.

Rådmannens kommentar:

De tekniske og juridiske elementene i uttalelse fra Statens vegvesen er rådmannen enig i. Rådmannen vil derfor tilrå at avstanden mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg blir økt fra 1,5 meter til 3 meter. Areal til vegskjæringer og vegfyllinger med minst en meter utenfor disse, reguleres inn som annen veggrunn. Rådmannen mener forøvrig at det inntil videre bør være regulert gang- og sykkelveg langs begge sidene av fv. 710. Dette er viktig inntil en kjenner arealdisponeringen nærmere sør for fylkesvegen og eventuell videreføring av gang- og sykkelvegssystemet vestover langs fylkesvegen. Arealene sør for fylkesveg 710 er forutsatt ført inn på fylkesveg 131.

Forutsetningen for etableringen av ny rundkjøring ved Seterstranden og innkopling av fylkesveg 131 i forhold til dette er selvsagt en utfordring for kommunen. Dette krever en reguleringsmessig avklaring av forholdene sør for fylkesveg 710 og betydelige investeringer i utforming av rundkjøring og omlegging av fylkesveg 131. Dette vil ha stor betydning for mulig framdrift i forbindelse med innkopling av området på Seterfjæra inn på øvrig vegnett.

Eva og Geir Albrigtsen er mot en utfylling fra gangbrua til Strandkanten 3. tar forøvrig opp forhold som ikke direkte angår planvedtaket.

Rådmannens kommentar: Dette må bero på en misforståelse. Det er ikke planlagt noen vesentlig utfylling i det området de nevner.

Ut fra planens forutsetninger og innkomne uttaleser og gitte vilkår for egengodkjenning, vil rådmannen tilrå følgende tilpasninger på plankartet og i reguleringsbestemmelsene

På plankartet:

- Vegkryss ved Seter mellom fv. 710 og fv. 131 stenges.
- Gang- og sykkelveg langs fv. 710 flyttes tre meter fra kjøreveg på sørsiden og fire meter fra kjørevei på nordsiden (Av hensyn til plassering av gatelys).

- Areal til vegskjæringer og vegfyllinger samt en meter utenfor disse reguleres til annen veggrunn.
- Kjøreveg (fv. 131) stenges for innkjøring på fv. 710 ved Seterkrysset. Dette knyttes opp til rekkefølgebestemmelser.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2: Første avsnitt tas ut.
- Punkt 2.2: Siste avsnitt i foreslåtte bestemmelser tas ut og erstattes med: *"Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse."*
- Punkt 2.2: Det tas inn et nytt siste avsnitt med følgende ordlyd: *"Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442."*
- Punkt 3.2: I andre setning tilføyes etter *".. uten at kommunen": eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen"*
- Punkt 3.6: Første avsnitt i forslaget til reguleringsbestemmelser utgår. Nytt avsnitt med følgende ordlyd tas inn: *"Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 for rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. Før dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt tas inn med følgende ordlyd: *"Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plan og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m²."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt som gis følgende ordlyd: *"Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, for de respektive boliger kan tas i bruk.."*
- Punkt 3.7: Overskriften endres til *"Miljøundersøkelser og samfunnsikkerhet"*. Nytt avsnitt med følgende ordlyd settes inn: *"Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte. Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2."*
- Punkt 4.1: Etter setningen: *"Tømtetningsgraden skal ..."* tilføyes følgende setning: *"Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar."*
- Nytt punkt 4.3: Nytt punkt som gis overskrift *"Lekeplasser"* og følgende ordlyd: *"Det skal avsettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F. Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstvegen nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien."*

Hovedutvalget har gitt sin innstilling i samsvar med rådmannens tilrådning. Denne innstillingen er forelagt Fylkesmannen og Statens vegvesen for å avklare om deres innsigelser oppfattes som imøtekommet gjennom denne innstillingen. Dette har vi nå fått bekreftet at de oppfatter det som.

Oppsummering:

Med de endringer som er skissert mener rådmannen reguleringsplanen for Seterfjæra kan egengodkjennes. Jf. tilbakemeldingene fra Fylkesmannen og Statens vegvesen i ettertid.

Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, framlagte reguleringsplanforslag for Seterfjæra bestående av reguleringsplankart datert 11.07.2001 og forslag til reguleringsbestemmelser 25.06.2011 med følgende endringer/tilføyelser:

På plankartet:

- Vegkryss ved Seter mellom fv. 710 og fv. 131 stenges.
- Gang- og sykkelveg langs fv. 710 flyttes tre meter fra kjøreveg på sørsiden og fire meter fra kjøreveg på nordsiden (Av hensyn til plassering av gatelys).
- Areal til vegskjæringer og vegfyllinger samt en meter utenfor disse reguleres til annen veggrunn.
- Kjøreveg (fv. 131) stenges for innkjøring på fv. 710 ved Seterkrysset. Dette knyttes opp til rekkefølgebestemmelser.

I reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2: Første avsnitt tas ut.
- Punkt 2.2: Siste avsnitt i foreslåtte bestemmelser tas ut og erstattes med: *"Før etablering av boligbebyggelse i felt B1 eller B/F, må det gjennomføres støyberegninger. Støyberegningene må dokumentere hvilke tiltak som må iverksettes for at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Støyskjermingstiltak skal være etablert før første bolig innefor feltet får brukstillatelse."*
- Punkt 2.2: Det tas inn et nytt siste avsnitt med følgende ordlyd: *"Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442."*
- Punkt 3.2: I andre setning tilføyes etter *".. uten at kommunen": eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen"*
- Punkt 3.6: Første avsnitt i forslaget til reguleringsbestemmelser utgår. Nytt avsnitt med følgende ordlyd tas inn: *"Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 før rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. For dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt tas inn med følgende ordlyd: *"Før det gis brukstillatelse for nye boliger i felt B1 og B/F, må turstien langs fjæra være opparbeidet og det må være etablert balløkke/plan og isådd spilleflate på minimum 800 m² og opparbeid lekeplass med utrustning på minimum 100 m²."*
- Punkt 3.6: Nytt avsnitt som gis følgende ordlyd: *"Lekeplasser i henhold til punkt 4.3 skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, for de respektive boliger kan tas i bruk.."*
- Punkt 3.7: Overskriften endres til *"Miljøundersøkelser og samfunnsikkerhet"*. Nytt avsnitt med følgende ordlyd settes inn: *"Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte. Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2."*

- Punkt 4.1: Etter setningen: "Tomteutnyttelsesgraden skal ..." tilføyes følgende setning: *"Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar."*
- Nytt punkt 4.3: Nytt punkt som gis overskrift "Lekeplasser" og følgende ordlyd: *"Det skal avsettes 50 m² til lekeplass pr. boenhet som etableres innenfor felt B/F. Lekeplassene skal være universelt utformet. Dersom slike lekeplasser legges mindre enn 5 meter fra adkomstvegen nordøst for felt B/F, skal lekeplassene utrustes med gjerde mot adkomstveien."*