



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Kjell Vingen

Sluttbehandling av detaljregulering for Botngård barnehage, planID. 16270122

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringskart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Geoteknisk rapport
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Rapport forprosjekt
- 7 Overordnet VA-plan
- 8 ROS-analyse
- 9 Støyutredning
- 10 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag – høringsuttalelse
- 11 Sør-Trøndelag fylkeskommune - høringsuttalelse
- 12 Statens vegvesen - høringsuttalelse
- 13 NVE - høringsuttalelse
- 14 Bjugn eldreråd - høringsuttalelse
- 15 Enhet for anlegg og drift - høringsuttalelse
- 16 May-Grethe Ingesdatter Olden og Knut J. Olden - høringsuttalelse
- 17 Cecilie Kothe-Næss og John Petter Johnsen - høringsuttalelse
- 18 Rannveig Gjernes Antonsen - høringsuttalelse

Planforslaget:

Forslag til detaljregulering for Botngård barnehage med tilhørende overordnet VA-plan er utarbeidet av Rambøll Norge AS for forslagsstiller Bjugn kommune. Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse, datert 10.02.2014
- Plankart, datert 07.02.2014
- Planbestemmelser, datert 07.02.2014
- Overordnet VA-plan, datert 07.02.2014

I tillegg foreligger diverse støttedokumenter utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Det er også utarbeidede 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 detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av området til barnehage, med tilhørende lekeareal, parkeringsareal og adkomstforhold. Det er i første omgang behov for å legge til rette for en seks-avdelings barnehage, men det reguleres for mulig utvidelse med ytterligere en barnehage.

Planforslaget ivaretar sammenhengen og den helhetlige tenkningen når det gjelder grønnstrukturen i Botngård, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Dette er gjort ved å forsterke grønndraget langs bekken med en tursti samt synliggjøre bekken som et visuelt og attraktivt landskapselement.

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

Videre har planforslaget tatt inn i seg gode, helhetlige løsninger for samferdsel og sikker levering av unger i barnehagen. Dette gjelder vegger, fortau, gang- og sykkelveg og parkeringsplasser.

Forhold til overordnede planer:

Størstedelen av reguleringsområdet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til kombinertformål "offentlig og privat tjenesteyting og idrettsanlegg", med reguleringskrav. Øvrige del av planområdet ligger i en hensynssone for omforming med krav om felles planlegging gjennom en områderegulering eller sentrumsplan for Botngård.

Som tidligere nevnt er det behov for rask utbygging av barnehage. Av den grunn er planarbeidet med reguleringsplan for Botngård barnehage skilt ut fra øvrig, tilstøtende planlegging. Dette anses som uproblematisk siden det har vært en bevissthet i planarbeidet for å ivareta viktige sammenhenger i Botngårdsområdet.

Gjeldende reguleringsplan:

Deler av planområdet er tidligere regulert og omfattes av reguleringsplan for Botngård øst, planID 16270088. Berørt areal av gjeldende reguleringsplan er avsatt til arealformål veg, areal for kombinert sentrumsbebyggelse og offentlige formål og areal for allmenntilgjengelige formål.

Første gangs behandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 26.02.2014 sak 14/20. 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 åtte uttalelser. I tillegg er tatt med en merknad innkommet til notat om overordnet vegsystem i Botngård som berører forhold ved det aktuelle planforslaget. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Positivt med bestemmelser om håndtering av matjordlaget.

Fylkesmannen minner om krav til areal for utelekeområde for barnehager, jevnfør kunnskapsdepartementets veileder om temaet, og synes ikke dette kommer godt nok fram i plandokumentene i planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Krav til utelekeområde er ivarettatt. Parallelt med reguleringsplanprosessen har det foregått prosjektering av den første barnehagen. Arealkravet er også ivarettatt gjennom prosjekteringen.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Viktig med eksisterende forhold utenfor planen og viser til at planen blir løsrevet fra forutsetningene som lå til grunn for omformingssonen for Botngård sentrum, samt utbyggingsområdet KBA6.

Fylkeskommunen er ikke kjent med at det er tatt stilling til ny veistruktur for området og mener det ut fra det er grunn til å se regulering av barnehagen i sammenheng med andre tiltak i nærområdet.

Isolert sett ivaretar planforslaget en akseptabel barnehageutbygging med innlagt grøntdrag som sikrer allmennhetens adkomst til friområdene. Det pekes på at det er uheldig at kjørevei blandes med gangvei der grøntdrag møter Arnfinn Astads vei og adkomst til barnehagens parkerings-/avstigningsareal er lagt. Fylkeskommunen tilrår at krysset forskyves eller tas bort.

For å ivareta trafikksikkerheten bør det utarbeides rekkefølgebestemmelser om at bygging av barnehage først kan igangsettes når det er etablert gang- og sykkelsti langs hele Arnfinn Astads vei, samt at hovedstrukturen for trafikkavviklingen i området er bestemt.

Det bør tydeliggjøres hvilke tiltak det åpnes for i bestemmelsene § 1.1.

Fylkeskommunen viser til ivaretagelse av prinsippene om universell utforming i plan- og bygningsloven § 1.1.

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Det settes ikke vilkår til egengodkjenning av planen.

Rådmannens kommentar:

Det har vært nødvendig å detaljregulere område for Botngård barnehage før områderegulering for omformingssonen for Botngård sentrum og KBA6 er på plass. Det er likevel gjort et grundig arbeid for å ivareta sammenhengene med omkringliggende områder og rådmannen er trygg på at dette er ivaretatt på en god måte. Det vises til at notat for henholdsvis overordnet veg- og grønnstruktur er lagt til grunn for planarbeidet.

Parkeringsareal og kryss til dette arealer er planlagt ut fra bygging av to adskilte barnehager innenfor planområdet. Rådmannen vurderer ikke problematikken med blanding av kjørende og gående i dette området som så stor at det betinger endring av planen.

Behovet for ny barnehage er på overtid og det er ønskelig å komme i gang med bygging av barnehagen så raskt som mulig etter at planen er vedtatt. Av den grunn er det ikke ønskelig å sette rekkefølgebestemmelse knyttet til bygging av gang- og sykkelveg langs hele Arnfinn Astads vei før barnehagen kan igangsettes. Gang- og sykkelveg langs resten av Arnfinn Astads vei blir ivaretatt gjennom arbeidet med områderegulering for Botngård øst. Dette er en plan med forventet sluttbehandling samtidig med denne planen.

Rådmannen anser prinsippene om universell utforming tilstrekkelig ivaretatt gjennom byggesaksbehandlingen og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven anses som ivaretatt gjennom gjeldende lovverk og behøver av den grunn ikke å inngå i reguleringsbestemmelsene.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Viser til tiltak i områdene utenfor planområdet som vil påvirke og endre trafikkforholdene og kjøremønsteret i området og at dette bør tas i betraktning når barnehagetomt reguleres.

Statens vegvesen er skeptisk til å ha tre avkjørsler inn til planområdet, spesielt i og med at den midterste kommer i konflikt med gangadkomsten til friområdet.

Statens vegvesen er skeptisk til trafikksikkerheten slik parkeringsplassene er oppmerket og også med tanke på driften av parkeringsplassene.

For å ivareta trafikksikkerheten bør det utarbeides rekkefølgebestemmelser om at bygging av barnehage først kan igangsettes når det er etablert gang- og sykkelsti langs hele Arnfinn Astads vei, samt at hovedstrukturen for trafikkavviklingen i området er bestemt.

Statens vegvesens merknader er kun veiledende siden Arnfinn Astads vei er kommunal.

Rådmannens kommentar:

De fleste merknadene går på de samme forholdene som er bemerket fra fylkeskommunen. Det viser til rådmannens kommentarer til disse.

Når det gjelder parkeringsarealene så skal det være enveiskjøring innenfor hver av disse, men i kryssene (avkjørselen) vil det være toveis trafikk. Dette går fram av illustrasjonplan.

Parkeringsareal er adskilt fra av- og påstigningsområde for de små, myke trafikantene sånn at de skal slippe å bevege seg i det trafikkerte området og der det foretas rygging for å få parkert. Rådmannen foreslår at detaljert oppmerking av parkeringsplasser tas ut av plankartet sånn at en i prosjekteringen står friere til å finne de riktige løsningene innenfor arealet som er avsatt til parkeringsformål.

Uttalelse fra NVE:

Utredninger som er gjort i forbindelse med registrert kvikkleireområde er tilstrekkelig dokumentasjon som ivaretar kravet i TEK 10 som sikrer byggegrunn mot naturfare.

NVE er positiv til åpning av lukkede bekker, både som viktig for landskapsbildet og for håndtering av overvann ved flom. Det er krav til sikring av barnehager og skoler mot 200-års-flom. NVE forventer at det blir gjort vurderinger i forhold til påvirkningen 200-års-flom har på området, da også på skolen som ligger på andre siden av vegen. Avbøtende tiltak må beskrives.

Rådmannens kommentar:

Det aktuelle nedbørsfeltet er i underkant av 0,5 daa. Nedbørsfeltets begrensede utstrekning tilsier at flomfaren er minimal, også for en 200-års-flom. Avbøtende tiltak anses ikke som nødvendig. Forholdet ivaretas uansett gjennom TEK10

Uttalelse fra Bjugn eldreråd:

Stiller spørsmål om det er vurdert tilfluktsrom i forbindelse med bygningen.

Stiller spørsmål om det er vurdert helikopterplass i nærheten om ulykken er ute.

Viser til at det i planbeskrivelsen er nevnt overskuddsvarmeanlegget fra Bjugnhallen og mener at dette skal være Fosenhallen.

Rådmannens kommentar:

Det stilles ikke krav om tilfluktsrom eller helikopterplass og dette anses ikke som et relevant tema.

Det skal selvsagt være overskuddsvarmeanlegget fra Fosenhallen. Dette tas som en redaksjonell endring.

Uttalelse fra enhet for anlegg og drift:

Barnehagebygget er trukket lengst mulig bort fra trafikkert vei. Av den grunn anses det om uheldig at det er planlagt vei sør for barnehagen, mot Rikets sal. Dette er ikke ønskelig verken ut

fra trafikkmengde, støy eller trafikksikkerhet i dette området. Det tilrås at adkomstvei til områdene bakenfor barnehagearealet legges sør for Rikts sal.

Ønsker at § 1.2.1 i bestemmelsene ikke angir gesimshøyde relatert til kotehøyde, men at gesimshøyde angis til maksimalt 5 meter. Det prosjekterte bygget kommer sannsynligvis over den angitte kotehøyden.

Ønsker at bestemmelsen om uteoppholdsareal endres til «skal være i henhold til forskriftskravene» da størrelsen på utearealer er avhengig av barnetallet i barnehagen. Viser for øvrig til at reguleringsplanen ikke behøver å ha bestemmelser om dette da barnehageloven har spesifikke krav til dette som må ivaretas.

Ønsker at § 1.2.2 i bestemmelsene ikke angir gesimshøyde til kotehøyde, men at gesimshøyde angis til maksimalt 8 meter. Dette vil gi rom for en barnehage i to etasjer. Det samme som for 1.2.1 når det gjelder uteoppholdsareal.

Ber om at ordlyden i bestemmelsene § 2.5 endres fra «skab» til «bør» og at siste del «som vist i plankartet» utgår. Det vises til at dette vil være i samsvar med prosjekteringen av barnehagen og at dette vil gi den beste trafikksikkerheten og den mest optimale infrastruktur.

Anlegg og drift synes bestemmelsene er unødig detaljert og at kommunen som reguleringsmyndighet vil oppnå samme hensikt selv om detaljeringsgraden reduseres.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder adkomst til arealene bak barnehagen så har det vært vurdert to ulike adkomster. Adkomsten som er tatt inn i planforslaget ligger mellom barnehagen og Rikets sal. Det kan opplyses om at det allerede er bygd en adkomstvei til boligbygg som er under oppføring sør for Rikets sal. Spørsmålet er drøftet ytterligere etter at reguleringsplan for Botngård barnehage ble lagt ut til offentlig ettersyn, og i forslag til områdeplan for Botngård øst er vei sør for Rikets sal lagt inn. Rådmannen tilrår at denne løsningen velges og at plankartet for Botngård barnehage endres deretter.

Prosjektering av barnehagen har foregått parallelt med planarbeidet og det er uheldig at det er avvik mellom prosjektering og planforslag. Det er imidlertid vesentlig at bygging av barnehage nummer én ikke blir unødig forsinket. Nødvendige endringer for å unngå dispensasjonsbehandlinger for den første barnehagen gjøres. Dette vil være angivelse av gesimshøyde som maksimalt antall meter og bestemmelsene om parkering.

Bestemmelsene for maksimal gesimshøyde for barnehage nummer to endres tilsvarende som for barnehage nummer én. Det tas ikke inn endring av gesimshøyde som tillater toetasjes bygg, da dette ikke har vært gjenstand for høring og offentlig ettersyn.

Uttalelse fra May-Grethe Ingesdatter Olden og Knut J. Olden:

De viser til at det er mange skisser som viser vegnett nå og i fremtiden og at det er vanskelig å vite hva som er hva. Det er i tillegg enda mer forvirrende at det brukes ulike kartgrunnlag.

Det vises til planbeskrivelsen, figur 5, hvor det er tegnet inn fortau langs deres gårdsveg og adkomst til eksisterende bebyggelse etter deres gårdsveg. Det presiseres at dette må skje med samtykke fra dem.

Det vises til at det i plankartet er planlagt vei fra Arnfinn Astads vei, langs bekken østover, helt inntil deres eiendomsgrense. Dette godtas ikke, og det forventes nabovarsel dersom veg skal bygges nærmere nabogrense enn 4 meter.

Det kommenteres en del andre forhold knyttet til notatet om overordnet vegsystem for Botngård som ikke direkte berører reguleringsplan for Botngård barnehage.

Avslutningsvis kreves det å bli tatt med i planleggingen av vegsystemer og at kommunen opptrer lovløydig i forhold til nabovarsling og lignende.

Rådmannens kommentar:

Det er selvsagt beklagelig om kartskisser med ulikt kartgrunnlag skaper forvirring.

Rådmannen vil først kommentere notatet «Overordnet vegsystem i Botngård». Det har vært nødvendig for kommunen å utarbeide dette notatet for å ivareta sammenhengene i planarbeidet som foregår i ulike deler av sentrumsområdet. Notatet er ikke et juridisk bindende dokument og det har av den grunn ikke vært underlagt samme prosesser som en juridisk bindende plan, med høring og offentlig ettersyn. Dette er altså et dokument som legges til grunn ved reguleringsarbeid og som blir gjenstand for høring og offentlig ettersyn i forbindelse med hver enkelt reguleringsplan. Nabovarsling, som angis å være mangelfullt, vil først være aktuelt ved søknad om tillatelse til tiltak. I planprosesser ivaretas berørte parters interesser og mulighet til medvirkning gjennom høring og offentlig ettersyn.

Når det gjelder vei mellom barnehagen og Rikets sal viser rådmannen til sin kommentar til uttalelse fra anlegg og drift. Dette foreslås endret i plankartet.

De øvrige forhold som tas opp vil være naturlig å relatere til igangsatt regulering for Botngård øst og til kommende regulering av KBA6.

Uttalelse fra Cecilie Kothe-Næss og Johan Petter Johnsen:

Planforslag viser at det er tenkt benyttet gapahuk på deres eiendom, som i dag tilhører SFO ved Botngård skole. Tillatelse til oppføring og bruk av gapahuken er gitt til SFO. Dersom Bjugn kommune og Botngård barnehage har tenkt å benytte dette området må det gjøres avtale om eventuelt kjøp.

Rådmannens kommentar:

Det er innenfor kommunens eiendom tilstrekkelig areal, også uteareal, til etablering av barnehagene. Bruk av annens eiendom må selvsagt avtales med hjemmelshaver, eventuelt at grunn må erverves.

På et tidligere stadiet var det usikkert om kommunens areal var tilstrekkelig for barnehageetableringen. Planområdet strekker seg derfor noe inn på Kothe-Næss' eiendom. Rådmannen foreslår at planområdet reduseres slik at det følger eiendomsgrensen mellom kommunen og Kothe-Næss. Det arealet som foreslås tatt ut av planen for Botngård barnehage får da sin avklaring når det gjelder arealformål i nært forestående regulering av KBA6.

Uttalelse fra Rannveig Gjernes Antonsen:

Dette er en merknad innkommet som reaksjon på hovedutvalg for arealbruk og drifts behandling av notatet om overordnet vegsystem i Botngård. Merknaden tas med her da det til dels angår veg i planforslaget for Botngård barnehage som er inntegnet mellom barnehagen og Rikets sal.

Merknaden omfatter stort sett de samme forhold som tas opp av May-Grethe Ingesdatter Olden og Knut J. Olden, se ovenfor.

Rådmannens kommentar:

Det vises til rådmannens kommentarer til uttalelse fra May-Grethe Ingesdatter Olden og Knut J. Olden ovenfor.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene over.

Folkehelsevurdering:

Innenfor planområdet er det satt av tilstrekkelige arealer til lekeområder. Gjennom området er det lagt inn en grønnstruktur, turveg som sikrer adkomst til friluftsområder ovenfor.

Gang- og sykkelveger er planlagt for å ivareta trafikksikkerheten. Gang- og sykkelvegnettet er planlagt knyttet opp mot tilstøtende planområde (Botngård øst) for å ivareta helheten i dette.

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 anbefaler rådmannen at forslaget til detaljregulering for Botngård barnehage, planID 16270122, med tilhørende VA-plan, vedtas med følgende endringer:

- Planområdet avgrenses slik at områder som i planforslaget ligger innenfor eiendommen gnr. 20, bnr. 6 tas ut av planen.
- Plankartet endres slik at vei som i planforslaget ligger mellom barnehagen og Rikets sal, og som fortsetter videre nordøstover et stykke, avsluttes med nødvendig vendehammer for adkomstveg for vareleveranse, renovasjon og lignende på sørsiden av barnehagebygget i planens østre del.
- Plankartet endres ved at den detaljerte oppmerkingen av parkeringsplasser tas ut av plankartet. Parkeringsareal hvor det i planforslaget er markert skråstilt parkering tilpasses noe mot arealformålet «annen veggrunn».
- *I reguleringsbestemmelsene § 1.2.1 endres andre setning til «Maksimal tillatt høyde for gesims er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng» og siste setning endres til «Størrelse på uteoppholdsareal skal være i henhold til kravene i barnehageloven med tilhørende forskrift».*
- *I reguleringsbestemmelsene § 1.2.2 endres andre setning til «Maksimal tillatt høyde for gesims er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng» og fjerde setning endres til «Størrelse på uteoppholdsareal skal være i henhold til kravene i barnehageloven med tilhørende forskrift».*
- *I reguleringsbestemmelsene § 2.5 endres siste setning til «De bør opparbeides i henhold til krav i Statens vegvesens håndbok 017».*

Rådmannen foreslår videre at de deler av reguleringsplanene for Botngård øst, planID. 16270088, vedtatt 19.07.2001, som blir berørt av ny detaljregulering for Botngård barnehage, planID. 16270122, 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. Detaljregulering for Botngård barnehage, planID. 16270123, med tilhørende reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og VA-plan vedtas med følgende endringer:
 - Planområdet avgrenses slik at områder som i planforslaget ligger innenfor eiendommen gnr. 20, bnr. 6 tas ut av planen.
 - Plankartet endres slik at vei som i planforslaget ligger mellom barnehagen og Rikets sal, og som fortsetter videre nordøstover et stykke, avsluttes med nødvendig vendehammer for adkomstveg for vareleveranse, renovasjon og lignende på sørsiden av barnehagebygget i planens østre del.

- Plankartet endres ved at den detaljerte oppmerkingen av parkeringsplasser tas ut av plankartet. Parkeringsareal hvor det i planforslaget er markert skråstilt parkering tilpasses noe mot arealformålet «annen veggrunn».
- *I reguleringsbestemmelsene § 1.2.1 endres andre setning til «Maksimal tillatt høyde for gesims er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng» og siste setning endres til «Størrelse på uteoppholdsareal skal være i henhold til kravene i barnebageloven med tilhørende forskrift».*
- *I reguleringsbestemmelsene § 1.2.2 endres andre setning til «Maksimal tillatt høyde for gesims er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng» og fjerde setning endres til «Størrelse på uteoppholdsareal skal være i henhold til kravene i barnebageloven med tilhørende forskrift».*
- *I reguleringsbestemmelsene § 2.5 endres siste setning til «De bør opparbeides i henhold til krav i Statens vegvesens håndbok 017».*

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

2. Deler av reguleringsplanene for Botngård øst, planID. 16270088, vedtatt 19.07.2001, som blir berørt av ny detaljregulering for Botngård barnehage, planID. 16270122, oppheves.