

Saksframlegg

1. gangsbehandling - Reguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt - offentlig ettersyn

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla formannskap		04.06.2019

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 4-2, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt, datert 25.04.2019, sist revidert 16.05.19, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Det gis følgende vilkår til vedtaket:

Før høring og offentlig ettersyn endres reguleringsbestemmelsene følgende:

Nytt kulepunkt i § 2.1:

- «1.etappe (tomt 2 – 6) skal være ferdig utbygd før 2.etappe (tomt 7 – 9).»

§ 3.4 Lekeplass BLK: Siste ledd i siste setning tas ut.

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

Utsendte vedlegg:

1. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 25.04.19, rev. 16.05.19

2. Forslag til planbestemmelser, datert 25.04.19, rev. 16.05.19
3. Forslag til plankart i målestokk 1:1000, datert 25.04.19
4. Vedlegg til planbeskrivelsen m/sjekkliste for risiko og sårbarhetsvurdering
5. Foreløpig utbyggingsavtale for Skiljåsaunet

Saksopplysninger

Siv. Ing. Jan Lian AS har på vegne av grunneiere og tiltakshaver Ingunn og Kjetil Øvereng oversendt forslag til reguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt, datert 25.04.19, sist revidert 16.05.19.

Grunneiere i planområdet er Ingunn og Kjetil Øvereng (16/1), Gjertrud Øvereng Kveli og Rune Kveli (16/6) og Sigrid Fløan Solum og Erlend Eide Ulvin (15/14).

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for et mindre boligfelt i Skiljåsgrenda som omfatter totalt 9 boligtomter, hvorav en eksisterende bebygd tomt (nr.1) og en godkjent og fradelt tomt (nr.4 - ikke bebygd per i dag).



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 Planområdet

Planstatus, plankrav og planprosess

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som et LNFR-område.

I FOR-sak 13/17 den 2.3.17, ble det gitt dispensasjon til fradeling av tre nye tomter på eiendommen 16/1 – forutsatt at det ble utarbeidet en reguleringsplan for området.

Tidligere har det blitt godkjent fradeling i FOR-sak 1/16, den 26.1.16, av en boligtomt (tomt nr 4 i framlagt planforslag).

Det ble avholdt oppstartsmøte den 13.2.18, og hvor repr. fra tiltakshaver, plankonsulent, repr. fra miljø- og landbruk og teknisk avd. var representert.

En reguleringsplan for et nytt boligfelt ble vurdert til å komme inn under krav om konsekvensutredning (KU), da tiltaket ikke er i samsvar med overordnet plan, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg 1, punkt 25. KU tas inn som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

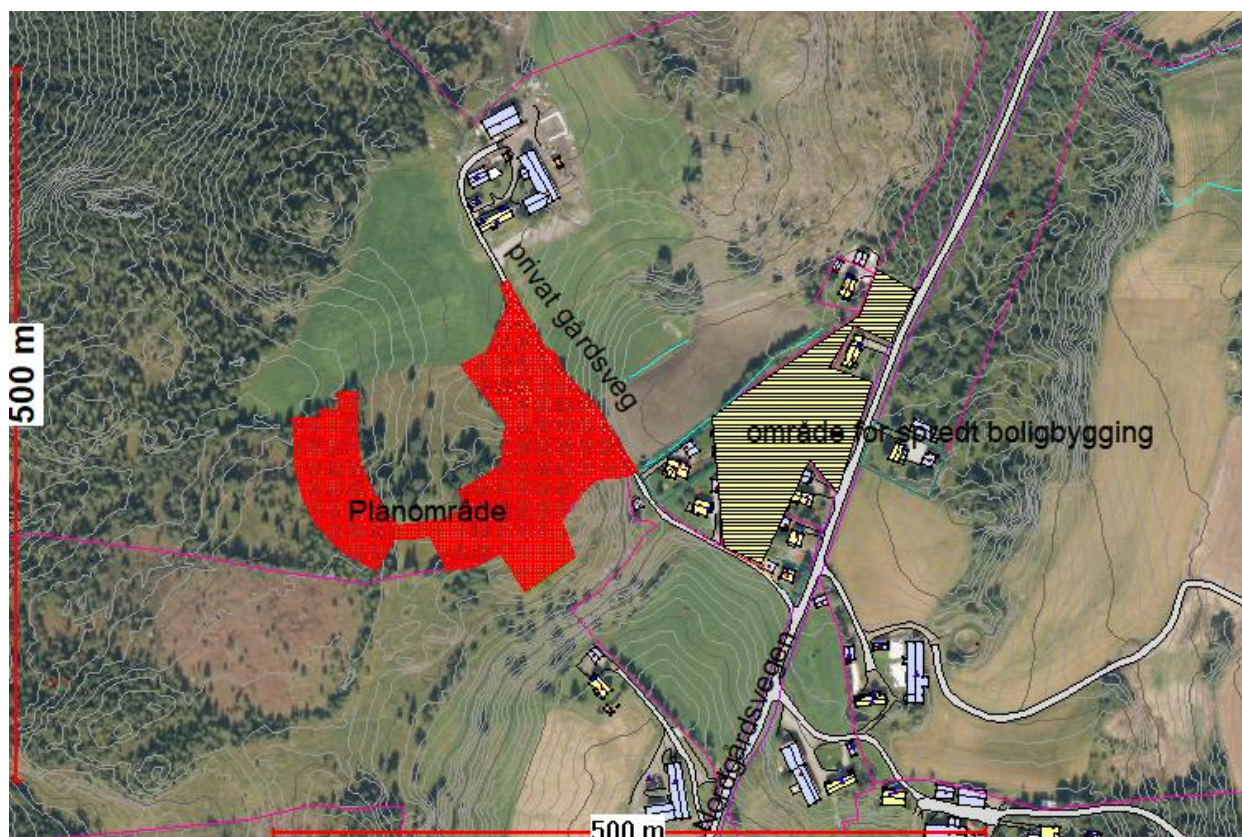
Planoppstart og forslag til planprogram ble kunngjort i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside 28.6.18, samt at det er oversendt brev til offentlige myndigheter og berørte parter den 25.6.18.

Etter varsel om oppstart er det mottatt uttalelser/innsspill fra Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Sametinget, NTE, NVE og Statens vegvesen. Et sammendrag av innkomne innspill med kommentarer fra plankonsulent er tatt inn i planbeskrivelsen under punkt 10.

På grunn av nærhet til automatisk fredete kulturminner ble det avholdt befarings i planområdet 18.9.18, og hvor representanter fra fylkeskommunen, tiltakshaver, plankonsulent og kommunen var til stede.

Planprogram for Skiljås boligfelt, datert 30.4.18, sist revidert 18.10.18, ble fastsatt av formannskapet i FOR-sak 80/18, den 6.11.18.

Komplett planforslag fra plankonsulent mottatt 16.5.19.



Flyfoto over planlagt boligområde og område avsatt til spredt boligbygging i arealdelen

Planbeskrivelse

Skiljåsaunet boligfelt er plassert like sør for Pehaugen i Skiljåsgrenda, ca. 3,5 km fra Hunn sentrum. Planområdet er relativt åpent, og skrånner fra Pehaugen og mot sør/sørvest. Det er noe granskog i området. Området er per i dag benyttet som landbruksområde.

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet ble planområdet anslått til 13,8 daa. Økningen på ca. 5,1 daa. skyldes blant annet en mindre utvidelse av tomt 4 for å hindre at adkomstveg inn til tomta kommer i konflikt med planlagte bebyggelse, mindre justering av tomt 1 er tilpasset

eksisterende arealbruk, samt en utvidelse ved avkjørsel til boligfeltet fra gårdsveg på grunn av svingradius på renovasjonsbil og brannbil. I tillegg er det tatt inn to områder avsatt til landbruksformål beliggende mellom gårdsvegen og boligtomtene.

Planområdet ligger på mellom ca. kote 65-70 moh. og er på totalt 18,9 daa.

Arealformål i planforslaget; - Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, energianlegg og lekeplass) på totalt 11,5 daa, - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg og annen veggrunn-grøntanlegg) på totalt 5,1 daa og - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift på 2,2 daa. I tillegg er det gitt en hensynssone mot gravhaugen beliggende bak tomt 1.

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrkbar mark på om lag 0,8 dekar. I tillegg omdisponeres 4,0 dekar produktiv skog, 4,0 dekar utmarksbeite og 2,2 da myr.

Adkomst til boligfeltet er planlagt via privat gårdsveg tilhørende tiltakshaver (200 m) til Nordgårdsvegen (fv.7054), og ca. 1,7 km langs Nordgårdsvegen fram til fv.17 og ca. 1,5 km langs fv.17 til Hunn sentrum med skole, butikk, idrettsanlegg og grendehus mm.. Det er eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 17 fra krysningspunktet og retning sentrum.

Planområdet ligger fint til i landlige omgivelser og med nærhet til attraktivt turområde. Det er innregulert en nærlekeplass på 400 m², og planområdet ligger nært ved lysløype og sti sammenknyttet med løypenett/sti til Skageåsen og Koltjønnhytta.

Boligfeltet forutsettes tilkoplede kommunale hovedledninger for vann- og avløp, mens overvann slippes ut i terrenget. Strømforsyning forutsettes etablert fra NTEs nett langs fv.7054, og bør samordnes med traseer for vann- og avløpsledninger så langt det er praktisk og økonomisk gunstig. NTEBB anbefaler at det legges trekkør for bredbånd fra fv.7054 og til boligfeltet, selv om det per i dag ikke utbygd for bredbånd. Planområdet er for lite til å etablere fellesanlegg med nedgravde avfallsbeholdere.

Det er registrert automatisk fredede kulturminner i området, men disse er ikke inntatt i framlagt planforslag.

Det er ingen lokale kilder til luftforurensning i området, og heller ingen støykilder. I følge aktsomhetskart for Radon, er det moderat til lav risiko for radongass i området. Området er grunnlent delvis med fjell i dagen. Det er utført prøvegraving i flere punkter i området, og det er påvist faste jordmasser, myr og matjord med tykkelse 0-2 m over fjell. Det er ingen problemer med grunnforholdene i området og ingen risiko for snøskred eller sørpeskred.

Konsekvensutredning (KU)

Det er gjennomført en konsekvensutredning av følgende tema i planbeskrivelsen; naturmangfold, kulturminner og miljø, friluftsliv, landskap, jordvern, beredskap og ulykkesrisiko, klimaendringer, barn og unge, helse og omsorg og trafikksikkerhet. Det er kun innenfor temaene kulturminner og landskap at det er vurdert behov for avbøtende tiltak. Generelt er planen vurdert å ha begrensede konsekvenser for de fleste tema, på grunn av tiltakets begrensede størrelse og omfang.

Det er registrert kulturminner tett opp til planområdet. I forslag til reguleringsplan er kulturminnet tatt ut av planen, og det er ikke plassert bebyggelse mellom kulturminnet på Pehaugen og gravhaug like sørvest for planområdet. Dette for å bedre adkomst og

tilgjengeligheten til kulturminnene. Verdien av kulturminnet er vurdert som stor, mens effekten av selve tiltaket for kulturminnet er vurdert som lite negativt. Det er tatt inn avbøtende tiltak i form av redusert byggehøyde for at bebyggelsen ikke skal bli for dominerende i forhold til kulturminnet. Det er også gjort tilpasninger i forhold til bebyggelsen som gjør at det er fri sikt mellom Pehaugen og det registrerte kulturminne sørvest for planområdet.

For landskap er det de samme vurderingene som ligger til grunn. Det er ikke ønskelig at tiltaket skal stikke seg ut fra landskapet. Avbøtende tiltak er her også redusert høyde på bebyggelsen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering for tiltaket. Det er ikke vurdert at det er forhold som krever ytterligere utredninger enn det som er beskrevet i KU.

Foreløpig utbyggingsavtale

Sammen med planforslaget er det oversendt en foreløpig utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen. Formålet med avtalen er å regulere partenes rettigheter og forpliktelser ved en utbygging av Skiljåsaunet boligfelt. Avtalen omfatter anlegg av vannforsynings- og avløpsanlegg fra eksisterende kommunale anlegg fram til alle tomtene, anlegg av El- og teleanlegg inkl. bredbånd, overdragelse av anlegg fra utbygger til kommunen og overdragelse av rettigheter fra utbygger til kommunen.

Kommunen har stilt krav om etablering av avgreiningskummer fra eksisterende VA-ledninger, samt kurvatur på adkomstveg i boligfeltet.

Vurdering

Framlagt planforslag vurderes i hovedsak til å være utarbeidet i tråd med fastsatt planprogram.

Innkommne innspill/uttalelser til planoppstart er vurdert av plankonsulent og er innarbeidet og eller belyst nærmere i planbeskrivelsen.

Rekkefølgebestemmelser

Fylkesmannens har anmodet om at det settes krav om rekkefølgebestemmelser på de to etappene som planen består av. Da kan man unngå unødvendig bruk av areal generelt sett, samt i størst mulig grad unngå bruk av dyrka, dyrkbar mark og beite dersom det viser seg at ikke alle tomtene blir bebygde. Dette momentet er tatt med i planbeskrivelsen men ikke i reguleringsbestemmelsene. For at kravet skal være juridisk gyldig, må det inkluderes i reguleringsbestemmelsene.

Det vurderes som mest hensiktsmessig at boligfeltet deles i to etapper. 1.etappe omfatter tomtene 2 – 6, og 2.etappe tomtene 7 – 9, samt at det gis en rekkefølgebestemmelse til utbyggingen:

- «1.etappe (tomt 2 – 6) skal være ferdig utbygd før 2.etappe (tomt 7 – 9).»

Dette gis som et vilkår i vedtaket.

Støy, luftforurensning, grunnforhold, stabilitet og ROS-analyse

Sjekkliste for ROS-vurdering har ikke avdekket forhold som vil kreve utarbeidelse av en ROS-analyse ut over det som er beskrevet i planbeskrivelsens KU. Det anses at forholdene er tilstrekkelig utredet med tanke på samfunnssikkerhet.

Barn- og unges interesser, folkehelse og universell utforming

Det er avsatt 400 m² til en nærlekeplass i planområdet, og det er i bestemmelsene satt krav om minimum 150 m² skal ha flatt grusdekke. Det er ca. 3,5 km til barneskole og idrettsanlegg og boligfeltet vil ha nær tilgang til friluftsområder både sommer og vinter. Det anses at dette punktet er tilstrekkelig utredet.

I reguleringsbestemmelsens pkt. 3.4 Lekeplass BLK, er det i 2.setning beskrevet hvem som skal drifte lekeplassen. Det er ikke adgang til å regulere privatrettslige avtaler i bestemmelsene (hvem som skal drifte lekeplassen), følgelig så må siste ledd i siste setning utgå. Dette gis som et vilkår i vedtaket. Siste setning endres til: «Lekeplassen skal være felles for boenhetene i planområdet.»

Naturmangfold

Verdiene innenfor planområdet er vurdert ut fra tilgjengelige data i GiNT, artsdatabanken og gjennom vedlagt planbeskrivelses konsekvensutrednings pkt. 7.4 Naturmangfold, jfr. naturmangfoldlovens (NML) § 8.

Etter en samlet vurdering vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige negative ulemper i forhold til biologisk, geologisk og landskapsmessige mangfold, jfr. NML §§ 1, 10 og 12. Det vurderes til at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken, så MNL § 9 om «føre-var-prinsippet» er lite aktuelt. Området kan ikke ses å ha spesiell verdi for truede arter, og det vurderes å ikke være behov for avbøtende tiltak, jfr. NML § 11.

Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikkanter

Fartsgrensen langs fv.7054 er generelt 80 km/t, men på strekningen fobi Skiljåsgrenda er det en fartsbegrensning på 50 km/t. Fra kryss privat gårdsveg og fv. 7054 retning fv.17 er det 200 meter med 50-sone, mens det er 80-sone i 1,5 km fram til fv.17. Der en må krysse fv.17 er fartsgrensen 70 km/t og en ÅDT på 3340, mens fv.7054 har en oppgitt ÅDT på 110.

For å komme til barneskole og idrettsanlegg mm. må en benytte fv.7054 fram til fv.17 som må krysses for å komme på gang- og sykkelvegen. Fv.7054 er imidlertid rimelig oversiktlig på denne strekningen og det er ikke registrert trafikkulykker på denne vegstrekningen per i dag.

Kommunen har innvilget fri skoleskyss på enkelte strekninger på grunn av trafikksikkerhet i tillegg til kilometerreglene som er 2 km for 1.trinn og 4 km fra 2.-10.trinn. Per i dag har skoleelever fra 1. – 7.trinn innvilget fri skyss på strekningen fv.17 retning Overhalla og fv.7054 Skiljås/Hammer etter opphør gang- og sykkelveg.

Kommunen har som målsetning å prioritere gang- og sykkelveger innenfor en 4-km sone fra skolene. I tillegg er det en målsetning om at nye boligområder skal lokaliserer til områder som har nær tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveger.

Ut fra en samlet trafikksikkerhetsvurdering vil en i dette tilfellet allikevel kunne anbefale et nytt boligfelt selv om det ikke settes krav til en opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs fv.7054.

Kulturminner

Planforslagets planbegrensning viser at de automatisk fredete kulturminnene er holdt utenfor planområdet. Og det er etter anmodning fra fylkeskommunen lagt restriksjoner på byggehøyder på bebyggelsen for at den ikke skal bli for dominerende i forhold til kulturminnene. Punktet

anses som tilstrekkelig vurdert, og kulturminnene i området er hensyntatt ut fra de signaler fylkeskommunen har gitt tidligere.

Planforslaget er forelagt miljø- og landbruk:

Framlagt planforslag vil medføre en omdisponering av følgende jord- og skogbruksarealer på eiendommen 16/1:

Dyrka mark:	0,8 daa
Produktiv skog:	4,0 daa
Utmarksbeite:	4,0 daa
Myr:	2,2 daa
Sum:	11,0 daa

Av det som foreslås omdisponert er ca. 3 daa dyrkbart areal ifølge gårdskartet på eiendommen. I oppstartsmøtet ble det signalisert at miljø- og landbruk ikke hadde innvendinger på en utvidelse av feltet med to tomter til. Dette under forutsetning av at omdisponeringen ble holdt innenfor grensene mot dyrkamark, og at plangrensen burde justeres slik at mest dyrkbar mark ble bevart.

Forslag til utbyggingsavtale

For at kommunen skal kunne inngå utbyggingsavtale, må kommunestyret selv ha gjort vedtak etter § 17-2 som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger 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 veger, vegbelysning og ledningsnett når et boligområde har vært ferdig utbygd. Dette forutsatt at kommunen har godkjent standarden på infrastrukturen før utbygging.

Det tilrås derfor at forslag til utbyggingsavtale tas opp som egen sak, alternativt at det inngås en avtale lik den praksis som har vært fram til nå. Foreløpig utbyggingsavtale omfatter i tillegg punkter som vil ha økonomisk betydning for kommunen da det blant annet foreslås at kommunen skal dekke alle kostnader med prosjektering og utbygging av hovedanlegg for vann- og avløp mm. Kommunen initierer til et møte med tiltakshaver og plankonsulent i løpet av høringsperioden til selve reguleringsplanforslaget for å få drøftet en eventuell overtakelse vann- og avløpsledninger i boligfeltet.

Tilrådning framlagt planforslag

På grunnlag av ovenstående vurderinger anbefaler rådmannen at framlagt forslag til reguleringsplan for Skiljås boligfelt legges ut til offentlig ettersyn og sendes til høring.

Det gis følgende vilkår til vedtaket

Før høring og offentlig ettersyn endres reguleringsbestemmelsene følgende:

Nytt kulepunkt i § 2.1:

- «1.etappe (tomt 2 – 6) skal være ferdig utbygd før 2.etappe (tomt 7 – 9).»

§ 3.4 Lekeplass BLK: Siste ledd i siste setning tas ut.