

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
19/29	Planutvalg	19.06.2019
19/42	Kommunestyret	20.06.2019

**Saksbehandler: Robert Bjørnestøl**

**Reguleringsplan for Seterfjæra sør - Sluttbehandling**

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 ROS-analyse
- 5 Uttalelse – Statens vegvesen
- 6 Uttalelse – Fylkesmannen i Trøndelag
- 7 Uttalelse – Trøndelag fylkeskommune
- 8 Uttalelse – Eldrerådet
- 9 Uttalelse – Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- 10 Uttalelse – Bjugn ungdomsråd

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Rambøll har på vegne av Kopparn Utvikling AS utarbeidet et reguleringsplanforslag på Seterfjæra i Bjugn kommune. Planen er tildelt navnet «Seterfjæra sør» og består av planbeskrivelse (vedlegg 1), plankart (vedlegg 2), planbestemmelser (vedlegg 3) og risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 4).

Hensikten med planarbeidet er for å tilrettelegge for et kjøpesenter på området. Det er allerede en reguleringsplan her i dag, «Seterfjæra» med planID 16270119, men denne legger ikke til rette for dette formålet. I tillegg til at det er behov for å tilpasse arealformål i reguleringsplanen, er det behov for å utvide utfyllingen i fjæra noe for å få plass til det nye senteret. Den nye planen vil erstatte deler av eksisterende plan «Seterfjæra».

Parallelt med planarbeidet er det søkt tillatelse om utfylling av området. Denne tillatelsen er gitt, både etter forurensningsloven (Fylkesmann) og plan- og bygningsloven (kommunen). Utfylling av området som i eksisterende plan regulert til utfylling er godt i gang.

Planforslaget ble behandlet for første gang i planutvalget i april i år. Da vedtok planutvalget at forslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen fikk samtidig fullmakt til å oppdatere planbeskrivelsen i henhold til de andre plandokumentene, siden planbeskrivelsen på dette tidspunktet ikke var ferdig skrevet. Rådmannen oppdaterte planbeskrivelsen og denne ble deretter sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn sammen med resten av plandokumentene.

Fristen for å komme med tilbakemelding til planforslaget var 29. mai. Det kom inn 6 uttalelser. Disse er gjengitt og kommentert av rådmannen i vurderingsdelen under. Uttalelsene er også lagt ved saksframlegget i sin helhet.

## **Vurdering:**

**Statens vegvesen** (vedlegg 5) har ingen merknader til planforslaget.

## **Fylkesmannen i Trøndelag (vedlegg 6)**

Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd:

1. Ut fra de foreliggende skissene for området og dialog med kommunen forventer Fylkesmannen at reguleringsplanens minimumskrav til %BYA for forretningsarealet endres til å bli mer i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi vil sterkt anmode om at deler av parkeringen løses under bakken.
2. Fylkesmannen anbefaler at friområdet bør utvides til en bredde på min. 25 m mellom byggeområdene og sjøen.
3. Fylkesmannen anbefaler at området satt av til parkering bør tas ut av planen, og det bør ikke åpnes for bobilparkering i de mest attraktive områdene for friluftsliv ned mot sjøen.
4. Fylkesmannen anbefaler, av hensyn til naturmangfoldverdiene og til klimatilpasning, at det gamle bekkeløpet sørvest i planområde ivaretas som et åpent vannspeil.

I tillegg bør det av hensyn til fuglelivet i fjæra etableres vegetasjon mellom stien i friområdet og sjøen på deler av strekningen. Fyllingskanten bør også få en variasjon i bratthet og utforming for å skape variasjon i friområdet. Det kan vurderes å åpne adkomsten ned mot sjøen ved å legge inn trappearrangement e.l. for å lette tilgjengeligheten. Det er viktig at det i forbindelse med gjennomføringen av planen ikke fylles lenger ut enn det som angis på plankartet.

Det bør vurderes behov for en ny støyvurdering i forbindelse med etablering av boliger i byggeområde BKB siden planen er endret såpass mye i forhold til støyvurderingen som ble gjort i 2014.

Fylkesmannen anbefaler kommunen å ta kontakt med NVE, sektormyndighet på skred og flom.

### *Rådmannens kommentar:*

- 1) *Bebyggd areal (BYA) omfatter både bygg og parkeringsplasser med internveier jfr KPA . Rådmannen er enig i at området har en sentral beliggenhet og at %-BYA er for lav. Det vises også til skissert situasjonsplan som viser en utnyttingsgrad som er mye høyere enn 50%. Rådmannen mener at det likevel bør være mulighet for noe 'ubebygd' areal for å utforme uteareal på en god måte. Rådmannen foreslår derfor å øke minimum BYA til 80 %.*  
*Parkering under bakken er teknisk veldig utfordrende og vil gjøre prosjektet vesentlig dyrere og vil utfordre lønnsomheten til prosjektet. Rådmannen mener derfor at parkering bør kunne løses over bakken.*
- 2) *Friområdet er omtrentlig 25 meter bredt stort sett langs hele fjorden, men litt smalere mot vest og smalere i nord-øst for å få plass til bobilparkering. Rådmannen vurderer at friområdet er bredt nok slik det er foreslått.*
- 3) *Det er i dag ingen etablert plass i Botngård avsatt til bobilparkering. Rådmannen vurderer at bobilparkeringen ikke nødvendigvis begrenser tilgangen til fjæra, men*

*at denne kan være med på å trekke mennesker ned til fjæra og skape mer liv i området.*

- 4) *Bekkeløpet sørvest i planområdet er allerede lagt i rør. Det ble i reguleringsplanprosess i 2015 vurdert å åpne bekken igjen, men pga utfordrende grunnforhold ble dette ikke ansett som hensiktsmessig.*

*Selve utformingen av friområdet og tilpassing av fyllingskanten vil bli løst senere når området skal endelig opparbeides. Det bør da vurderes trappearrangement og lignende. Når det gjelder støy kan ikke rådmannen se at trafikksituasjonen eller arealformålet har endret seg så mye at det er behov for en ny støyutredning.*

*Planforslaget er sendt på høring til NVE.*

#### **Trøndelag fylkeskommune (vedlegg 7):**

Området er i gjeldende plan regulert til forretning, bolig og friområde, og bestemmelsene fastsetter minimum 90% BYA for forretningsarealene. Planforslaget som er på høring foreslår minimum 50% BYA. Områdets sentrale beliggenhet i Botngård tilsier at arealutnytingsgraden bør opprettholdes.

Det er avsatt areal til bobilparkering mot Bjugn fjorden. Fylkeskommunen mener det er uheldig at arealet benyttes til bobilparkering i tilknytting til friluftsområde mot sjøen.

Det er positivt at en bestemmelse om funn av automatisk fredete kulturminner skal implementeres i planen. Vi foreslår følgende ordlyd: «Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens §8.»

*Rådmannens kommentar:*

*Når det gjelder %-BYA og bobilparkering, se kommentarene på Fylkesmannens høringsuttalelse. Hva angår bestemmelsen om kulturminner er dette en bestemmelse som følger av loven og som alltid gjelder. Rådmannen kan ikke se at det er en spesiell grunn til å minne på dette akkurat i denne reguleringsplanen da planområdet er en utfylling som også skal fylles ut ytterligere.*

#### **Statens vegvesen (vedlegg 5)**

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

#### **Eldrerådet (vedlegg 8)**

Eldrerådet har ingen merknad utenom at universelle utforming må bli ivaretatt.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette er ivaretatt gjennom § 1.3 i bestemmelsene.*

#### **Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne (vedlegg 9):**

Det må settes av gode og merkede handikapparkeringsplasser i nærhet til inngang.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er ikke nødvendig å legge til en bestemmelse om dette i planen. Antallet og plasseringen av parkeringsplassene vil bli ivaretatt i byggesaken til kjøpesenteret.*

### **Bjugn ungdomsråd (vedlegg 10):**

Bjugn ungdomsråd mener det er viktig og riktig å legge til rette for et større friområde med turstier som henger sammen med eksisterende turområder i kommunen. Bedre nærhet til fjorden og lekeplasser for barn i tilknytning til nye og eksisterende boliger er fordeler i tillegg til sammenheng mellom fortau og gang- og sykkelveier i området. Friområdet vil også gi mulighet for aktiviteter i regi av ungdomsklubben som vil ha lett tilgang til området.

*Rådmannens kommentar:*

*Tas til etterretning.*

### **Folkehelsevurdering:**

Planforslaget legger opp til at grønnstrukturen og turstien mot Bjugnfjorden beholdes. Dette legger til rette for at folk kan bruke området til tur, noe som kan fremme folkehelsen.

### **Oppsummering:**

Det er utarbeidet et planforslag på Seterfjæra hvor det legges til rette for kjøpesenter. Etter høringen foreslås det at utnyttelsesgraden som skal gjelde for området for kjøpesenter økes fra minimum 50 % til 80 % bebygd areal (BYA). Kjøpesenteret har en sentral plassering og det er derfor fornuftig å øke utnyttingsgraden. Med denne endringen og etter en konkret vurdering kan rådmannen anbefale at planen vedtas.

### **Rådmannens innstilling:**

Bjugn kommune egengodkjenner, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, reguleringsplan for Seterfjæra sør, planID 50170147, med følgende endring:

*I bestemmelsene § 1.6 endres utnyttelsesgraden til minimum 80 % BYA.*

Deler av reguleringsplanen for Seterfjæra, planId 16270119 som blir berørt av ny reguleringsplan for Seterfjæra sør, planId 50170147 oppheves.

## **Saksprotokoll i Planutvalg - 19.06.2019**

### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Endelig vedtak:**

Bjugn kommune egengodkjenner, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, reguleringsplan for Seterfjæra sør, planID 50170147, med følgende endring:

*I bestemmelsene § 1.6 endres utnyttelsesgraden til minimum 80 % BYA.*

Deler av reguleringsplanen for Seterfjæra, planId 16270119 som blir berørt av ny reguleringsplan for Seterfjæra sør, planId 50170147 oppheves.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 20.06.2019**

### **Behandling:**

Habilitetsvurdering Hans Eide: Kommunestyret vurderte at han ikke er inhabil.

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

### **Endelig vedtak:**

Bjugn kommune egengodkjenner, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, reguleringsplan for Seterfjæra sør, planID 50170147, med følgende endring:  
*I bestemmelsene § 1.6 endres utnyttelsesgraden til minimum 80 % BYA.*

Deler av reguleringsplanen for Seterfjæra, planId 16270119 som blir berørt av ny reguleringsplan for Seterfjæra sør, planId 50170147 oppheves.