



# Overhalla kommune

– positiv, frisk og framsynt

Saksmappe: 2020/53

Saksbehandler:  
Åse Ferstad

## Saksframlegg

### 1.gangsbehandling - Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde - offentlig ettersyn

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	1/20	12.02.2020

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. §§ 4-2 og 12-11, legges forslag til reguleringsplan (detaljregulering) for Hunnaåsen boligområde (planID 5047-174420160004), datert 1.10.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

#### Vilkår:

Før høring og offentlig ettersyn tas følgende bestemmelser inn:

- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Det skal legges ved byggesøknaden en kotesatt profil av tomta som viser eksisterende og planlagt terreng og hvor bebyggelsen er påført mønehøyde.
- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Som et ledd i detaljplanlegging av gang- og sykkelvegen, eventuelt kjøreveg i samme trase, skal det framlegges en dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt.
- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan for hele planområdet før oppstart av 1.byggetrinn. Planen skal vise at alternative transportsystemer er vurdert.
- Rekkefølgebestemmelsene:  
Før utbygging av påfølgende etappe kan starte, skal foregående etappe være 90 % utbygd.
- § 12-5:  
Minst 50 % av arealet på L1 – L3 skal til enhver tid være trebevokst.

**Hjemmel for vedtaket er:** Delegasjonsreglementets del III, pkt. c. iii nr. 1.

## **Behandling i Formannskapet - 12.02.2020**

Behandlet.

Kåre Magnus Skjefte bad om å få sin habilitet vurdert.

Han fratrådte under sakens behandling og avstemming etter vedtak som inhabil.

Hjemmel: Fvl. § 6a

Begrunnelse: Han er eier av eiendom som grenser mot tilførselsveg.

### **Jo Morten Aunet (H) fremsatte følgende forslag til vedtak:**

Siste kulepunkt i forslaget vilkår, §12-5 tas ut.

Votering: Det ble stemt over forslaget til Jo Morten Aunet (H) som ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble hele saken tatt opp til behandling. Den ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak i Formannskapet - 12.02.2020, enst.:**

Rådmannens forslag til vedtak vedtas:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. §§ 4-2 og 12-11, legges forslag til reguleringsplan (detaljregulering) for Hunnaåsen boligområde (planID 5047-174420160004), datert 1.10.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vilkår:

Før høring og offentlig ettersyn tas følgende bestemmelser inn:

- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Det skal legges ved byggesøknaden en kotesatt profil av tomta som viser eksisterende og planlagt terreng og hvor bebyggelsen er påført mønehøyde.
- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Som et ledd i detaljplanlegging av gang- og sykkelvegen, eventuelt kjøreveg i samme trase, skal det framlegges en dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt.
- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan for hele planområdet før oppstart av 1.bygetrinn. Planen skal vise at alternative transportsystemer er vurdert.
- Rekkefølgebestemmelsene:  
Før utbygging av påfølgende etappe kan starte, skal foregående etappe være 90 % utbygd.

Utsendte vedlegg:

1. Plankart, datert 1.10.2019
2. Planbestemmelser, datert 1.10.2019
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 1.10.2019
4. Innkomne innspill i saken med kommentarer fra plankonsulent
5. Geoteknisk vurdering, 1.12.2016
6. ROS-analyse, datert 1.10.2019
7. Lengdeprofil vei 1, datert 22.11.2019
8. Lengdeprofil SGS2 (GS ned til Hunn sentrum), datert 22.11.2019

Ikke utsendte vedlegg:

9. Særutskrift FOR-sak 25/18, 17.4.2018, Fastsettelse av planprogram
10. Planprogram, datert 15.06.2017, rev. 24.02.2018
11. Særutskrift KOM-sak 76/16, 19.09.2016, Vurdering av planspørsmålet

## Saksopplysninger

Framlagt planforslag (detaljregulering) er utarbeidet av Ing. Jorleif Lian AS, på vegne av grunneier og tiltakshaver Gunnar Brattberg. Planforslaget er datert 1.10.2019.

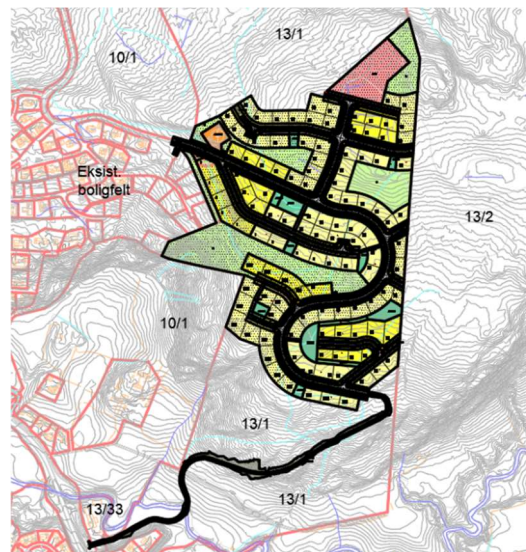
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt boligområde, i form av frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og flermannsboliger, med en etappevis utbygging av 100 – 150 boenheter de neste 20-30 årene.

Framlagt planforslag omfatter til sammen 117 tomter, samt et areal avsatt til barnehage.

Totalt planområde er på ca. 212 daa og ligger nord for Hunn sentrum.



Flyfoto som viser planområdet



Planforslag

Følgende eiendommer og grunneiere blir berørt:	Areal som inngår i planforslaget:
Gnr. 13 Bnr. 1: Gunnar Brattberg	
Gnr. 13 Bnr. 133: Overhalla kommune	(veg til høydebasseng)
Gnr. 10 Bnr. 181: Overhalla kommune	(skageåsen III – trinn 4 (veg))
Gnr. 10 Bnr. 1: Marte Formo Aagård og John Ove Klingen Aagård	Areal: ca. 300 m <sup>2</sup>
Gnr. 13 Bnr. 33: Erling Nilssen Murmester AS	Areal: ca. 150 m <sup>2</sup>
Fv. 17: Trøndelag fylkeskommune	Areal: ca. 54 m <sup>2</sup>

#### Planstatus, plankrav, konsekvensutredning (KU) og planprosess

Planområdet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er formålsregulert til LNFR-område. Gjeldene arealplan er fra juni 2007. Det er startet et arbeid med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Deler av framlagt planforslag ligger innenfor et område som fram til 2003 var foreslått som et potensielt nytt utbyggingsområde for boligbebyggelse i kommunedelplan for Skage.

I 2003 ble kommunedelplanen for Skage revidert, og framtidig utbyggingsområde i Hunnaåsen ble da tatt ut med bakgrunn i blant annet datidens prognose for framtidig befolkningsvekst og lavere etterspørsel etter boligtomter. Tomtereserven innenfor da allerede vedtatte reguleringsplaner i Skageområdet ble den gang vurdert til å kunne dekke et framtidig tomtebehov i flere tiår.

Kommunedelplan for Skage ble opphevet i februar 2013, samtidig som vedtak av reguleringsplan for Hunn (områderegulering) ble fattet.

Framlagt planforslag grenser i vest mot eksisterende reguleringsplan for Skageåsen III – trinn 4, som ble vedtatt i februar 2018.

Planforslaget er ikke i tråd med overordna plan, og omfattes av krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning, samt eventuelle nødvendige undersøkelser.

Vurdering av planspørsmålet ble behandlet av kommunestyret i sak 76/16, 19.09.2016, etter initiativ fra grunneier/tiltakshaver.

Det ble fattet vedtak om igangsetting av områderegulering, og hvor reguleringsplanen skulle utarbeides av privat forslagstiller i samråd med kommunen. Det ble inngått avtale som regulerte kostnader og ansvarsfordeling. Områderegulering ble valgt ut fra at en reguleringsplan på ca. 200 daa, og med 130-150 antall boenheter ville medføre at flere forhold/tema burde avklares/utredes nærmere på et overordna nivå.

Begrunnelsen for å vedta en planoppstart var blant annet at Hunnaåsen utpekte seg som et svært aktuelt utbyggingsområde og som ville være naturlig å vurdere på nytt i forbindelse med forestående revisjon av kommuneplanens arealdel. I forbindelse med områderegulering for Hunn i 2012/2013 fikk kommunen en anbefaling (faglig råd) fra fylkesmannens landbruksavdeling, i hovedsak ut fra jordvern hensyn, om å gjøre en helhetlig vurdering av alternative utbyggingsområder for boliger i Skage med omland. Dette enten gjennom en revisjon av kommunedelplan for Skage eller gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel. Sekundært at plangrensen for områdereguleringen for Hunn ble utvidet til å omfatte et større omland som var mer i tråd med den utbyggingsstrategien som hadde ligget til grunn for utviklingen av Skage den senere tid, og som naturlig burde inngå som en del av vurderingen av alternativ lokalisering. Det var imidlertid lite aktuelt for kommunen å starte en

utredning av alternative boligområder i Skageåsen/Hunnaåsen, samt utvide planområdet på dette tidspunktet i pågående planprosess. Dette med bakgrunn i at planens begrensninger hadde vært grundig vurdert i planprosessen og en ytterligere utredning ville forsinke et planvedtak.

Formelt oppstartsmøte ble avholdt 1.12.2016.

Forslag til planprogram ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av formannskapet i sak 64/17, 5.09.2017, og sendt på høring til berørte parter.

10.11.2017 ble det kunngjort planoppstart og høring av planprogrammet, med en frist for uttalelse 22.12.2017.

Det ble mottatt 7 innspill til forslag til planprogram; Statens vegvesen, Nord-Trøndelag fylkeskommune, NTE Nett, Relacom, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, NVE og Kåre Magnus Skjefte, Kristian Mork, Ole Anders Haugerøy. Kommentar og vurdering av innspillene ble gjort av plankonsulent i samråd med kommunen i forbindelse med fastsetting av planprogrammet.

#### Sammendrag av innkomne innspill

Statens vegvesen mener det aktuelle området kan være egnet til boligformål og har ingen spesielle merknader til saken. De ønsker at det i planleggingen legges vekt på å redusere kryss/adkomster mot fv. 17 og mener at området kan utbygges med bruk av de kryss som allerede er etablert.

Kommentar: Vegtrase vil etter all sannsynlighet kunne videreføres fra Skageåsen III, men planforslaget vil også vurdere muligheten for innkjøring til området fra sør og / eller øst, i samarbeid med vegplanlegger. Planprosessen skal utrede belastning på eksisterende infrastruktur inn til det nye boligfeltet, samt avklare alternative traseer og mulige nye gangveger inn til sentrum. Vegvesenets innspill tas til orientering i den videre planleggingen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, Planfaglig uttalelse og Kulturminnefaglig uttalelse:

Konkluderer med at planene er i tråd med de regionalpolitiske retningslinjene i Regional plan for arealbruk for 2013. For å sikre god arealutnytting bør det vurderes å sette krav til minimum utnyttingsgrad av området, dette må ses i sammenheng med landskaps- og terrengstilpasning. Viktig med god veiføring og riktig plassering av tomtene. Trafikksikker adkomst for myke trafikanter til Skage sentrum må være en forutsetning. Bra at det blir lagt opp tett dialog med interesseorganisasjoner og brukere av eksisterende skitrasé og tursti.

Kommentar: Innspill vil bli ivaretatt i planleggingen.

Kulturminner er tidligere undersøkt, ref. brev fra fylkeskommunen 22.08.2016. Det omsøkte tiltaket vi ikke komme i konflikt med fredete kulturminner. Dersom man i det videre arbeidet oppdager hittil ukjent kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommune kontaktes.

Kommentar: Krav til varsling ved oppdagelse av hittil ikke kjente kulturminner sikres i planbestemmelser for området og vil således bli ivaretatt i planleggingen.

NTE Nett forutsettes at strømforsyningene blir ivaretatt i reguleringsarbeidet og gjør oppmerksom på at eksisterende strømforsynlig sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Det må settes av plass/tomter for nettstasjoner i den nye reguleringsplanen. NTE må ha med infrastruktur for strøm i veger. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må som hovedregel dekkes kostnadene med tiltaket.

Kommentar: Innspill vil bli ivaretatt i planleggingen.

Relacoms uttalelse: Ifølge Telenors egne føringer, bygges det ikke kobbernett i nye boligfelt. Relacom har forelagt dette for Canal Digital, som er Telenors del som bygger fibernett med innholdstjenester til private. Svar fra Canal Digital: «Vi kommer ikke inn før dette meldes fra Kommune om forespørsel om fellesføringer. Om det er et privat delt må vi selge oss inn som leverandør for å frigi økonomiske midler». Utover dette kan Relacom forestå prosjektering og utbygging av rørnett for fiberkabel i nytt boligfelt, der evt. kommunen er bestiller, for så å tilby dette til aktuelle leverandører som Canal Digital og NTE marked.

Kommentar: Innspill tas til etterretning.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen:

Området ligger i naturlig forlengelse av Skageåsen, og landbruksavdelingen innser at det kan være hensiktsmessig å fortsette utbyggingen her, og slik også unngå de enda større jordverndiskusjonene som ellers vil være omkring sentrumsområdet. Landbruksavdelingen vil derfor ikke motsette seg at det igangsettes områderegeringsarbeid, men vil være opptatt av at konsekvensutredningen (KU) som ledd i temaet «jordvern» vurderer egnethet for dyrking, evt. avgrensing av området, utnyttning mv. ut fra at deler av området er angitt som dyrkbare arealer.

Kommentar: Innspill tas til etterretning og krav til konsekvensutredning under temaet jordvern, er ytterligere spesifisert med landbruksavdelingens innspill.

Miljøvernnavdelingen:

Ønsker at følgende tema vies særlig oppmerksomhet:

- Naturmangfold
  - o Området er dårlig kartlagt og har flere registreringer av rovfugler i plan og influensområdet.
- Klima/Bolig-, areal og transportplanlegging
  - o Forventes at krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveger sikres i rekkefølgebestemmelser og at denne knyttes opp mot eksisterende traser i tilknyttede områder.
  - o Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging bør vurderes lagt til grunn i den videre planleggingen.

Kommentar: Innspill tas til etterretning og vil bli ivaretatt i videre planlegging.

Kommunalavdelingen:

Planforslaget opererer med et skille mellom tema som skal konsekvensutredes og tema som skal belyses gjennom planbeskrivelse. Konsekvensutredningen skal være en del av planbeskrivelsen for de planene som er underlagt KU-kravet og det er således unødvendig å operere med et slikt skille da relevante tema skal konsekvensutredes.

Dersom skillet er tenkt å synliggjøre tema som trenger grundigere utredninger enn andre, så vil det alltid være slik at utredningsnivået må vurderes fra sak til sak i forhold til det å opplyse saken tilstrekkelig.

Kommentar: Innspill tas til etterretning

NVEs uttalelse: På grunn av begrenset kapasitet har ikke NVE mulighet til å besvare ut alle varsler om oppstart og saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr ikke at ansvarsforhold nødvendigvis er sjekket ut og planen funnet tilfredsstillende. Tiltakshavers og kommunens ansvar skal uansett ivaretas. NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser, samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i planarbeidet. Dokumenter skal sendes elektronisk til [rm@nve.no](mailto:rm@nve.no)

Kommentar: Det er gjort en vurdering av Multiconsult, befaring avholdt av Arne Vik den 22. november 2016. Ved befaring ble grunnet undersøkt ved hjelp av 5 prøvegravinger med gravemaskin. Ifølge notat fra Multiconsult datert 01.12.2016 gjøres følgende konklusjoner: Boligfeltet ligger utenfor fare for flom og stormflo. Kravet i Tek 10 § 7.2 er dermed oppfylt. Utførte prøvegravinger bekrefter opplysninger i løsmassekartet om at det er liten løsmassemektighet i området. Boligfeltet står ikke i fare for å rase ut da det er grunt til fjell og løsmassene består av faste løsmasser. Dette innebærer at kravene i TEK 10 § 7 – 3 er oppfylt til å tillate bygging på tomtene. Det tilrås supplerende prøvegravinger i forbindelse med videre detaljprosjektering.

Kåre Magnus Skjefte, Kristian Mork, Ole Anders Haugerøy (Naboer), lurer på om kunngjøring og dokumenter er sendt til Hunnaåsvegen velforening og andre berørte velforeninger. Ønsker at ROS-analysen skal ta for seg støy og støv for de berørte tomtene for tilførselsveien. De ønsker å komme med innspill, men finner det naturlig at dette skjer gjennom Hunnaåsen velforening.

Kommentar: Kunngjøring er ikke sendt ut til velforeningene i området, men er varslet både i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Støy og støv vil bli et tema i planforslaget for øvrig og i medfølgende ROS-analyse. Adresseliste for berørte parter vil bli oppdatert i forbindelse med det videre planarbeidet, da det vil være naturlig at eiendommer som grenser mot tilførselsveg vil bli direkte berørt, samt velforeninger.

Planprogrammet, sist revidert 24.02.2018, ble fastsatt av formannskapet i sak 25/18, 17.4.2018.

Fylkeskommunen gjennomførte arkeologiske registreringer 31.07.2016.

Grunnforholdene ble kartlagt, og skredfare og fundamenteringsforholdene i området ble vurdert av Multiconsult 22.11.2016.

Det har vært flere møter og dialogrunder med tiltakshaver og plankonsulent i planprosessen. I tillegg har privat forslagsstiller hatt kontakt med berørte grunneiere og Overhalla idrettslag.

Komplett planforslag ble mottatt 27.11.2019.

#### Beskrivelse av eksisterende forhold

Planområdet ubebygget, med unntak av høydebasseng og tilførselsveg til dette.

Deler av planområdet er registrert som dyrkbar jord i henhold til Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO), og har verdiklasse 1 – noe verdi. Jordtypen er ikke selvdrenert, men blokkrik.

Arealet innenfor planområdet består hovedsakelig av skogsmark med innslag av myr. Området består av barskog med en bonitetsbeskrivelse som høg- eller særs høg bonitet. Det ble foretatt hogst etter en storm i 2012 som medførte vindfall i blant annet planområdet. Området er nyplantet.

Terrenget heller sørvendt fra topp kote 116 til laveste kote 59, med gjennomsnittlig helningsgrad gjennom området på ca. 1:10, med noe brattere i randsonen mot sør/sørvest.

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner i planområdet. Kulturminneregistreringer ble utført av fylkeskommunens arkeolog 31.08.2016. Det ble ikke oppdaget noen nye kulturminner i forbindelse med registreringen. Det er ikke foretatt registreringer av samiske kulturminner.

Det er ikke registrert rødlista arter eller prioriterte arter i planområdet. Det er heller ingen kjente svartlista arter i nærområdet og ingen viktige naturtyper i umiddelbar nærhet. Det er ikke funnet

naturverdier innenfor planområdet ved Artskart, Naturbasen og Miljøregistrering i Skog (MiS) (NIBIO).

Planområdet ligger i et kartlagt lokalt viktig friluftsområde, og det er anlagt en lysløype gjennom området som har tilknytning til idrettslagets skistadion og skileikområde.

Adkomstveg til nytt planområde vil følge regulert adkomstveg nord for boligene i Skageåsen III – trinn 4. Vegen er delvis opparbeidet i forbindelse med bygging av høydebassenget.

Vegbredde på Trafovegen og Hunnaåsvegen er henholdsvis 6 og 5,5 m, og oppfyller krav til bredde for klasse L1 med ÅDT (årsdøgntrafikk) < 1500 kjøretøyer. Det konkluderes med at vegene har bredde nok til å tåle den framtidige utbyggingen i planområdet. Fartsgrensen på vegene er varierende fra 30 - 60 km/t. Hunnaåsvegen er skiltet med 30 km/t. Det er anlagt gang- og sykkelveg fra Skageåsen III og ned til sentrum og skole.

Det finnes ikke eksisterende støybegrensende tiltak i området. Støykilder i og rundt planområdet blir vurdert å komme hovedsakelig fra vegtrafikk. Under utbygging av området (anleggsfasen) vil det være økt støynivå i perioder av dagen.

Planområdet ligger ikke i nærheten av kjente luftforurensningskilder.

Det er ikke registrert forurensing i grunn.

Langs kjøreveg (fra plangrense i nordvest) er det 1,5 km til Skage barnehage og 700 m langs eksisterende veger, samt gang- og sykkelveger. Hunn skole og sentrum ligger ca. 2,7 km fra planområdet langs kjøreveg og ca. 1,4 km etter eksisterende gang- og sykkelveger.

Det er opparbeidet vannledninger fram til høydebassenget. Planområdet har ellers ikke vann- og avløpsnett.

Eksisterende strømforsyning er sannsynligvis ikke tilpasset behovet i forbindelse med nytt større boligområde.

Planområdet ligger under øvre marin grense. Hovedsakelig består løsmassene av marine avsetninger med tynn mektighet (0,5-2,5m), og innslag av morenematerialer og torv/myr i henhold til løsmassekart. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for kvikkleire, og ligger ikke i fareområde for skred – verken utløsningsområde eller utløpsområde. Det er ikke registrert skredhendelser i nærområdet. Boligområdet vil ikke være utsatt for flom, men ligger innenfor sidedebørsfelt.

Berggrunnen består av kalkglimmerskifer i veksling med garbenskifer, massiv kalksilikatbergart, mørk grå glimmerskifer og mørk kvartsitt til kvartsskifer ifølge berggrunnskart.

#### Beskrivelse av planforslaget

Det er planlagt 84 eneboligtomter som frittliggende småhusbebyggelse, og 33 tomter som konsentrert småhusbebyggelse hvor det åpnes for en sammenslåing av tomtene for å tilpasse tomtene til bebyggelsen. Ved lite salg av konsentrert småhusbebyggelse vil det være åpning for bygging av frittliggende småhusbebyggelse.



Område avsatt til barnehage vil være tilknyttet de fleste tomtene med gangveg/turdrag. Barnehagetomta på ca. 9 daa er planlagt lagt på et høybrekk med gode lys og solforhold.

Det er avsatt 9 områder som skal fungere som nærlekeplasser. Disse er tenkt opparbeidet slik at velforeningen i området kan sette opp anlegg som naturlig hører til områdene nærlekeplass. I tillegg er det avsatt et større areal som er tenkt benyttet til grendelekeplass, og som vil bli opparbeidet i forbindelse med øvrig infrastruktur i området.

Offentlige veger er planlagt med en bredde på 6 m, og tar høyde for framtidig busstransport i området. Private fellesveger har en bredde på 5 m (inkludert skulder på hver side av vegen). Offentlige veger planlegges med vegbelysning.

Som en del av planarbeidet er kapasiteten på adkomstvegen vurdert, og hvor det utfra trafikkteiling og dimensjon på vegen konkluderes med at planlagt veg vil ha kapasitet til å ta unna den økte trafikken fra nytt boligområde. Det er likevel sett på alternative vegløsninger med adkomst til og fra feltet i forlengelse av hovedvegen gjennom boligområdet. Det vil være mulig å få til en fullverdig veg med fortau i samme trase som planlagt gang- og sykkelveg, samt en alternativ vegtilknytning til fv.17 like nord for sentrum.

Veger og boligområder planlegges utbygd i 4 etapper. I 3. etappe inngår bygging og ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen ned til sentrum. Fortau skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av tilhørende veg. Gang- og sykkelvegen er tenkt som en snarveg ned til sentrum og skole. Vegen vil få en stigning på 1:10, og det er anbefalt vegbelysning på hele strekningen.

Det er regulert inn turdrag som kan benyttes til ferdsel mellom boligområdene.

Det er vurdert to alternative tilknytningspunkter for vann og avløp. Boligområdet har god stigning og gjør det relativt greit å få planlagt VA-anlegg i området.

Det skal tilstrebes å håndtere overvann innenfor planområdet gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveger, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. I plan for overvannshåndtering skal det planlegges flomveger som kan oppstå ved at overvannssystem ikke har nok kapasitet eller kollapser. Dette for å sikre at vann i slike tilfeller ikke gjør skade på annen teknisk infrastruktur eller bygg i området.

I planforslaget er det søkt bevart landbruksområder. Områdene er skogsterreng og myrområder. Rent miljømessig vil bevaring av myr være positivt i forhold til karbonlagring, samt i perioder med mye nedbør så kan disse områdene fungere som fordrøyningskamre for overvann.

Eksisterende renovasjonsordning i kommunen vil bli benyttet.

#### Konsekvenser av planforslaget

Statistisk sentralbyrås (SSB) framskrivning av folketallet i kommunen viser en vekst fra dagens 3865 til 4534 i 2040. Dette er en økning på 669 personer. Hvis prognosene stemmer så vil det medføre et behov for opptil 300 nye boliger de neste 20-30 årene. En realisering av planforslaget vil kunne styrke kommunens tomtetilbud i Skageområdet i 20-30 år fram i tid.

En utbygging av området vil gi et annet landskapsbilde enn dagens situasjon. Bebyggelsen vil være godt synlig fra sentrum. Ved å bevare noe vegetasjon i områdene som er regulert til LNF, lek og turdrag, vil en kunne oppnå noe skjerming.

Planforslaget er vurdert i tråd med naturmangfoldlovens § 7, samt de miljømessige prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, viktige områder for skog eller viktig kulturlandskap i planområdet eller i nær tilknytning. Det framgår av konsekvensutredningen at siden det ikke er registrert sårbare eller sjeldne naturtyper, og at de naturgitte forhold ved at store deler av planområdet er avskoget, synes utbyggingen å innebære en liten negativ belastning på det lokale økosystemet. Det vil av den grunn være uhensiktsmessig å foreta vurdering etter de andre miljøprinsippene i §§ 9-12 som argument for bevaring av det ubebygde planområdet.

En utbygging vurderes til ikke å få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

En utbygging av boliger vil endre området bruk med tanke på dagens lysløypetrase og eventuelt etablerte stier. Lysløypetraseen må legges om og det er skissert en løsning som innebærer en flytting utenfor nordre plangrense.

Planområdet er registrert som dyrkbar jord, og nasjonal jordvernstrategi har satt et tak på omfang av omdisponering av dyrka jord til 4000 dekar pr. år innen 2020. Dyrkbar jord inngår ikke i det nasjonale jordvernmålet, men omfattes av det nasjonale jordvernet. Utbyggingsområdet ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområder i Skageåsen og eksisterende infrastruktur, og vil ikke medføre en omdisponering av dyrka jord.

En utbygging av 100 – 150 boenheter vil medføre en betydelig økning av trafikkmengden i området. Eksisterende og planlagte veger vurderes til å ha bredde nok til å ta unna en ÅDT opp til 1500 kjøretøy.

For å fremme miljøvennlige alternativer til bil vil det være nødvendig å etablere en god gang- og sykkeladkomst til boligområdet. Det er derfor innregulert en gang- og sykkelveg med maksimal stigning på 10 %. Øvre del av nytt felt kan alternativt ha adkomst for gående og syklende via eksisterende traseer.

En utbygging som foreslått vil ikke få vesentlige konsekvenser for barns interesser. Boligområdet vil ligge som de øvrige eksisterende boligområder i et større LNFR-område, og vil gi tilbud til friluftaktiviteter i nærområdet for alle aldersgrupper. I tillegg er det avsatt arealer til nærleikplasser og grendeleikeplass som kan benyttes ved sosiale arrangement.

Eksisterende bebyggelse langs tilførselsvegen (nordvestre plangrense) de siste 100 m før plangrensen er innenfor gul støysone, som er 16 m for en fart på 50 km/t. Med en fartsgrense på 30 km/t, så vil gul sone reduseres ytterligere. For en korrekt støyvurdering vil det være nødvendig med en støyberegning for området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er utarbeidet i henhold til DSBs (Direktoratet for samfunns-sikkerhet og beredskap) veileder. Totalt er det registrert/identifisert 8 mulige uønskede hendelser i planområdet i forbindelse med regulering, hvorav 7 hendelser med lav risiko og 1 hendelse med middels risiko. ROS-analysen konkluderer med at planforslaget er vurdert til ikke å medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn. ROS-analysen er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 4).

Konsekvensutredning (KU) /aktuelle utredningsbehov / tema utredet i tråd med planprogram  
I tillegg til ovennevnte opplysning under konsekvenser av planforslaget, vises det til nærmere beskrivelse av forhold/tema som er vurdert og utredet, jf. planbeskrivelsens avsnitt 7 og 8.

0-alternativet innebærer at området ikke tilrettelegges for utbygging av bolig og barnehage. Sannsynligvis vil det skje mindre tiltak, som kanalgrøfting, vedlikehold / opprusting av skitrase og framtidige tiltak ved høydebassenget.

## Vurdering

Framlagt planforslag vurderes i hovedsak til å være utarbeidet i tråd med fastsatt planprogram. Innkomne innspill/uttalelser i forbindelse med planoppstart er vurdert og belyst i planbeskrivelsen. Innspillene kan ses i planbeskrivelsens vedlegg 4.

Planarbeidet startet som en områderegulering og hvor kun en del av planområdet skulle detaljreguleres (en 1. etappe med ca. 20 tomter). I planprosessen har tiltakshaver imidlertid ønsket å detaljregulere hele planområdet for å se helheten i vegføringer og tomteplasseringer, noe som det ble gitt aksept for da de aktuelle overordna utredningstemaer er vurdert i prosessen. Inngått avtale mellom kommunen og privat part om utarbeidelse av en områderegulering anses derfor som opphevet, og planforslaget behandles som en detaljregulering fra og med høring og offentlig ettersyn.

Tomtereserven i Skageområdet er per i dag ca. 40 – 50 boenheter i selve sentrum (krav om detaljregulering) og 9 ledige byggeklare tomter i Skageåsen. Kommunen ferdigstilte 14 nye tomter i 2018 (Skageåsen III – trinn 4). Legger en til grunn dagens etterspørsel og tomtereserve, så vil framlagt planforslag med en etappevis utbygging imøtekomme en framtidig etterspørsel etter eneboligtomter i Skageområdet.

Boligområdet er tenkt utbygd i 4 etapper med et tidsperspektiv på 20-30 år. Dette vil innebære en fornyet vurdering av planen etter 10 år fra kommunestyrets vedtak (tidligere gjaldt en femårsgrense for igangsetting av bygge- og anleggstiltak med grunnlag i plan som var fremmet som privat reguleringsforslag). Siktemålet med denne regelen er å unngå at det bygges etter planer som ikke er oppdaterte som formelt plangrunnlag, og hvor blant annet kommunen skal vurdere om planen ivaretar utfordringer og utviklingstrekk som gjør seg gjeldende i kommunen (hensyn til naturfare og at planen fortsatt gir grunnlag for gode løsninger i tråd med kommunens mål og strategier).

Første utbyggingsetappe omfatter ca. 20 tomter som i hovedsak er formålsregulert til konsentrert småhusbebyggelse, men også enkelte eneboligtomter, samt grendeleikeplass. Adkomst planlegges via Hunnaåsvegen, og vil innebære at adkomstvegen fram til plangrensen i nordvest (del av gjeldende reguleringsplan for Skageåsen III – trinn 4) må bygges før 1. etappe kan opparbeides.

Reguleringsbestemmelsene gir føringer til utforming og krav til bebyggelsen på den enkelte boligtomt. Disse bestemmelsene vurderes som tilstrekkelig detaljert. Det bør imidlertid sammen med byggesøknad settes krav om at det legges ved en kotesatt profil som viser eksisterende og planlagt terreng og hvor bebyggelsen er høydesatt og tegnet inn. Dette begrunnes i at bebyggelsen bør tilpasses terrenget på en god måte for å unngå unødvendige skjemmende fyllinger i bolig-

området. Dette bør presiseres i reguleringsbestemmelsene, og følgende punkt tas inn under første kulepunkt i Felles bestemmelser, og gis som vilkår i vedtaket:

- Det skal legges ved byggesøknaden en kotesatt profil av tomta som viser eksisterende og planlagt terreng og hvor bebyggelsen er påført mønehøyde.

Kommunen har hatt en positiv holdning til at private initiativ kan bidra til å dekke en framtidig økt etterspørsel etter boligtomter. Det har vært fokus på å dekke etterspørselen etter sentrumsnære boenhet i kommunesenteret og Hunn. Per i dag vurderes regulerte utbyggingsområder på disse stedene å kunne dekke et framtidig behov i flere 10-år framover, slik at fokuset framover vil være å se muligheter for nye boligområder i nær tilknytning til sentrums-områdene. Framlagt planforslag vurderes til å gi et slikt tilbud i Skageområdet.

#### Støy, luftforurensning, grunnforhold, stabilitet og ROS-analyse

Det er ikke avdekket vesentlige forhold som tilsier at planforslaget ikke kan fremmes slik som foreslått.

Når det gjelder økt trafikkstøy for eksisterende boliger fram til plangrensen, så vurderes dette å kunne aksepteres. Dette under forutsetning av en fartsgrense på 30 km/t forbi disse boligene. Som ved alle utbygginger må det påregnes økt støy i anleggsperioden uten at det vurderes som nødvendig å ta inn bestemmelser som sier noe om støydempende tiltak for eksisterende boliger.

Stabiliteten i selve boligområdet er vurdert av geoteknisk fagkyndig, mens det ikke er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet som omfatter gang- og sykkelvegen. Deler av denne vil ligge i et område som kan være utfordrende med tanke på grunnforhold. Det forutsettes derfor at det gjennomføres en geoteknisk vurdering av planområdet som omfatter gang- og sykkelvegen og en dokumentasjon på områdestabilitet før denne kan realiseres slik som planlagt. Dette bør presiseres i reguleringsbestemmelsene, og følgende punkt tas inn under Felles bestemmelser og gis som vilkår i vedtaket:

- Som et ledd i detaljplanlegging av gang- og sykkelvegen, eventuelt kjøreveg i samme trase, skal det framlegges en dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt.

ROS-analysen viser til at håndteringen av overvann fra de nye områdene skal inngå som en del av utomhusplan/VA-plan. I tillegg er temaet overvann beskrevet i planbeskrivelsen og tatt inn i reguleringsbestemmelsene under Felles bestemmelser/ Dokumentasjon. Norsk Vanns VA-norm gir i sine generelle bestemmelser blant annet krav til *«at overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystem. Det innebærer at alternative transportsystemer skal velges dersom forholdene ligger til rette for det»*. Det forutsettes at denne normen blir lagt til grunn ved utarbeidelse av VA-planen og ved framtidig opparbeidelse av vann-, avløp- og overvannsnett i og i tilknytning til planområdet.

I reguleringsbestemmelsene bør dette presiseres nærmere, og følgende punkt tas inn under Felles bestemmelser og gis som vilkår i vedtaket:

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan for hele planområdet før oppstart av 1.byggetrinn. Planen skal vise at alternative transportsystemer er vurdert.

NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart for radon viser moderat til lav aktsomhet for radonforekomst i planområdet. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken, jf. Plan- og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter. Det forutsettes at til enhver tid gjeldende Byggeteknisk forskrift

legges til grunn ved bygging av boliger, og det vurderes derfor til ikke å være påkrevd med en ytterligere undersøkelse.

#### Barn- og unges interesser, folkehelse og universell utforming

Det vurderes at framlagt planforslag ikke vil medføre en negativ endring i forhold til ovennevnte tema, dette med unntak av en flytting/omlegging av eksisterende lysløype. Barn- og unges interesser vurderes til å være godt ivaretatt med tanke på lekeplasser og nær tilknytning til friområder, og stikkveger.

Framlagt planforslag vurderes til ikke å få vesentlig negativ virkning i forhold til folkehelse. Dette ut fra kjent kunnskap om blant annet trafikkstøy, ingen kjente forurensninger, tilrettelegging av lekeplasser, fortau/gang- og sykkelveger, samt nær tilgang til friluftsområder og andre fritidsaktiviteter ved skole og idrettsanlegg.

Deler av planområdet vurderes imidlertid å være utfordrende med tanke på universell utforming av enkelte av de innregulerte lekeplassene og stikkveger. Det legges til grunn, i den grad terrenget tillater det, at det tilstrebes ved detaljplanlegging og opparbeidelse å gi tilgjengelighet for alle. Byggeteknisk forskrift vil ivareta universell utforming av den enkelte bolig.

#### Naturmangfold

Det skal vurderes om planen er i tråd med Naturmangfoldloven (NML) § 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).

Verdiene innenfor planområdet er vurdert ut fra tilgjengelige data i Artsdatabanken, Naturbase og MiS (NIBIO). Etter en samlet vurdering vurderes planforslaget til ikke å medføre vesentlige negative ulemper i forhold til biologisk, geologisk og landskapsmessige mangfold.

Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken, så NMLs § 9 om «føre-var-prinsippet» er vurdert som lite aktuelt. Området kan ikke ses å ha spesiell verdi for truede arter, og det vurderes å ikke være behov for avbøtende tiltak, jfr. NMLs § 11.

Fylkesmannens miljøvernavdeling signaliserte ved planoppstart at området var dårlig kartlagt og har flere registreringer av rovfugler i plan og influensområdet. Det ble gitt råd om at temaet ble viet særlig oppmerksomhet. En eventuell registrering kan utføres av fagkyndig i løpet av høringsperioden, men må komme som et krav fra ansvarlig myndighet.

#### Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter

Framlagt planforslag vurderes til å tilfredsstille myke trafikanters behov for sikker ferdsel både i boligområdet, til sentrum, skole og fritidsaktiviteter.

#### Landbruk

Representanter fra landbruksforvaltningen har vært med i møter med tiltakshaver og plankonsulent, samt blitt orientert underveis i planprosessen. Det kan bemerkes at storparten av planområdet består av dyrkbar jord som også er en ressurs, selv om oppdyrking ikke vil gi like god jord som den allerede oppdyrka jorda i området. Deler av arealet er brattlendt og vurderes derfor som mindre egnet for oppdyrking. En utbygging som vist i planforslaget vil derfor være gunstig med tanke på å unngå en nedbygging av dyrkamark, samt bidra til at verdifull allerede dyrka jord blir brukt til boligbygging.

For å unngå at det blir en stykkevis og oppdelt utbygging av de fire etappene, jf. planbeskrivelsens rekkefølgekrav (s.38), så bør det settes krav at etappene skal være mest mulig oppfylt før neste etappe utbygges. Dette for å unngå unødvendig bruk av landbruksarealer hvis det viser seg at tomtebehovet ikke blir slik som prognosene om befolkningsvekst viser per i dag. Følgende tas tekst tas inn som nytt avsnitt i reguleringsbestemmelsenes rekkefølgebestemmelser, og gis som vilkår i vedtaket:

- Før utbygging av påfølgende etappe kan starte, skal foregående etappe være 90 % utbygd.

Områdene L1 – L3 i planforslaget er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv. På disse områdene vil det med tiden komme ønsker fra boligeiere om å rydde skog for å bevare utsikt. For å forebygge erosjon og bevare friluftskvaliteter bør det i reguleringsbestemmelsene tilføyes at minst 50 % av arealet på hvert enkelt område til enhver tid skal være trebevokst. Grunneier kan med denne begrensningen likevel utnytte arealene i næringssammenheng som forutsatt i planen. Følgende tekst tas inn som nytt punkt i reguleringsbestemmelsens § 12-5, og gis som vilkår i vedtaket:

- Minst 50 % av arealet på L1 – L3 skal til enhver tid være trebevokst.

#### Vedrørende vurdering av tema for konsekvensutredning

Konsekvensutredningens punkt 8.2.8. Vannmiljø/ vannforskriften: Temaet er vurdert som ikke relevant i den videre utredningen. Det planlagte boligfeltet drenerer imidlertid til Myrelva som har moderat økologisk tilstand, og er i risiko for å ikke nå miljømålene. Dette vassdraget har et visst fokus i vannforvaltningsarbeidet fordi det ikke oppfyller kravene til god vannkvalitet etter vannforskriften. Bakgrunnen er avrenning fra spredte avløp og landbruk. Ved store nedbørsmengder går til tider overvann inn på kloakknett slik at det kommunale kloakknett går i overløp til Myrelva. Et nytt boligfelt vil øke belastningen på dette nettet, og man kan få flere tilfeller med overløp slik at utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver, men kommunen er bedt om å vurdere muligheten for å inngå en avtale. En eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/tiltakshaver vil bli vurdert nærmere i løpet av høringsperioden.

For at kommunen skal kunne inngå en slik avtale, må kommunestyret selv ha gjort vedtak etter plan- og bygningslovens § 17-2 som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventning til avtalen. Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser når vedtaket utformes. Vedtaket kan tas inn som bestemmelse til kommuneplanens arealdel etter § 11-9 nr. 2.

*«Utbyggingsavtalene har i praksis de samme prosesskravene som arealplaner etter plan- og bygningsloven. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, avtalen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i 30 dager og inngått utbyggingsavtale skal også kunngjøres. Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen avtalen er knyttet til er vedtatt (gjelder vanligvis reguleringsplan).*

*Forhandling av utbyggingsavtale kan skje parallelt med at reguleringsplanen for et område utarbeides eller etter at den er vedtatt. Skal avtalen framforhandles etter at planen er vedtatt, må kommunen sikre sin forhandlingsposisjon gjennom rekkefølgekrav, krav om detaljregulering (gjelder bare for områderegulering) eller at kommunen har eiendommer utbygger er avhengig av.»*

Per i dag har ikke kommunestyret fattet vedtak som hjemler adgang til å inngå utbyggingsavtaler i hele eller deler av kommunen. Bakgrunnen for dette er at det har vært lite aktuelt å inngå formelle

utbyggingsavtaler fram til nå. En adgang til å inngå utbyggingsavtaler vil imidlertid bli vurdert nærmere i pågående revisjon av kommuneplan. Fram til nå har praksis vært at det i forbindelse med en privat utbygging, så har kommunen etter søknad fra privat utbygger vurdert en eventuell overtakelse av vegger, vegbelysning og ledningsnett når et boligområde har vært ferdig utbygd. Dette forutsatt at kommunen har godkjent standarden på infrastrukturen før utbygging.

En utbygging av 1.etappe vil som tidligere nevnt kreve en opparbeidelse av adkomstvegen fram til nordvestre plangrense. Veggen er delvis opparbeidet som et ledd i adkomst i forbindelse med bygging av høydebassenget i 2017, men tilfredsstillende ikke krav til utforming og det behov et nytt boligområde vil kreve. Adkomstvegen er formålsregulert og vedtatt i reguleringsplan for Skageåsen III – trinn 4. Opparbeidelse av veggen slik som regulert vil innebære en grunnnavståelse på ca. 1-2 daa fra grunneier av eiendommen Skage 10/1.

Myrelva er i risiko til å ikke oppnå vedtatte miljømål. Det vil være behov for tiltak for å bedre tilstanden, og tiltak som vil påvirke elva negativt er derfor uønsket. En mål for eksempel påregne en oppgradering av avløpsnett/pumpestasjoner i området for å redusere faren for overløp til Myrelva. Tiltaket tas med i kommende revisjon av tiltaksplan for vann og avløp.

En full utbygging av boligområdet vurderes på sikt å kreve en utbygging av både barnehage og skole.

### Konklusjon

Hunnaåsen boligområde vil kunne dekke et framtidig tomtebehov i Skageområdet. Det er ikke avdekket forhold i planprosessen, som tilsier at planforslaget ikke kan fremmes slik som foreslått.

Ut fra ovenstående vurderinger vil rådmannen tilrå at framlagt planforslag for Hunnaåsen boligområde sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Det gis følgende vilkår til vedtaket:

Følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene før høring og offentlig ettersyn:

- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Det skal legges ved byggesøknaden et kotesatt profil av tomte som viser eksisterende og planlagt terreng og hvor bebyggelsen er påført mønehøyde.
- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Som et ledd i detaljplanlegging av gang- og sykkelvegen, eventuelt kjøreveg i samme trase, skal det framlegges en dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt.
- Fellesbestemmelser/dokumentasjon:  
Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan for hele planområdet før oppstart av 1.byggetrinn. Planen skal vise at alternative transportsystemer er vurdert.
- Rekkefølgebestemmelser:  
Før utbygging av påfølgende etappe kan starte, skal foregående etappe være 90 % utbygd.
- § 12-5:  
Minst 50 % av arealet på L1 – L3 skal til enhver tid være trebevokst.