

Referat oppstartsmøte

«Reguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt»

1. Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Skiljåsaunet boligfelt	
Plantype:	Områderegeringsplan
	x Detaljreguleringsplan
	Endring / mindre reguleringsendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.):	16/1, 16/6 og 15/14
Tiltakshaver:	Ingunn og Kjetil Øvereng
Plankonsulent:	Siv. Ing. Jan Lian AS
Adresse:	Overhallsvegen 2004, 7863 Overhalla
Tlf.:	900 77 317
E-post:	jan@janlian.no
Nasjonal PlanID:	5047-2018001
Kommunens saksbehandler:	Kine Marie Bangsund, Åse Ferstad (bisitter)
Tlf.:	91109334
E-post:	kine-marie.bangsund@overhalla.kommune.no
Møtested: Kommunehuset	Møtedato: 13.02.18
Deltakere:	Jan Lian (plankonsulent) Kjetil Øvereng (tiltakshaver) Fra kommunen: Åse Ferstad, Kine Marie Bangsund Miljø og landbruk: Elin Skard Øien Frafall: Aksel Håkonsen
Referent:	Kine Marie Bangsund
Dato for godkjent referat:	20.02.18

2. Hensikten med planarbeidet

Beskrive hensikt:

Tiltakshaver/grunneier ønsker å legge ut noen boligtomter på del av eiendommen.

3. Tema som plankonsulent ønsker å drøfte

- Planavgrensning

4. Overordnede føringer

4.1 Planstatus

		Merknader
	Fylkesplan for Trøndelag	
x	Kommuneplanens arealdel	Gitt disp. i sak 13/17, 02.03.17.
	Kommuneplanens samfunnsdel	
	Kommunedelplaner (se nettside)	
x	Trafikksikkerhetsplan	Grunnlag for planen
x	Klima og miljøplan	Grunnlag for planen
	Gjeldende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner	
	Tilliggende reguleringsplaner	
	Andre planer/vedtak	Fylkesplaner? Elin sjekker ut, og evt. Sender til alle. Det ble ikke funnet noen planer.
	Annet arbeid som kan ha betydning for utarbeidelse av planforslaget.	

4.2 Aktuelle statlige planretningslinjer, planbestemmelser og arealplaner

		Merknader
x	2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Bør beskrives litt i planbeskrivelsen om skoleunger og skyss.
	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
	2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	
	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	


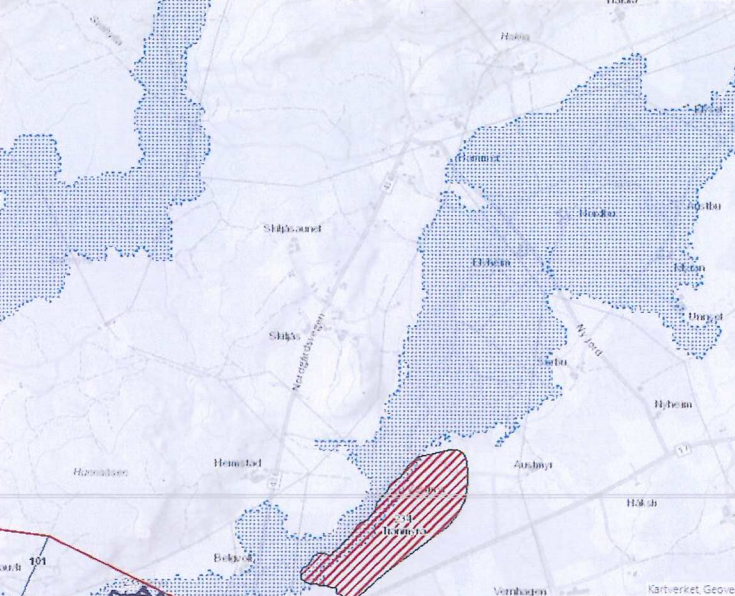
5. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

		Merknader
x	Tiltaket krever konsekvensutredning	Plankonsulent har i anmodningsbrev redegjort for vurdering av behov for KU.
		«Tiltaket faller inn under forskriftens § 6, vedlegg 1 «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning» pkt. 25 som følger: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»»

		<p>Plankonsulent har selv redegjort for temaer til konsekvensutredningen i anmodningsbrevet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturmangfold • Kulturminner og kulturmiljø • Friluftsliv • Landskap • Forurensning • Jordressurser • Beredskap og ulykkesrisiko • Virkning som følge av klimaendringer, herunder risiko for flom og skred • Barn og unges oppvekstvilkår <p>Punkter blir tatt med i planbeskrivelsen. Ikke eget dokument.</p>
	Plankonsulent må gjøre en vurdering av om prosjektet vil utløse krav om konsekvensutredning	
	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering
 Oppstillingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

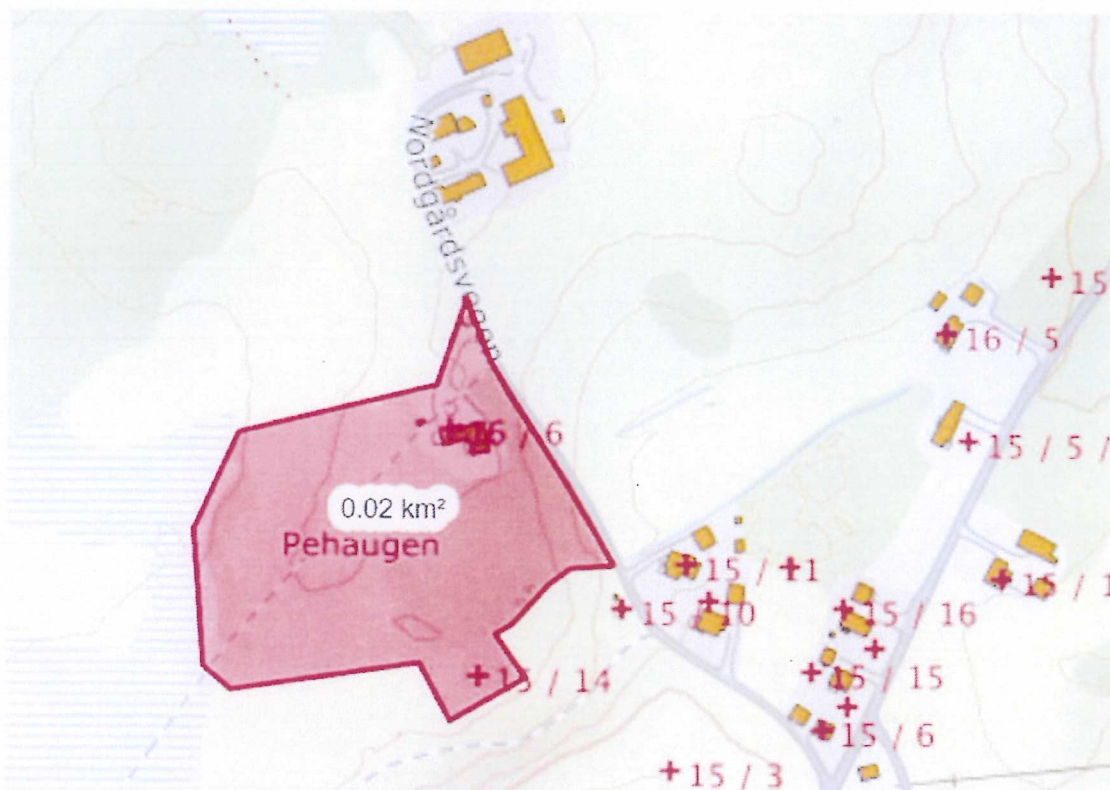
Følgende tema må belyses av plankonsulent.	Supplerende kommentarer:
Barn og unges interesser i planområdet <i>Behov/bruk av areal til lek/aktiviteter</i>	Det må gjøres vurdering om areal til lek skal inngå i planen.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang, og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, fjernvarme</i>	Vei og VA kobles til eksisterende anlegg. Overvann er antatt å ikke være en stor utfordring i området. Veg: Medfører økt bruk av avkjørsel til fylkesveg. Beskrives i planen.
Sosial infrastruktur	Ikke aktuelt.
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann</i>	Beskrives i planbeskrivelsen.
Universell utforming	Beskrives i planbeskrivelsen. Adkomstveg, lekeplasser.

<p>Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap, (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand)</i></p>	<p>Jordressurser. Planen kan bli utvidet med to tomter til. Miljø og landbruk har ingen innvendinger på at det blir utvidet, kun at det holdes innenfor grensene mot dyrkamark. Plangrensen bør justeres slik at mest dyrkbar mark blir bevart.</p>
<p>Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>(form, struktur, funksjon, uttrykk)</i></p>	
<p>Verneinteresser biologisk mangfold, fauna, fornminner, verneverdige bygninger, miljø, anlegg, etc.</p>	<p>Herunder kulturminner og kulturmiljø</p> 
<p>Risiko og sårbarhet (ROS) <i>Flom, rasfare</i></p>	<p>Herunder virkning som følge av klimaendringer, beredskap og ulykkesrisiko.</p>  <p>Være litt føre-var. Gjøre prøvegravinger hvis mulig.</p>
<p>Levekår og folkehelse</p>	<p>Beskrives i planbeskrivelsen. Nevne nærhet til friluftslivsområder, lysløype osv. Nevnte ønsker om å videreføre lysløypen til boligfelt.</p>

6.1 Åpenhet og medvirkning
Ordinær planprosess.

7. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Figur 3 Forlag til planavgrensning

Setter ingen begrensninger for hvor planavgrensningen skal gå. Kan være en fordel at grensen trekkes etter terrenget.

Miljø og landbruk never at det kan være hensiktsmessig å ha en rekkefølge på utbygging. Siden planen er så liten, ser vi ingen poeng med å være så detaljert. Bør vurderes i planen.

8. Kart

Kommunen stiller med kartgrunnlag etter behov.

9. Gjennomføring

Eventuelt prøvegraving utføres.

Vurdering av tomteplassering.

10. Oppstart av planarbeidet

x	Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
	Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet
x	Det vurderes om reguleringsspørsmålet skal fremlegges for planutvalget etter at varslingsperioden er over, jf. plan- og bygningsloven § 12-3
x	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse. Sender oppdatert liste.
x	Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none"> • Endelig annonsetekst i RTF- eller Word-format • Planavgrensning i JPG- eller PDF-format • Planavgrensning i SOSI-format

11. Komplette planforslag – innhold og materiell

	Plankart i målestokk 1:1000. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. Alle kart skal brettes i A4-format
	Reguleringsbestemmelser på RTF- eller Word-format
	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på RTF- eller Word-format.
	Nødvendige illustrasjoner og modeller
	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato
	Kopi av varslingsbrev
	Varslingsliste
	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess
	Liste over innsendte merknader med plankonsulents kommentarer
	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
	Plankart i gjeldende SOSI-versjon
	Basis geodata i gjeldende SOSI-versjon. Eventuelle endringer/tillegg i basis geodata følger i egne SOSI-filer.
	Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
	PDF fil av ferdig plankart. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.

12. Fremdrift

	Plankonsulents planlagte dato for varsling:	
	Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	
	Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

13. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Jf. Avgiftsregulativ for 2018.

Enkel plan: 12 330,-

14. Diverse

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Vedlegg 2:

Jan Lian

Fra: Jan Lian
Sendt: 26. juni 2018 13:02
Til: annonse@namdalsavisa.no
Kopi: 'postmottak@overhalla.kommune.no'; 'Åse Ferstad'; 'Kjetil Oevereng'
Emne: Detaljreguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt-betilling av annonse
Vedlegg: Kunngjøring-Annonse.docx

Hallo!

Vedlagte annonse bes tatt inn over to spalter en gang snarest.

Faktura utstedes til Kjetil Øvereng, Nordgårdsvegen 178, 7860 Skage i Namdalen

Overhalla kommune bes ved kopi av denne mailen om å legge ut kunngjøringen på sin hjemmeside.

Mvh Jan Lian
900 77 317

Annonsse:

Detaljregulingsplan for Skiljåsaunet boligfelt i Overhalla kommune.

Med dette kunngjøres oppstart av arbeidet med detaljreguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt i Overhalla kommune, og forslag til planprogram godkjent av kommunen i PU-sak 41/18 den 5.06.18, legges ut på høring. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for i størrelsesorden 6-7 nye tomter i området. Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr1 6 bnr 1 og eiendommene gnr 15 bnr 14 og gnr 16 bnr 6 og utgjør til sammen ca. 25 da, se kartutsnitt nedenfor.



Arealutnyttelsen er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel og det må i ht forskrift om konsekvenstudredning §2 pkt. d foretas konsekvensutredning

Kunngjøringen samt forslag til planprogram legges også ut på kommunens hjemmeside <http://www.overhalla.kommune.no>

Evt. spørsmål eller merknader som kan ha betydning for planarbeidet, bes sendt til Siv. ing. Jan Lian AS, Overhallsveien 2004, 7863 Overhalla eller til jan@janlian.no innen 24.08.18

Siv. ing. Jan Lian AS
Rådgivende ingeniør
Overhallsveien 2004
7863 Overhalla

Vedlegg 3.

Til
Se vedlagte adresseliste

7863 Overhalla den 25.06.18

VARSEL OM OPPSTART AV «DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKILJÅSAUNET BOLIGFELT» I OVERHALLA KOMMUNE.

Med dette meddeles oppstart av arbeid med «Detaljreguleringsplan For Skiljåsaunet boligfelt» del av eiendommen 16/1 og eiendommene 16/6 og 15/14 i Overhalla kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for i størrelsesorden 6-7 stk. boligtomter i området.

Det er avholdt oppstartmøte med representanter fra Overhalla kommune, og det er utarbeidet forslag til planprogram godkjent av kommunen i HU-sak 41/18 den 5.06.18. Kopi av saksframlegg og vedtak samt planprogram vedlegges.

Planområdet på ca 25 da, er i kommuneplanens arealdel disponert til LNFR- område. Planen omfattes således av KU-forskriftens §2 pkt d.

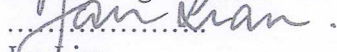
Oversiktskart og kart med avgrensning av planområdet er vist i vedlagte forslag til planprogram. Kart med nøyaktig avgrensning av planområdet vedlegges dette brevet i PDF-format og SOSI-format. Avvik mellom oppgitt areal i planprogram og areal på vedlagte kart skyldes av vi har valgt å ta med del av gårdsveien til gårdstunet på eiendommen 16/1 i planområdet da det er to avkjørsler fra denne veien til boligfeltet som krever at det blir vist sikktrekanter på plankartet.

Oppstart av planarbeidet kunngjøres i Namdalsavisa og legges ut på Overhalla kommunes hjemmeside <http://www.overhalla.kommune.no>.

Evt. merknader til oppstart av planarbeidet og planprogrammet bes sendt til Siv. ing. Jan Lian AS, Overhallsveien 2004, 7863 Overhalla eller til e-postadresse jan@janlian.no senest innen 24.08.18.

Med vennlig hilsen

For Siv. ing. Jan Lian AS


Jan Lian

Vedlegg:

Forslag til planprogram datert 30.04.18
Saksframlegg og vedtak i HU-sak 41/18, møte den 5.06.18
Kart med planavgrensning i PDF-format og SOSI-format.

Siv. ing. Jan Lian AS
Rådgivende ingeniør
Overhallsveien 2004
7863 Overhalla

Adresseliste:

E-postadresse

Fylkesmannen i Trøndelag
Pb 2600, 7734 Steinkjer

fmtlpost@fylkesmannen.no

Trøndelag fylkeskommune
Fylkets hus, Pb 2560, 7735 Steinkjer

postmottak@trondelagfylke.no

Sametinget,
Åvjovårgaaidnu 50, 9730 Karasjok

samediggi@samediggi.no

Reindriftsforvaltningen i Trøndelag
Pb 2600, 7734 Steinkjer

fmtlpost@fylkesmannen.no

Statens vegvesen, Region Midt
Pb 2525, 6404 Molde

firmapost-midt@vegvesen.no

NVE-Region Midt-Norge,
Vestre Rosten 81 7075 Tiller

nve@nve.no

NTE
Sjøfartsgt.3, 7736 Steinkjer

postmottak@nte.no

Overhalla kommune
Administrasjonsbygget
Svalivegen 2, 7863 Overhalla

postmottak@overhalla.kommune.no

Grunneiere og naboer:

Gnr 16 bnr 1 Kjetil Øvereng
Norgårdsvegen 178, 7860 Skage i Namdalen
Gnr 16 bnr 6 Gjertrud Øvereng Kveli og Rune Kveli
Nordgårdsvegen 176, 7860 Skage i Namdalen
Gnr 15 bnr 14 Sigrid Fløan Solum og Erlend Eide Ulvin
Industrivegen 7, 7820 Spillum

Tegnforklaring



Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89_UTM-32N
Høydegrunnlag:

Etviddistanse: 1m
Karmålestokk: 1:1000 m



Detailregulering
Skjellsåunet boligfelt

Oseshells kommun

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

Kommunestyret sitt vedtak

- Nr 2. gangs behandling
- Offentlig ettersyn fra til
- 2. gangs behandling
- Offentlig ettersyn fra til
- 1. gangs behandling
- Kunngjøring av oppstart av planarbeid
- Oppstartsmøte

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

Siv. ing. Jan Lian AS

TEGNER DATO SIGN

Areallplan-ID:

Forslagsnummer:

SAKS-NR

DATO

SIGN

DETALJREGULERING FOR SKILJÅSAUNET**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Planid.	5047-2018001
Planbeskrivelse	endret 16.05.19
Bestemmelser	25.04.19
Plankart	25.04.19
Plan vedtatt	

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen på plankartet.

Området disponeres til følgende formål i.ht. plan- og bygningsloven (PBL) sist endret 8.03.19

Pbl. § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BKS
- Energianlegg BE
- Lekeplass BLK

Pbl. § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg SV
- Annen veggrunn-grønt anlegg SVG

Pbl. § 12-5 nr. 4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- Landbruksformål LL

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner H730

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**2.1 Rekkefølgebestemmelser**

- Før nye boliger i område tas i bruk, skal adkomstvei, internveier og plasser være opparbeidet og ferdigstilt.
- Felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur i feltet og skal kunne tas i bruk ved ferdigstilling av første bolig i området.
- Ved etappevis utbygging, avgrenses kravene i rekkefølgebestemmelsene til anlegg innenfor hver utbyggingsetappe.

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

2.3 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal så langt det er praktisk mulig gis universell utforming iht. gjeldende lovverk.

2.4 Evt. fredede kulturminner

Hvis det under gravearbeider oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinformasjoner, må Fylkeskommunen underrettes umiddelbart.

2.5 Parkering

Parkering skal kun skje på tomtegrunn

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt

3.1.1 Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan samt utomhusplan. Planene skal tegnes i målestokk 1:200 på ajourført kart som viser:

- Bebyggelsens plassering.
- Forming av terreng og forstøtningsmurer angitt med høyder.
- Parkeringsplasser, gang- og bilvegarealer. Trafikkareal skal lages slik at det ikke er nødvendig å rygge inn på felles veg eller offentlig veg.
- Arealer for uteopphold og lek/felles lekeområder.
- Plassering av avkjørsel fra felles avkjørsel.
- Plasser for snøopplag.

3.1.2 Søknad om byggetillatelse skal inneholde terrengsnitt som visert avkjørsel, bygninger, høyde på topp grunnmur og inngangsparti.

3.1.3 Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser iht. gjeldende kommunale norm.

3.1.4 Maksimalt tillatt BRA for garasjer er 50 m² pr boenhet.

3.1.5 Det tillates ikke oppføring av garasje for, eller oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre hengere eller lignende.

3.2 Utforming av bygninger

3.2.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse - BFS

Det tillates oppført eneboliger og garasjer.

3.2.3 Energianlegg BE

Området er avsatt til nettstasjon for El-forsyning.

3.3 Grad av utnytting og byggehøyder

Bebyggelse	Maksimal gesimshøyde NGO-høyde kote	Maksimal takhøyde NGO-høyde kote	Maksimal utnyttelsesgrad %BYA
BKS			
Tomt 2	70	72,5	40 %
Tomt 3	70	72,5	40 %
Tomt 4	68	70,5	40 %
Tomt 5	69,5	72,0	40 %
Tomt 6	69,5	72,0	40 %
Tomt 7	67	70	40 %
Tomt 8 og 9	66	69	40 %

3.4 Lekeplass BLK

Lekeplass skal opparbeides min 150 m² flatt grusdekke. Lekeplassen skal være felles for boenhetene i planområdet og den skal driftes av eierne av boenhetene i planområdet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

- Terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger og areal til snøopplag skal behandles på en tiltalende måte. Ved evt. tilsåing og beplantning, skal stedegne arter benyttes.
- Vegene skal opparbeide iht. plankart og kommunal norm.
- Det må ved søknad om vegbygging redegjøres for håndtering av overflatevann.
- Kjøre veg og annen veggrunn skal være felles for boenhetene i planområdet og skal driftes av eierne av boenhetene i planområdet.

4.2 Kjøreveg SV

Området omfatter arealer for eksisterende private gårdsveg og felles avkjørsel til boligfeltet.

4.4 Annen veggrunn - grøntanlegg SVG

Områdene omfatter arealer avsatt til grøntanlegg og skal ikke bebygges.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Område LL

Det tillates ordinær skogsdrift i området.

Sjekkliste

risiko- og sårbarhetsvurderinger i arealplanleggingen

Nyttig informasjon i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging:

- [Veileder fra DSB](#) (des.2011): Samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet
- Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser. DSB (1994)
- Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen (DSB 2010)
- [Rundskriv T-5/97](#) – ”Arealplanlegging og utbygging i fareområder” (MD 1997)

Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:

Detaljreguleringsplan Skiljåsaunet boligfelt i Overhalla kommune _____

Naturgitte forhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	Område ligger på et grunnlent høydedrag med mye fjell i dagen
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	Område ligger på et grunnlent høydedrag med mye fjell i dagen
Steinras, steinsprang	Nei	Område ligger på et grunnlent høydedrag med mye fjell i dagen
Is-/snøskred	Nei	Område ligger på et grunnlent høydedrag med mye fjell i dagen
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	Ingen.
Flomfare	Nei	Ingen vassdrag i nærheten og området ligger høyt.
Springflo, jf havnivåstigning	Nei	Planområde ligger 65-70 m over havet og påvirkes ikke av havnivåstigning
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	Planområde ligger på ca 60 m over havet og påvirkes ikke av havnivåstigning
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	Området er mest utsatt for vind fra øst som sjelden er spesielt sterk.
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	Moderat til lav i følge NVE's temakart over radon aktivitet
Annet...	Nei	

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. 	Nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	Ingen i nærheten
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	Ingen i nærheten
Olje-/gassanlegg	Nei	Ingen i nærheten
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	Ingen i nærheten
Høyspentledninger	Nei	Ingen i nærheten
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	Ingen i nærheten
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	Ingen i nærheten
Gamle fyllplasser	Nei	Ingen i nærheten
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	Ingen i nærheten
Militære og sivile skytefelt	Nei	Ingen i nærheten
Dumpeområder i sjø	Nei	Ingen i nærheten

Samferdsel

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Nei	Ingen i nærheten
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	Ingen i nærheten
Ulykkesbelastede veger	Nei	Ingen i nærheten
Støybelastning	Nei	Ingen i nærheten

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	Ingen i nærheten
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	Ingen i nærheten
Skole/barnehage	Nei	Ingen i nærheten
Flyplass	Nei	Ingen i nærheten
Viktig vei/jernbane	Nei	Ingen i nærheten
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	Ingen i nærheten
Havn	Nei	Ingen i nærheten
Vannverk/kraftverk	Nei	Ingen i nærheten
Undervannsledninger/kabler	Nei	Ingen i nærheten
Bru/Demning	Nei	Ingen i nærheten

Overhalla den 20.04.19

For Siv. ing. Jan Lian AS Jan Lian



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Vedlegg 7



SIV. ING. JAN LIAN AS
Overhallsvegen 2004
7863 OVERHALLA

Vår dato: 24.08.2018 **Vår referanse:** 201848161-2 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 25.06.2018 **Deres referanse:** Tore Forbord

Fylkeskommunens uttalelse - oppstart av detaljreguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt, 16/1, 16/6 og 15/14 Overhalla kommune

Vi viser til deres oversendelse av 25.06.2018.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for i størrelsesorden 6-7 nye tomter i området. Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr. 16 bnr. 1, og eiendommene gnr. 15 bnr. 14 og gnr. 16 bnr. 6, og utgjør til sammen ca. 25 daa.

Overordnede føringer

Planområdet ligger i kommuneplanens LNF-område. Det er tidligere gitt dispensasjon for fradeling av tre nye boligtomter på eiendommen 16/1 forutsatt at det utarbeides og vedtas reguleringsplan for området.

Planområdet ligger ca. 3,4 km fra Hunn skole, når det gjelder forhold til fv 436 og fv 17 viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen.

Det er i Miljødirektoratets database ikke registrert friluftslivsområder i planområdet. Tiltaket ligger inntil adkomstløype til eksisterende lysløype/trimløype som må ivaretas.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner

Det er kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet; et gravfelt (Askeladden-id. 28058) fra jernalder bestående av fire gravhauger på toppen av Pehaugen. På naboeiendommen like utenfor plangrensa, i forlengelsen av samme høydedrag, ligger det også et gravfelt, (id.28057 Gjeilhaugen), med ni gravhauger. Fylkeskommunen vurderer at det er høyt potensial for funn av flere kulturminner innenfor planområdet. Derfor har vi *behov for å gjennomføre en arkeologisk feltregistrering av hele planområdet før vi kan avgi vår endelige kulturminnefaglige uttalelse.*

Kulturminner eldre enn år 1537 og 5 m sikringszone utenfor kulturminnets ytterkant er automatisk fredet etter Lov om kulturminner (jf. kml §§ 3,4 og 6). I kml §3 heter det at:

«Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.»

Postadresse: Fylkets hus
Postboks 2560
7735 Steinkjer

Bankkonto: 86017685300
IBAN: NO8486017685300
BIC/SWIFT: DABANO22

Telefon: 74 17 40 00
Epost: postmottak@trondelagfylke.no
Org.nr: 817 920 632

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

I praksis vil dette bety at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet vil legge begrensninger på utnyttelsen av området, og det er kulturminneforvaltningens oppgave å sørge for at kulturminneverdier ivaretas på en god måte i utarbeidelsen av reguleringsplaner. Dette innebærer at planlagt ny bebyggelse og infrastruktur må forholde seg til kulturminnene slik at disse ikke blir direkte eller indirekte skadet eller utilbørlig skjemmet. Det kan innebære at det f.eks. settes begrensninger med tanke på byggehøyder/-tetthet, terrenginngrep/vegetasjonsendringer etc. nært inntil fornminnefelt.

Tomter og utnyttelse av areal

I oppstartsvarselet til detaljreguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt står det at formålet er å legge til rette for 6-7 boligtomter i det ca. 25 daa store området. En tomt med gnr/bnr 15/14 er allerede fradelt, men ubebygd, og det foreligger en godkjenning fra kommunen for dispensasjon fra LNF-formål og fradeling av 3 tomter og tilførselsveg fra eiendommen 16/1, under forutsetning av at det utarbeides og vedtas reguleringsplan for området.

Fylkeskommunen uttalte seg i brev datert 24.01.17 til fradelingen av de tre tomtene fra 16/1 uten særskilte merknader. På grunn av en feil ble ikke denne saken videresendt til kulturminneseksjonen for uttalelse. Kulturminneseksjonen motsetter seg ikke fradeling av de tre tomtene. I planforslaget som nå foreligger, legges det imidlertid opp til en større utnyttelse av et utvidet område, og det er da viktig at kulturminnehensynet i området som helhet vektlegges.

Fylkeskommunens vurdering

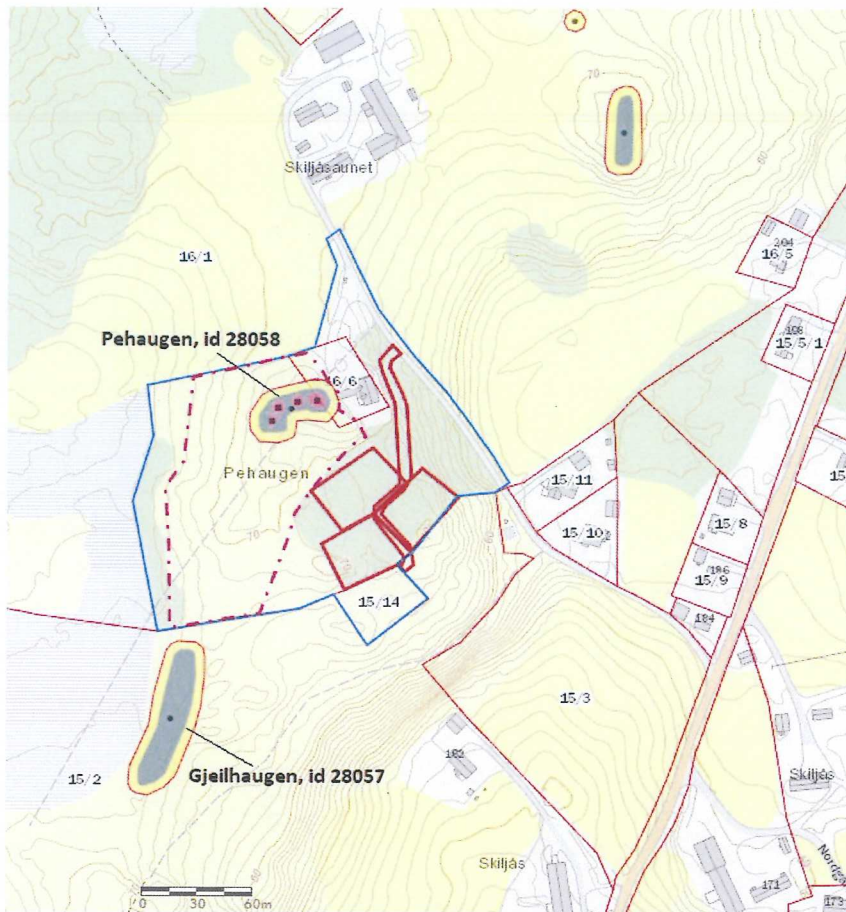
Fylkeskommunen vurderer at det vil være svært uheldig med en utbygging nært inntil og mellom fornminnefeltene på Pehaugen og Gjeilhaugen. Gravfeltene må ses i sammenheng med hverandre og med landskapet de er anlagt i. Opplevelsesverdien av slike kulturminner blir sterkt forringet ved at de bygges inn og mister sin opprinnelige kontekst og sammenheng med det omkringliggende kulturlandskapet.

Fylkeskommunen stiller seg derfor allerede nå kritisk til utbygging vest i feltet, og vi vil vurdere innsigelse mot planen dersom det ikke tas hensyn til kulturminnene på en god måte.

På bakgrunn av vår uttalelse om at det ut fra kulturminnehensyn ikke er ønskelig med utbygging i vest, vil vi råde tiltakshaver til å ta området med kulturminner ut av planforslaget, og dermed spare seg utgifter til arkeologiske undersøkelser i områder hvor fylkeskommunen vil vurdere innsigelse.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan



Området hvor fylkeskommunen av kulturminnehensyn stiller seg kritisk til utbygging er merket med rosa stiplet linje. Plassering av de tre tomtene med tilførselsveg omtrentlig markert med tykk rød linje. De gråblå feltene er kulturminnelokalitetene med sikringszone (gul).

Feltregistrering

Fylkeskommunen har gjennom kml §9 plikt til å undersøke *hele* planområdet for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner. I dette tilfellet vil det innebære overflateregistrering, samt en vurdering av behovet for maskinell søkesjaktning i områdene rundt og mellom gravfeltene. Den arkeologiske registreringen samt nødvendig for- og etterarbeid bekostes av tiltakshaver med hjemmel i kulturminnelovens § 10, jfr. § 9. Maskinell søkesjaktning er en effektiv, men relativt kostbar registreringsmetode.

Vi ber om at tiltakshaver revurderer omfanget av planen og tar kontakt når endelig plangrense er bestemt, slik at vi kan utarbeide et kostnadsoverslag for de arkeologiske undersøkelsene ut i fra endelig størrelse på planområdet. Fylkeskommunen er innstilt på å utføre feltarbeidet så snart tiltakshaver ønsker dette, men vi må kontaktes i rimelig tid slik at vi kan gjøre nødvendige forberedelser. Feltarbeidet kan kun utføres på barmark, uten tele i grunnen og med tilfredsstillende lysforhold. I realiteten betyr dette at feltarbeidet må gjennomføres i perioden mai-oktober.

Sammenfatning foreløpig kulturminnefaglig uttalelse

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

- Vi vil vurdere en innsigelse til reguleringsplanen dersom det planlegges utbygging i området mellom gravfeltene. En innsigelse vil bli behandlet politisk i fylkesutvalget.
- Vi vil ha merknader til bl.a. utforming og høyde på bygg innenfor de planlagte tomtene sørøst i området når planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Vi vil måtte utføre en feltregistrering av planområdet, men ber tiltakshaver først gjøre en ny vurdering av størrelsen på planområdet.
- Vi minner om at planen ikke kan godkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er endelig avklart.

Med hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Tore Forbord
rådgiver

Kontaktpersoner: Kulturminner, Hanne Haugen tlf 74179598

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
SAMEDIGGI / SAMETINGET
OVERHALLA KOMMUNE



Siv. ing. Jan Lian AS
Overhallsveien 2004
7863 OVERHALLA

Vår dato: 20.08.2018
Vår ref.: 2018/12889

Deres dato: 25.06.2018
Deres ref.:

Uttalelse til varsel om oppstart - Skiljåsaunet boligfelt - Overhalla 16/1 - 16/6 og 15/14

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 6-7 boligtomter i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål. Det er to fradelte boligtomter innenfor planområdet, og den ene av disse er bebygd. Av planprogrammet går det fram at det i utvalgsmøte den 2.3.2017 er gitt godkjenning til dispensasjon og fradeling av tre nye boligtomter her under forutsetning av at det utarbeides reguleringsplan for området, at helhetlig utnyttelse av området skal ivaretas og at det skal tas hensyn til landbruk slik at det ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi hadde ingen merknader til dispensasjonssøknaden, jfr. vår uttalelse datert 3.2.2017, med bakgrunn i at tomtene var plassert utenfor dyrka og dyrkbar jord. Nå inngår ca. 12 daa innmarksbeite, herav noe dyrkbart areal, i det ca. 25 daa store planområdet. Fylkesmannen viser i den forbindelse til nasjonale føringer om at jordvernet skal stå sterkt, sist presisert i den nasjonale jordvernstrategien fra 2015. Den angir at omdisponering av dyrka jord skal reduseres til maksimalt 4000 daa innen 2020. I næringskomiteens behandling av strategien ble det understreket at det er særlig viktig å redusere omdisponeringen til formålene bolig, næring og fritid. Fylkesmannen vil i den forbindelse påpeke at det skal ligge viktige samfunnsinteresser og dokumenterte behov til grunn for omdisponering av dyrka mark. I tillegg er det viktig at det vurderes alternativer. Fylkesmannen mener planområdet må reduseres slik at all dyrkamark (innmarksbeite) holdes utenfor. Dette vil også være i tråd med føringen fra utvalget i kommunen om at landbruket ikke skal bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg mener vi det bør etableres buffersone mellom boligarealet og jordbruksarealene for å unngå drifts- og miljømessige ulemper.

Vi merker oss at det er vurdert å ikke være behov for konsekvensutredning av temaet landskap, med begrunnelse i at det ikke er spesielt og at det ikke legges opp til vesentlige terrenginngrep eller dominerende bebyggelse i området. Vi forventer imidlertid at det inngår en beskrivelse av tiltakets virkninger på landskapet i planbeskrivelsen når saken sendes på høring.

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Elisabeth Varsi Stubbrud
Telefon:

Klima og miljø

Naturmangfold

Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, bl.a. verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv, og vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i Naturmangfoldloven (NML), og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i NML. Dette innebærer at konsekvensene for naturmangfoldet skal framgå av planbeskrivelsen, samt at vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av beslutningen. Dette gjelder også en vurdering av mulige konsekvenser for området som er registrert i naturbasen som Skiljås Id BN00025886, naturtype "naturbeitemark" verdsatt som lokalt viktig, som planområdet grenser ned mot.

Som nevnt fremgår det av det oversendte materialet at det ikke er behov for konsekvensutredning av temaet "landskap". Det kan ut fra flybilde se ut som planområdet omfatter naturbeitemark og er således en verdifull og utsatt naturtype som ikke bør omdisponeres, da "naturbeitemark" i Norsk Rødliste for naturtyper er definert som «sårbar», kategori VU. På bakgrunn av disse opplysningene forventer vi at "landskap" som tema blir inkludert i konsekvensutredningen, herunder kartlegging av naturtyper.

Det er grunn til å tro at det befinner seg naturtyper av ulike verdier i området. Etter det vi kjenner til, er det ikke gjennomført en systematisk kartlegging av naturmangfold i området. For å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag må det gjennomføres følgende undersøkelser:

- Viktige naturtyper i hele planområdet må kartlegges. Kartleggingen skal gjennomføres etter metoder beskrevet i DN håndbok 13-99, revidert i 2007 med reviderte faktaark (Miljøfaglig Utredning, Rapport 2012:26). Alle naturtyper skal også kodes i forhold til NiN 2.0.
- Arter må registreres og legges inn i artskart. Eventuell rødlistestatus for registrerte arter skal oppgis. Må legges spesiell vekt på arter knyttet til denne naturtypen (naturbeitemark), bl.a. beitemarkssopp.
- Fremmede arter i henhold til Artsdatabankens fremmedartsliste 2018 må kartlegges og legges inn i artskart.

Kartlegging av naturtyper innebærer at hele planområdet skal kartlegges for naturtyper og at kartlegger må ha kunnskap om naturtypekartlegging etter denne metodikken. Det er ikke tilstrekkelig å sjekke allerede kartlagte områder som ligger inne i Naturbase.

Resultatene skal leveres til Fylkesmannen i form av en rapport som beskriver hva som er kartlagt og hvilke funn som er gjort. I rapporten skal det kartlagte området framgå av kart slik at det går tydelig fram hvilken geografisk avgrensning det kartlagte området har. Det skal legges ved bilder fra alle de naturtypene som er kartlagt. Hver naturtypelokalitet skal beskrives hver for seg etter metodikk som er beskrevet på <https://dokumentnedlasting.naturbase.no/>

Siste oppdaterte versjon av følgende instruks skal følges:
Leveranseinstruks_Viktige_naturtyper_20170331.pdf

Fylkesmannen skal ha tilsendt resultatene fra kartleggingen i en Excel-fil etter følgende mal som finnes på samme nettsted:
MAL_Egenskapskjema_Viktige_naturtyper.xlsx (133 KB).

Det skal framgå for hvert kartlagte område om området er nytt eller om det er en oppdatering av en eksisterende naturtypelokalitet i Naturbase. Metodikk for dette er beskrevet i instruksen.

Vi skal også ha tilsendt en kartfil med de krav som framgår av leveranseinstruksen (Leveranseinstruks_Viktige_naturtyper_20170331.pdf) for alle de kartlagte områdene.

Det forutsettes at undersøkelsene gjennomføres i vekstsesongen slik at det er mulig å gjøre faglig tilfredsstillende observasjoner. Eventuelle nye registreringer må tas inn i de samlede vurderingene jf. NML §§ 8 - 12.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Videre minner vi om SPR-BATP 2014, som skal legges til grunn for planleggingen, med vekt på effektiv arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, samt styrking av sykkel og gange som transportform. Boligutbyggingen på aktuelle lokalitet vil generere økt biltrafikk og trafikk av myke trafikanter på fylkesvegen, da det ikke er etablert gang- og sykkelveg langs Fv.7054, og det er heller ikke i fylkesvegplan en prioritet for et slikt tilbud. Fylkesmannen finner dette uheldig i et klimaperspektiv, samt opererer vi ut i fra grunnfølgende prinsipp om at ved oppføring av felt med 4-5 boliger spredt i kommunen vil det ikke gi grunnlag for gang- og sykkelveg. Derimot felt med 10 eller flere boliger gir krav om gang- og sykkelveg. I denne saken hvor det fremmes felt med 6-7 boliger finner fylkesmannen det svært utfordrende å godta følgende reguleringsplan med bakgrunn i ovennevnte opplysninger.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Det er viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Når planforslaget kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Vi har ingen merknader til hvilke tema som skal konsekvensutredes, og det legges til grunn at det i tillegg gjennomføres ROS-analyse som omfatter de relevante folkehelse tema.

De fremtidige beboerne må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøpåvirkninger. Planforslaget må derfor ivareta tema som trafikksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med Pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sine veiledere.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.

- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontakliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55
Klima og miljø: Anne Cathrine Flaten – 74 16 81 97
Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87
Samfunnsikkerhet: Ingrid Margrethe Wedø – 74 16 81 76
Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79
Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Overhalla kommune	Svalivegen 2	7863	OVERHALLA
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER

Jan Lian

Fra: Anne Cathrine Flaten <fmtlacf@fylkesmannen.no>
Sendt: 30. august 2018 12:30
Til: Jan Lian; Overhalla Kommune
Kopi: Tangen, Anne Sundet
Emne: Nye opplysninger vedrørende Skiljåsaunet boligfelt - Overhalla
Vedlegg: Kartutsnitt Skiljåsaunet boligfelt - Overhalla.pdf

Viser til samtale med Kjetil Øvereng den 30.08 2018 angående oppstartsvarsel av Skiljåsaunet boligfelt, 16/1, 16/6 og 15/14 – Overhalla kommune.

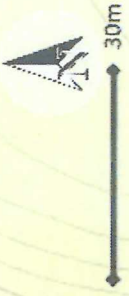
I høringsuttalelsen til oppstart av reguleringsplan av Skiljåsaunet boligfelt, ble det fra Fylkesmannen stilt krav til naturtypekartlegging av området. I samtale med Kjetil Øvereng kommer det fram at området er brukt til dyrka mark, samt at det er registrert fornminner i området som ikke vil bli berørt av boligutbyggingen (vedlagt kart). I tillegg ble vi opplyst om at noe skog er blitt tatt ut av grunneier øst i det planlagte feltet for boligutbyggingen. Dermed har vi ut fra disse opplysningene ingen grunn til å tro at det skal være naturtyper av verdi i dette området, og vi frafaller krav om naturtypekartlegging.

Såfremt at boligutbyggingen skjer slik som planlagt på vedlagt kartutsnitt, har vi ingen andre merknader.

Med vennlig hilsen

Anne Cathrine Flaten | Rådgiver
Fylkesmannen i Trøndelag | Klima- og miljøavdelingen
Tlf: +4774168197 | www.fylkesmannen.no/trondelag

Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut.





Siv Ing Jan Lian As
Overhallsvegen 2004
7863 OVERHALLA

AAMHTESE/SAK
18/3414 - 2

MIJ VUESUEHT./VÅR REF.
18/20601

DIJ VUESIEHT./DERES REF.

BIEJJIE/DATO
01.08.2018

Sametingets uttalelse til reguleringsplan for Skiljåsaunet, Gbnr. 16/1,6 og 15/14, Overhalla kommune

Vi viser til deres brev av 25.06.2018.

Sametinget uttaler seg i denne saken mht. samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga og de gjeldende reinbeitedistrikt.

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst:

- **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Om noen under arbeid skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Denne uttalelsen gjelder bare Sametinget. For øvrige hensyn viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Heelsegh/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajodiheddji/fagleder - kulturmuittut

Annette Brede
Raeriestæjja/Rådgiver

*Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjamme jih seedtesávva vuelietjaalegaph/
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Áejviedáastoje / Hovedmottaker:

Siv Ing Jan Lian As

Overhallsvegen 2004

7863

OVERHALLA

Kopijja / Kopi til:

Trøndelag Fylkeskommune

Fylkets hus

7735

Steinkjer

Jan Lian

Fra: Bang Liv Irene <liv.irene.bang@nte.no>
Sendt: 11. juli 2018 08:02
Til: Jan Lian
Emne: VS: 13/00325-28 - Reguleringsplan Skiljåsaunet - Oppstart av planarbeidet
Vedlegg: Kartutsnitt Skiljåsaunet.pdf

Nå også med kart
Mvh
NTE Nett AS
Driftssenteret

Fra: Bang Liv Irene
Sendt: onsdag 11. juli 2018 07:59
Til: 'jan@janlian.no' <jan@janlian.no>
Emne: 13/00325-28 - Reguleringsplan Skiljåsaunet - Oppstart av planarbeidet

Vi viser til melding om oppstart detaljreguleringsplan på eiendommene 16/1, 16/6 og 15/14 i Overhalla kommune. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for 6-7 boligtomter. NTE Nett AS har ingen merknader til planarbeidet men ønsker å gi følgende innspill:

NTE Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Overhalla kommune. Det innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

Vedrørende vårt innspill til planarbeidet, så vedlegges utsnitt av ledningskart for området. Det synliggjør eksisterende nettanlegg, høyspennings og lavspennings distribusjonsnett. Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gi rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene og eller nettstasjoner. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.

Vi ber om å bli kontaktet tidlig i oppstarten enten pr. telefon eller med e-post til: post.nett@nte.no for ivaretagelse av eksisterende nettanlegg, flytting/ombygging, og være med i veger og lignende med vår infrastruktur. Eventuelt prosjektering av strømforsyning som skal dekke nytt behov.

Mvh
NTE Nett AS
Driftssenteret

Fra: Jan Lian <jan@janlian.no>
Sendt: tirsdag 26. juni 2018 12:53
Til: fmtlpost@fylkesmannen.no; postmottak@trondelagfylke.no; samediggi@samediggi.no; fmtlpost@fylkesmannen.no; fiirmapost-midt@vegvesen.no; 'Norges vassdrags- og energidirektorat NVE Oslo' (nve@nve.no) <nve@nve.no>; Postmottak NTE <postmottak@nte.no>; post@overhalla.kommune.no
Kopi: Kjetil Oevereng <kjetilov@online.no>
Emne: Reguleringsplan Skiljåsaunet-oppstart av planarbeidet.

Hallo!

Vedlegger varsel om oppstart av planarbeidet for Skiljåsaunet boligfelt.

Mvh

Jan Lian

900 77 317

Siv. ing. Jan Lian AS

Overhallsvegen 2004

7863 Overhalla



Tegnforklaring Nettdata:

- Overførings Linje
- Kraftstasjon
- Trafostasjon

Utsiftedato: 2018.07.11
 Gyldighet: 1 Måned
 Sign: bang

Emne: Kritikk / Anvsn / Område

NTE

Emne: Enef89 zone 32
 Skala: 1:1300



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

N V E

Siv. ing. Jan Lian AS

7863 OVERHALLA

Jan Lian

Vår dato: 10.07.2018

Vår ref.: 201836261-2

Arkiv: 323

Deres dato: 25.06.2018

Deres ref.:

Saksbehandler:

Åse Sofie Winther

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan - Skiljåsaunet boligfelt, GBnr 16/1,16/6 og 15/14 - Overhalla kommune

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivretas i planen, slik at en unngår innsigelse.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvieien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rm@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#).

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Åse Sofie Winther
overingeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Statens vegvesen

Siv Ing Jan Lian AS
Overhallsveien 2004
7863 OVERHALLA

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Geir Halvard Risvik / 74122536

Vår referanse:
18/145176-2

Deres referanse:

Vår dato:
03.07.2018

Varsel om oppstart – Reguleringsplan – Skiljåsaunet boligfelt – Overhalla kommune

Viser til brev fra firma Siv. Ing. Jan Lian AS der det varsles oppstart av planarbeid med detaljregulering for «Skiljåsaunet boligfelt» på eiendommene gnr./bnr. 16/1, 16/6 og 15/14 i Overhalla kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et boligområde med 6–7 boligtomter. Planområdet er i kommuneplanen disponert til LNFR-område. Boligområdet ligger tilknyttet privat veg og har adkomst mot fv. 7054. Det er ca. 1,8 km fylkesveg med grusdekke uten gang-/sykkelveg ned til fv. 17. Langs fv. 17 er det etablert gang-/sykkelveg mot Hunn skole (ca. 1,4 km). Trafikken målt som årsgjennsnitt (ÅDT) på strekningen er svært lav 110 kj/dgn (10% tunge). Skiltet hastighet der privat veg kommer ned på fv. 7054 er 50km/t

Vår uttalelse:

Vår hovedinnvending i forhold til etablering av boligområde på nevnte lokalitet er at det ikke er etablert gang-/sykkelveg tilbud for myke trafikanter langs fv. 7054 fra Skiljåsaunet til fv. 17. Strekningen er ikke prioritert for etablering av et slikt tilbud i fylkesvegplan, og sannsynligheten for at gang-/sykkelveg blir bygd i nærmeste framtid vurderes som liten. Avstanden fra planlagt nytt boligområde til Hunn skole er under 4 km noe som medfører at det ikke er lovbestemt krav til skoleskyss for 2–10 klassetrinn. Vi antar at det likevel går skolerute på strekningen. Som en del av planbehandlingen i Overhalla kommune ønsker vi at kommunens trafiksikkerhetsutvalg gjør en vurdering av trafiksikkerhetsaspektet ved etablering av dette boligområdet. Statens vegvesen vil ikke motsette seg at det iverksettes planarbeid som omtalt men vi vil ved vår senere uttalelse til saken legge vekt på hvordan kommunen vurderer trafiksikkerheten ivaretatt. Avkjørsel fra fv. 7054 inn mot boligområde skal innfri et siktkrav på minimum 6 x 45 meter.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
Med hilsen

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Tor-Erik Jule Lian
Seksjonsleder

Risvik Geir Halvard

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Overhalla kommune, 7863 OVERHALLA

Trøndelag Fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

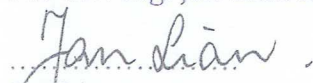
Vedlegg 14.

REGULERINGSPLAN FOR SKILJÅSAUNET BOLIGFELT

i Overhalla kommune

PLANPROGRAM

Overhalla den 30.04.18-revisjon A 18.10.18
For Siv. ing. Jan Lian AS


Jan Lian

Oppdragsgiver: Ingunn og Kjetil Øvereng
Oppdragsnavn: Reguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt
Plan ID:
Utarbeidet av : Siv. ing. Jan Lian AS
Rådgivende ingeniør
7863 Overhalla
Telefon +47 90077317
E-post jan@janlian.no

Prosjekt nr: 2018001
Saksbehandler: Jan Lian

Revisjonsoversikt:

Rev.nr	Dato	Rev av	Omfang av revisjon
A	18.10.18	Jan Lian	Korreksjoner etter kunngjøring av oppstart og ulegging av planprogram til offentlig ettersyn: Figur 2 Planområdet endret. Areal med fornminner og dyrkamark og beite tatt ut . Utredningstemaer korrigert/supplert: <ul style="list-style-type: none">• kulturminner og miljø korrigert.• Landskap• Sikring av jordressurser• Barn og unges oppvekstvillkår• Helse og omsorg• Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter Framdriftsplan korrigert.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Formålet med planarbeidet	4
2	Bakgrunn	5
3	Alternativer	5
3.1	Generelt	5
3.2	Planforslaget	5
3.3	Null-alternativet	5
3.4	Alternativer som skal utredes	5
4	Overordnede føringer	5
4.1	Generelt	5
4.2	Kommuneplanens arealdel	5
4.3	Reguleringsplaner	5
4.4	Trafikksikkerhetsplan for Overhalla kommune	5
4.5	Klima og miljøplan for Overhalla kommune	6
5	Utredningsbehov	6
5.1	Generelt	6
5.2	Utredningstemaer	6
5.3	Nærmere undersøkelser og vurderinger	7
6	Utbyggingsavtale	
6.1	Behov for offentlige og private tiltak i planområdet	7
6.2	Behov for utbyggingsavtale	8
7	Gjennomføring av planarbeidet, informasjon og medvirkning	8
8	Framdriftsplan	8

Vedlegg 1 Referat fra oppstartmøte med kommunen 12.02.18

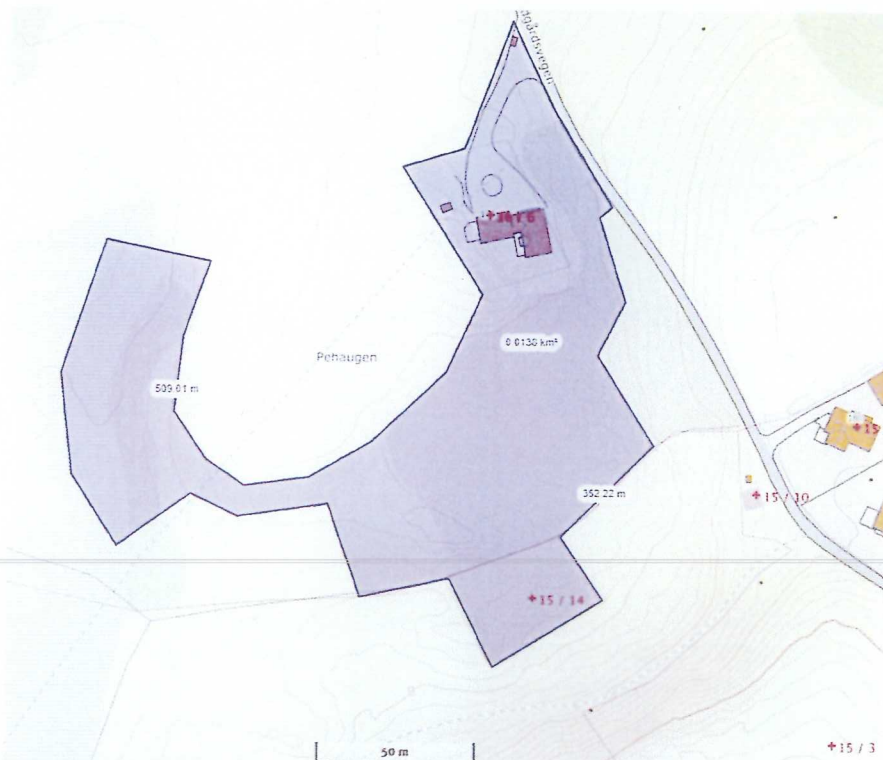
1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligtomter i planområdet.

Planområdet omfatter deler av eiendommene 15/14, 16/1 og 16/6 og er vist på fig 1 Oversiktskart og fig 2 Planområde nedenfor..



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 Planområdet

Det er avholdt oppstartmøte med representanter for kommunen den 13.02.18. Kopi av referatet vedlegges som vedlegg 1.

2 Bakgrunn

Grunneierne av eiendommen gnr 16, bnr 1 har tidligere søkt om dispensasjon og fradeling av tre nye boligtomter i LNF-område på eiendommen, og de har fått godkjenning i utvalgsmøte 13/17 i møte den 2.03.17 under forutsetning av at det utarbeides reguleringsplan for området og at:

- Helhetlig utnyttelse av området skal ivaretas.
- Det skal tas hensyn til landbruk slik at det ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det er stilt krav om at det ved utarbeidelse av planen skal vektlegges en helhetlig utnyttelse av området. Dette innebærer også at det er naturlig å vurdere om det plass til noen flere tomter i området.

3 Alternativer

3.1 Generelt

Det foreligger følgende hovedalternativer for utnyttelse av området:

- Alt 1 Planforslaget
- 0-alternativet- er framskrivning av dagens situasjon.

3.2 Alt 1 Planforslaget

Planforslaget omfatter ca 24 da, se figur 2 ovenfor

3.3 0-alternativet-ingen tiltak

I dette alternativet vil planområdet bestå som LNFR område som i dag

3.4 Alternativer som skal utredes

Tiltakshaver utreder alt 1 samt 0-alternativet.

4 Overordnede føringer

4.1 Generelt.

Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplanen tas hensyn til gjeldende planer og overordnede føringer

4.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger i LNF-område. Det er i sak 13/17 den 2.03.17 gitt dispensasjon for fradeling av tre nye boligtomter i LNF-område på eiendommen 16/1 forutsatt at det utarbeides og vedtas reguleringsplan for området.

4.3 Reguleringsplaner

Det er ingen tilstøtende reguleringsplaner

4.4 Trafikksikkerhetsplan for Overhalla kommune

Planområdet ligger 3,4 km fra Hunn sentrum og Hunn skole, 1,4 km langs Fv. 17, 1,8 km langs Fv. 7054 og 0,2 km langs privat vei.

Det er gang-/sykkelveg langs Fv. 17 men ikke langs Fv. 7054 Nordgårdsveien..

Det er ikke registrert ulykker på Fv.7054 fram til Fv. 17

4.5 Klima og miljøplan for Overhalla kommune

Etter en gjennomgang av klima og miljøplan vedtatt kan det ikke sees at den inneholder forhold av betydning for planarbeidet.

5 Utredningsbehov

5.1 Generelt

Omfang av konsekvensutredning skal vurderes iht. Forskrift om konsekvensutredning §7 og vedlegg IV og innkomne uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Konsekvensutredningen skal i følge forskriftens § 21 identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

5.2 Utredningstemaer

Følgende tema foreslås utredet i konsekventutredningen:

- **Naturmangfold jfr. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven**

Det vises til naturmangfoldlovens §7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jfr. Naturmangfoldloven §§8-12. Det foretas beskrivelse og vurderinger basert på befaring og kunnskapsgrunnlag i artsdatabasen, naturbase, skog og landskap.

- **Kulturminner og miljø.**

Det er i følge riksantikvarens database «Askeladden» kjente automatisk fredede kulturminner i området. Arealer med kulturminner tas ikke inn i planen. Fylkesmannens krav om overflateregistrering samt en vurdering av behov for en maskinell søkesjaktning i området som inngår i reguleringsplanen mellom gravhaugene tas til følge.

- **Friluftsliv**

Det er i Miljødirektoratets database ikke registrert friluftslivsområder i planområdet. Tiltaket ligger inntil adkomstløype til eksisterende lysløype/trimløype som må ivaretas.

- **Landskap**

Landskapet er ikke spesielt og det legges ikke opp til vesentlig terrengingrep eller dominerende bebyggelse i området.

Det er i Miljødirektoratets database Naturbase ikke registrert spesielle naturtyper i området.

Tiltakets virkninger på landskapet beskrives i planbeskrivelsen

- **Sikring av jordressurser (jordloven)**

Dyrkamark /innmarksarealer holdes utenfor planområdet.

Planområdet omfatter følgende landbruksområder:

Produktiv skog	2,0 da
Beite	11,8 da
Sum	13,8 da

Det legges inn en buffersone mellom arealer til bolig og jordbruksarealene der det er behov for det.

Området er grunnlendt delvis med fjell i dagen.

Samlet landbruksområde for eiendommene 16/1 og 17/3:

Fulldyrka jord	178,5 da
Innmarksbeite	71,1 da
Produktiv skog	1154,5 da
Annet markslag	361,9 da
Bebyggd, vann, samferdsel	14,3 da
Sum	1780,2 da

- **Beredskap og ulykkesrisiko jf. Plan- og bygningsloven § 4-3**

Det foretas en ROS-analyse.

- **Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko for flom og skred.**

- **Barn og unges oppvekstvillkår.**

Behov for rekkefølgebestemmelser for tilrettelegging av barn og unges oppvekstvillkår vurderes.

- **Helse og omsorg**

Det beskrives hvordan folkehelseperspektivet hvordan universell utforming er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.

- **Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter**

Det beskrives hvordan trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort

Konsekvensutredningen tas inn i planbeskrivelsen.

5.3 Nærmere undersøkelser og vurderinger

Det skal i utredningen gis en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til:

- **Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen eller tiltaket.**

Dette forutsettes utredes hvis det viser seg relevant og nødvendig.

- **Undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av planen eller tiltaket.**

I utgangspunktet anses ikke forholdet relevant. Det tas forbehold om at dette må utredes hvis utredning av under punktene «Beredskap og ulykkesrisiko» eller «Mulige trusler av klimaendringer» viser at det er relevant og nødvendig.

Selv om planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, er det ifølge «Veiledningsnotat – Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplaner» fra KMD/planavdelingen av 14.1.16» krav om at virkningene av planen skal belyses.

6 Utbyggingsavtale

6.1 Behov for offentlige og private tiltak

- Utbygging av privat vei.

Adkomst til området forutsettes etablert ved utvidet bruk av eksisterende private veg med avkjørsel fra Fv 7054.

- Utbygging av kommunale og private VA-ledninger
Behov for vannforsyning forutsettes dekt ved tilknytning til eksisterende kommunal vannledning i nærheten av planområdet.
Overvann ledes ut i terreng.
- Området forutsettes tilknyttet NTE's nett i området.

6.2 Behov for utbyggingsavtale

Det er behov for en utbyggingsavtale vedr utbygging av VA-anlegg fram til feltet samt utbygging og overtakelse av interne hovedledninger.

7 Gjennomføring av planarbeidet/ offentlig informasjon og medvirkning

Før oppstart av arbeidet med selve reguleringsplanen starter, foretas kunngjøring i media iht. krav i Plan og bygningsloven i tillegg til at alle berørte parter og offentlige instanser får informasjon om oppstart av planarbeidet. Planprogrammet sendes på høring samtidig med kunngjøring av oppstart av planarbeidet.

Planarbeidet forutsettes gjennomført i samråd med Overhalla kommune med møter og korrespondanse etter behov.

8 Framdriftsplan

	Uke/år
Kommunal behandling av planprogram	22 /2018
Kunngjøring av planprogram og planstart	23/2018
Frist for uttalelser til kunngjøringa av planprogram og oppstart av planarbeidet	29/2018
Kommunal behandling av revidert planprogram	45/2018
Utarbeidelse av reguleringsplan	49/2018
Kommunal behandling av plan første gang	4/2019
Utlegging til offentlig ettersyn	6/2019
Frist for uttalelse	12/2019
Evt. justering av plan	15/2019
Kommunal behandling av plan andre gang	21/2019



Saksframlegg

Skiljåsaunet boligfelt - fastsettelse av planprogram

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla formannskap	80/18	06.11.2018

Rådmannens innstilling

Formannskapet fastsetter planprogram for Skiljåsaunet boligfelt, datert 30.04.18, sist revidert 18.10.18, og at planprogrammet legges til grunn for videre detaljregulering.

Hjemmel for vedtaket er: Delegasjonsreglementets pkt. III. bokstav c, iii, pkt. 3.

Behandling i Overhalla formannskap - 06.11.2018

Behandlet.

Vedtak i Overhalla formannskap - 06.11.2018, enst.:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas:

Formannskapet fastsetter planprogram for Skiljåsaunet boligfelt, datert 30.04.18, sist revidert 18.10.18, og at planprogrammet legges til grunn for videre detaljregulering.

Vedlegg:

- 1) Revidert planprogram for detaljregulering Skiljåsaunet boligfelt, datert 18.10.2018, med sammenstilling av høringsuttalelser
- 2) Referat oppstartsmøte
- 3) Høringsuttalelser

Saksopplysninger

Plankonsulent Siv. ing. Jan Lian AS har på vegne av grunneier og forslagsstiller Ingunn og Kjetil Øvereng, oversendt et revidert planprogram for regulering av Skiljåsaunet boligfelt datert 18.10.2018. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9, skal kommunen avgjøre om planprogrammet skal fastsettes.

Planområdet omfatter eiendommene 16/1, 16/6 og 15/14.



Figur 1 – Revidert planområde (til venstre) og opprinnelig planområde (til høyre). Områder med registrerte fornminner og dyrkamark/innmarksbeite er tatt ut av planen.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutbygging innenfor planområdet.

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til landbruk-, natur- og friluftslivsformål (LNF). I sak 13/17 ble det gitt dispensasjon for fradeling av tre nye boligtomter på eiendom 16/1, under forutsetning av at det ble utarbeidet og vedtatt reguleringsplan for området.

Reguleringsplan vil omfatte et område på 13,8 da, hvorav 11,8 da er beite og 2 da er produktiv skog. Det legges inn buffersoner mellom areal til bolig og areal til jordbruk der det er behov.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 13.2.2018. I møtet ble det konkludert med at det er behov for en konsekvensutredning (KU) da planen ikke er i samsvar med overordnet plan, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg 1, punkt 25.

I møtet ble det vurdert at de tema som følger under må konsekvensutredes. Punktene skal tas inn i planbeskrivelsen og ikke følge som et eget dokument.

- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Forurensning

- Jordressurser
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Virkning som følge av klimaendringer, herunder risiko for flom og skred
- Barn og unges oppvekstvilkår

Det ble gjennomført en befaring av planområdet den 18.9.2018 i regi av kulturminneforvaltningen ved Trøndelag fylkeskommune. På befaringer var også representanter fra tiltakshaver, plankonsulent og kommunen.

På grunn av planrådets begrensede omfang og plassering, legges det ikke opp til offentlig informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen.

I revidert planprogram tas det sikte på å legge forslag til reguleringsplan ut til høring i uke 6 i 2019 og en endelig behandling av planen i uke 21 i 2019.

I forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til planprogram er det mottatt seks innspill: Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Sametinget, Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk Holding AS (NTE) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Sammendrag av uttalelser med kommentar fra plankonsulent/kommunen følger under.

20.8.2018 – Fylkesmannen i Trøndelag

Landbruk:

Viser til at det nå inngår ca. 12 daa med innmarksbeite og at noe av dette er dyrkbart areal. I henhold til nasjonale føringer skal jordvernet stå sterkt, og det er særlig viktig å redusere omdisponeringen til formålene næring, bolig og fritid. Fylkesmannen mener planområdet må reduseres slik at dyrket mark (innmarksbeite) holdes utenfor planen. Det bør i tillegg etableres en buffersone mellom boligareal og jordbruksareal for å redusere konflikter. Ser at det er ikke er vurdert behov for konsekvensutredning knyttet til tema landskap. Fylkesmannen forventer imidlertid at virkningene av tiltaket knyttet til dette tema er godt beskrevet i planbeskrivelsen.

Kommentar fra plankonsulent:

Dyrkamark (innmarksbeite) tas ut av planen og det etableres en buffersone mellom boligarealet og jordbruksarealene. Tiltakets virkning på landskapet beskrives i planbeskrivelsen.

Klima og miljø

Påpeker at det må tas hensyn til miljøkvaliteter i området, og at disse må vurderes opp imot naturmangfoldloven. Konsekvenser for naturmangfold skal framgå av planbeskrivelsen.

Planområdet ser ut til å grense opp til eller inkludere naturtypen naturbeitemark, som i Norsk rødliste for naturtyper er registrert som sårbar (VU). Fylkesmannen forventer med bakgrunn i dette at landskap som tema blir inkludert i konsekvensutredningen, herunder kartlegging av naturtyper. For å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag må det gjennomføres undersøkelser knyttet til kartlegging av naturtyper, artsregistrering og kartlegging av fremmede arter.

Grunneier har i etterkant av uttalelsen vært i kontakt med Fylkesmannen og informert om at området er brukt som dyrket mark, at de registrerte fornminner i området ikke vil bli berørt og at noe skog er tatt ut øst i planområdet. I epost av Fylkesmannen har på grunnlag av denne informasjonen frafalt krav om naturtypekartlegging.

Kommentar fra plankonsulent:

Det tas til etterretning at Fylkesmannen i mail av 30.08.18 har trukket krav om undersøkelser.

Barn og unge

Viser til at det er viktig å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Forventer at T-2/08 – Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging legges til grunn for arbeidet. Tilrettelegging for barn bør tas inn i rekefølgebestemmelser.

Kommentar fra plankonsulent:

Kravene tas til følge

Helse og omsorg

I planforslaget bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjennomført. Planforslaget må ivareta tema som trafikk sikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter. Det må også ivaretas områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser for ulike aldersgrupper. Plandokumentene må vise hvordan universell utforming er ivaretatt.

Kommentar fra plankonsulent:

Kravene tas til følge

Samfunnssikkerhet

Forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med plan- og bygningsloven. Viser også til direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder fra 2017.

Kommentar fra plankonsulent:

Kravene tas til følge

24.8.2018 – Trøndelag fylkeskommune

Påpeker at planområdet inneholder kjente automatisk fredete kulturminner. På toppen av P-haugen er det plassert et gravfelt med fire gravhauger fra jernalderen (Askeladden-id. 28058). På naboeiendommen, og langs samme høydedrag ligger det også et gravfelt med ni gravhauger (Geilhaugen – id. 28057). Fylkeskommunen vurderer at det er stort potensial for funn av ytterligere kulturminner innenfor planområdet. Det er vurdert behov for en arkeologisk feltregistrering av hele planområdet før en endelig uttalelse. I henhold til kulturminneloven vil automatisk fredete kulturminner i området legges begrensninger på utnyttelsen.

Fylkeskommunen vil vurdere innsigelse til planen dersom det planlegges utbygging i området mellom gravfeltene. Det vil også komme merknader til utforming og høyde på bygg for de planlagte bygg sørøst i området. Området må feltregistreres og fylkeskommunen har bedt tiltakshaver om å vurdere størrelsen på planområdet på nytt. Dette for evt. å avgrense område som må undersøkes.

Det er ikke registrert friluftsområder i planområdet, men tiltaket ligger inntil adkomstløype til eksisterende lys- og trimløype som må ivaretas.

Kommentar fra plankonsulent:

Krav om overflateregistrering, samt en vurdering av behov for maskinell søkesjaktning i området som inngår i reguleringsplan mellom gravhauger tas til følge. Krav om at området med kulturminner ikke tas inn i planforslaget tas til følge.

3.7.2018 – Statens vegvesen

Har innvending i forhold til at det ikke er etablert gang-/sykkelveg langs fv. 5054 fra Skiljåsaunet til fv. 17. Strekingen er ikke prioritert i fylkesvegplanen, og sannsynligheten for at dette blir etablert i nærmeste framtid er vurdert som liten. Statens vegvesen viser til at kommunens trafikk sikkerhetsutvalg må gjøre en vurdering av trafikk sikkerhetsaspektet ved etablering av boliger som planlagt. Statens vegvesen motsetter seg ikke planarbeid som omtalt, men vil ved senere uttalelse til saken legge vekt på hvordan kommunen har vurdert trafikk sikkerhet. Avkjørsel fra fv. 5054 inn mot boligområdet skal innfri siktkrav på minimum 6 x 45 meter.

Kommentar fra plankonsulent:

Dette er et lite boligfelt i et område hvor det er flere boliger fra før. De som bor her har samme behov for gang- og sykkelvei eller rutegående skoleskyss som nye beboere vil ha. Hvis det settes krav om at det ikke kan bygges nye boliger i de deler av kommunen hvor det ikke er gang- og sykkelvei fra/til skole, vil det enten måtte bygges gang- og sykkelveier eller så vil store deler av kommunen avfolkes. Uttalelsen tas til etterretning og trafiksikkerheten vurderes i konsekvensutredningen.

Kommentar fra kommunen:

Saken vil bli tatt opp og drøftet i kommunens trafiksikkerhetsutvalg.

1.8.2018 – Sametinget

Ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk fredete kulturminner i planområdet, men minner om generell aktsomhetsplikt.

Kommentar fra plankonsulent:

Kravene tas til følge

11.7.2018 – NVE

Uttalelsen omfatter generelle råd og veiledning vedrørende

- flom, erosjon og skred
- vassdrag og grunnvannstiltak
- energianlegg

Dersom planen berører NVEs saksområder skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Kommentar fra plankonsulent:

Kravene tas til følge

11.7.2018 – NTE

Har ingen merknader, men enkelte innspill.

Kommentar fra plankonsulent:

Uttalelsen tas til etterretning.

Vurdering

I tråd med plan- og bygningslovens § 12-9 skal kommunen etter høringsperioden avgjøre om planprogrammet skal fastsettes. Planprogrammets formål er primært å redegjøre for utredningsbehov i planarbeidet, samt gjøre rede for opplegg for medvirkning.

Innkommne uttalelser er kommentert av plankonsulent, og er tatt inn i revidert planprogram som tema som skal utredes nærmere i påfølgende reguleringsplanprosess. Uttalelsene vurderes som tilstrekkelig kommentert av plankonsulent. Det er lagt ved en tilleggsuttalelse fra kommunen under enkelte av punktene.

Revidert planprogram vurderes å gjøre rede for formålet, planprosessen og hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for nærmere utredning av tema i tilstrekkelig grad. Forholdet til kulturminner i området, og endelig plassering av boliger er uavklart. Det er på tross av dette vurdert at planprogrammet kan fastsettes, og arbeidet med reguleringsplan kan starte opp. Grunneier har oversendt flere spørsmål og behov for avklaringer til fylkeskommunen, knyttet til undersøkelser, byggegrenser og byggehøyder. Det er ikke mottatt svar på dette eller en endelig uttalelse fra fylkeskommunen per nå.

I forhold til de tema som ble vurdert for konsekvensutredning (KU) i oppstartsmøte, kan vi ikke se at forurensning er tatt med i revidert planprogram. Overhalla kommune forutsetter at også dette tas inn i planarbeidet.

I revidert planprogram har tiltakshaver tatt ut store deler av planområdet for å unngå at områder med registrerte fornminner og områder til innmarksbeite/landbruk kommer inn i planen. Planområdet er redusert fra ca. 24 da til 13,8 da. Overhalla kommune mener det er mer hensiktsmessig at områdene beholdes innenfor planområdet, og at det heller avsettes hensynsoner mot disse områdene. Dette for å synliggjøre disse områdene for brukere av planen.

Konklusjon

Revidert planprogram legges til grunn for det videre planarbeidet med områderegulering for Skiljåsaunet boligfelt.

Planprogram for Skiljåsaunet boligfelt, sist revidert 18.10.18 – tilrås endelig fastsatt.
