

PLANBESKRIVELSE – Reguleringsplan Skage sentrumsboliger

(Hunnavegen 14 og 20 (Gnr. 13 Bnr. 98, 99 og 108))

Overhalla kommune

Vedtatt i kommunestyret 15.06.2022, sak 26/22, rev. i hht vedtak.



NAMSOS: Verftsgata 11, PB.224, 7801 Namsos
VERDAL: Neptunveien 6, 7652 Verdal
TRONDHEIM: Kjøpmannsgata 11, 7013 Trondheim
74 21 65 65 | arcon@arcon.no | www.arcon.no
Org. nr: NO 963 028 644 MVA

ANSVARLIGE

	Firma	Arcon Prosjekt AS
Prosjektansvarlig	Kontaktperson	Gyda Løken
	E-post	gyda@arcon.no
	Telefon	98 11 12 91
	Firma	Arcon Prosjekt AS
Fagkyndig	Kontaktperson	Jan-Christer Torvik
	E-post	jc@arcon.no
	Telefon	959 22 470
	Firma	Stiklestad Eiendom AS
Hjemmelshaver/forslagsstiller Nordsivegen 175	Kontaktperson	Brynjar Farstad
	E-post	farstad@bygginvest.no
	Telefon	478 00 000

Innhold

ANSVARLIGE	2
Sammendrag	5
Nøkkelopplysninger	5
1. Bakgrunn for planarbeidet	6
1.1 Bakgrunn og intensjon med planarbeidet	6
1.2 Avgrensing av planområdet	6
1.3 Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning	7
2. Planprosessen	7
2.1 Aktiviteter	7
2.1 Aktiviteter	7
3.1 Regionale føringer	8
3.2 Kommunale føringer	8
3.2.1 Overordnede planer	8
3.2.2 Kommunedelplanens samfunnsdel	8
3.2.3 Kommuneplanens arealdel (KPA)	8
3.2.4 Gjeldende reguleringsplan	9
3.2.5 Tilgrensende planer	10
4. Beskrivelse av planområdet	10
4.1 Beliggenhet og avgrensing av planområdet	10
4.2 Eiendomsforhold	12
4.3 Kulturminner og kulturmiljø	13
4.4 Barns interesser	13
4.5 Naturverdier, miljø og friluftsliv	14
4.6 Klima	14
4.7 Veg- og trafikkforhold inkludert støy	14
Figur 4.4:	15
4.8 Vann og avløp	15
4.9 Energi	16

4.10 Grunnforhold.....	16
5. Konsekvensutredning	17
6. Beskrivelse av planforslaget	17
6.1 Innledning	17
6.2 Situasjonsplan	18
6.3 Reguleringsformål - arealtabell	20
6.4 Byggeformål	20
6.5 Veg- og trafikkformål	21
6.6. Topografi og landskapstrekk	22
6.7 Vegetasjon og andre naturforhold	22
6.8. Vann og avløp	22
6.9 Avfallshåndtering – Renovasjon	22
6.10 Risiko og sårbarhet.....	22
7. Konsekvenser av planforslaget.....	23
7.1 Overordnede planer og vedtak	23
7.2 Eksisterende reguleringsplan	23
7.3 Eksisterende bebyggelse	23
7.4 Topografi og landskapstrekk	23
7.5 Klima	23
7.6 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold.....	23
7.7 Grønne interesser.....	24
7.8 Vegformål og øvrig infrastruktur	24
8. Planprosess og innkomne merknader	26
8.1 Planoppstart og medvirkning	26

Sammendrag

Arcon prosjekt AS er engasjert av Stiklestad Eiendom AS til å detaljregulere Hunnavegen 14 og 20 på Skage i Overhalla kommune. Detaljplanen vil i tillegg til Hunnavegen 14 (Gnr. 13 Bnr. 69) og 20 (Gnr.13 Bnr 108) også berøre grunneiendommene 13/1, 13/2, 13/23, 13/98 og 13/99.

Planområdet ligger i tettstedet Hunn på Skage. Hunn ligger ca. 10 km fra Ranemsletta som er kommunesentrum i Overhalla og ca 14 km fra Namsos sentrum. Området ligger sentralt til, og i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, skole, barnehage, frivillighetssentral, kirke og kollektivtransport. Planområdet er på ca. 6,7 dekar.

Formålet med reguleringen er å regulere planområdet til boligformål i henhold til krav om tilgjengelig boenhet med tilhørende adkomst, parkering, uteboder, lek og uteoppholdsareal.

I gjeldende kommuneplan (sist revidert 26.06.2007) ligger aktuelt område innenfor et detaljregulert område av kommuneplanen. Planområdet dekkes dermed av reguleringsplan for «Hunn» (tidl. benevnt Skage sentrum - Melamoen og Skage sentrum) med PlanID: 174420120001. Planen er vedtatt 17.06.2013. Planavgrensningen er iht. gjeldende reguleringsplan hovedsakelig regulert til formålene «boligbebyggelse – blokkbebyggelse» og «veg» og «turveg» og dekkes også av Hensynssone H810_3 som innebærer at det er krav om ytterligere detaljregulering før tiltak kan iverksettes.

Overhalla kommune har vurdert om planforslaget vil utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, og har konkludert med at det ikke er behov for verken planprogram eller konsekvensutredning med hovedbegrunnelse om at aktuelt område allerede er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

Nøkkelopplysninger

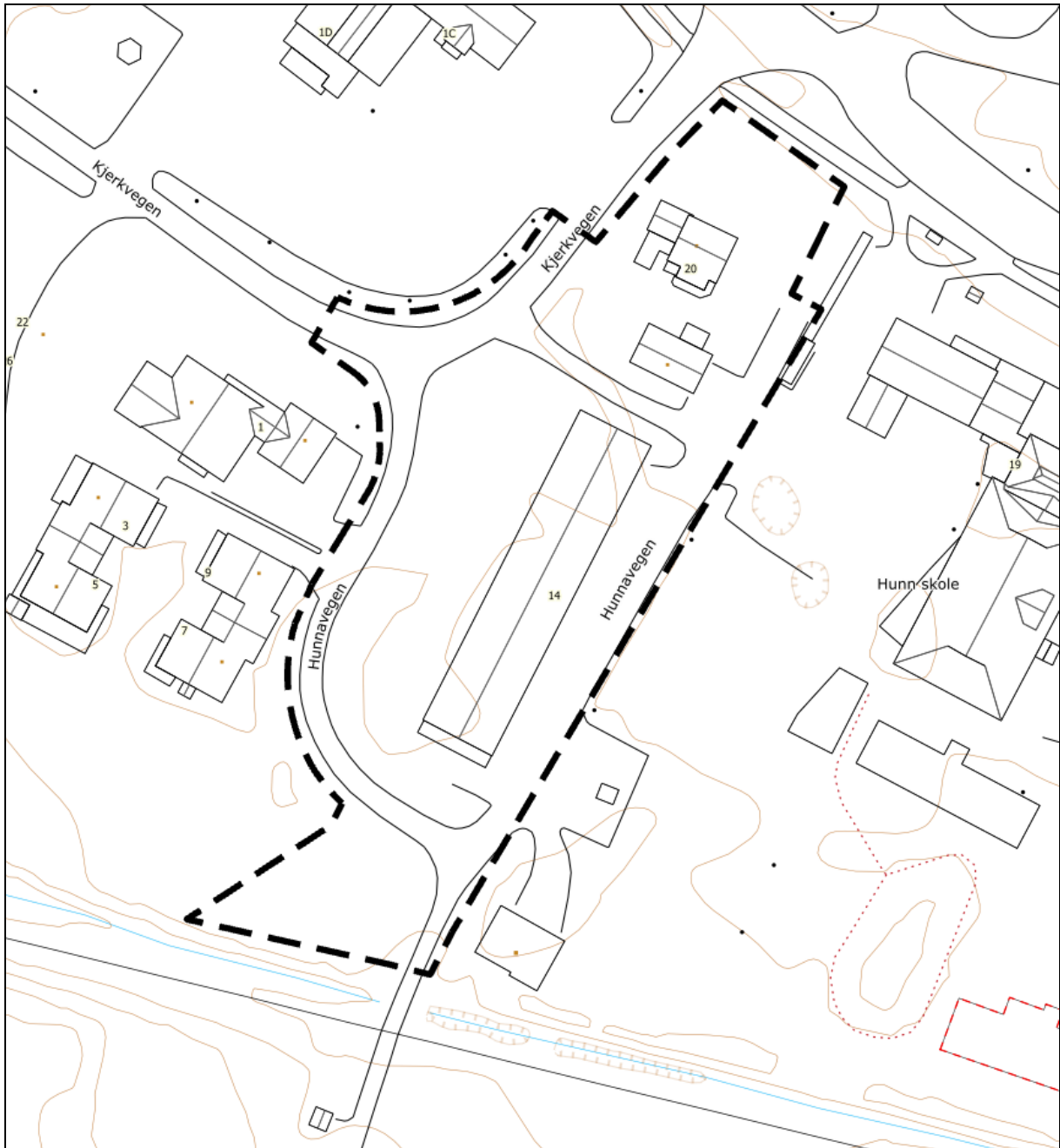
Kommune	Overhalla
Adresse	Hunnavegen 14
Gårdsnr./Bruksnr.	Gnr. 13 Bnr. 98, 99 og 108
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan for «Hunn» (PlanID: 174420120001)
Ny plan vil erstatte	Reguleringsplan for «Hunn» (PlanID: 174420120001)
Forslagstiller	Stiklestad Eiendom AS
Plankonsulent	Arcon prosjekt AS
Planens hovedformål	Etablering av boligformål
Planareal	6,7 daa
Varsel om innsigelse (j/n)	n
Plikt om konsekvensutredning (j/n)	n
Oppstartsmøte avholdt (j/n)	j
Kunngjøring oppstart (dato)	1.10.2021
Fullstendig planforslag mottatt (dato)	16.02.2022

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn og intensjon med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utvikle arealet innenfor planområdet til boligformål med intensjon om å oppføre 3 leilighetsbygg med til sammen 18 boenheter.

1.2 Avgrensing av planområdet



Figur 1.1: Planområdet avgrenset med svart stiptet linje.

1.3 Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning

Størstedelen av området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Detaljregulering som i hovedsak er i tråd med overordnet plan vil ikke utløse krav om hverken planprogram eller konsekvensutredning. Tiltaket medfører heller ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

2. Planprosessen

2.1 Aktiviteter

Planprosessen har inneholdt følgende aktiviteter:

Milepæl:	Dato:
Innsendt planinitiativ til Overhalla kommune	27.08.2021
Oppstartsmøte – gjennomført	31.08.2021
Oversendt varsel om oppstart til naboer	06.10.2021
Kunngjøring av varsel om oppstart i Namdalsavisa	06.10.2021
Frist for innspill	18.11.2021
Planutvalget vedtar å legge ut planen til offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling.	08.03.2022
Overhalla kommune legger planen ut på høring etter 1. gangs behandling.	11.03.2022
Frist for uttalelser etter 1. gangs behandling	29.04.2022
2. gangs behandling i formannskapet	01.06.2022
Sluttbehandling i kommunestyret	15.06.2022

(Det tas forbehold om endring av datoer etter vedtak om offentlig ettersyn).

2.1 Aktiviteter

Det kom inn totalt 5 forhåndsuttalelser i forbindelse med varsel om oppstart. Uttalelsene inkl. kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt planforslaget.

3. Gjeldende planstatus og overordnede planer

3.1 Regionale føringer

Trøndelagsplanen 2019-2030 (vedtatt 12.12.18) skal vise i hvilken retning vi vil at Trøndelag skal utvikle seg – hvor Trøndelag skal være i 2030. Hovedinnsatsområdene er «Bolyst og livskvalitet», «Kompetanse», «Verdiskaping og naturressurser» og «Regionale tyngdepunkt og kommunikasjoner».

3.2 Kommunale føringer

3.2.1 Overordnede planer

- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2022 – 2025. Vedtatt 16.11.2021.
- Kulturminneplan for Overhalla kommune 2018 – 2021 (Vedtatt 19.06.2018)
- Klima- og miljø-plan 2014-2019, vedtatt 16.06.2014
- Universell utforming, handlingsplan for Overhalla kommune, vedtatt 30.05.2011
- Trafikksikkerhetsplan 2019-2022 med handlingsprogram, vedtatt 18.12.2018

3.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Punkt som er relevant i kommuneplanen samfunnsdel er:

- Prioritere barns oppvekstvilkår og muligheter for å mestre livet
- Legge til rette for inkludering, trygghet og deltakelse i sosiale fellesskap
- Prioritere virkemidler som reduserer sosiale ulikheter i helse og livsvilkår
- Legge til rette for og stimulere til sunne levevaner
- Bygge opp under gode nærmiljø
- Utvikle aktive og mer kompakte senterområder med konsentrert bebyggelse i de ulike delene av kommunene
- Tilrettelegge for differensierte botilbud som svarer til innbyggernes behov

3.2.3 Kommuneplanens arealdel (KPA)

I gjeldende kommuneplan (sist revidert 26.06.2007) ligger aktuelt område innenfor et detaljregulert område av kommuneplanen.

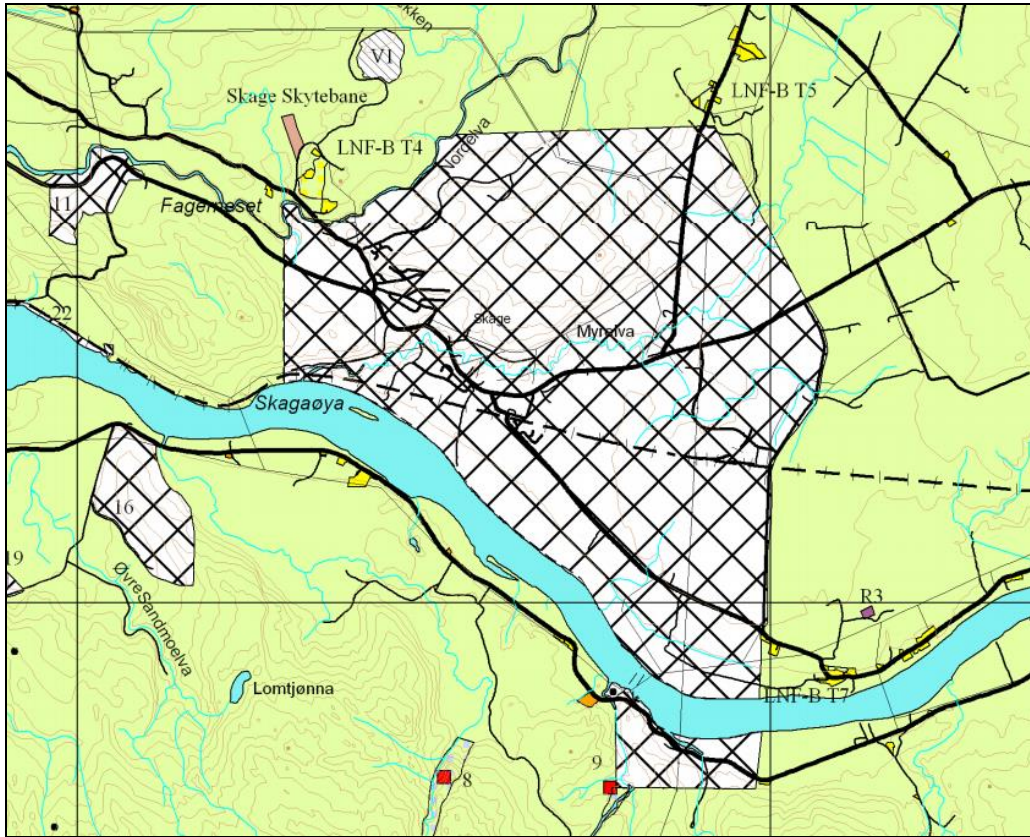


Fig. 1.2: Kommuneplanens arealdel (kommunedelplan for Skage opphevet i forbindelse med vedtak av reguleringsplan for Hunn i 2013).

3.2.4 Gjeldende reguleringsplan

Det aktuelle området ligger i sin helhet innenfor «Hunn (tidl. benevnt Skage sentrum - Melamoen og Skage sentrum)» PlanID: 174420120001. Planen er vedtatt 17.06.2013.

Foreslått planavgrensning er iht. gjeldende reguleringsplan hovedsakelig regulert til formålene «boligbebyggelse – blokkbebyggelse» og «veg» og «Turveg»

Videre er foreslått planområde berørt av hensynsone H730_10 og H810_3 som er henholdsvis «Båndlegging etter lov om kulturminner» og «Krav om felles planlegging hvor det siste innebærer en bestemmelse om at det skal foreligge en vedtatt detaljregulering før det kan gis byggetillatelse.

«Båndlegging etter lov om kulturminner» innebærer at alle tiltak som kan ha innvirkning på eventuelle kulturminner skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

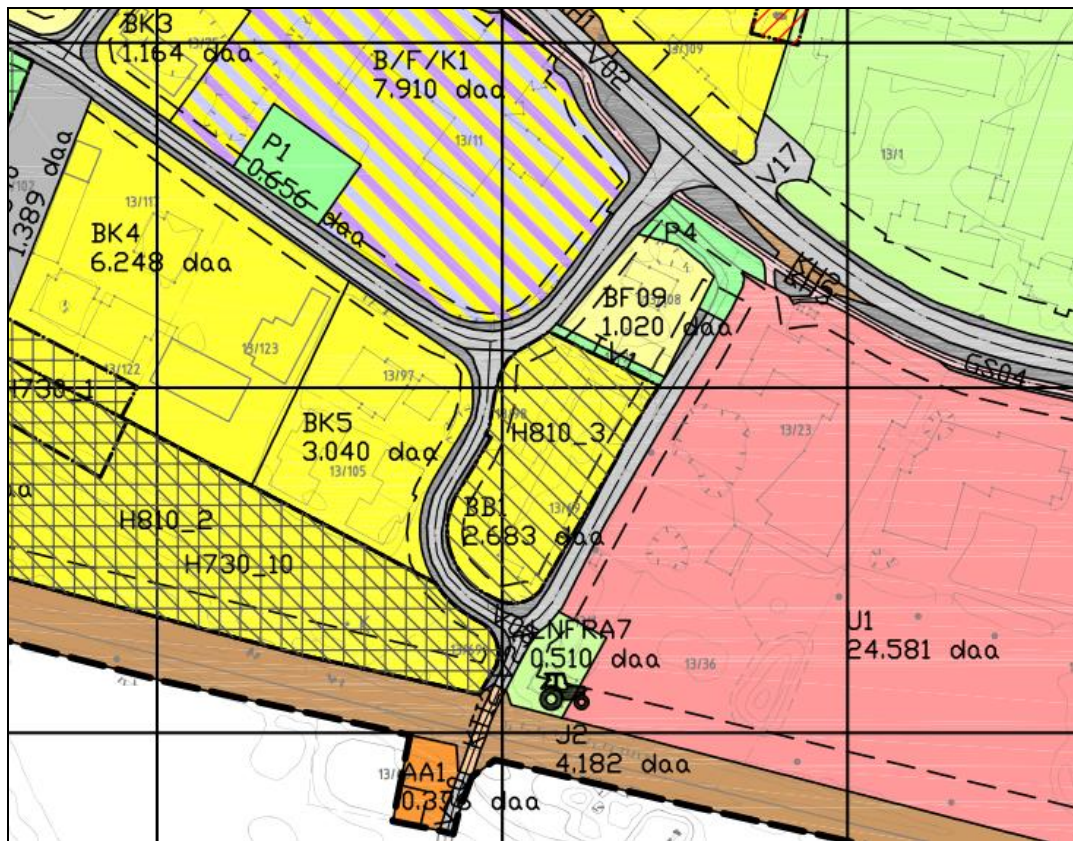


Fig. 1.3: Gjeldende reguleringsplan for området.

3.2.5 Tilgrensende planer

Hunnaåsen boligfelt PlanID20160004, vedtatt 27.04.2021

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i tettstedet Hunn på Skage i Overhalla kommune. Hunn ligger ca. 10 km fra Ranemsletta som er kommunesentrum i Overhalla og ca 14 km fra Namsos sentrum. Tomten ligger sentralt til, og på i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, skole, gang og sykkelvei og kollektivtransport.

Planområdet er på ca. 6,7 dekar.



Figur 4.1. Planavgrensing

Naturforhold og omgivelser

Terrenget er tilnærmet helt flatt da det kun stiger fra 16,5 moh. i sør vest til 18 moh. i nord øst. Planområdet er i hovedsak bebygd, men består i tillegg av lavtvoksende lauvskog inkludert 3-4 store lauvtrær. I sør utenfor planområdet heller terrenget svakt skrånende ned mot Namsen og området består av dyrket mark.

Området har svært gode solforhold.

Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse (Skivefabrikken) forutsettes revet i forbindelse med fremtidig tiltak. Bygningen er tilårskommen og bærer preg av stort behov for vedlikehold/oppgradering.

De omkringliggende områdene er i hovedsak bebygd av bolig, næring og skole. I nord går fylkesveg 17.

Samfunnsfunksjoner

Nærmeste tilgang til offentlig kommunikasjon (bussrute 695) ligger ca 20 – 60 meter fra norddelen av planområdet avhengig av om man skal i øst eller vestlig retning.

Både dagligvarebutikk og Hunn barneskole ligger i umiddelbar nærhet. Nærmeste barnehage er Skage barnehage som ligger 1,3 km fra planområdet, mens Skage Frivillighetssentral ligger kun 400 meter fra planområdet

4.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter 7 grunneiendommer med følgende hjemmelshavere:

- Gnr. 13 Bnr. 1: Gunnar Brattberg
- Gnr. 13 Bnr. 2: Brynjar Mørkved
- Gnr. 13 Bnr. 23: Overhalla kommune
- Gnr. 13 Bnr. 69: Øyvind Øie AS
- Gnr. 13 Bnr. 98: Overhalla kommune
- Gnr. 13 Bnr. 99: Overhalla kommune
- Gnr. 13 Bnr.108: Overhalla kommune

Firmaet Stiklestad Eiendom vil stå for utbygging av området.



Figur 4.2. Eiendomsforhold.

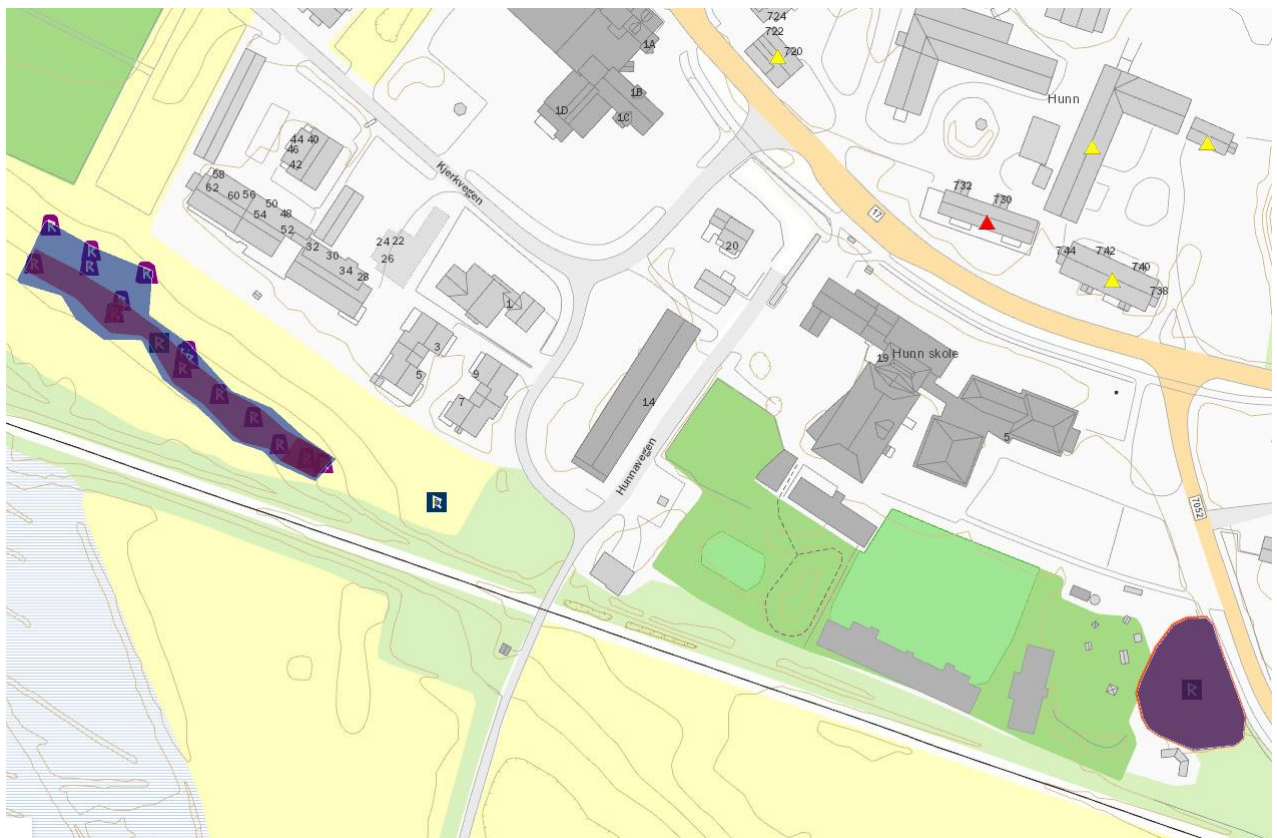
4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Tettstedet Skage er et område med mange kulturminner og kulturmiljø. Data fra Riksantikvaren viser imidlertid at det ikke er registrert kulturminner i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det nærmeste er «Kirkåkeren, Bautasteinslokalitet» og et bosetnings- og aktivitetsområde på jorden sør vest for planområdet.

Videre er foreslått planområde berørt av hensynsone H730_10 og H810_3 som er henholdsvis «Båndlegging etter lov om kulturminner» og «Krav om felles planlegging hvor det siste innebærer en bestemmelse om at det skal foreligge en vedtatt detaljregulering før det kan gis byggetillatelse.

«Båndlegging etter lov om kulturminner» innebærer at alle tiltak som kan ha innvirkning på eventuelle kulturminner skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Trøndelag Fylkeskommune anser i sin forhåndsuttalelse at konflikten med kulturminner som såpass moderat at de mener det er tilstrekkelig å henvise til kulturminneloven §8 annet ledd. Denne viser til at dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) gjelder varslingsplikten. En må da stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.



Figur 4.3: Kulturminner og kulturmiljø.

4.4 Barns interesser

Hunn skole ligger i umiddelbar nærhet hvor barn har tilgang på lekeområde. I tillegg eksisterer det både gang- og sykkelsti og sti til nærliggende grøntområder. Det legges i tillegg til rette for opparbeidelse av småbarnlekeplass på deler av utomhusområdene i planen.

4.5 Naturverdier, miljø og friluftsliv

Det er i følge Naturbase, Artskart og Miljøstatus hverken registrert rødlista arter, trua naturtyper eller miljøforurensing i eller i tilknytning til planområdet.

I følge arealressurskartet (AR5) består arealet innenfor planområdet som bebygd og samferdsel.

I følge «Friluftslivskartleggingen» i Overhalla kommune (gjennomført i 2018) er det nærmeste friluftsområdet registrert i umiddelbar nærhet sør for planområdet. Dette området er et «Nærturterreng». I tillegg er det tilrettelagt en sti langs Namsen i retning øst hvor det også er plassert en enkel gapahuk. I dette området ligger også det nå nedlagte jernbanesporet hvor det er stort potensial for å anlegge en universelt utformet turvei både i vestlig og østlig retning.

Ca 6 km nord for planområdet er det registrert et svært viktig friluftsområde hvor det i tillegg er tilrettelagt med opparbeidet sti fra Reinbjør og nordover til Koltjønnhytta. Dette er et mye brukt utfartsområde både sommer og vinter.

4.6 Klima

Planområdet ligger i et flatt område godt eksponert både med tanke på vind og solinnstråling.

Klimatisk preges området av innenlandsklima dog med noe preg av at området ikke ligger langt fra Namsen. Området ligger derfor noe utsatt ved ugunstige forhold som bidrar til å forsterke kulden på vinteren. Klimaet for planområdet skiller seg ikke ut fra klimaet i Overhalla forøvrig.

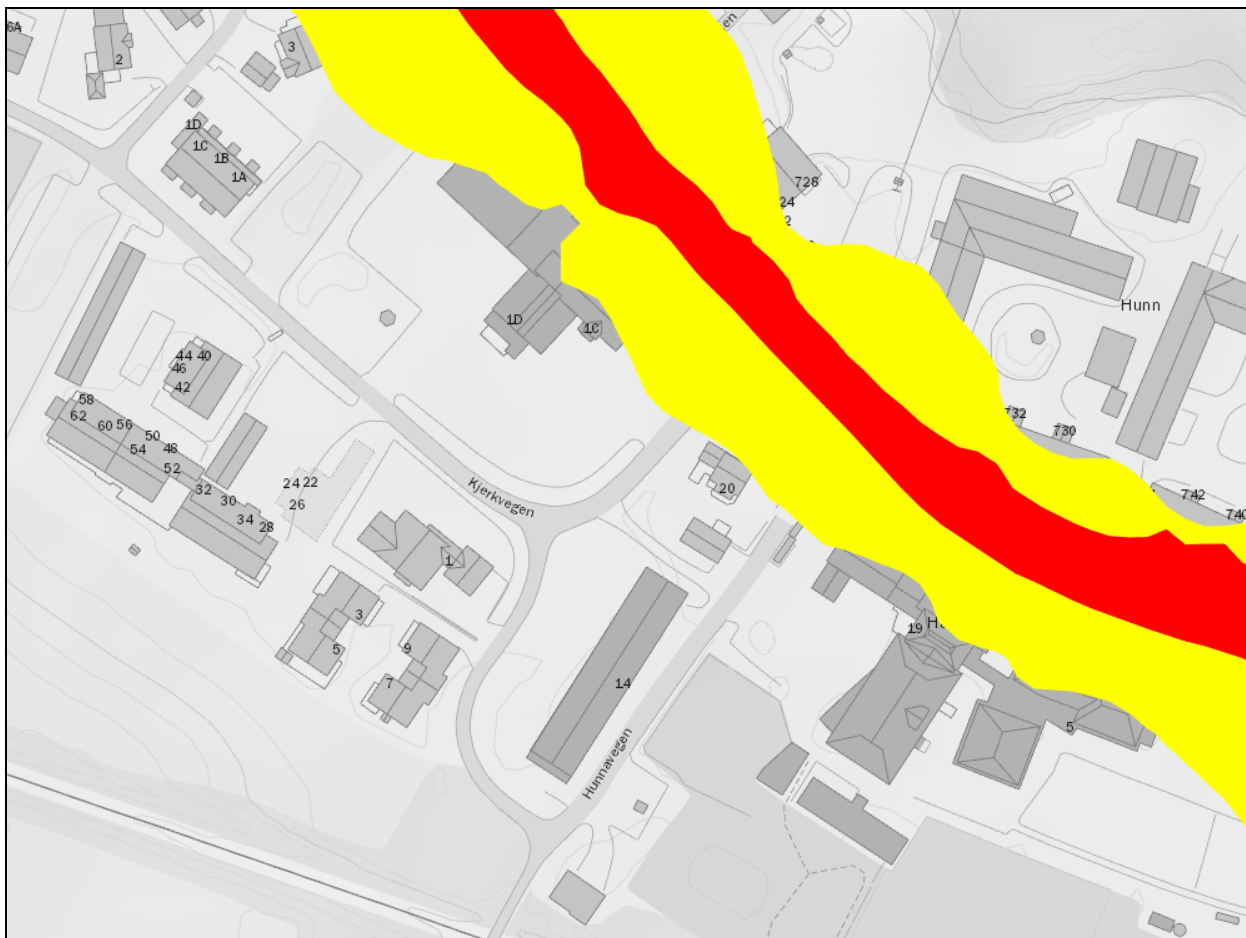
4.7 Veg- og trafikkforhold inkludert støy

Det er naturlig at planområdet får ny adkomst fra Kjerkvegen. Ved å ta i bruk tidligere benyttet vei får man i tillegg en bedre adkomst til vestsiden av Hunn skole. I dag er det en snarveg som følger en tidligere avkjørsel over planområdet til Hunn skole. Denne benyttes som gangvei til butikken på vestsiden. Ved å anlegge ny avkjørsel til planområdet vil man her også sikre trafiksikkerheten med fortau og gangfelt til og over Kjerkvegen. Avkjørsel fremgår av planforslaget. Med dette forslaget vil man i tillegg unngå gjennomgangstrafikk forbi eksisterende bebyggelse i Hunnavegen 1, 3, 5, 7 og 9 med de positive følger det vil gi for beboerne.

Det eksisterer gang og sykkelvei i umiddelbar nærhet til planområdet. Inkludert formål for fortau i planområdet vil forholdene ligge til rette for myke trafikanter og ivareta trafiksikkerheten. Gang- og sykkelveien går vestover til Skage Barnehage, boligfelt i Skageåsen og Hunnaåsen. Østover går gang- og sykkelveien til Hammer og avsluttes i enden av Torvstrøvegen

Støy

Det foreligger støyberegninger fra Statens Vegvesen som viser at den nordlige delen av planområdet ligger i gul støysone i intervallet 55-65 dB A. Det er gjennomført en egen støyutredning av Ing. J. Lian AS. Konklusjonen i rapporten er at det er nødvendig og fornuftig å etablere en støyskjerm med høyde 2,5m tett ved eksisterende gangvei. Konklusjonen fra støyrapporten er inkludert i planbestemmelsene.



Figur 4.4:

4.8 Vann og avløp

Overhalla kommune har hovedvannledningen til Skageåsen og høydebassenget liggende gjennom eiendom 13/69. Dette kommer i konflikt med detaljreguleringen og planlagt utnyttelse av tomta.

Det er imidlertid mottatt saksopplysninger og nytt kart som viser foreliggende planer for «Utbygging og oppgradering av vann og avløp Hunn sentrum» (Sak 2021/541). Dette inkluderer også håndtering av overvann knyttet til planområdet og de fremtidige tiltak som foreslås gjennom denne detaljreguleringen.

I forbindelse med pågående arbeider på skoletomta vil Overhalla kommune på deler av strekningen bidra og legge til rette for framtidig utnyttelse også innenfor planområdet. Når en foretar utskifting av vann- og avløpsledninger i Hunnavegen, vil en samtidig legge ned en ny ledning med tilsvarende dimensjon som hovedledningen på denne strekningen. Komplette flytting av den kommunale vannledningen fra Skivefabrikktomta vil i tillegg kreve et tilkoblingspunkt mot Kjerkvegen og en del ekstra meter med vannledning. Kostnader med omlegging av ledningen over resterende deler av eiendommen forutsettes avklart med kommunen.

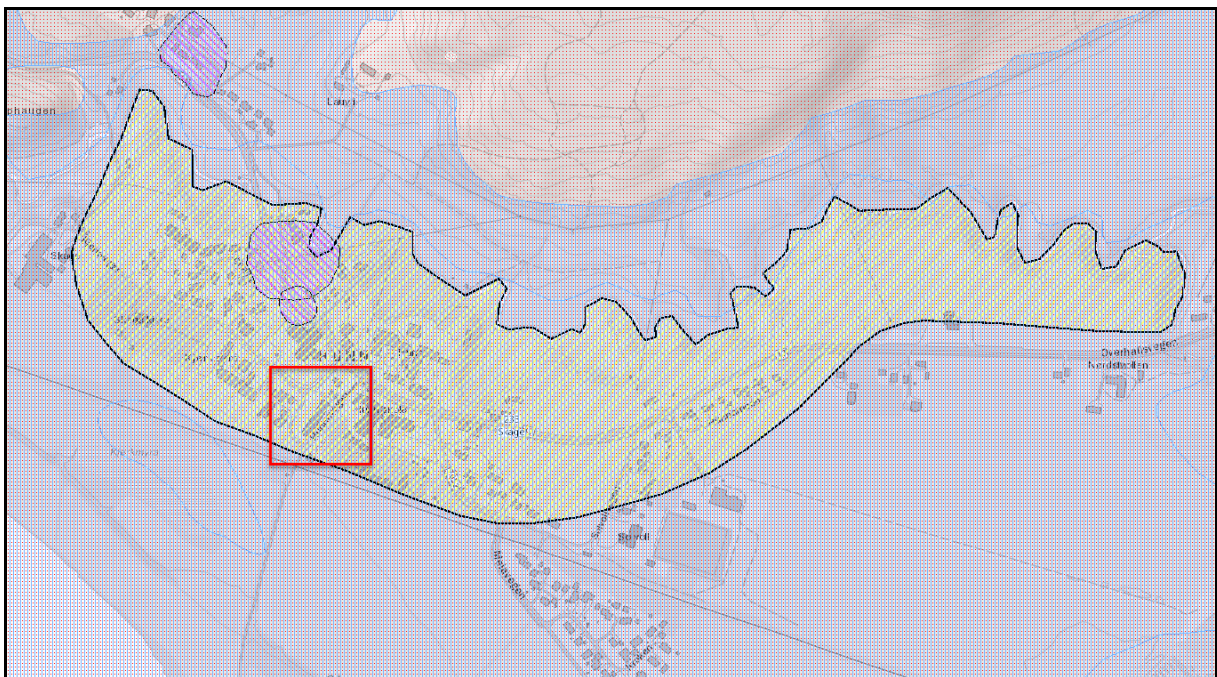
4.9 Energi

Tensio har etablert strømtilførsel i området. Det er avklart med Tensio at det er kapasitet i etablert løsning til å forsyne tiltakene som er planlagt innenfor planområdet.

4.10 Grunnforhold

Løsmassene i området består hovedsakelig av friksjonsmasser av sand og grus over leirig silt, ref. geoteknisk prosjekteringsnotat (G-not-0001) fra Rambøll (20.05.2020).

Planområdet ligger innenfor marin grense og **kvikkleiresone** "233 Skage" (gul skravur), klassifisert med faregrad "Lav", konsekvensklasse "Meget alvorlig" og "Risikoklasse 4". Figur 2 viser også at det er påtruffet mindre områder med **sprøbruddsmateriale** rett nordvest for utbyggingsområdet (lilla skravur). Blått område er avgrensning av mulig marin leire.



Figur:4.5: oversikt over kvikkleieresone 233 Skage. Planområdet markert i rød ramme.

I forbindelse med planarbeidet ble Norconsult engasjert til å lage en geoteknisk vurderingsrapport (27.01.2022). Områdestabilitet og sikkerhet mot naturfarer er vurdert som tilfredsstillende for tomte.

Krav til sikkerhet som skal legges til grunn ved regulering og bygging, jf. TEK17, er oppfylt.

I forbindelse med detaljprosjektering må det utføres prøvegraving på tomte for å bekrefte fundamenteringsforhold.

Graving nær jernbanene vil ikke påvirke stabiliteten til jernbanelinjen i den grad den er i bruk.

NVE Atlas viser ellers at utbyggingsområdet ikke ligger utsatt til i forhold til snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred.

5. Konsekvensutredning

Det ble avklart i oppstartsmøtet med Overhalla kommune at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning. Begrunnelsen er at området er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan, og vurderes å ikke å komme i konflikt med viktige natur- og samfunnsverdier.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Innledning

Det totale planområdet er på 6,7 daa, og ligger i sin helhet innenfor eksisterende reguleringsplan for Hunn (planID: 174420120001).

Planforslaget legger opp til konsentrert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg i ulike størrelser. Enkelte av boligene får tilhørende garasje og bod i tilknytning til boligen, mens de øvrige boligene får tilgang til utvendig bod.

Boligenes oppholdsareal er sør- eller vestvendt i all hovedsak ut mot uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene er plassert mot friområde i sør og mot Hunnavegen og Kjerkvegen i vest. Uteoppholdsarealet får gode solforhold ved vår- og høstjvøndøgn kl 15, som vist i solstudien (se vedlegg).



Fig. 6.1 Bilde av området. Bildet viser deler av området sett mot øst.

6.2 Situasjonsplan

På bakgrunn av disse prinsippene for utbyggingsløsning er det utarbeidet en situasjonsplan som viser hvordan området kan utnyttes. Illustrasjonen er ikke bindende, men dokumenterer at regulert areal legger til rette for dette forslaget.



Figur 6.2: Situasjonsplan. (Illustrasjon er ikke jurr. bindende).



Figur 6.3: 3D-illustrasjon. (Illustrasjon er ikke jurr. bindende).



Figur 6.4: 3D-illustrasjon. (Illustrasjon er ikke jurr. bindende).

6.3 Reguleringsformål - arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	3212.8
1550 - Renovasjonsanlegg	18.0
1600 - Uteoppholdsareal (3)	1046.5
Sum areal denne kategori:	4277.4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (2)	1939.4
2012 - Fortau	90.6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	129.0
2082 - Parkeringsplasser (2)	297.4
Sum areal denne kategori:	2456.4
Totalt alle kategorier:	6733.8

6.4 Byggeformål

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BBB1).

Stiklestad Eiendom AS ønsker å bygge rimelige, praktiske, og sentrumsnære leiligheter på Skage i Overhalla. Leilighetsbyggene er planlagt som 2-etasjes bygninger med 6 leiligheter i det ene bygget og 8 leiligheter i det andre bygget. Begge byggene vil få løfteplattform, og leilighetene blir utformet som tilgjengelige boenheter. Leilighetsstørrelsene vil variere fra 65 m² til 85 m².

Byggene får et moderne preg, og volumene og fargene tilpasser ser eksisterende boligbebyggelse i området. Bygget kan ha flatt tak eller pulttak med en takvinkel 0-5 grader.

Bygget lengst mot vest vil få balkonger som er orientert mot sør-vest, mens de andre byggene får balkonger mot nord- vest. Byggene planlegges med svalgangsløsning der svalgangen utformes slik at det blir plass til en liten sittegruppe utenfor hver av leilighetene.

Utnyttelsesgrad % BYA er angitt på plankartet.

Alle leilighetene får utebod, enten i tilknytning til garasje eller i frittliggende bygg.

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BBB2).

På området BBB2 er det planlagt et leilighetsprosjekt med 4 leiligheter. Bygget er beslektet med leilighetsbyggene på BBB1 i formspråk og detaljering.

Området er regulert til leilighetbygg oppført i to etasjer. Bygget kan ha flatt tak eller pulttak med en takvinkel 0-5 grader.

Utnyttelsesgrad % BYA er angitt på plankartet.

Alle leilighetene får utebod, enten i tilknytning til leilighetbygget eller i tilknytning til garasjen.

Renovasjonsanlegg (BRE)

Sentralt på området er det satt av plass for felles renovasjonsløsning for de nye boligene.

Det er planlagt bunnstømte containere som enten er nedgravd eller står oppå bakken.

Det vil være kort vei fra alle de nye boligene samtidig som containerne er lett tilgjengelig for renovasjonsfirmaets tømmebil.

Uteoppholdsareal (f BUT1, f-BUT2 og f BUT3)

Innenfor planområdet er det 3 uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene er plassert mot friområde i sør og mot Hunnavegen og Kjerkevegen i vest.

Til sammen er det satt av 1047 m² til felles uteoppholdsareal i området. Dette utgjør 58 m² per boenhet, og er langt mer enn kravet i eksisterende reguleringsplan som er på 25 m² pr boenhet.

Uteoppholdsarealet har beliggenhet som gjør at det vil være sol på områdene kl 15 ved vår- og høstjevndøgn.

Det er forutsatt at f_BUT1 og f_BUT2 opparbeides og utformes slik at de blir universelt utformet. Innenfor f_BUT3 kan den naturlige vegetasjonen beholdes slik at dette området åpner for andre aktiviteter og opplevelser.

Lekeplass

Det skal etableres en småbarnslekeplass på minimum 150 m² innenfor felles uteoppholdsareal (f_BUT1). (Se planbestemmelsene).

6.5 Veg- og trafikkformål

Kjøreveg (o SKV)

Det er planlagt ny avkjørsel fra Kjerkevegen som vil gi adkomst både til de nye boligene og nye Hunn skole. Kryssene for ny adkomstvei er gitt en dimensjonerende svingradius på mellom 10-12.5 m for at større kjøretøy og jordbruksutstyr skal kunne benytte veien med tanke på renovasjon og tilgang til jordbruksarealet sør for planområdet. Veien dimensjoneres med 5 m veibredde.

Planforslaget medfører at dagens adkomst via Hunnavegen blir stengt og vil kun fungere som adkomstvei for eksisterende bebyggelse (Hunnavegen 1,3,5,7 og 9).

Gang- og sykkelveg (o SF)

Det er foreslått å etablere fortau på nordsiden av ny adkomstvei da det er en del barn og unge som ankommer og forlater Hunn skole i vest over planområdet.

Annen veigrunn (o SVG1 og o SVG2)

Dette arealet er tiltenkt veiteknisk anlegg som grøft, snø-opplag, mv.

Parkering (f SPP1, f SPP2 og f SPA)

Det er regulert 15 parkeringsplasser inkludert 2 HC-parkeringer. I tillegg er det planlagt med 8 garasjeplasser. Totalt 23 parkeringsplasser.

Totalt vil det gi 1,2 parkeringsplasser per boenhet om man legger til grunn totalt 18 boenheter

6.6. Topografi og landskapstrekk

Da eksisterende forhold på planområdet er tilnærmet plant, vil ikke foreslått tiltak medføre endringer i topografi.

6.7 Vegetasjon og andre naturforhold

Dagens eksisterende og noe dominerende lauvskog vil i stor grad bli fjernet i forbindelse med tiltaket. Utbyggingen vil ikke berøre utvalgte naturtyper eller forringe det eksisterende naturmangfoldet i området i nevneverdig grad.

6.8. Vann og avløp

Den nye bebyggelsen vil bli koblet til eksisterende infrastruktur for vann og kloakk i området. Prinsippene for denne løsningen kommer fram av ny VA-plan for Hunn. Se kap. 4.8. Detaljer avklares i byggesaken.

6.9 Avfallshåndtering – Renovasjon

Avfallshåndteringen er planlagt i samråd med Midtre Namdal avfallsselskap (MNA). Dette innebærer en felles løsning for håndtering av avfall. Atkomst fra internvei. Se formål i plankart.

6.10 Risiko og sårbarhet

Gjennomført ROS-analyse etterkommer plan og bygningslovens krav om ROS-analyser jfr. plan- og bygningsloven § 4-3.

Det har blitt gjennomført en fare- og sårbarhetsvurdering av en rekke temaer som i utgangspunktet vurderes å være relevante for detaljreguleringens formål - boligbygging. Følgende momenter har blitt påvist og utredet:

- Grunnforhold
- Støy

Det er gjennom ROS-analysen identifisert tiltak som av hensyn til samfunnssikkerhet er nødvendig å gjennomføre for å unngå sårbarhet i planområdet.

Med de tiltak som er gjennomført og forutsatt i detaljreguleringen, vurderes planområdet som lite til moderat sårbart.

7. Konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med overordnet plan da kommuneplanens arealdel henviser til reguleringsplan for Hunn.

7.2 Eksisterende reguleringsplan

Planområdet er regulert til boligformål i eksisterende reguleringsplan med krav om detaljregulering før eventuelle tiltak iverksettes. Dette planforslaget er ment å tilfredstille dette kravet.

7.3 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i Hunnavegen 14 og 20 må sanneres for å kunne gjennomføre planlagte tiltak.

7.4 Topografi og landskapstrekk

De nye bygningene vil ikke gi noen silhuett-virkning da det er bakenforliggende terreng i alle retninger. Bygningene oppføres heller ikke høyere enn omkringliggende leilighetsbygg.

7.5 Klima

Sol- og skyggestudie i vedlegg viser at det er minimale konsekvenser for nabobebyggelse. Det er i hovedsak kun den østligste tomannsboligen (Hunnavegen 7,9) hvor solinnstrålingen reduseres noe tidlig på morgenen.

7.6 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Se punkt 6,7.

7.7 Grønne interesser

Innenfor planområdet er det satt av totalt 1030 m² til leke- og uteoppholdsareal. Planområdet grenser til et etablert friområde i sør.

7.8 Vegformål og øvrig infrastruktur

Planforslaget medfører ny avkjørsel fra Kjørkvegen. Dette vil bedre adkomst til skolen og gjennomgangstrafikken til skolen forbi Hunnavegen 1, 3, 5, 7 og 9 vil opphøre til fordel for beboerne på adressene.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter vil bedres med anlagt fortau.

Byggingen av boligene kan medføre støy for de eksisterende boligene i området i anleggsperioden. Det er anført begrensninger i anleggsperioden i planbestemmelsene for å redusere ulempene for eksisterende naboer.

a. Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Planforslaget får ingen konsekvenser for kollektivtilbudet.

b. Vann og avløp

Forholdet til eksisterende vann, avløp og overvann er avklart med Overhalla kommune. Det er tilstrekkelig kapasitet til å knytte de nye boligene til vann-, avløp- og overvannsledningene i området.

Se kap 6.8 ang. ny VA-plan for Hunn.

c. Energi

Eksisterende løsning vil ha kapasitet til å forsyne planområdet med påkrevd energi.

d. Privat og offentlig servicetilbud

Det er ledig kapasitet både ved Hunn skole og ved Skage barnehage. Det er godt tilrettelagt for både sikker skolevei og barnehage da skolen ligger i umiddelbar nærhet og det er gang- og sykkelvei til barnehagen.

e. Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget påvirker i liten grad næringsinteresser i etterkant av utbyggingen. Nærbutikken som ligger i umiddelbar nærhet bør imidlertid kunne forvente noe økt omsetning.

f. Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utløser ikke offentlig utløsningsplikt eller ekspropriasjonstiltak. Det vil ikke bli ekstra utgifter for Overhalla kommune i form av skoleskysst da Hunn skole ligger i umiddelbar nærhet.

Gitt at boligbyggingen fører til tilflytting til Overhalla kommune vil det medføre økt skatteinnngang og statlige overføringer.

g. Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Planen utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

h. Risiko og sårbarhet

Se punkt 6.11. Risiko og sårbarhet er vurdert i en egen ROS-analyse. Se vedlegg.

8. Planprosess og innkomne merknader

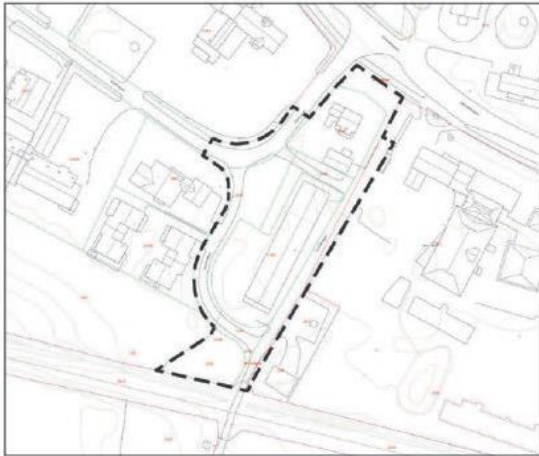
8.1 Planoppstart og medvirkning

Oppstartsmøte med Overhalla kommune v/ Åse Ferstad m.fl. ble gjennomført 31.08.2021

Varsel om oppstart av detaljregulering for «Skage Sentrumsboliger» i Overhalla kommune.

I samsvar med lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid for «Skage Sentrumsboliger» Forslagstiller er Stiklestad Eiendom AS.

Planområdet er på ca. 6,9 daa og ligger sentralt på Skage i Overhalla kommune. Planen omfatter i hovedsak «Skivefabrikken» (gnr./bnr. 13/69). I tillegg er hele eller deler av 13/1, 13/98, 13/99, 13/108 inkludert.



Formålet med reguleringen er å regulere planområdet til boligformål med tilhørende vei, parkering og uteoppholdsareal. Planarbeidet vil avklare nærmere om tomteutnyttelse, bebyggelsesform, byggehøyder, uteoppholdsarealer, infrastruktur mv.

Overhalla kommune har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Innspill og spørsmål til planarbeidet kan rettes til Arcon Prosjekt A/S v. Jan-Christer Torvik, Verftsgt. 11, 7801 Namsos, tlf. 959 22 470 eller per e-post til jc@arcon.no innen 18.11.2021.



kommunes nettside. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 18.11.2021. Følgende offentlige organer og aktuelle interessenter ble tilskrevet direkte:

- Trøndelag Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Statens Vegvesen
- NVE Region Midt
- Sametinget
- Tensio
- Eldrerådet
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Barn og unges representant

I tillegg ble det sendt direkte varsel om oppstart av detaljregulering til hjemmelshavere, rettighetshavere og de nærmeste naboene til planområdet

Det kom inn 6 merknader i forbindelse med kunngjøring av planoppstart.

Figur 12: annonsering av oppstart i Namdalsavisa 06.10.2021.

Varsel om oppstart ble annonsert i Namdalsavisa 06.10.2021, og på Overhalla

Sammendrag av forhåndsuttalelser ved planoppstart

Innspillene mottatt i forbindelse med kunngjøring av planoppstart er referert og kommentert i tabellen nedenfor:

Innspill:	Kommentar:
<p>Trøndelag Fylkeskommune (TFK) 16.11.2021</p> <p><u>Overordnede føringer:</u></p> <p>Fylkeskommunen vurderer at området i utgangspunktet egner seg godt til boliger ved at det ligger nært både skole og lokalbutikk.</p> <p><u>Merknader:</u></p> <p><u>Folkehelse:</u></p> <p>Det er ønskelig at planutkastet kan vise til en analyse av boligbehov vurdert opp mot eksisterende boligtilbud, nye boligpreferanser og fremtidig befolkningsutvikling.</p> <p>Ønske om bredest mulig medvirkning</p> <p><u>Friluftsliv:</u></p> <p>Området ligger i umiddelbar nærhet til turvei, den nedlagte Namsosbanen. Siden jernbanestrekningen er vedtatt nedlagt åpner det muligheten for å anlegge en universelt utformet turvei fra Hunn.</p> <p><u>Fylkesveg</u></p> <p>Vi forutsetter at eksisterende adkomst fra fv. 17 kan benyttes.</p> <p><u>Ytre miljø:</u></p> <p>Planområdet ligger utenfor gul støysone, jfr. Statens vegvesen støysonekart. Vi har derfor ingen merknader knytta til støy.</p>	<p>Behovet for boligtilbud har ligget til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplan for Hunn som denne detaljreguleringen bygger på</p> <p>I tillegg til ordinær annonsering og forhåndsvarsel er varsel om oppstart også sendt eldrerådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet og barn og unges representant i kommunen.</p> <p>Ligger utenfor planforslagets mandat og avgrensing, men mulighetene er store for å utøve friluftsliv i nærområdet.</p> <p>Ivaretatt</p> <p>Gul støysone ligger <u>innenfor</u> planområdet (se egen støyutredning)</p>

<p>Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).</p> <p><u>Kulturminner – eldre tid:</u> Planen kommer i berøring med hensynssone H730_10, som er båndlegging etter lov om kulturminner. Begrunnelsen for båndleggingen er å finne med påvisingen av et forhistorisk bosetningsområde lenger øst (Askeladden ID 169996). Ved gjennomgang av rapporten fra 2013 og de undersøkelsene som er utført øst for det avgrensede kulturminnet, anser vi imidlertid at potensialet for konflikt med kulturminner på GBNR 13/69 er såpass moderat, at vi mener det her er hensiktsmessig å vise til kulturminneloven §8 annet ledd. Denne viser til at dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Fylkeskommunens vurdering er at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.</p>	<p>Både vanntilførsel og håndtering av overflatevann er ivaretatt gjennom ny VA-plan for Hunn.</p> <p>Ivaretatt</p>
<p>Statsforvalteren i Trøndelag</p> <p><u>Overordnede føringer:</u> Det reguleres for bolig i tråd med områderegulering for Hunn (BB1), vedtatt i 2013.</p> <p><u>Landbruk, klima og miljø:</u> Det varslede planområdet er på 6,9 daa og oppstartsvarselet skisserer to løsninger med 10 eller 8+6 boenheter. Dette vil gi 1,45 eller 2 boenheter pr. daa. Med beliggenheten nær sentrumsfunksjoner forventer vi at man i større grad enn foreløpig skissert legger statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) til grunn for planleggingen, slik at det blir en høyere utnytting.</p> <p><u>Helse og omsorg og Barn og unge:</u> Boligene vil få umiddelbar nærhet til skolen, noe som er positivt. Selv om dette øker tilgangen på uteoppholdsområder, bør det også innenfor planområdet prioriteres kvalitativt gode uteoppholdsområder med best mulig solforhold.</p> <p>Småbarnslekeplass bør finnes innenfor planområdet.</p>	<p>Ivaretatt ved at utnyttelsesgraden i planforslaget er hevet til hele 2,6 boenheter per daa.</p> <p>Ivaretatt</p> <p>Ivaretatt</p>

<p>Det forventes at arealer og anlegg som skal brukes av barn er sikret mot støy, trafikk og annen helsefare.</p> <p>Planområdet beskrives som tidligere produksjonssted, men hvis deler av det har vært i bruk av barn må dagens arealbruk utdypes i planbeskrivelsen.</p> <p>Det står at tidligere støyutredning skal brukes. Hvorvidt ny utredning er nødvendig avhenger av den faktiske støysituasjonen, og om det er behov for å dokumentere støynivåer og effekt av avbøtende tiltak.</p> <p>Støysonene fra fylkesvegen ser ikke ut til å nå planområdet (bedømt fra overordnet støykart).</p> <p><u>Samfunnssikkerhet:</u></p> <p>Statsforvalteren påpeker at det må gjennomføres en ROS-analyse og henviser til ansvarsforhold, hva som minimum må utføres og hva Statsforvalteren vurderer innsigelse på om det ikke er etterkommet/utført</p>	<p>Ivaretatt</p> <p>Ikke kjent</p> <p>Støysonen fra Fylkesveien når planlagt leilighetsbygg lengst nord i planområdet.</p> <p>Støyutredning ligger vedlagt</p> <p>Ivaretatt</p>
<p>Bane Nor</p> <p>Stortinget vedtok 11.06.2021 at Namsosbanen tas ut av det nasjonale jernbanenetet. Det knytter seg derfor ikke lenger jernbaneinteresser til området, og Bane NOR som jernbanemyndighet har ingen merknader til oppstartsvarselet.</p>	
<p>Tensio</p> <p>Tensio har ingen merknader til planarbeidet annet enn å slå fast at eksisterende kraftforsyning i området vil ha tilstrekkelig effekt til å levere energi til tiltak innenfor planområdet</p>	<p>Basert på avklaringer med Tensio er det ikke behov for å avsette areal til oppføring av ny nettstasjon innenfor planområdet.</p>
<p>Statens Vegvesen</p> <p>Så lenge det i store trekk planlegges i tråd med overordnet reguleringsplan for Hunn, har Statens vegvesen ingen vesentlige innvendinger.</p>	
<p>Sametinget</p> <p>Sametingets vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold medfører at de ikke kan se at det er fare</p>	<p>Skulle det likevel oppdages gjenstander som viser eldre</p>

<p>for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner.</p> <p>Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.</p>	<p>aktivitet skal arbeidet med tiltaket stanses og melding sendes Sametinget jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd</p>
---	--

Vedlegg:

Vedlegg 1	Forhåndsuttalelse: Trøndelag Fylkeskommune
Vedlegg 2	Forhåndsuttalelse: Statsforvalteren i Trøndelag
Vedlegg 3	Forhåndsuttalelse: Bane NOR
Vedlegg 4	Forhåndsuttalelse: Tensio
Vedlegg 4b	Kart Tensio
Vedlegg 5	Forhåndsuttalelse Statens Vegvesen
Vedlegg 6	Forhåndsuttalelse: Sametinget
Vedlegg 7	ROS-analyse
Vedlegg 8	Solstudie
Vedlegg 9	Situasjonsplan
Vedlegg 10	VA-notat
Vedlegg 10b	Kart VA-notat