

Overhalla kommune
v/ Åse Ferstad

Overhalla den 22.09.19

**Reguleringsplan for Skiljåsaunet.
Kommentar til uttalelser til planforslaget**

Det vises til mail av 14.08.19 til Kjetil Øvereng med kopi til meg vedlagt kopi av høringsuttalelser etter 1. gangs behandling av planforslaget i Overhalla kommune.

Hovedpunkter i uttalelsene er gjengitt nedenfor, og jeg har lagt inn merknader med *Kursiv skrift*.

1 Sametingets uttalelse av 2.07.19

- Det påpekes at sametinget er varslingsmyndighet ved funn av evt. fredede kulturminner på linje med fylkesmannen og at dette bør tas inn i planbestemmelsene.

Uttalelsen tas til følge, og dette tas inn i planbestemmelsene

2 Barn og unges representants uttalelse av 24.07.19

- Barn og unge har behov for trygg vei til/fra sentrum o.a. Kommunen må derfor prioritere gang-sykkelvei langs fv. 7054. Det påpekes behov for redusert fartsgrense og fotgjengerfelt ved kryssing av fv.17.

Det ferdes barn og unge langs de fleste veier inkl. fv. 7054 i kommunen, og det er behov for bygging av GS-veier langs mange av disse veiene. Risiko for ulykker avhenger av flere forhold som trafikkmengde, kjørehastighet, kurvatur på veiene og oversiktighet.

Kommunen har i sin klima- og miljøplan for 2014 -2019 målsetting om å prioritere bygging av gang-sykkelveier langs fv. 17 Overhalla-Namsos og soner rundt skolene i en radius på 4 km, samt å lokalisere nye boligområder til områder hvor det er etablert GS-veg på tilstøtende fylkesvegnett..

-
- Bebyggelse og anlegg «skal» gis universell utforming, og ikke «så langt det er mulig» gis universell utforming.

Krav om at bebyggelse og anlegg «skal» gis universell utforming tas inn i planbestemmelsene.

- Det må avklares hvem som har ansvar for drift- og vedlikehold av lekeplass. *Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplass legges til velforening i området og dette tas inn i planbestemmelsene.*

3 Statens vegvesens uttalelse av 28.06.29

- Det kan ikke forventes fylkeskommunalt bidrag til realisering av GS-veg lang fv.7054 før tiltaket er prioritert i vedtatt plan hos fylkeskommunen.

Det er c.a 35 husstander som har sin adkomst til Hunn skole langs fv 7054 forbi avkjørselen til det nye boligfeltet.

Det nye boligfeltet omfatter ni tomter Av disse er en tomt bebygd tidligere, en tomt er godkjent for bygging og tre tomter er tidligere godkjent med forbehold om at det utarbeides reguleringsplan som godkjennes. Planområdet omfatter således i realiteten fire nye tomter

Overhalla kommune har i kommuneplanen som målsetting «å stimulere til bosetting og markedsføre verdier av å bo landlig» og bør av hensyn både til eksisterende og ny bebyggelse i området som sogner til fv. 7054 prioritere bygging Trøndelag fylkeskommune.

Det antas at kommunen har intensjon om å følge opp kommuneplanens målsetninger og at de tar initiativ til å få bygd GS-veg langs fv. 7054.

- Manglende GS-veg langs fv. 7054 øke behovet for et godt busstilbud på strekningen og at det er behov for tosidig busslomme ved fv. 7054 som burde vært med i reguleringsplanen, alternativt at det på annen måte sikres trafikksikkert tilbud ved på- og avstiging av skolebuss. bruker buss.

Statens vegvesen har i sin uttalelse til oppstart at planarbeidet ikke nevnt behov for å utvide planområde for å få med tosidig busslomme lang fv. 7054.

Det går skolebussrute etter fv.7054, og bussen kan stoppe for på- og avstigning ved eksisterende avkjørsler til gårdsbruk på begge sider av veien ved avkjørsel til boligfeltet, se kartskisse nedenfor



Figur 1 Muligheter for på-og avstiging av buss vist med rød prikk

4 Trøndelag fylkeskommune 9.07.19

- Ingen avgjørende merknader til planen.

- Viser til uttalelse fra statensvegvesen vedr. behov for tosidig busslomme ved fv.7054 som de støtter.

Synspunkter tas til etterretning.

5 Fylkesmannen i Trøndelag 7.08.19

- Det hevdes at det i beskrivelsen av planen er gjort feil ved at det er skilt mellom innmarksbeite og dyrkamark, og det hevdes at innmarksbeite regnes som dyrkamark.

I planbeskrivelsen er brukt betegnelsen fra databasen «Gårdskart.nibio.no» der det skilles mellom innmarksbeite og dyrkamark.

- Det påpekes at tomt 5 og hele tomt 6 og deler av lekeplassen kommer i berøring med innmarksbeite.

Det som påpekes temmer med registreringer i «Gårdskart.nibio.no» Deler av området er imidlertid bevokst med stor skog, så registreringene i databasen synes ikke å være helt korrekte, se figur 2 nedenfor.



Figur 2 Bilde tatt fra avkjørsel mellom tomt 3 og 5 mot areal for trafotomt og lekeplass

- Det påpeker at omdisponering av innmarksbeite ikke er med i arealoversikt på side 21.

Det er en skrivefeil i arealoversikten. Der det er skrevet «Utmarksbeite» skal det stå «Innmarksbeite»

- Det antas at omdisponering av ca 0,8 da dyrkamark gjelder avkjørsel til boligfeltet, og etterlyser vurdering av alternativ utforming av avkjørselen.

Omdisponering av dyrkamark gjelder «veg» i avkjørsel med ca. 200 m² og «annen veggrunn-grøntareal» langs eksisterende vei med ca. 500 m².

Grunnlaget for dimensjonering av avkjørsel er krav om at stor renovasjonsbil og brannbil skal komme fram på vegen. Grunnen i avkjørselsområdet består av et jordlag med varierende tykkelse over fjell. Det er fjell i veigrøfta på siden av veien mot huset slik avkjørselen er tegnet på reguleringsplanen, se figur 3 nedenfor.



Figur 3 Avkjørsel til boligfelt sett fra boligfeltet

Bilde 4 viser ikke ferdigbygd avkjørsel som er for trang for lastebiler, se hjulspor utenfor veibanen til venstre for bilen i bildet. Hvis omdisponering av dyrkamark i kryssområdet skal unngås, må vegen flyttes ca. 8 m nærmere eksisterende bolighus på tomt 1. Avstanden mellom areal regulering til vegformål og bolighuset er ca. 8m. Høydeforskjellen mellom vegen i avkjørselen og terrenget ved bolighuset er ca 5m.



Figur 4 Bilde av avkjørsel til boligfeltet sett fra nord- avkjørsel til høyre i bildet.

Byggelinjen lang avkjørselen er 8 m. Kjørebanebredde på rettstrekk er 4 m g tillegg kommer 2 m på hver side til grøfter og snøopplag.

Veien kan flyttes 4 m nærmere bolighuset uten at huset kommer i konflikt med byggelinjen langs avkjørselen, men da må det foretas omfattende grave- og sprengningsarbeider og settes opp støttemur for å hindre at løsmasser over fjell sklir ned på vegen, og det må settes opp gjerde på toppen av muren. Ved dette arbeidet vil det være risiko for skader på bolighuset

Et annet alternativ for avkjørsel til boligfeltet kunne vært å legge den sammen med avkjørsel til bolighuset på tomt 1 nord for feltet. Dette alternativet er det sett bort fra da det ville ha avskjært innmarksbeite på høyledraget med gravhaug fra resten av gården..

- Det er påpekt at deler av tomt 5 og hele tomt 6 samt adkomstveg til disse tomtene og tomtene 7, 8 og 9 ligger på innmarksbeite.

Dette stemmer med unntak at adkomstvegen til tomt 5 i sin helhet og deler av vegen langs tomtene ligger på produktivt skogsarealdeler slik arealbegrensningen er vist på gårdskart og tynn strek på plankartet. Ut fra befarings i planområdet synes imidlertid skogbruksarealet å strekke seg lengre inn på beiteområdet enn det som går fram av kartverket

- Det påpekes at del av lekeplass ligger på innmarksbeite.

Situasjonen er den samme her som ellers i planområdet, skogbruks arealet synes å ha økt på bekostning av beitearealet.

Størrelsen på lekeplassen er på planen 15m x24 m= 360 m². Kravet til størrelse på lekeplassen er 170 m² beregnet ut fra reglene i Pbl § 11-9. Den er bevisst tegnet større enn minimumskravet for å gi litt plass til ballspill da det ikke er noe ballfelt nærheten av boligfeltet.

- Det påpekes at det er uheldig å legge til rette for utbygging i områder som genererer økt bilbruk.

Det er ikke grunnlag for å etablere et kollektivt transporttilbud på bygdene. Hvis det bare skal bygges i områder som ikke genererer økt bilbruk blir det lite boligbygging på bygdene.

- Det er gitt faglig råd om å etablere buffersone mellom boligarealene og jordbruksarealene for å unngå drifts- og miljømessige ulemper

Tiltakshaver som eier tilstøtende jordbruks arealer ser ikke behov for noen buffersone mellom jordbruksarealene og boligarealene.

Det vurderes ikke å være behov for å følge rådet..

- Det er gitt faglig råd om at planområdet avgrenses til arealer som ikke berører myr.

Det er ved befarings registrert mindre partier med grunn myr på tomtene 7, 8 og 9 Tomtene ligger i sin helhet på område som i databasen «Gårdskart» er vist om «Skogbruksarealer».

Det vurderes ikke å være behov for å følge rådet.

- Det er gitt faglig råd om at det tas inn bestemmelser krav om plan for bygge- og anleggsfasen for å sikre hensyn til eksisterende bebyggelse mot støy.

Det vurderes ikke å være behov for egen plan for bygge-og anleggsfasen for å sike hensyn til eksisterende bebyggelse mo støy.

- Kommer med faglig råd om at kommunen stiller krav til en mer utfyllende ROS-analyse med henvisning til gjennomførte undersøkelser og kilder, og at eventuelle tiltak blir fulgt opp i planbestemmelsene.

DSB`s veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra april 2017 var kjent ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Det er foretatt en konsekvensutredning i tekstdelen med detaljeringsgrad som er tilstrebet å være tilstrekkelig for å fatte en beslutning. Området er lite og oversiktelig, og det er ikke vurdert å være behov for en omfattende ROS-analyse som beskrevet i veilederen..

Fylkesmannen har konkludert med følgende innsigelse til reguleringsplanen:

«Med hjemmel i jordlova §9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen innsigelse til:

- Tomtene 5-9 med tilhørende adkomstveg.
- Den delen av lekeplassen som berører innmarksbeite
- Den delen av avkjørselen som medfører omdisponering av fulldyrka mark»

Fylkesmannens innsigelse synes urimelig, og det begrunnes som følger:

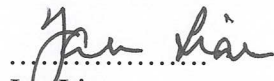
- 1 Det er i Overhalla formannskap sak 13/17 godkjent fradeling av tre boligtomter i LNF-området på eiendommen 16/1 forutsatt at det bl.a. utarbeides og vedtas reguleringsplan for området.
Det er også godkjent fradeling og gitt byggetillatelse av ubebygd boligtomt 15/14 (tomt 4) fra eiendommen.15/2 som inngår i planområdet
Videre er inngår bebygd eiendomm16/6 (tomt 1) i planområdet.
- 2 Tomtene 7, 8 og 9 ligger ikke på dyrket mark eller innmarksbeite. De legger heller ingen begrensning på bruken av innmarksbeiter i området.
- 3 Adkomstvei med areal til grøfter og snøopplag til tomtene 7, 8 og 9 legger beslag på ca. 960 m² innmarksbeite målt ut fra arealgrenser tatt ut fra «Gårdskart.nibio».
- 4 Størrelsen på lekeplassen kan om nødvendig reduseres til 170 m² som er kravet for 9 tomter ut fra reglene i Pbl. § 11-9.

- 5 Ved plassering av avkjørselen til boligfeltet er det lagt vekt å legge beslag på minst mulig dyrkamark. Avkjørselen slik den er vist på reguleringsplanen, legger beslag på ca. 200 m² dyrkamark. Pga. kort avstand til eksisterende bolig på tomt 1 er det ikke teknisk mulig å flytte avkjørselen nærmere boligen for å unngå å berøre dyrkamarka.
- 6 Det er forbundet med store kostnader å gjøre området byggeklart. Tomten 6,7, 8 og 9 er lagt til tidligere godkjent antall tomter forutsatt utarbeidelse av godkjent reguleringsplan, for å få flere tomter å dele kostnadene på. Enhver reduksjon av antall tomter fører til økte kostnader pr tomt som vanskeliggjør utbygging av planområdet.

Det foreslås at kommunen oversender dette brevet til fylkesmannen med anmodning om at han revurderer innsigelsen før saken evt. går til mekling.

Jeg avventer korrigerings av plandokumentene til det er avklart hvilke endinger som kreves.

Vennlig hilsen
For Siv. ing. Jan Lian AS


.....
Jan Lian

Kopi til Kjetil Øvereng.