



# Overhalla kommune

– positiv, frisk og framsynt

Saksmappe:  
2022/1029

Saksbehandler:  
Åse Ferstad

## Saksframlegg

### Sluttbehandling av reguleringsplan for Skage sentrumsboliger (detaljregulering)

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	36/22	01.06.2022
Kommunestyre	26/22	15.06.2022

#### Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas reguleringsplan for Skage sentrumsboliger (planID 5047-2021001), med følgende endringer:

Plankartet:

Kryssene på ny adkomstveg skal ha en dimensjonerende svingradius mellom 10 – 12,5 meter.

#### Hjemmel for vedtaket er:

#### Behandling i Formannskapet - 01.06.2022

Behandlet.

#### Votering:

Det ble stemt over forslaget som ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling i Formannskapet - 01.06.2022, enst.:

Kommunedirektørens forslag til vedtak vedtas.

#### Behandling i Kommunestyre - 15.06.2022

Behandlet.

#### Votering:

Det ble stemt over forslaget som ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak i Kommunestyre – 15.06.2022, enst.:

---

**Postadresse**

Svalivegen 2  
7863 Overhalla

**E-post:**

postmottak@overhalla.kommune.no

**Besøksadresse**

Svalivegen 2

**Telefon**

74280000

**Telefaks****Kontonr**

Bank: 4212.31.88203

**Skatt:**

**Org.nr. 939.896.600**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas reguleringsplan for Skage sentrumsboliger (planID 5047-2021001), med følgende endringer:

Plankartet:

Kryssene på ny adkomstveg skal ha en dimensjonerende svingradius mellom 10 - 12,5 meter.

### Utsendte vedlegg:

Planbeskrivelse, 16.02.2022, rev. 22.02.2022

Planbestemmelser, 16.02.2022, rev. 22.02.2022

Plankart, 16.02.2022

Innkomne merknader 1 – 8

Særutskrift FOR-sak 16/22, 08.03.2022, 1.gans behandling – offentlig ettersyn

**Ikke utsendte vedlegg kan ses i kommunens digitale [planarkiv](#) ved å søke på planens navn: Skage sentrumsboliger, eller planID: 5047-2021001.**

ROS-analyse, februar 2022

Geoteknisk vurderingsrapport, 27.01-2022

Støyutredning, 07.01.2022

Solstudie

### Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 11.03. – 29.04.2022.

Varsel om offentlig ettersyn ble kunngjort i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside og facebookside. Naboer, rettighetshavere og offentlige fagmyndigheter ble varslet særskilt per brev datert 10.03.2022.

Det er mottatt 8 uttalelser innen høringsfristen. Følgende har gitt uttalelse; Statsforvalteren i Trøndelag, NVE, Felles brev fra Gunnar Brattberg, John Ove Aagård og Marthe Formo Aagård og Bernt Harald Opdal, Brynjar Mørkved, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Carl Ivar Storøy og Sametinget.

Det foreligger ingen innsigelse til planen.

Gunnar Brattberg, John Ove Aagård og Bernt Harald ønsket en befaring i forbindelse med blant annet en foreslått stenging av Hunnavegen, og hvor saksbehandler deltok på denne 22.04.2022.

Forslagstiller og plankonsulent har fått oversendt sammendrag av innkomne merknader og kommunens kommentar/vurdering. De har gitt følgende tilbakemelding 20.05.2022: Ingen ytterligere kommentarer til innkomne merknader og kommunens vurderinger. Forslagsstiller ønsker å beholde «Skage sentrumsboliger» som navn på reguleringsplanen med grunnlag i kommunens merknad hvor det påpekes at plannavn ikke er lovhjemlet i stadnamnlova. Det kan ellers tilføyes at et fremtidig borettslag står fritt til å navngi borettslaget. Det vil være navnet på borettslaget og ikke plannavnet som vil bli benyttet i daglig omtale av boligområdet.

## Vurdering

Sammendrag av innkomne høringsuttalelser er gitt med fortløpende kommentar/vurdering.

### 1. Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 22.04.22

- *Landbruk og Klima og Miljø*

Gjennom bestemmelsene er det nå sikret etablering av minimum 18 nye boenheter på området, dvs. minimum 2,6 boenheter pr. daa, som er et akseptabelt minimumskrav til dette området. Dette er en forbedring i forhold til oppstartsvarselet der skisserte løsninger tilsa 1,45 eller 2 boenheter pr. daa.

- *Samfunnssikkerhet*

Det er foretatt ROS-analyse i henhold til veileder fra DSB. Denne identifiserer at støy og grunnforhold må utredes nærmere. Dette er utført på en god måte i egen rapport, og området er etter disse vurderingene egnet til formålet. Både støyutredningen og geoteknisk vurdering inneholder gode råd for videre planlegging og reguleringsbestemmelser.

- *Reindrift*

Ingen merknad.

- *Helse og omsorg og Barn og unge*

Ingen merknad.

#### Kommunens kommentar/vurdering:

Tas til orientering.

### 2. NVE, brev datert 25.04.22

Ingen merknad.

#### Kommunens kommentar/vurdering:

Tas til orientering.

### 3. Gunnar Brattberg (grunneier 13/1), John Ove Aagård og Marthe Formo Aagård (grunneiere 10/1) og Bernt Harald Opdal (sønn av grunneier 10/19), brev datert 25.04.22

- *Veg og trafikkforhold*

Ønsker at eksisterende veg (Hunnavegen) beholdes, og at den kan rettes opp før kryssing av jernbaneovergangen. Dette begrunnes i at de skal ha tilgang med store kjøretøy (tresker, traktorer med henger og trailer med henger) til sine landbruksarealer som ligger mellom jernbanen og Namsen. En bevaring av denne vegen vil også sikre at det blir mindre trafikk nært skolen og bidra til bedre trafiksikkerhet med tanke på alle skoleungene og nye beboere i området.

#### Kommunens kommentar/vurdering:

En stenging av Hunnavegen og etablere en ny adkomstveg inn til skolen og ny planlagt bebyggelse vil bedre utnyttelsen av arealet formålsregulert til boligbebyggelse, samt bidra til å skjerme både eksisterende og planlagte boliger for gjennomgangstrafikk via Hunnavegen. Ny planlagt veg vil i tillegg gi en bedre adkomst i forhold til skolens varelevering, ansattparkering, og parkering i forbindelse med bruk av hall og skytteranlegg. Med bakgrunn i dettes så vurderes det som lite aktuelt å beholde Hunnavegen og rette den opp før kryssing av jernbanen. Et annet

alternativ er å beholde Hunnavegen og samtidig etablere ny veg, men dette vurderes som lite heldig da en vil få trafikk på alle sider av ny bebyggelse.

En etablering av ny boligbebyggelse i planområdet og en eventuell framtidig boligutbygging på Kjerkåkeren vil selvsagt medføre økt trafikkbelastning på ny adkomstveg. Trafikkmengden vil allikevel ikke bli av en slik størrelsesorden at den vil påvirke skolens aktiviteter, planlagt boligbebyggelse og trafikk tilknyttet landbruket i vesentlig grad. Det kan også nevnes at de fleste vegene i kommunens grendesentre har en sambruk med landbruket uten at det skaper/ har skapt større utfordringer.

Planforslaget viser nytt kryss (Kjerkvegen/ny adkomstveg) med en dimensjonert svingradius som er tilpasset traktor med henger. For å imøtekomme landbrukets behov dimensjoneres alle nye kryss med en svingradius tilpasset større kjøretøy. Det vil si en svingradius mellom 10 og 12,5 meter. Til sammenligning er eksisterende svingradius i kryss mellom Hunnavegen og veg mellom Skivefabrikken og skolen på 10 meter. Regulert vegareal på ny adkomstveg er satt til 5 meter + fortau (2meter). Til sammenligning har Hunnavegen en kjørebredde på 3,5 meter + skulder.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter vurderes å være ivaretatt ved en etablering av fortau langs ny veg. Dette som erstatning for eksisterende snarveg/sti mellom «Skivefabrikken og garasjen på eiendommen 13/108».

En stenging av Hunnavegen vil medføre at Skage gård (10/1), og Hunngårdene (13/1 og 13/2) og eiendommen 10/19 vil få henholdsvis ca. 40 meter og ca. 5 meter lengre atkomst til sine eiendommer som ligger mellom jernbanen og Namsen. Hunn 13/2 vil få ca. 75 meter lengre atkomst til Kjerkåkeren enn ved bruk av dagens atkomst via Hunnavegen.

Det er alltid fordeler og ulemper knyttet opp mot en omlegging av eksisterende veger og en etablering av nytt kjøremønster. I dette tilfellet vurderes ulempen landbruket vil få til å være liten sett i forhold til et bedre bomiljø uten gjennomgangstrafikk og en bedre atkomst til skolens område. For å bedre adkomsten for landbruksmaskiner settes det som et vilkår i vedtaket at svingradiusen økes til 10 – 12, 5 meter på nye kryss i planområdet.

- *Overvann – uttalelsen gjelder kun for eiendommen 10/1 – Skage gård (Formo/Aagård)*

Det er helt uakseptabelt fra deres side at overvann fra skolen og de nye boligene ledes ut i jernbanegrøft. Dette vannet havner i skiftet på dyrkamark mellom Hunn Østre og Skage gård. Det er investert store kostnader tidligere for å unngå allerede eksisterende overvann og dette er ikke dimensjonert til å ta unna mer overvann. Her må annen løsning finnes.

Viser til innspill fra Brynjar Mørkved (grunneier 13/2), og utfyllende kommentarer for begge punktene gitt i forbindelse med befarig den 22.04.22 der Ferstad deltok fra kommunen.

#### Kommunens kommentar/vurdering:

Se vurdering under pkt. 4. Overvann.

#### 4. Brynjar Mørkved, brev datert 25.04.22

- *Navnebruk og terminologi*

Hunn er i tillegg til å være senter for bygda Skage det vil si bygdesenter, også ei grend. Denne grenda ligger i bygda Skage og ikke «på Skage» slik det er skrevet. Det følger av stadnamnlova at kommunen plikter å bruke korrekte navn. Konkret vil det si at planen skal benytte navnet Hunn. Går ut fra at ingen ønsker ei ny navnesak. Mener at områdets historie bør ivaretas ved navngiving av prosjektet og husa som er foreslått bygd, og det er noen klare alternativ som peker seg ut: Skivefabrikken, Stallen eller Tyskerbrakkka. Brakka ble bygd på Kjerkåkeren, og det vil absolutt være på sin plass å knytte navngivingen til den historien som er den nest eldste bosettingen som en kjenner til i Namdalen. De tre gårdene på Hunn utgjør kjerneområdet for bronsealdergården Hunn. Det framgår av dokumentet Detaljregulering – Skage sentrumsboliger – ROS-analyse Pkt. 3 Beliggenhet, blant annet at «Planområdet ligger sentralt på tettstedet Hunn i Overhalla kommune». Det er korrekt og når det er slik, så gir det ingen mening å navngi prosjektet «Skage sentrumsboliger». Minner om at kommunen har bekreftet at en vil bruke korrekte stedsnavn, og hvor kommunen i e-post har bekreftet at den vil bruke korrekte navn inntatt i Sentralt stedsnavnarkiv og på Norgeskart. Det henvises til klagebehandling i kommunestyret 21.10.13, sak 85/13, og hvor planens navn ble endret fra Skage sentrum til reguleringsplan for Hunn (områderegulering).

#### Kommunens kommentar/vurdering:

Navnet på en reguleringsplan er ikke lovhemlet i stadnamnlova. Stadnamnlova gjelder når kommunen skal fastsette stedsnavn eller skrivemåten av dem, eller bruke de i tjenesten. Det vil si at en privat forslagsstiller står fritt i sin navnssetting av en reguleringsplan. Kommunen kan imidlertid komme med forslag at det bør gis navn som beskriver lokaliseringen av planområdet så godt som mulig, slik at både innen- og utenbygds kan orientere seg hvor planområdet ligger uten kjennskap til stedsnavn i kommunen. Bruk av navnet Skage er og har vært benyttet tidligere i sentrumsområdet, som blant annet Skage aldersheim/Skage bo- og aktivitetssenter/ Skage Frivilligsentral og Skage samvirkeag/Spar Skage. Korreksjon på bruk av preposisjonene i og på, tas til orientering.

- *Reguleringsplan*

Planområdet omfatter eneboligtomt/eiendommen 13/108, og etterspør om kommunen har overdratt/solgt tomte til Øyvind Øie. Ber i så fall om å få kopi av avtale/kontrakt. Hvis ikke, så omfatter planen arealer som ikke tilhører utbygger, og ber om å få opplyst hvordan det stiller seg med henhold til regulering. Henviser til dokumentet Detaljregulering – Skage sentrumsboliger – ROS-analyse Pkt. 3 Planstatus, og hvor det blant annet heter «Det aktuelle området ligger i sin helhet innenfor reguleringsplan Hunn ....». Kan ikke se noen annen henvisning til denne reguleringsplanen i vedlagte utkast til reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Skage sentrumsboliger. Spørsmål reises ved om ikke det burde vært gjort og eventuelt på hvilken måte. Det antas at vedlagte utkast vil være en detaljregulering innen nevnte reguleringsplan for Hunn. Spørsmål reises også ved om vedlagte utkast vil medføre noen endringer i reguleringsplan for Hunn. I så fall bør det komme klart til uttrykk, samt at det må foreslås slike endringer. Ved eventuell motstrid vil plan av høgst rang ha forrang. Antar at beskrivelsen til reguleringsplan for Hunn burde vært nevnt eller henvist til og eventuelt fulgt i foreliggende forslag.

Kommunens kommentar/vurdering:

Kommunen er eier av eiendommen 13/108. En reguleringsplan regulerer ikke eierforholdene innenfor planområdet, kun hvilke formål arealene er planlagt brukt til. Det er kommunen som er planmyndighet og kan gi føringer for hvilke arealer som inntas både ved en offentlig og en privat reguleringsplan. Private forslag til detaljregulering bør imidlertid innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i en områderegulering. Reguleringsplan for Skage sentrumsboliger omfatter et større areal enn det som er vist i reguleringsplan for Hunn (områderegulering), og er i tråd med kommunens ønske om å se på en framtidig utvikling av eiendommen 13/108 og vegføringer i området. Planforslaget vurderes til ikke å ha vesentlige endringer sett opp mot vedtatt reguleringsplan for Hunn (områderegulering). Områdereguleringen viser at det innenfor foreslåtte detaljregulering omfatter arealer formålsregulert til bolig og veg. Selv med en foreslått stenging av Hunnavegen og ny adkomst til Namsvegen (veg mellom Skivefabrikken og skolen), så har en ivaretatt adkomstmulighetene til øvrige eiendommer både i og utenfor planområdet på en god måte.

Det ligger i planbeskrivelsen til reguleringsplan for Skage sentrumsboliger (detaljregulering) at overordnet arealplan er reguleringsplan for Hunn (områderegulering). En ytterligere presisering av dette vurderes det ikke å være behov for. Ved kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Skage sentrumsboliger, så vil plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser være gjeldende for dette planområdet. Når det gjelder hvilken plan som har forrang, så har plan- og bygningsloven (pbl) en bestemmelse som sier noe om virkninger av planer. Jf. pbl § 1-5 2.ledd: «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.» Det vil si at det er den nye planen, og ikke den eldre, som bestemmer framtidig arealbruk.

- *Foreslått reguleringsområde og eierforhold*

Det antas at det også er andre deler av foreslått område som ikke er eid av utbygger, eller mer bestemt av eieren av Brakka, det vil si Øyvind Øie. Det bes opplyst hvor gjeldende eiendomsgrenser går. Namsvegen var tidligere en felles veg til Namsen for gårdene Hunn. Eiendomsgrensa gikk derfor midt langs vegen. Det bes opplyst og dokumentert om noen har ervervet deler av denne vegen. Hvilket areal eies av Øyvind Øie, og er det slik at en har medtatt et større areal for å kunne bygge flere boliger? Det ser slik ut blant annet ved at veger er medtatt. Brakka ligger på areal som tidligere tilhørte Hunn Østre. Kommunen kjøpte «flata» på Kjeråkåkeren som gikk nær inntil Brakka. Har Øie kjøpt noe av dette arealet av kommunen? Ser også at utbygger har medtatt deler av Kjerkvegen og hele vegen mellom Brakka og skolen. Eier Øie disse arealene? Det bes om opplysninger og eventuelt avtaler.

Kommunens kommentar/vurdering:

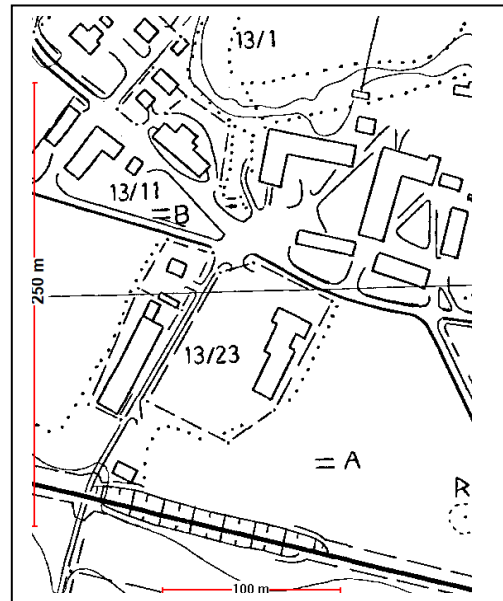
Som tidligere nevnt så vil en reguleringsplan ikke regulerer eierforhold, men kun fastsette framtidig arealbruk for planområdet. Øie er eier av eiendommen 13/69, og har ikke kjøpt ytterligere arealer innenfor planområdet. Det er først ved en realisering av tiltak innenfor planen at eiendomsforholdene blir klarlagt og at det eventuelt inngås kjøp og salg av arealer.

At Namsvegen var en felles jordbruksvei for eiendommene 13/1 og 13/2, er i utgangspunktet sikkert korrekt.

Original ØK (Økonomisk kartverk) fra ca. midt på 60-tallet viser vegen med tomtene som grenser inn til.

I grensebeskrivelsen til boligtomta 13/108 nord for skivefabrikken står det at grensa går langs Namsvegen.

Men i grensebeskrivelsen for skoletomta, 13/23, fradelt i 1946, står det at grensen går langs grensen til 13/2 og at grensesteinene står i grensa, altså midt i vegen.



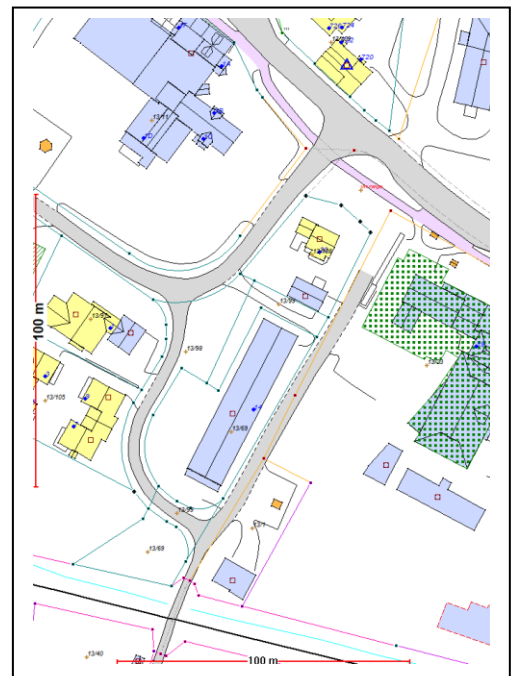
Skivefabrikktomta, tidligere festetomt 13/2/7, ble opprettet i 1948. For denne tomta har vi ikke grensebeskrivelse, dokumentet finnes ikke.

I 1985 ble det ved oppmålingsforretning over skivefabrikktomta fradelt festetomt + tilleggstomt ned til jernbanen. Rekvirent var grunneier Einar Mørkved. Tomta fikk gnr/bnr. 13/69. Ved oppmålingsforretning i 1985, ble grensa bestemt til å ligge langs Namsvegen.

I september 1995 ble det ved samme oppmålingsforretning fradelt areal fra 13/2 og 13/69 til industritomt, Fina Oljeservice, senere omregulert til boligtomt og vegareal til Hunnavegen. Samtidig ble skivefabrikktomta grensejustert med «areal til overs» mellom tomte og Hunnavegen.

Oppmålingsforretning rekvirert av daværende eiere av 13/2 og 13/69.

I og med at grensen er uklare mot/i vegen mellom skivefabrikken og skolen, så vil det være behov for en grenseoppgang i forbindelse med en realisering av planen. Planen vil ikke legge begrensninger på bruk av Namsvegen, og er fortsatt vist i planen som vegformål.





- *Ny vegtrase?*

Foreslåtte vegtraseer er for gården Hunn Østre ikke på langt nær tilfredsstillende. Den antagelige beste løsningen vil være å føre nåværende veg ned mot jernbanelinja og lage svinger der med god romslighet og med avkjøring til Kjerkåkeren hvor det tas hensyn til både jordbruksdrifta og eventuelt en framtidig utbygging på arealet. I tillegg har Hunn Vestre behov for adkomst til sin garasje. Ønsker å beholde dagens veg (Hunnavegen) og har da ingen merknad til at det også anlegges en ny adkomst mellom 13/108, Brakka og skolen slik som foreslått. Uansett vegløsning så kreves det god framkommelighet med tilstrekkelig bredde for blant annet skurtresker, store landbruksmaskiner med mer. Det bør være tilstrekkelig bredde på vegen slik at en kan møtes med større maskiner uten å måtte rygge. Bemerker at Namsvegen har vært og er en privat veg mellom grunneierne, men i den grad andre har brukt vegen så er det basert på tillatelser eller tålt bruk. Ingen andre har rettigheter til vegen i hvert fall nedenfor jernbaneovergangen, med unntak av kommunens tilkomst til pumpestasjonen. Namsvegen blir også brukt til tursti, noe som fungerer rimelig bra. Antar det vil bli et problem for både nye beboere på Brakka og for skolen med mye trafikk mellom Brakka og skolen slik som foreslått. Restriksjoner for landbrukstrafikk vil ikke aksepteres. Om kommunen konkluderer med at eneste veg skal være mellom Brakka og skolen, så bør det ordnes bred innfart til denne vegen over hele tomte til 13/108, samt at vegen blir utvidet slik at den gir god plass for møter med blant annet skurtresker.

Kommunens kommentar/vurdering:

Viser til kommunens kommentar/vurdering under pkt. 3 veg og trafikkforhold.

- *Overvann*

Har registrert at kommunen har ledet overvann fra skolen til grøft på oversiden av jernbanelinja. Vannet vil derfra renne til kulvert under jernbanelinja nedenfor kirka og i grøft til Øya på Skagga (Skage gård) og derfra til Heimøya på Østre. Dette er ikke en akseptabel løsning og en annen løsning må finnes. Dette er sammenfallende med Formo/Aagårds syn på saken. Har Bane Nor gitt tillatelse, bes det om en kopi av tillatelsen. Det nevnes for ordens skyld at det ikke er akseptert at det føres mer vann til jordene til Hunn Østre, og er heller ikke kjent med at Skagga har gitt noen slik tillatelse. Kommunen bes redegjøre for denne saken. I dette ligger at det heller ikke i foreliggende prosjekt kan føres overvann samme veg. Eierne av Skagga og undertegnede har forståelse for at vann må føres til Namsen, men ikke slik som gjort av kommunen nå. Tar gjerne et felles møte med befarer i saken. Det bes opplyst hvor overvann fra Kjerkåkeren og flata på Kjerkåkeren ledes.

Kommunens kommentar/vurdering:

Bane-NOR har 7.10.2021 gitt kommunen tillatelse til å sette vann fra Hunn skole til jernbanegrøfta som et midlertidig tiltak. Kopi av tillatelsen sendes over som forespurt.

Ved Hunn skole er samtlige overvannskummer etablert med infiltrering og hoveddelen av vannet vil dermed infiltreres i grunnen. Utløpet til jernbanegrøften er dermed kun å regne som et overløp ved store nedbørsmengder. Infiltrasjonsskummene var ikke opprinnelig planlagt, og er gjennomført for å redusere mengdene overvann som går til jernbanegrøften. Kommunen har hatt ekstra kostander med å etablere slike kummer for å redusere ulemper nedstrøms midlertidig. Ved store nedbørsmengder vil noe vann kunne tilføres jernbanegrøften, og ende opp nedstrøms som beskrevet. Mengdene som tilføres grøfta vurderes likevel å være små sammenlignet med øvrig tilførsel fra nærliggende områder ved store nedbørshendelser.

---

**Postadresse**

Svalivegen 2  
7863 Overhalla

**E-post:**

postmottak@overhalla.kommune.no

**Besøksadresse**

Svalivegen 2

**Telefon**

74280000

**Telefaks**

**Kontonr**

Bank: 4212.31.88203

Skatt:

Org.nr. 939.896.600

Tiltaket med å føre vann til jernbanegrøften er gjennomført som et midlertidig tiltak da det ikke er oppnådd minnelige avtaler med grunneiere av eiendommene 10/1 og 13/2 om å få føre vannet ned til Namsen. Kommunen har ikke funnet alternative løsninger på å håndtere overvann fra Hunn skole. Som følge av at det ikke er oppnådd minnelige avtaler har kommunen innledet prosess om søknad om ekspropriasjon av rettigheter til å føre overvannsledning i veg ned mot Namsen eller langs eiendom 10/1. I den forbindelse er det gjennomført møte med eier av 10/1, uten at det ble oppnådd enighet. Det er oppnådd muntlig avtale om å videreføre overvannsledning på eiendommen 13/1, samt å benytte grøft langs vegen for å føre vannet ned til Namsen. Kommunen er her beredt på å oppgradere eksisterende grøft og veg slik at den kan håndtere økte vannmengder.

Det er forsøkt å komme til enighet om en avtale med både eier av 10/1 og 13/2 om å føre overvannsledning over eiendommene. Det er gjennomført møte med eier av 10/1, hvor en ikke har ønsket å diskutere saken. Kommunen har også vært i kontakt med eier av 13/2 uten å komme til enighet. Kommunen har derfor gått til det steg å starte prosess med ekspropriasjon av rettigheter til å gjennomføre tiltaket.

Eldre avløpsledning som ligger langs eiendom 13/2 og ned til Namsen har for dårlig tilstand og kapasitet til å ta unna de vannmengder som en kan vente ved større nedbørshendelser.

Boligprosjektet er tenkt koblet midlertidig til overvannledning som er ført til jernbanegrøft.

For områdene/eiendommene mellom parkeringsplass ved kirkegården og skivefabrikktomta sendes overvann ut i jernbanegrøften. Løsningen ble trolig etablert en gang på 90-tallet. Dette vannet kan også på sikt ledes til overvannsledning fra Hunn skole dersom det kan oppnås tilstrekkelig fall og en oppnår avtale om å legge ledning over eiendom 13/2.

- *Støyskjerm med mer*

Det bør ikke bygges så nært fylkesvegen at det vil være behov for støyskjermer. Kommunen bes vurdere dette. Viser til dokumentet støyrapport, hvor det er tatt utgangspunkt i gjeldende fartsgrenser. Problemet er at de ikke følges og særlig ikke på kveld og natt, Det er absolutt behov for tiltak her. Tillater meg å stille spørsmål om målingene og når de ble tatt. Erfaringsvis er det tidvis et meget høgt støynivå fra biler i høy hastighet på natta. Har ikke foretatt egne støymålinger. Det kan være et spørsmål om det kan være behov for en skjerm foran ny gymsal på skolen av estetisk grunner. Kontrasten til trønderlåna på Hunn Vestre kan neppe bli mindre.

Kommunens kommentar/vurdering:

En fortetting av sentrumsområder vil i mange tilfeller kreve støyreduserende tiltak mot blant annet fylkesveg. I dette tilfellet vil en støyskjerm slik som beskrevet i bestemmelsen 7.2 bidra til å oppnå en tilfredsstillende skjerming mot støy for eiendommen 13/108. Øvrige merknader kommenteres ikke nærmere da de ikke omfatter forhold tilknyttet reguleringsplanen.

- *Kryssing av veg for gående*

Ved butikken er det ordnet overgang for gående, med tilsvarende er ikke tilfelle i vegkryss med Melavegen. Skoleungene krysser fylkesvegen for å gå inn på tunet til Hunn Østre og videre opp i beitet og eventuelt opp i Hunnaåsen. Barna og andre bør sikres bedre når de krysser vegen her, noe som er diskutert med kommunen, Hunn skole og ved vegeier – uten resultat så langt.

Kommunens kommentar/vurdering:

Merknaden omfatter forhold utenfor planområdet og må søkes løst mellom aktuelle parter og ikke i denne planbehandlingen.

- *Framtid*

En kan ikke se bort fra at det kan bli aktuelt med boliger eller annen bebyggelse sør for jernbanelinja. Det bør tas høyde for dette. Det gir grunn til å reise spørsmål om planleggingen av utbygging på Hunn har vært og er tilstrekkelig.

Kommunens kommentar/vurdering:

I sentrumsområdet ligger det fortsatt en reserve på ca. 40 – 50 boenheter innenfor reguleringsplan for Hunn, samt at reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde har innregulert 150 – 200 boenheter. Med bakgrunn en forventet økning av folketallet på ca. 200 fram mot 2050, så vurderes allerede regulerede utbyggingsområder som tilstrekkelig.

- *Spørsmål*

Det bes om at kommunen besvarer spørsmål reist her, Tar for ordens skyld forbehold for ytterligere merknader og spørsmål med mer.

## 5. Trøndelag fylkeskommune v. Seksjon Kommunal, brev datert 27.04.22

- *Veg og trafikk*

Mener at området kan være godt egnet til boligformål. Er sentrumsnært og ligger nært skole og butikk. Det er etablert trafiksikker gang- og sykkelvegforbindelse både øst og vestover, samt til nærliggende skole. Busslommer og krysningspunkt for fotgjengere er etablert ved fv.17. Forutsetter at området tilknyttes Kjerkvegen og eksisterende kryss ved Skage samvirkelag.

- *Støy*

Planområdet ligger i gul støysone, og det er bra at kommunen har vurdert støy som en utfordring i planen. Gjør oppmerksom på at kommunen i sin byggesaksbehandling også skal ivareta støy (TEK17). Er særlig opptatt av at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende lydforhold, jf. bestemmelsenes fellesbestemmelse punkt a) og punkt 5.2, samt rekkefølgekrav punkt 8.5. Har ingen merknader til dette. Når det gjelder øvrige støyforhold viser vi til statsforvalteren som forurensningsmyndighet.

- *Kulturminner eldre tid – automatisk fredete kulturminner*

Visert til uttalelse datert 16.11.21, hvor det ble vurdert at potensialet for konflikt med ukjente automatisk fredete kulturminner er relativt lavt, men minner om aktsomhets- og varslingsplikten etter Lov om kulturminner §8 andre ledd. Den er ivaretatt under bestemmelsenes §4 Fellesbestemmelser d) Tiltak i grunnen. Ingen øvrige merknader.

- *Kulturminner nyere tid*

Skyteskivefabrikken skal rives. Kan ikke se at bygningen har vesentlig nasjonal eller regional verdi. Oppfordrer likevel at bygningen fotograferes og dokumenteres før riving. Historielaget kan ofte være behjelpelig med slik dokumentasjon.

Kommunens kommentar/vurdering:

En tilknytning av fortau fram til eksisterende gang- og sykkelveg er ikke vist i foreliggende plan, men vil bli vurdert nærmere i egen sak senere. En dokumentasjon av skivefabrikken tas til etterretning. Øvrige merknader tas til orientering.

**6. Statens vegvesen, brev datert 28.04.22**

- *Har følgende faglige råd/kommentarer*

Positiv til at man har etterfulgt råd til utforming av arealplankart, men påpeker at bestemmelsene som gjelder universell utforming (UU) kan gjøres mye tydeligere, da de ikke bærer preg av at dette er en detaljregulering. Bestemmelser skal være utformet slik at de er konkrete og etterprøvbare uten særlig rom for tolkning. Formuleringer som prinsippene for UU er for vage, da det ikke sier noe om hvilke prinsipper det gjelder (avstand, dekke, ledelinjer og vegetasjon mv). Oppfordrer til å lage juridisk bindende bestemmelser for UU tilpasset planen. Dette er viktig for å sikre trygg framkommelighet for alle grupper, uavhengig av funksjonsgrad. Ingen øvrige merknader.

Kommunens kommentar/vurdering:

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 4 e) og 5.2 omhandler universell utforming av leke- og uteområdet, og hvor prinsippene for universell utforming (UU) skal legges til grunn. Planområdet er tilnærmet flatt og vil ikke ha utfordringer knyttet til framkommelighet, verken når det gjelder adkomst til bygg, uteområder og veger i området. Det skal sendes inn en detaljert utomhusplan hvor blant annet behandling av overflater markering av innganger med mer skal være beskrevet. I dette ligger det en kontroll av at UU blir ivaretatt.

**7. Carl Ivar Storøy, e-post datert 28.04.22**

Navnet Skage sentrumsboliger er lite innovativt med tanke på stedets historie. Bemerket at planområdet og øvrig bebyggelse ligger på tidligere jordbruksarealer (Kjerkåkeren). Viser til at Hunn i gamle dager var en gård av stor betydning, og et gammelt tingsted. Ikke kjent at noe annet tettsted i Overhalla kan dokumentere en tilsvarende historisk kontinuitet. Utbyggere og konsulenter står sikkert fritt i å navngi prosjekter, men like sikkert er det at det tilligger kommunale myndigheter å komme med råd, og muligens gå så langt som å vedta navn som er tilpasset lokalhistoriske fakta. «Skage sentrumsboliger» og «Nærbo» gir billige assosiasjoner til noe sentrumsnært, og er dermed gode salgargumenter. Navnene er lang fra kommunens ønskede profilering hva angår opplevelser og attraksjoner. Ettersom kommunale myndigheter ikke tidligere har fulgt lokalt innspill hva angår utnyttelse av omdiskuterte areal, men nå tilrår lokalisering av et boligkompleks svært nær en skolegård, så må det være lov å uttrykke forundring over at framtidig støynivå i den sammenheng ikke i det hele tatt er omtalt i planutkastet og heller ikke bemerket i saksutredningen. Har merket seg at Overhalla Historielag ikke står på utsendelseslisten. Mener det var en felles forståelse at historielaget skulle tilskrives som høringsinstans når det gjaldt reguleringsplaner. Viser til saksutredningen «en utbygging av 4 boenheter litt øst for planområdet (B4), så antas at dette er en retningsorientering som har fulgt saken siden planutkastet. Betenkelig at dette ikke er korrigert. Er ikke bekjent med at «Bankåkeren» så langt er frigitt til boligutbygging.

Kommunens kommentar/vurdering:

Navnsetting av reguleringsplanen er kommentert/vurdert i pkt. 4 under navnebruk og terminologi, og kommenteres ikke ytterligere. Det finnes ikke grenseverdier for støy i forskrift eller retningslinjer når det gjelder støy fra skolegårder. Toleransen for hvor støynivået fra lekende barn og unge skal ligge er vanskelig å sette, da dette vil være en subjektiv opplevelse. Når det gjelder høringsparter

som blir tilskrevet særskilt, så gjelder dette i hovedsak grunneiere, naboer, øvrige parter (lag og organisasjoner) som kan ha interesse i planarbeidet, samt regionale og statlige fagmyndigheter. Øvrige som kan ha interesse og ønsker å uttale seg blir varslet ved kunngjøring i avis og kommunens hjemmeside eller facebookside. Kommunen utøver et skjønn i hver enkel plansak om hvilke lokale lag og organisasjoner som blir tilskrevet per brev. Det beklages hvis historielaget har oppfattet det slik at alle reguleringsplaner skulle varsles dem særskilt ved brev. Korrekt at retningsangivelse av gjenstående utbygging av 4 boenheter (Nærbo) har blitt til øst og ikke vest for planområdet i saksframlegget, men vil ikke ha betydning for en sluttbehandling av foreliggende reguleringsplan.

#### **8. Sametinget, brev datert 16.03.2022**

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader. Minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda.

#### Kommunens kommentar/vurdering:

Tas til orientering.

#### **Samlet vurdering**

Kommunedirektøren ser positivt på at det legges til rette for boligutbygging og en fortetting av grendesentret Hunn. Foreslåtte vegføringer i området vil etter en samlet vurdering ikke medføre vesentlige ulemper for landbruket og øvrige bruker av vegene, og sikrer myke trafikanter ved at det etableres fortau langs ny adkomstveg.

Det er ikke framkommet uttalelser til planforslaget som tilsier at foreliggende reguleringsplan ikke kan godkjennes.

Ut fra vurderinger gjort ved 1. gangs behandling og ovennevnte vurderinger tilrår kommunedirektøren at reguleringsplan for Skage sentrumsboliger vedtas med følgende endring på plankartet:

- Kryssene på ny adkomstveg skal ha en dimensjonerende svingradius mellom 10 – 12,5 meter.

Foreslått endring av plankartet vurderes til ikke å være vesentlig slik at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn. Plankart vil bli oppdatert etter kommunestyrets vedtak.