



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Kjell Vingen

Sluttbehandling av områderegulering for Seter – del 1, planID. 16270123

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringskart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Geoteknisk rapport
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 VA-ledningsplan
- 7 Støyutredning
- 8 Trafikkanalyse
- 9 ROS-analyse
- 10 Høringsuttalelse – Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 11 Høringsuttalelse – Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 12 Høringsuttalelse – Statens vegvesen
- 13 Høringsuttalelse – landbruksnemnda
- 14 Høringsuttalelse – Bjugn eldreråd
- 15 Høringsuttalelse – enhet for anlegg og drift

Planforslaget:

Forslag til områderegulering for Seter – del 1 er utarbeidet av Rambøll Norge AS for forslagsstiller Bjugn kommune. Bygg Bjugn AS er utbygger for deler av området og har av den grunn vært involvert i planarbeidet.

Kommuneplanen stiller krav om helhetlig planlegging av boligområdene B16, B17 og grønnstrukturen på Ulvstuhagen. Planarbeidet har hatt fokus på helhetlige løsninger, men kulturvernmyndigheten har ikke hatt anledning til å gjennomføre alle nødvendige undersøkelser for kulturminner før våren 2014. Det har av den grunn vært nødvendig å dele planområdet i to for å komme i gang med utbygging i den delen av området som er undersøkt. Del 2 av planen vil bli fremmet i 2014.

For den delen av planområdet som skal utbygges av Bygg Bjugn AS gjøres planen tilstrekkelig detaljert til at det kan fremmes byggesøknad på bakgrunn av planen. For BB-3 kreves godkjent detaljregulering før utbygging av området kan omsøkes. Det gjøres her oppmerksom på at i forslag til reguleringsbestemmelser punkt 1.2 feilaktig står at område BB-1 skal detaljreguleres før det kan bygges ut. Det riktige her skal være område BB-3, jevnfør bestemmelsene punkt 1.8.6.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse, datert 06.01.2014
- Reguleringskart, datert 20.12.2013
- Reguleringsbestemmelser, datert 20.12.2013
- Overordnet VA-plan, datert 13.02.2014

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

Hensikt med reguleringen:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner for den forventede befolkningsøkningen. Det tas sikte på å legge til rette for en variert boligstruktur som samtidig tar hensyn til eksisterende terreng og skape et attraktivt boligområde innenfor rammene for utnyttning som er satt for området i gjeldende kommuneplan. Den tyngste bebyggelsen er plassert i nedre del av området med blokkbebyggelse og leiligheter, videre flermannsboliger i rekke med tunstruktur og øverst, innenfor Seter – del 1, fem enmannsboliger.

Det er gjort en helhetlig planlegging som også omfatter Seter – del 2. Det er i kommuneplanens arealdel satt krav om minimum brutto utnyttelse på 2,5 boenheter per daa. Areal som av ulike årsaker, som for eksempel topografi eller bevaring rundt kulturminner, ikke kan eller skal omdisponeres er holdt utenfor beregningsgrunnlaget. For hele området, både del 1 og del 2, er det beregnet en utnyttelse på 2,6 boenheter per daa. Isolert sett for del 1 er dette tallet 2,7; 149 boenheter fordelt på 54,7 daa.

Innenfor eksisterende bebyggelse i planen (BF¹-1 og BF-2) er det ingen endringer, her videreføres gjeldende reguleringsbestemmelser. Innenfor eneboligområdet BF-3 skal det etableres minimum fem frittliggende eneboliger med maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal takvinkel på 45°.

Innenfor BK²-1 og BK-2 skal det bygges konsentrert bebyggelse med en- og tremannsboliger opp til tre etasjer. Innenfor BK-1 skal det etableres minimum 28 boenheter og innenfor BK-2 minimum 12.

Innenfor BB³-1, BB-2 og BB-3 skal det føres opp leilighetsbygg/blokkbebyggelse. BB-1 og BB-2 skal etableres henholdsvis med minimum 34 og 46 boenheter. Byggene skal bygges med parkeringskjeller. Det skal utarbeides utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder og parkering før byggetillatelse kan gis. Tillatt maksimal gesimshøyde er angitt i plankartet og visser en trapping av bebyggelsen med inntil fire etasjer. Innenfor BB-3 tillates oppført terrassert blokkbebyggelse med minimum 24 boenheter.

Et hovedgrep i planforslaget er forholdet mellom de grønne strukturene og det hydrologiske systemet og bebyggelsen. Det er satt av areal til etablering av gang- og sykkelvegforbindelse over Fv. 710 til Botngård sentrum.

Planforslaget ivaretar sammenhengen og den helhetlige tenkningen når det gjelder grønnstrukturen i Botngård, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Det avsettes plass for og legges til rette for avfallshåndtering med nedsunkne avfallscontainere.

¹ BF = Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

² BK = Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

³ BB = Boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Forhold til overordnede planer:

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon for Bjugn: "Realiser drømmen i Bjugn". Et av satsningsområdene for å oppnå dette er "Bo og leve" som skal oppnås gjennom varierte og attraktive boområder og sentrumsnære områder med leiligheter.

Størstedelen av reguleringsområdet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

Gjeldende reguleringsplan:

Deler av planområdet er tidligere regulert og omfattes av reguleringsplan for Sætergrenda, planID 16270011. Berørt areal av gjeldende reguleringsplan er avsatt til arealformål veg, boligbebyggelse, friområde og kombinert byggeformål; bolig/forretning og kontor. Gjeldende plan videreføres i all hovedsak slik den er i dag.

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.

Øvrige planer:

Det er igangsatt detaljregulering av Seterstranden, som blir en tilstøtende reguleringsplan til Seter. Denne planen omhandler blant annet ny veiløsning for Fv. 131. Ved utarbeiding av planforslaget for Seter er det tatt hensyn til den nye veiløsningen, først og fremst ved at vegkryssløsninger i Sætergrenda er tatt inn i planområdet for Seter.

Første gangs behandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 26.02.2014 sak 14/21. 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 28.02.2014 til 11.04.2014. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt seks uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Boligtettheten er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at nye boliger og uteområder får tilfredsstillende støyforhold i henhold til støygrensene som angitt i T-1442/2012. Det må tas inn i bestemmelsene at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene i T-1442/2012.

Fylkesmannen har innsigelse til planen inntil begge disse forholdene knyttet til støy er tatt inn i bestemmelsene.

Planen synes å ha ivaretatt barns lekeområder på en god måte. Det samme gjelder gang- og sykkelveier. Fylkesmannen henstiller om at opparbeiding og tilrettelegging av lekeområder sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Nødvendige bestemmelser knyttet til støyforhold tas inn i reguleringsbestemmelsene, både for støyforhold i anleggsperioden og etter at området er utbygd.

Rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding og tilrettelegging av lekeområder tas inn i reguleringsbestemmelsene, jevnfør bestemmelsene i kommuneplanen § 9-5.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Boligtettheten er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunen oppfordrer til at opparbeiding og tilrettelegging av lekeområder sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Viser til at det er to bygg innenfor planen som er forutsatt revet som er SEFRAK-registrert og som fylkeskommunen vurderer å ha verneverdi av lokalhistorisk interesse. Dette gjelder lån på gården Seter og det gamle bedehuset på Seter. Fylkeskommunen motsetter seg ikke riving av byggene, men at det bør gjennomføres en enkel oppmåling av byggene og fotodokumentasjon før de rivs.

Er positive til at Ulvstuhaugen, med de svært viktige krigsminnene, sikres som grønnstruktur. Fylkeskommunen ber likevel om at selve haugen, for å tydeliggjøre viktigheten av området, gis et kombinert formål som hensynssone C, «Bevaring kulturmiljø». Alternativt kan det knyttes bestemmelser til området slik at krigsminnene ivaretas.

Fylkeskommunen forutsetter at Fv. 131 fra eiendommen gnr. 25, bnr. 42 til stedet der den stenges blir klassifisert som kommunal vei. Fylkeskommunen tar ikke stilling til prioritering, økonomi eller tekniske løsninger ved en eventuell gjennomføring av veiprosjektet. Fylkeskommunen er positiv til at det legges til rette for sammenhengende gang- og sykkelveitilbud.

Reguleringsbestemmelsene sikrer ikke kulturminneverdier på tilstrekkelig måte. Bestemmelsene er også misvisende i og med at det gis bestemmelser til dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser for en lokalitet som ligger utenfor planens avgrensning. Denne bestemmelsen må tas ut av planen. Det må videre knyttes bestemmelser til hensynssoner (D, båndlagt etter kulturminneloven og C, bevaring kulturmiljø) knyttet til steinalderboplass med idnr. 162001.

Fylkeskommunen setter følgende vilkår for egengodkjenning:

- Setningene «4.1 Kulturminner - Områder for arkeologisk utgraving. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, Idnr. 162000, slik som er markert som hensynssoner #1 i plankartet.» tas ut av planen.
- I reguleringsbestemmelsene tas det med et avsnitt under Hensynssoner med følgende ordlyd:

«Innen område for Friluftsmål med hensynssone c – bevaring kulturmiljø (H570) må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha ubødig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Det tillates Lekeplass og Gang-/sykkelveg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) i henhold til avgrensning på reguleringsplankartet. Ved opparbeidelse av Lekeplass og Gang-/sykkelvei skal det settes opp et midlertidig byggegjerde som sikrer at det ikke skjer inngrep i hensynssonen i byggefasen.

Kulturminnet, en steinalderboplass med idnr. 162001, innenfor hensynssone d båndlegging etter lov om kulturminner (H730) er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme gjelder for en sikringszone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Innenfor hensynssonen kan jordbruksdrift fortsette på samme måte som tidligere. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas ploying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3). Innenfor hensynssonen må det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller tiltak, eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturvernmyndighetene.»

Om vilkårene for egengodkjenning ikke imøtekommes kan det innebære innsigelse til planen.

Rådmannens kommentar:

Rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding og tilrettelegging av lekeområder tas inn i reguleringsbestemmelsene, jevnfør bestemmelsene i kommuneplanen § 9-5.

Vilkår om oppmåling og fotodokumentasjon ved riving av SEFRAK-bygg tas inn i bestemmelsene.

Rådmannen mener at Ulvstuhaugen og kulturminnene som finnes der er tilstrekkelig ivaretatt ved at området er gitt formål grønnstruktur.

Gjennomføring av omlegging av Fv. 131, herunder prioritering, økonomi og tekniske løsninger, må avklares uavhengig av reguleringsplanprosessen.

Bestemmelser knyttet til dispensasjon fra kulturminneloven for kulturminner som ligger utenfor planens avgrensning tas ut av planen.

Bestemmelser knyttet til hensynssoner rundt steinalderboplass (idnr. 162001) tas inn i reguleringsbestemmelsene, slik fylkeskommunen forutsetter.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Planforslaget er sammenfallende med de nasjonale retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Trafikksikkerheten er ivaretatt og statens vegvesen ser positivt på det sammenhengende gang- og sykkelvegtilbudet, både ut fra trafikksikkerhets- og folkehelseperspektiv.

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Verdsetter at Statens vegvesen ser det positive folkehelseperspektivet i det sammenhengende gang- og sykkelvegtilbudet, i tillegg til trafikksikkerhetsperspektivet ved dette.

Uttalelse fra landbruksnemnda:

1. Landbruksnemnda ser det som beklagelig at så mye sørvendt dyrkajord blir tatt i bruk til boligformål.
2. Overskuddsmasser av dyrket jord under utbygging av området bør stilles til disposisjon til aktive gårdbrukere.
3. Ut fra et jordvernssynspunkt bør området ytterligere fortettes.

Rådmannens kommentar:

Spørsmålet om bruk av sørvendt dyrkajord til boligformål er avklart gjennom kommuneplanarbeidet og ligger inne i gjeldende kommuneplan. Unntaket er et mindre areal på om lag to daa mellom gården Seter og eiendommen til forsvarsbygg som er tatt i bruk til adkomstvei opp i feltet.

Det tas inn i bestemmelsene at uttrauet matjord skal brukes til produksjonsjord og tilbys aktive gårdbrukere.

Planforslaget tilfredsstiller krav til boligtetthet som er fastsatt i kommuneplanen. Rådmannen ønsker ikke å kreve høyere tetthet enn det planforslaget legger opp til.

Uttalelse fra Bjugn eldreråd:

Bru (gang og sykkel) over hovedveien må bygges slik at det er god klaring for passasje under brua.

Rådmannens kommentar:

Forholdet ivaretas i henhold til gjeldende standarder.

Uttalelse fra enhet for anlegg og drift:

Kloakksystemene planlegges og bygges i henhold til dimensjonerende prinsipper ut fra antall leiligheter i reguleringsplanen.

Vannforsyning forutsettes planlagt med de foreskrevne kravene til brannvannskapasitet. For å oppnå det må det sannsynligvis etableres en egen trykksone med pumpestasjon.

Tradisjonelt ledningssystem for overvann finnes ikke i VA-planen. I Bjugn kommune er det, som forberedelse på klimaendringer, oppgradert dimensjonering av overvannssystemene for å lede overvann bort fra uønskede steder. Det er viktig at overvann innenfor boligområdet for Seter håndteres på en sikker måte, og overvanns-nett må derfor bygges på tradisjonelt vis. Det er også behov for å lede bort sigevann for å unngå sumper i grøntområder.

En løsning med håndtering av overvannet oppe på bakken, i lavbrekk og i åpent grøftesystem, som foreslått i VA-planen, gir svært stor risiko for flomskader. Denne løsningen, som et supplement til et tradisjonelt overvanns-nett, vil gi en god sikring mot flomskader.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er opptatt av fremtidsrettede løsninger som ivaretar både estetikken og behovet for tilpasninger til prognoserte endringer i klimaet. Løsninger med åpne vannstrenger og vannspeil i nærhet til boligområder kan være en trivselsfaktor av stor betydning. Det er samtidig viktig at overvann håndteres på en sikker måte.

Rådmannen registrerer at det er ulike oppfatninger av hvordan åpen overvannshåndtering vil fungere i Bjugn, spesielt i et så skrånende terreng som innenfor det aktuelle planområdet hvor det ikke er noe naturlig bekkeløp i utgangspunktet. Rådmannen legger den utvetydige uttalelsen fra egen fagenhet til grunn. Områdereguleringen kan vedtas, men før byggetillatelse kan gis må det foreligge en ny VA-plan som viser håndtering av overvann og som må godkjennes av kommunen. Dette kan skje i sammenheng med søknad om tillatelse til tiltak for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) innenfor planområdet.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene over.

Folkehelsevurdering:

Innenfor planområdet er det satt av tilstrekkelige arealer til lekeområder, friområder og grønnstruktur. I tillegg er det lagt til rette for adkomst til turterreng utenfor planområdet, selv om dette i større grad vil angå og ivaretas i neste delplan for Seter.

Gang- og sykkelveger er planlagt for å knytte de ulike boligfeltene sammen, samtidig som boligområdet knyttes opp mot sentrumsområdet.

Oppsummering:

Planforslaget vil med de endringer som foreslått over ivareta de nødvendige hensyn sånn at planen kan egengodkjennes.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering tilrår rådmannen at områderegulering for Seter – del 1, planID 16270123, vedtas med følgende endringer:

- Til reguleringsbestemmelsene § 1.8.5 om område BB-2 gjøres følgende tilføyelse:

For eksisterende SEFRAK-registrerte bygg ries må det foretas en enkel oppmåling og fotodokumentasjon av byggene.

- § 4-1 Kulturminner – Områder for arkeologisk utgraving (feilnummerert i planforslag – skal være 4.2) tas ut og ny § 4.2 tilføyes:

Innen område for Friluftsmål med bensynssone c – bevaring kulturmiljø (H570_1) må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha ubeldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Det tillates lekeplass og gang- og sykkelveg innenfor bensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1) i henhold til avgrensning på reguleringsplankartet. Ved opparbeidelse av lekeplass og gang- og sykkelveg skal det settes opp et midlertidig byggegerde som sikrer at det ikke skjer inngrep i bensynssonen i byggefasen.

Kulturminnet, en steinalderboplass med Idnr. 162001, innenfor bensynssone d båndlegging etter lov om kulturminner (H1730_1) er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme gjelder for en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant jevnfør kulturminnelovens § 6. Innenfor bensynssonen kan jordbruksdrift fortsette på samme måte som tidligere. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3). Innenfor bensynssonen må det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturvernmyndighetene.

- § 4.2 (feilnummerert i planforslaget – skal være 4.3) i reguleringsbestemmelsene tas ut og ny § 4.3 tilføyes:

Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer innenfor angitte støysoner, merket H210 og H220 på plankart datert 20.12.2013, må sikre at grenseverdiene angitt i Støy i arealplanleggingen T-1442/2012 tilfredsstilles.

- Ny § 5.2 tilføyes i reguleringsbestemmelsene, jevnfør § 9-5 i bestemmelsene til kommunelanens arealdel:

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klare til å tas i bruk, for første boenbet får brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter et minimum av lekeapparater som sandkasse, buske og område for ballek.

- Ny § 6.3 tilføyes:

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

- Ny § 6.4 tilføyes (§ 6.4 i planforslaget er feilnummerert og skal være 6.1):

Håndtering av matjord

I forbindelse med igangsettingssøknad skal det redegjøres for hvordan matjordlaget skal håndteres, samt kontrollrutiner for sikring av uønskede forekomster, slik at disse ikke fraktes ut av området. Uttrauet matjord skal fortrinnsvis brukes som produksjonsjord og tilbys aktive gårdbrukere.

- Ny første setning i § 6.5 (feilnummerert i planforslaget – skal være § 6.2) endres til:

En overordnet VA-plan, som også viser tilfredsstillende håndtering av overvann, skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i planområdet.

Rådmannen foreslå 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 områderegulering for Seter – del 1, planID. 16270123, 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. Områderegulering for Seter – del 1, planID. 16270123, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer:
 - Til reguleringsbestemmelsene § 1.8.5 om område BB-2 gjøres følgende tilføyelse:

Før eksisterende SEFRÅK-registrerte bygg ries må det foretas en enkel oppmåling og fotodokumentasjon av byggene.
 - § 4-1 Kulturminner – Områder for arkeologisk utgraving (feilnummerert i planforslag – skal være 4.2) tas ut og ny § 4.2 tilføyes:

Innen område for friluftsmål med hensynssone c – bevaring kulturmiljø (H570_1) må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha ubelig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Det tillates lekeplass og gang- og sykkelveg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1) i henhold til avgrensning på reguleringsplankartet. Ved opparbeidelse av lekeplass og gang- og sykkelveg skal det settes opp et midlertidig byggejerde som sikrer at det ikke skjer inngrep i hensynssonen i byggefasen.

Kulturminnet, en steinalderboplass med IDnr. 162001, innenfor hensynssone d båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1) er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme gjelder for en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant jevnfør kulturminnelovens § 6. Innenfor hensynssonen kan jordbruksdrift fortsette på samme måte som tidligere. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas plying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3). Innenfor hensynssonen må det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturvernmyndighetene.
 - § 4.2 (feilnummerert i planforslaget – skal være 4.3) i reguleringsbestemmelsene tas ut og ny § 4.3 tilføyes:

Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer innenfor angitte støysoner, merket H210 og H220 på plankart datert 20.12.2013, må sikre at grenseverdiene angitt i Støy i arealplanleggingen T-1442/2012 tilfredsstilles.
 - Ny § 5.2 tilføyes i reguleringsbestemmelsene, jevnfør § 9-5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel:

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klare til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter et minimum av lekeapparater som sandkasse, buske og område for ball-lek.

- Ny § 6.3 tilføyes:

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

- Ny § 6.4 tilføyes (§ 6.4 i planforslaget er feilnummerert og skal være 6.1):

Håndtering av matjord

I forbindelse med igangsettingssøknad skal det redegjøres for hvordan matjordlaget skal håndteres, samt kontrollrutiner for sikring av uønskede forekomster, slik at disse ikke fraktes ut av området. Uttrauet matjord skal fortrinnsvis brukes som produksjonsjord og tilbys aktive gårdbrukere.

- Ny første setning i § 6.5 (feilnummerert i planforslaget – skal være § 6.2) endres til:

En overordnet VA-plan, som også viser tilfredsstillende håndtering av overvann, skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i planområdet.

Redaksjonelle endringer av plandokumentene, uten betydning for innholdet, kan foretas av rådmannen.

2. Deler av reguleringsplanene for Setergrenda, planID. 16270011, stadfestet av fylkesmannen 05.07.1978, som blir berørt av ny områderegulering for Seter – del 1, planID. 16270123, oppheves.
3. Deler av reguleringsplanene for Seterfjæra, planID. 16270119, vedtatt 22.11.2011, som blir berørt av ny områderegulering for Seter – del 1, planID. 16270123, oppheves.
4. Godkjenning av VA-plan delegeres til rådmannen.