



Overhalla kommune
Svalivegen 2
7863 OVERHALLA

AAMHTESE/SAK
20/922 - 2

MIJ VUESUEHT./VÅR REF.
20/6635

DIJ VUESIEHT./DERES REF.
2020/53-13

BIEJJIE/DATO
04.03.2020

Uttalelse - Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde - Overhalla kommune

Vi viser til deres brev av 25.2.2020.

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn før 1917 er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustufter, gammetufter, teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Heelsegh/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajodiheddji/fagleder

Bjørn Berg
seniorráddēaddi/seniorrådgiver

*Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjamme jih seedtesávva vuelietjaalegaph/
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Åejviedáastoje / Hovedmottaker:

Overhalla kommune Svalivegen 2 7863 OVERHALLA

Kopijja / Kopi til:

Trøndelag Fylkeskommune Fylkets hus 7735 Steinkjer



OVERHALLA KOMMUNE
Svalivegen 2
7863 OVERHALLA

Vår dato: 01.04.2020 **Vår referanse:** 202009451-3 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 25.02.2020 **Deres referanse:** 2020/53-13 Sigurd Kristiansen

Fylkeskommunens uttalelse til høring av reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde i Overhalla

Trøndelag fylkeskommune har mottatt til uttalelse forslag til reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde i Overhalla. Varsel om oppstart av planarbeid samt planprogram på høring ble foretatt i 2017. Den gang ga Nord-Trøndelag fylkeskommune uttalelse.

Kort om planforslaget

Planområdet er på 212 daa. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligfelt med totalt 117 tomter for frittliggende eneboliger, konsentrert boligbebyggelse og boliger i rekke. Det legges opp til en etappevis utbygging over 20-30 år. Det er også satt av areal til ny barnehage.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i strid med overordnet plan. Planområdet er i gjeldende arealdel fra 2007 avsatt til LNFR-formål. Området har tidligere vært avsatt som boligområde, men ble tatt ut av kommuneplanen ved siste revisjon da det ble vurdert å være nok boligkapasitet i allerede avsatte boligområder. Kommunen har nå vurdert det til å være behov for flere tomter i årene som kommer og planen fremmes i et samarbeid mellom privat forslagsstiller og Overhalla kommune.

Kommunen skal nå i gang med ny revisjon av arealdelen og ideelt burde kommunen avventet denne store reguleringsplanen til etter at samfunnsdel og arealdel er revidert. Det ble i forbindelse med varsel om oppstart gjort vurderinger av behov og egnethet for Hunnaåsen som boligområde. Fylkeskommunen uttalte seg positiv til feltet i 2017. Vi oppfordrer likevel kommunen nå når dette har tatt såpass lang tid til å vurdere om det kan være hensiktsmessig å gjennomføre kommuneplanprosessen før reguleringsplanen behandles.

Vi gir planfaglig råd om at planen blir utarbeidet som områderegulering med detaljregulering på de første feltene

P.g.a. planområdets størrelse (over 200 daa) og det langsiktige utbyggingsperspektivet ble i forbindelse med planoppstarten besluttet at planen utarbeides som områdereguleringsplan. Dette er nå endret til detaljreguleringsplan for hele planområdet. Fylkeskommunen vurderer det som uheldig og lite funksjonelt å lage en så stor plan som detaljreguleringsplan. Vi anbefaler

kommunen at kun de første byggetrinnene får status detaljreguleringsplan og at de senere feltene reguleres med større fleksibilitet (ikke tomtegrenser) og krav om senere detaljregulering.

I planen legges det opp til to typer boligbebyggelse med ulik utnyttelsesgrad; - frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Forskjellen er BYA 30 og 40 % og ulike krav til parkeringsdekning. Tomtene ser ca. like store ut. Det ville vært naturlig at tomtene var regulert noe mindre, evt. at det ble avsatt felt uten tomtegrenser og at man valgte ut områder (litt flatere) som var egnet til tettere utbygging. Om det er tenkt at man kan slå sammen tomter slik det er angitt i planbeskrivelsen må dette fremgå av bestemmelsene. Maksimal mønehøyde (9 m over planert terreng) er lik for hele feltet enten tomte er flat eller ikke – og uavhengig av type bolig. Flere av tomtene er bratte og godt egnet for sokkelbygg og bør derfor gis annen angivelse av mønehøyde (målt fra gjennomsnittlig terreng). For områder med konsentrert bebyggelse kan det også være fornuftig å tillate høyere bygg. Ved å gi så grove bestemmelser til utforming og ikke stille krav om ytterligere detaljregulering åpnes det for stor frihet, men samtidig også en stor fare for en rotete helhet.

Vi gir planfaglig råd om at planen bør ha rekkefølgebestemmelser for å sikre god utvikling

Når planområdet er så stort med så mange tomter er det fornuftig å legge opp til rekkefølgebestemmelser og ikke tillate igangsetting av neste etappe før 90% av forrige er utbygd. For at det ikke skal være noe tvil om hva som er rekkefølgen på tomtene ville det vært nyttig med en nærmere presisering i bestemmelsene av hvilke tomter (ikke bare antall) som inngår i hver etappe.

Vi gir planfaglig råd om at kommunen vurderer andre tomter til barnehage

Det er innregulert tomt til barnehage i øvre del av området som skal bygges ut i siste byggetrinn. Barnehagetomten ligger fint inn mot naturen, men helt i ytterkant av feltet og et stykke fra sentrum. Erfaringsmessig kan det over tid være uheldig med barnehager innerst i boligfelt da mange av fremtidens brukere vil bli fraktet med bil til og fra. Vi vil anbefale kommunen å heller vurdere om det finnes mer sentrale tomter til barnehage nærmere andre tjenester og funksjoner og med større mulighet for fleksibel bruk.

Flere av boligvegene er regulert som fellesveger uten vendehammer. Det forutsetter at brøytebil og renholds-biler enten må rygge eller sne på privat eiendom.

Nærmiljø, Friluftsliv og Idrett

Området er i dag et mye brukt friluftsområde med stier og skiløype som krysser. Det fremgår ikke av planen hvordan disse forbindelsene erstattes og knyttes til omkringliggende turmål. Endelig plan bør svare ut dette.

Veg og trafikk

Vi ser at det i dag finnes et tilbud for beboere i de nye boligområdene for å ta seg ned til eksisterende gang-sykkelveg ved fv. 17. Vi mener likevel det er viktig og riktig ut fra flere hensyn å få etablert en bedre og raskere løsning for gående/syklende slik det er vist i planforslaget.

Kulturminner eldre tid – automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen gjennomførte i 2016 en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med varsel om oppstart. Det ble ikke påvist automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven forutsetter at dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Vi ser at dette hensynet er ivaretatt i bestemmelsene, og har dermed ingen ytterligere merknader til planen.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner og viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Sigurd Kristiansen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Plan: Sigurd Kristiansen og Gunhild Kvistad
Veg: Geir H. Risvik
Friluftsliv: Thor Brandt
Kulturminner eldre tid: Hanne Haugen

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG



Overhalla IL

OVERHALLA IDRETTSKLAG
Svenningsbrona 1, 7863 Overhalla
www.overhalla-il.no

Org.nr: 984 162 685

Holdningsbevisst

Engasjert

Inkluderende

Allsidig

UTTALELSE FRA OVERHALLA IDRETTSKLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HUNNAÅSEN BOLIGOMRÅDE

I området som er tenkt regulert til nytt boligområde går dagens lysløypetrase på Leddmyra. Grunneier og Overhalla idrettslag har hatt dialog om dette i et år, og det vi ikke klarer å enes helt om er de økonomiske aspektene ved en eventuell omlegging. Vi vet at grunneier/utbygger har sett på alternativet med å ha løype liggende inne i boligfeltet, men at dette vil bli en ugunstig løsning pga. veikryssing av skiløypa.

I september 2019 hadde OIL sammen med fylkeskommunen ved Gisle Langset og Nord-Trøndelag skikrets ei befaring i området for å se på alternative traseer. Vi fant da en trase med en omlegging av løypenettet på omkring en kilometer. Etter at vi fikk hentet inn noen kostnadsoverslag, og så at dette kanskje ville koste opp imot en million kroner har vi landet på en noe kortere trase (ca. 500m). En slik omlegging vil kunne dekke skigruppa i OIL sitt behov for løyper til gjennomføring av trening for barn og unge, og de skirenn de i dag arrangerer.

Overhalla idrettslag har likevel store betenkeligheter når det gjelder å belaste vår økonomi med en slik omlegging. Dersom vi får spillemidler på en eventuell omlegging, så vil det likevel koste oss omkring 300.000, - å få gjennomført dette. Det er penger vi har planer om å bruke til opprustning av andre idrettsanlegg vi eier og drifter.

Løypenettet rundt Leddmyra skistadion er viktig for OILs tilbud til barn og unge som ønsker å gå på ski. Det er også et flott tilbud til alle de som bor i nærheten av anlegget. Folk i alle aldre har et flott løypenett å benytte seg av både på vinter- og sommerstid. Leddmyra skistadion med sine løyper er viktig for bolyst, og ikke minst i et folkehelseperspektiv for å få folk til å bevege seg og ta vare på kroppen sin.

Vi ber derfor om at Overhalla kommune ser på muligheter for at det kan reguleres til boligfelt, samtidig som det ikke påfører Overhalla idrettslag store kostnader ved en omlegging av løypenettet.

Styret i Overhalla idrettslag

Fra: Torkel Nesser (torkel@mna.no)
Sendt: 16.04.2020 08:59:41
Til: Åse Ferstad; Postmottak Overhalla
Kopi: Trond Bjørnes; Firmapost

4

Emne: VS: Høring - Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde. Ref. 2020/ 53- 13
Vedlegg: Høringsbrev.pdf
Deres ref. 2020/ 53- 13
Saksdokument MNA: 20/ 00037- 1

MNA har følgende kommentar:

MNA ønsker å understreke viktigheten av god trafiksikkerheten og at nye veier/ vendehammer/ snuplasser/ rundkjøringer samt veistigning dimensjoneres etter renovasjonsbil/ buss standard.

Infrastruktur for avfall skal videre planlegges med fellesløsninger for områder med konsentrert boligbebyggelse/ boligfelt. Det må settes av tilstrekkelig areal til slike fellesløsninger. Avfallsløsning skal videre tilrettelegges for kildesortering. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger. MNA ønsker å vurdere hva som vil være den best egnede løsning.

Ber ellers om at krav til renovasjonsteknisk plan settes inn i planbestemmelsene og at denne planen skal godkjennes av MNA.

Med vennlig hilsen
Midtre Namdal Avfallsselskap IKS

Torkel Nesser
Rådgiver
Tlf: 74 28 17 60
Mob: 915 70 134
www.mna.no

MNA
MIDTRE NAMDAL AVFALLSSELSKAP

 Følg oss på:
facebook

Fra: Åse Ferstad <ase.ferstad@overhalla.kommune.no>
Sendt: tirsdag 25. februar 2020 14.27
Til: leder <leder@overhalla-il.com>; ottomoa@online.no; knutskale@fellesforbundet.org; Siri Hongseth <Siri.Hongseth@overhalla.kommune.no>; Firmapost <firmapost@mna.no>; Hanne Brattberg <hanne.brattberg@gmail.com>; 'gunnar@brattberg.no' <gunnar@brattberg.no>
Emne: Høring - Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde

Hei,

Vedlagt oversendes høringsbrev for ovennevnte reguleringsplan.

Høringsfrist: 17.april 2020.

Med vennlig hilsen
Åse Ferstad
Avd. ing. Plan
Teknisk avdeling
Overhalla kommune

Mobil: 415 36 526

overhalla.kommune.no



Overhalla kommune

- Positiv, frisk og framsynt

Overhalla kommune ved Teknisk avdeling
Svalivegen 2
7863 Overhalla

Hunnaåsvegen velforening
Ved Pål Eirik Kværnø

Skage 15.04.20

Merknader til reguleringsplan for Hunnaåsvegen boligområde – deres ref.: 2020/53-13

Vi ønsker herved å komme med følgende merknader til reguleringsplanen for Hunnaåsvegen boligområde.

Trafikksikkerhet.

Fra Vestergårdsvegen (Fv7050) til kjernen av byggetrinn 1 er det 1,5 km med 30-sone (se vedlagt bilde), som i all hovedsak ikke har gang- og sykkelvei og heller ikke gatelys. Slik det er i dag ser vi at det er mange som ikke overholder denne fartsgrensen på strekningen. Dersom dette blir hoved fartsåren inn til det nye boligområdet vil altså belastningen på veien bli betydelig større på en allerede trafikkfarlig strekning. I reguleringsplanen legger vi merke til at det ikke er tegnet inn gang- og sykkelvei som det var planlagt med i byggetrinn 4. Men at det i ROS-analysen står at det er gang- og sykkelvei til planområdet. Betyr det at eksisterende vei som går opp til høydebasseng kan tolkes som gang- og sykkelvei, og at det vil bli opparbeidet en ny hoved ferdselsåre? Videre ser vi at det er planlagt barnehage i det nye boligområdet, vi får da ikke til at ÅDT kan stemme. Vi mener at ÅDT ikke har hensyntatt barnehagen.

I tillegg må trafikken passere aktivitetsbanen som er opparbeidet i feltet. Dette er plassen hvor det i dag er størst aktivitet av barn fra hele Skage Vest. I tillegg gjør volden ved trafokiosken krysset blir ekstra uoversiktlig, dette er påpekt til kommunen ved flere anledninger.

Vi mener at det alternativet til hoved ferdselsåre som beskrives til det nye boligområdet er basert på økonomi og ikke trafikksikkerhet og veistruktur.

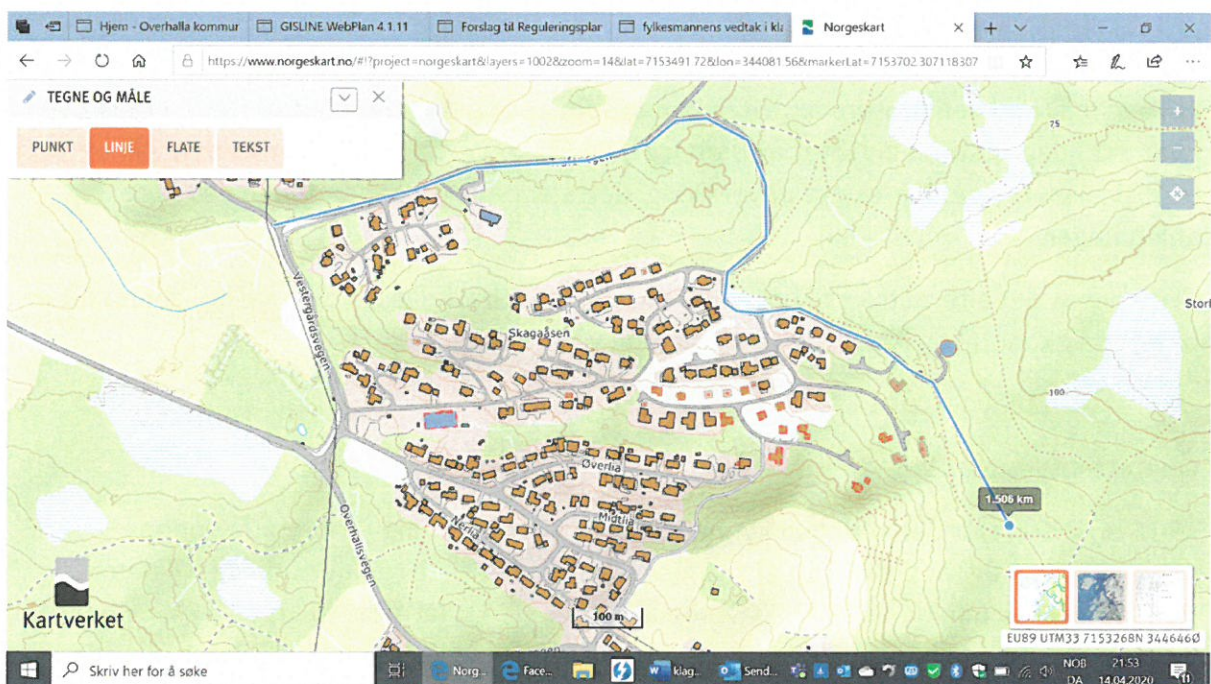
Opprettholdelse av bolyst.

I ROS-analysen står det at det vil kunne medføre økt belastning for område under anleggsfasen. I og med at vi kan anse anleggsfasen til at siste tomt er utbygd, vil dette sannsynligvis ta minimum 20 år. I Overhalla kommune er det stort fokus på å skape bolyst, da mener vi det også må være vel så my fokus på å opprettholde bolyst til eksisterende innbyggere. Det mener vi bør hensyntas mer enn en privat utbyggers økonomi.

Vi er generelt positiv til videre utvikling av Hunnaåsen, men håper at kommunen kan bidra slik at utbygger, eksisterende innbyggere og nye innbyggere kan få en langt bedre løsning på hovedferdselsåre til boligområdet både med tanke på trafiksikkerhet, bolyst, opprettholdelse av bolyst, og avstand til Fv 17.

Styret i velforeningen har lagt brevet ut på velforeningens side på facebook hvor alle har fått mulighet til å uttale seg. Det er en husstand som ikke stiller seg bak brevet og det er Frank Hildrum. Resten av husstandene støtter velforeningens innspill.

Bildet 1.



Advokat Brynjar Mørkved



Harald Skjerve-Nielsen (H)
Håkon Skjerve-Nielsen
Per Hetty
Fritz Jonny Mo
Camilla Hagen
Gøsta Thommessen
Brynjar Mørkved

I KONTORFELLESKAP

Overhalla kommune
Svalivn. 2
7863 OVERHALLA

Oslo, den 16.4.2020

Deres ref:
2020/53-13

Vår ref:
240052.55

Høring – reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde

Jeg representerer meg sjøl qua privatperson som eier av Hunn Østre 13/2.

Viser til deres brev av 25.2.d.å. med frist 17.ds. Brevet er rettidig.

I møte med kommunen i fjor ang. planlagt boligfelt på eiendommen 13/2 i Hunnaåsen, ble det opplyst fra kommunens side at kommunen vil ta med vår plan i kommende kommuneplan (arealdel). Jeg var i møtet representert ved planlegger Jorleif Lian som også representerer 13/1 i forliggende høring/regulering.

Det har vært en del kontakt/møter mellom eier av 13/1 Gunnar Brattberg og hans datter Hanne og undertegnede hvor også Jorleif Lian har deltatt. Siktemålet har vært en best mulig samordning og samarbeide herunder kostnadsdeling ved utbygging av boligfeltene. Vi har i den forbindelse også diskutert hvordan framdrift av utbygging av hver av feltene samlet gir beste løsning bl.a. mht kostnader. Begge parter er innstilt på å lytte til faglige innspill fra Lian i denne sammenheng. Vi har også engasjert Lian til å klargjøre grensene mellom eiendommene i det aktuelle området. Dette arbeidet er igangsatt.

Det sentrale for eiendommen 13/2 er å få tilgang til alle typer infrastruktur herunder strøm og telekommunikasjon/fiber slik det er anlagt i området (Hunn var første sted hvor NTE la fiber), veger herunder gang- og sykkelveger, vann, kloakk, overvatn/avløp m.v. Etter samråd mellom Brattberg og undertegnede har Lian samordnet planen for begge felt herunder ifm veger og tilpasning av tomteutforming i denne forbindelse. Det bes om at det planlagt felt på 13/2 hensyntas i saken og at det fastsettes vilkår som sikrer tilgang til infrastruktur m.v. herunder mht kapasitet m.v.

Vi tar sikte på å følge opp planen for 13/2 i samråd med Brattberg. Forutsatt at kommunen ønsker at det skjer snart, vil vi gjøre det. Ideelt sett burde feltene på begge eiendommer behandles samtidig. Grunnen til at det ikke har skjedd, er at 13/1 har arbeidet med sin plan i noen år og 13/2 startet opp i fjor.

For ordens skyld nevnes det at en utvidelse av eksisterende boligfelt i Hunnaåsen østover er en naturlig og positiv videreutvikling.

Jeg forstår ikke at følgende kan være korrekt om det her siktes til planlagt felt i Hunnaåsen på eiendommen 13/1 - «*Planområdet er registrert som dyrkbar jord ...*», jf s. 12 5.avsn.

Det tas forbehold for ytterligere merknader.

Nærmere opplysninger om planer for 13/2 vil bli gitt om det ønskes.

Brev sendes vedlagt e-post og pr post om det ønskes. Ber for det tilfelle om snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Brynjar Mørkved
Advokat

Kopi til Jorleif Lian

Oddleif Vannebo
Nordreina 9
7860 Skage i Namdalen

7

14.04.2020

Overhalla kommune

Teknisk avdeling

**Svarlivegen 2,
7863 Overhalla**

Deres ref. 2020/53-13

Høring og offentlig ettersyn av – Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde

Viser til saksdokumenter, har følgende kommentar/forslag.

1. Det bør absolutt tas med i planarbeidet etablering av belyst gang og sykkel vei fra Kvalstadtunet (der hvor denne i dag opphører) lang Trafovegen og oppover Hunnaåsvegen til kryss mot Nordreina. Svært mange benytter denne strekningen som turtrase, allerede i dag er det svært redusert sikkerhet for gående og syklende på denne veistrekningen. Med en utbygging på ytterligere 100-150 boenheter vil situasjonen bare bli verre. Ikke minst med tanke på anleggstrafikken som en slik utbygging vil medføre over mange år. På side 15/16 i saksdokumentene står det at «Framlagte planforslag vurderes til å tilfredsstillende myke trafikanters behov for sikker ferdsel osv.» Jeg hevder at dette ikke stemmer jmf. anmerkninger ovenfor. Spesielt bemerkes farlige forhold om vinteren, kommunens sparsommelige brøyting/vintervedlikehold av veien reduserer bredden og sikten ytterligere. Når det i tillegg mangler gatebelysning på strekningen kan man ikke si at sikkerheten for myke trafikanter er god!
2. Hunnaåsvegen, fra krysset mot Trafovegen til krysset mot Nordreina, er i svært dårlig teknisk stand. Riktig nok ble stikkrenner rensert og nytt asfaltdekke lagt på Hunnaåsvegen i 2019, dette fremstår imidlertid som «å pynte brura». Veikroppen består IKKE av telefrie masser, før nevnte asfaltering var det sprekker, «søkk» og humper i veibanen. Allerede etter en vinter ser vi at underlaget beveger seg, som på litt sikt vil ødelegge asfaltdekket igjen. Det fremstår som åpenbart at denne veistrekningen i sin tid ble bygd uten at nødvendig masseutskiftning ble foretatt. Kostnaden med full utbedring må derfor tas med i videre utbygging av området.

Med vennlig Hilsen



Oddleif Vannebo



ADVOKATKONTORET NORDENFJELDSKE



Overhalla kommune

ADVOKATER
Marcus Amdahl (H)
Ole Halvard Bondahl
Siw Bleikvassli
Eli Anne Krystad
Harald Kuvås
Camilla Ødegaard Letnes

Deres ref.: 2020/53-13
Ansvarlig advokat Siw Bleikvassli

Vår ref.: 2037

Namsos 17. april 2020
advnord.no

Høring og offentlig ettersyn- Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde

I.

Det vises til kommunens brev av 25.2.2020 til John Ove Klingen Aagård, med frist for merknader 17.4.2020. Jeg bistår eierne av gnr. 10, bnr 1; John Ove Aagård og Marthe Formo Aagård (begge heretter Aagård). Vi sender hermed deres kommentarer til forslaget. Disse merknader rettidig.

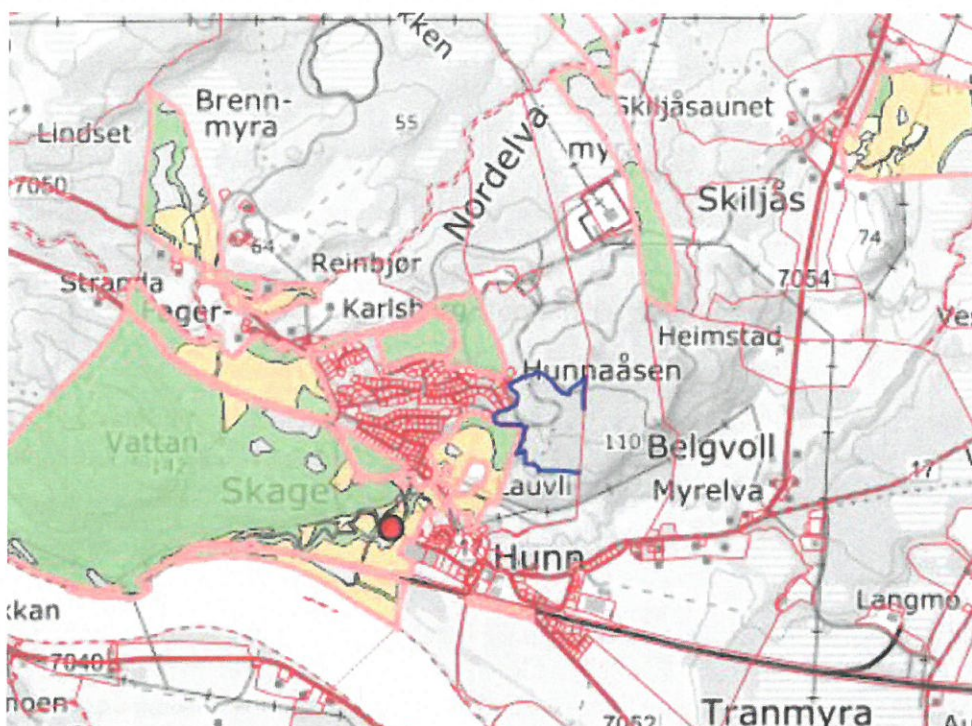
II Oppsummert merknader

- Aagård er positiv til utvikling og vekst i kommunen. Eierne av gnr. 10 bnr 1 vil ønske beboere i Hunnaåsen boligfelt velkommen som naboer til garden- når den tid kommer. Før feltet skal være innflyttingsklart, må det settes av tilstrekkelig tid og ressurser til planlegging. Det er avgjørende grep som må tas nå, for å sikre at et godt naboskap skal stå over tid.
- Landbruksinteresser er ikke tilstrekkelig avklart og vurdert i planforslaget. Konsekvenser for landbruket er ikke slik planutkastet gir inntrykk av begrenset til det areal som blir direkte omfattet av planen. Det må tas samlet vurdering av det aktuelle planforslag sine konsekvenser for tilstøtende landbruksareal. Og dette prosjektet må sees i sammenheng med tidligere vedtatt reguleringsplaner/utbygging i området. Det bør stilles vilkår om at det utarbeides en konsekvensutredning som belyser hvordan landbruksinteresser påvirkes, med forslag til avbøtende tiltak.
- Det opplyses at ca. 300 m2 av gnr. 10, bnr 1 berøres direkte av planen. I tillegg fordrer adkomst til feltet bruk av ca. 1-2 daa regulert til utbygging i Skageåsen III. Aktuelle areal er regulert, men ikke ervervet fra gnr. 10, bnr 1.
- Det er helt nødvendig at overvannsproblematikk utredes grundig. Det er positivt at formannskapet stilte krav om at overordnet overvannsplan for området er på plass før oppstart av byggetrinn 1. Det bør vurderes stilt vilkår om at tiltakshaver dekker kostnader med utarbeidelse av slik plan. Det må sikres at avbøtende tiltak som måtte bli anbefalt i slik plan blir iverksatt. Det bør stilles vilkår om at eier av gnr. 10, bnr 1 involveres i arbeidet med overordnet overvannsplan.
- Det forutsettes at eierne av gnr. 10, bnr 1 involveres i det videre planarbeid med Hunnaåsen boligfelt. Det forutsettes at deres ressursinnsats, herunder innleie av bistand vil bli dekket av initiativtaker/tiltakshaver.

III Nærmere redegjørelse

III.1 Landbruksinteresser/flerbruk

Aagårds eiendom gnr. 10 bnr 1 er berørt av forslaget. Innledningsvis tilbys oversiktskart som viser deler av Aagårds eiendom i nærhet av det planlagte byggefeltet. Planlagt byggefelt summarisk markert med blå strek.



Som det fremgår blir det nye boligfeltet liggende øst for Aagårds eiendom, og direkte i tilknytning til eksisterende boligområde/Skageåsen. Arealer i tilgrensende områder er produktiv skog, samt dyrket mark. Disse områdene er i bruk til skogsdrift, dyrket mark og jakt. Områdene kan for øvrig tas i bruk til beite for husdyr. Landbruksvirksomheten innebærer i perioder intensiv transport/kjøring, og det innebærer tilstedeværelse av folk og dyr. Den eksisterende virksomheten, og mulighet for fremtidig utvikling av landbruksvirksomheten, vil bli påvirket av en utbygging slik foreslått i planforslaget.

Aagårds eiendom og driften av den er allerede er betydelig berørt av utbygging. Ved trinnvis utbygging av omkringliggende areal, er resultatet at landbruksarealene «bygges inn» og fortrenses bit for bit. Hver for seg trenger ikke tiltakene å utgjøre en vesentlig belastning, men den samlede belastning gir merkbare utfordringer og konsekvenser for landbruksdrift av eiendommen. Ved vurdering av Hunnaåsen boligfelt sine konsekvenser for tilstøtende landbruksinteresser, må det tas hensyn til hvordan dette tiltaket virker sammen med eksisterende tiltak/planer.

Det er derfor overraskende for Aagård at det bare i begrenset grad er vurdert hvilke konsekvenser den planlagte utbyggingen vil ha for landbruksinteressen. Det vises til at den foreliggende ROS-analysen kun vurderer hvordan planen påvirker selve planarealet, og ikke tilgrensende areal/virksomhet. I ROS-analysen fra siv ing Lian fremgår følgende vurdering i pkt 42 «Landbruksarealer»

«Planområdet er registrert som dyrkbar jord iht. skog- og landbruk. Området består i hovedsak av skogområder som stort sett er avskoget. Utbyggingen vil ikke medfører omdisponering av de jordbruksarealene som allerede eksisterer i kommunen i dag.»

Aagård opplever det som en forenkling og undervurdering av hvordan landbruksinteresser blir berørt. Som enkle eksempler (ikke utfyllende) vises til følgende forhold som kunne og burde ha vært belyst:

- Adkomst: Det må sikres fortsatt adkomst til landbruksareal for kultivering/tilsyn/dyr samt adkomst til skog ifm. skogstell/ avvirkning. Det vises herunder til at planen berører adkomst til bakenforliggende drivverdige skogsområder. Det må utredes og sikres at det fortsatt vil være adekvat adkomst for drift av bakenforliggende skogsområde.
- Flerbruk/ risiko for konflikt mellom landbruksinteresser og beboere/bruker av byggefeltets interesser bør vurderes og håndteres. Som eksempel nevnes:
 - o Bruk av vei – beboerne/brukere av byggefeltet må informeres og være innforstått med at virksomhet på garden bl.a. innebærer kjøring med saktegående/tung trafikk i perioder
 - o Kultivering landbruksarealer - beboere/brukere må være informert og innforstått med at det i perioder kan være sterk lukt/fraukjøring
 - o Jakt: risiko for påvirkning av jaktutøvelse, vurdering av hvordan beboere/brukere kan informeres og være innforstått med at det vil utøves jakt på tilgrensende areal
 - o Ferdsel/aktiviteter: Det forutsettes kjent at det er et yndet ake område i Lauvli. Det er betydelig aktivitet fra befolkning der vinterstid. Dette så vel ved uorganiserte aktiviteter, som ved aktiviteter i regi av skole/ barnehage. Ved organisert aktivitet har eierne av Gnr. 10, bnr 1 hittil gitt tillatelse på forespørsel. Utfordringen er at dette foregår på arealer som er dyrket mark, og at det blir gjenglemte avfall/eiendeler som skaper risiko for skade ved høsting av arealene. Det medfører belastning for grunneier ved egne forsøk på opprydding, og risiko for skade på utstyr med driftsstans under hektiske perioder.

Det er Aagårds syn at dette burde ha vært vurdert og beskrevet i en konsekvensutredning ift. landbruksinteresser. Han tiltrer i så måte Fylkesmannen i Nord-Trøndelags innspill, jf. saksutredningen på s 8. Han anmoder at en konsekvensutredning av landbruksinteresser ikke begrenser seg til spørsmål om jordvern, men også tar for seg konsekvenser og behov for avbøtende tiltak knyttet til eksisterende virksomhet på tilgrensende areal. For det tilfelle kommunen ikke skulle være enig påminnes at det under enhver omstendighet må foretas en vurdering av planforslagets betydning for landbruksinteressene. Det vises til SLFs veileder av 2.2.2012, "Landbruk og planlegging etter plan og bygningsloven", hvorfra hitsettes fra pkt 2.2.:

Virkningene for landbruket skal belyses og vurderes i alle plansaker der det er relevant. Dette gjelder også planer som ikke omfattes av KU-forskriften. Eksempler på momenter som det kan være aktuelt å belyse når konsekvenser for jord- og skogbruksarealer, landbruksdrift og kulturlandskap skal vurderes:

-
- *Anleggsperioden: behov for erosjonsreducerende tiltak/hydratekniske anlegg, mulighet for bevaring og tilbakeføring av matjordlag*
- *Konsekvenser for landbruksdrift, landbruksveier, arrondering/inneklemte arealer*
- *Ved midlertidig omdisponering: vurdering av mulighet for tilbakeføring av arealer til opprinnelig kvalitet/bruk*

III.II Arealavståelse

I saksutredningen på s 6 er det opplyst at et areal på ca. 300 m² av gnr. 10 bnr 1 inngår i planforslaget. I tillegg fordres grunnavståelse av et areal på 1-2 daa for opparbeidelse/utbedring av eksisterende vei anlagt til høydebasseng i 2017 for adkomst til feltet. Dette er angivelig tenkt foretatt i fht etappe 1 av utbygging. Det bemerkes at selv om det aktuelle område er regulert til utbygging gjennom plan for Skageåsen III, så er det ikke ervervet ennå.

Det varsles allerede nå at enhver avståelse av areal fra gnr. 10, bnr 1 vil fordre markedsmessig kompensasjon, som utbyggingsareal (tomtepris). Videre vil erverv være under trussel av ekspropriasjon, og Aagård forutsetter som følge at initiativtaker vil dekke deres kostnader til nødvendig teknisk og juridisk bistand i den forbindelse.

III.III Overvann

Aagård har over år vært, og er fortsatt bekymret for hvordan utbygging av områdene rundt deres eiendom påvirker vannføring, særlig relatert til overvann og fare for overløp/flom/erosjon i området. De har redegjort dette ovenfor kommunen i flere sammenhenger tidligere, bla i uttalelser knyttet til Skageåsen III. Dessverre er eksisterende vannveier, infrastruktur og kunnskap om dem i begrenset grad belyst og drøftet i planforslaget.

Kommunestyret har i sak PS 60/18 allerede vedtatt tiltak med overvannshåndtering for Skage vest. Dessverre er tiltakene ikke gjennomført. Manglende iverksettelse medfører at det per i dag er problemer med overløp, som igjen medfører erosjon, herunder skade på veg. Det vises til vedlagt kartskisse:



De to kryssene markerer punkt hvor man allerede i dag sliter med overløp/flom og erosjon. Overløp skader dyrket mark, og vei ved nedre kryss har i perioder med overløp vært utgravd.

I tillegg tilbys i denne omgang en oversikt med markert enkelte sentrale faktorer for vannføring i dag:



Pkt nr 1 markerer bekk fra gamle Hunn vassverk, Pkt 2 markerer bekk i skifte mellom gnr. 10/bnr 1 og gnr 13, bnr 1. Pkt 3 markerer kummer og stikkrenner i veg (Lauvli Øst). Aagård viser til at denne alternative vannføringsvei ikke vil være dimensjonert for å ta unna overløp. Risiko for flom/erosjon er overhengende, med potensial for betydelig skade på landbruksareal og infrastruktur.

Aagård vil for øvrig bemerke at det ikke er noen myr i området som kan tjene som fordrøyningskammer.

Det er hevet over tvil at eksisterende kommunale ledningsnett ikke er dimensjonert for å kunne «ta unna» for ytterligere bebyggelse. Dette fremgår med tydelighet i notat Trønderplan har utarbeidet på oppdrag fra kommunen i 2018, jf. bl.a. befæringsrapport datert 24.8.2018 med prosjekt nr 201827.

Aagård registrerer som et positivt signal at formannskapet i første gangs behandling av plan for Hunnaåsen boligfelt den 12.2. 2020 stilte vilkår om at det skal utarbeides en overordnet overvannsplan for hele planområdet før oppstart av 1. byggetrinn. Aagård mener dette er helt nødvendig, og de mener det da må tas utgangspunkt i de faktiske forhold. For videre behandling av spørsmål om overvann/vannføring forutsettes at eksisterende utredninger implementeres, og at vedtatte tiltak iverksettes.

Aagård vil videre understreke at det i arbeide med overvannsplan aktivt innhenter den kunnskap som de som eiere av gnr. 10 bnr 1 har og kan tilby. Aagård anmoder derfor at det i klartekst fremgår at eier av tilstøtende areal skal medtas i arbeid med overordnet overvannsplan for området. Videre bør det vurderes satt vilkår om at tiltakshaver må kompensere ressursbruk til arbeid med plan, og tiltak som måtte bli fastsatt i planen.

IV. Avsluttende bemerkning

Aagård vil understreke at de ikke er imot utbygging av området. De er positive til vekst i kommunen, og er i utgangspunktet positiv til utbygging til boligformål i områder som grenser til den eiendommen de eier og drifter i dag.

For at Hunnaåsen boligfelt skal bli et vellykket prosjekt, som ganger alle, er det viktig at det gjøres et grundig arbeid i planleggingen. Aagård imøteser å bli involvert i den videre prosess. I og med at han ikke selv har initiert tiltaket, og at gnr 10, bnr 1 ikke har noen gevinst av det, men forventer å måtte benytte tid og ressurser på det, så varsles at de forventer at tiltakshaver vil dekke deres nødvendige kostander til deltagelse, og til eventuell innleie av nødvendig teknisk og juridisk bistand som deres bidrag måtte fordre.

Siw Bleikvassli
Advokat

Advokat Siw Bleikvassli AS
E-post: bleikvassli@advnord.no
Telefon: 73 80 25 80 / 481 43 569



Statens vegvesen



OVERHALLA KOMMUNE
Svalivegen 2
7863 OVERHALLA

Åse Ferstad

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Sturla Leirvik / 95988112

Vår referanse:
20/50219-2

Deres referanse:
2020/53-13

Vår dato:
21.04.2020

Statens vegvesens uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde i Overhalla kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 25. februar og mottatt her 3. mars 2020.

Statens vegvesen er gitt fristforlengelse til 27. april, jfr. e-post fra Overhalla kommune datert 16. april 2020.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivarettatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Statens vegvesen sitt faglige råd:

1. Det må tas med et punkt i bestemmelse om å sikre miljø og beboere i bygge- og anleggsfasen.
2. Det må legges opp til at gang- og sykkelveg bygges tidligere enn det som er forutsatt i planen/bestemmelsene.

Bakgrunn:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde, i form av frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og flermannsboliger, med etappevis utbygging av 100-150 boligenheter de neste 20-30 årene. Det framlagte planforslaget ligger nord for Hunn sentrum og er på ca. 212 daa og omfatter 117 tomter. Areal avsatt til barnehage, leikeplasser, landbruk, energianlegg(trafostasjon), samt areal til veger, fortau, gang- og sykkelveg. Det er utarbeidet konsekvensutredning som en del av planbeskrivelsen.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 3000

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Planområdet ligger tilknyttet kommunalt vegnett som leder til fv. 7050 og fv. 17. Det er oppgitt at det er god kapasitet på eksisterende veinett for økt trafikk fra det nye feltet.

Adkomsten planlegges via Hunnaåsvegen, og vil innebære at adkomstvegen fram til plangrense i nordvest (del av gjeldende reguleringsplan for Skageåsen II-trinn 4) må bygges før 1. etappe kan opparbeides. Det er etablert gang- og sykkelveg langs fv. 17 slik at myke trafikanter i nytt boligområde vil få en trafiksikker adkomst til sentrum der det er skole og butikk.

Som statlig sektormyndighet har Statens vegvesen et selvstendig ansvar for å koordinere trafiksikkerhetsarbeidet for å bedre sikkerheten i vegtransporten, og i lys av dette være en pådriver for at alle aktører bidrar til å oppfylle nullvisjonen og nasjonale målsettinger. Vi har følgende kommentarer til planforslaget:

Bygge- og anleggsfasen:

Utbygging av planområdet vil føre til stor aktivitet. Det vil gjelde eksisterende felt og planlagt felt. Det er ikke tatt med i bestemmelsene noe punkt som sikrer beboerne og miljø i området. Vi tenker da på opprydding, ev. tilsøling enten pga. uhell eller som en nødvendig rutine i anleggsperioden. Regulering av arbeidstiden kan også være et moment. Vårt faglige råd er at det må tas med i bestemmelser et punkt som sikrer beboerne i bygge- og anleggsfasen.

Gang- og sykkelveg:

Vi er opptatt av at myke trafikanter skal ivaretas på en sikker og god måte. Det er planlagt gang- og sykkelveg (SGS2) fra feltet og ned til gang- og sykkelveg som går langs fv. 17. Slik det er lagt opp med etappevis utbygging og oppstart i tilknytning til eksisterende felt, vil gang- og sykkelvegen ikke bli bygd før etappe 3. Det er oppgitt at øvre del av feltet kan alternativt ha adkomst for gående og syklende via eksisterende traseer. Det er planlagt 20 tomter i etappe 1 og 28 tomter i etappe 2. Ny etappe kan ikke bygges ut før foregående etappe er 90 % utbygd. Det må da være utbygd ca. 43 tomter før etappe 3 kan igangsettes og bygging av gang- og sykkelveg. Det er oppgitt at en realisering av planforslaget vil kunne styrke kommunens tomtetilbud i Skageområdet i 20-30 år fram i tid. Ser en for seg eksempelvis 4 boliger i året vil det ta minst 10 år før gang- og sykkelveg kan bygges.

I beskrivelsen av planforslaget er oppgitt: «*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 fv. 17.*» På bakgrunn av dette oppfatter vi det dit hen at det er foretatt en vurdering av annen adkomst som vil la seg kombinere med gang- og sykkelveg. Vi er noe betenkt over at det tar så lang tid å få realisert bygging av gang- og sykkelveg. Overhalla kommune holder sykkel-/miljøfanen høyt, og bør være pådriver for å få prioritert bygging av gang- og sykkelveg. Utbyggingsavtale kan være et viktig verktøy. Vårt faglige råd er at det legges opp til at gang- og sykkelveg bygges tidligere enn det som er forutsatt i planen/bestemmelsene.

Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Vurderinger av trafikksikkerhet og framkommelig knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor *Opphør av sams vegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere*. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk. For nærmere opplysninger om dette, se www.vegvesen.no.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

June Stubmo
Seksjonsleder

Sturla Leirvik

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Overhalla kommune

7863 OVERHALLA

Vår dato: 23.04.2020
Vår ref.: 201709098-5
Arkiv: 323
Deres dato: 25.02.2020
Deres ref.: 2020/53-13

Saksbehandler:
Åse Sofie Winther

NVEs uttalelse til Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde, PlanID 5047-2016004 - Overhalla kommune

Viser til ovennevnte reguleringsplan til offentlig ettersyn. NVE har sett på saken og ser at hensynet til skredfaren er tilfredsstillende ivaretatt. Videre har vi også sett på hvordan temaet overvann er omtalt.

Overvann er et stort tema, og NVE jobber i disse dager med å utarbeide veiledere for hvordan overvann skal ivaretas i overordnet planlegging. Når disse er ferdige, kommer vi til å jobbe videre med veiledere for detaljreguleringsnivå. Det er et stort behov for å oppdatere og organisere kunnskapen vi har på området, og bruke denne i framtidige planer og prosjekter. I tillegg er det på høring en rekke forslag om lovendringer for å skjerpe ansvarsforhold og kravene til å ivareta overvann i arealplanleggingen og i byggesak.

I denne konkrete reguleringsplanen hvor det er et så stort antall boliger i et rimelig uberørt område, har planstiller og kommune mulighet til å ta overordnede og strategiske valg for å få til gode og langsiktige overvannsløsninger. I planbeskrivelsen er det gode intensjoner med omtale av åpne overvannsløsninger, uten at dette er ivaretatt videre i plandokumentene. I stedet står det i planens bestemmelser at ved byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon på løsninger for hvordan overvanns-håndtering er tenkt. Vi mener at de valgte løsningene bør være gjennomtenkt for hele planområdet og ikke bare for hver enkelt tomt og vurderinger tilhørende byggesak.

NVE anbefaler at det allerede nå før planen egengodkjennes, gjøres overordnede vurderinger på hvordan en skal løse overvannsproblemstillingen innenfor feltet med intensjonene i planbeskrivelsens punkt 6.2.6.

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Åse Sofie Winther
overingeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor Middelthunsgate 29 Postboks 5091, Majorstuen 0301 OSLO	Region Midt-Norge Abels gate 9 7030 TRONDHEIM	Region Nord Kongens gate 52-54 Capitolgården 8514 NARVIK	Region Sør Anton Jenssensgate 7 Postboks 2124 3103 TØNSBERG	Region Vest Naustdalsvegen 1B 6800 FØRDE	Region Øst Vangsvæien 73 Postboks 4223 2307 HAMAR
---	---	---	--	--	--



Kopi til:

Fylkesmannen i Trøndelag



Overhalla kommune
Svalivegen 2
7863 OVERHALLA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Varsi Stubbrud, 73 19 91 55

Uttalelse - reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde - Overhalla kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Overordnede føringer

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av nytt boligområde, i form av frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og flermannsboliger for å møte en framtidig etterspørsel etter nye boligtomter. Det anslås at det nye boligområdet kan tilrettelegge for mellom 100-150 boenheter innenfor planens avgrensning, med en etappevis utbygging av området de neste 20-30 åra. Hunnaåsen boligområde er ikke avsatt som et framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Ifølge planbeskrivelsen er det ut fra tomtesituasjonen i tilknytning til tettstedet vurdert som viktig å igangsette en planprosess før området er avklart i overordna plan. Planen fremmes i et samarbeid mellom privat forslagsstiller og Overhalla kommune. Ifølge vedtatt planprogram for kommuneplanen skulle ny arealdel blitt vedtatt i september 2019. Der vil vurdering av sentrumsnære boliger/leiligheter være en del av prosessen. Vi vet ikke hva som er ny dato for ferdigstilling av arealdelen, men gir et **faglig råd** om å vurdere å avvente behandling av reguleringsplanen til etter dette, slik at man får vurdert området i en større sammenheng.

Da planen er i strid med overordnet plan, kreves det planprogram og konsekvensutredning, slik vi påpekte i uttalelse til varsel om oppstart, datert 11.12.2017. Det fremgår av kommunens nettsider at planprogram er vedtatt 17.04.2018. Vi kan ikke se å ha mottatt dette vedtaket.

Landbruk

Planområdet er på ca. 212 daa. Det er i dag regulert som LNF-område, og består ifølge planbeskrivelsen hovedsakelig av skogsmark med innslag av myr. Området er nyplantet etter at det ble foretatt hogst i området etter stormfelling i 2012. Så å si hele planområdet består av dyrkbar jord. I vår uttalelse til oppstartsvarselet datert 11.12.2017 skrev vi blant annet følgende: «Området



ligger i naturlig forlengelse av Skageåsen, og landbruksavdelingen innser at det kan være hensiktsmessig å fortsette utbyggingen her, og slik 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 som ledd i temaet «jordvern» vurderer egnethet for dyrking, evt. avgrensning av området, utnyttning m.v. ut fra at deler av området er angitt som dyrkbare arealer.»

Dette er nå vurdert, jf. planbeskrivelsen. Her går det fram at den dyrkbare jorda er blokkrik og ikke selvdrenert. Deler av arealet er også brattlendt. I planen er det vurdert slik at avskoging, fjerning av røtter og drenering for jordbruk ikke virker særlig realistisk. Videre at det vil være positivt at det tilrettelegges for boliger i nær tilknytning til eksisterende infrastruktur, samtidig som utbyggingen ikke medfører omdisponering av dyrkamark.

Området består av barskog, og skogboniteten beskrives som høy eller svært høy bonitet. Etter planen vil området bli utbygd i løpet av 20-30 år. For å unngå unødvendig bruk av landbruksarealer hvis det viser seg at tomtebehovet ikke blir slik som prognosene om befolkningsvekst viser per i dag, samt med tanke på karbonbindingen og effektiv arealbruk, er det positivt at det er tatt inn rekkefølgebestemmelse som sier at før utbygging av påfølgende etappe kan starte, skal foregående etappe være 90 % utbygd. God klimaeffekt gjennom karbonbinding forutsetter det enkelte området heller ikke hogges før utbyggingen eller evt. ikke før skogen er hogstmoden.

Det er søkt bevart skog/myr-arealer også inne i feltet. Dette er positivt med tanke på bokvalitet, landskap, karbonbinding og overvann. Samtidig blir utnyttelsen av planområdet dårligere. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen, bl.a. skal det i tettstedsområder legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. Dette medfører krav om minimum antall boliger pr dekar. Ifølge planbeskrivelsen bør området utbygges med høy tetthet. 100-150 boenheter på 212 daa gir ikke spesielt høy tetthet, selv om man tar med i vurderingen at det er regulert inn barnehage og at det nødvendigvis går bort en del arealer til vegformål. Tomtene er 800-1000 m², dvs. relativt store tomter. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn at utnyttelsesgraden skal være 30 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse og 40 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse. Dette gir ingen garanti for antall boenheter. Den angir kun hvor stort bebyggelsens fotavtrykk skal være, noe som i prinsippet kan gi store, men få enheter. Med hjemmel i jordloven § 9 fremmer vi **innsigelse** inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse.

Reindrift

Ingen merknad.

Klima og miljø

Vi registrerer at man ikke har gjennomført kartlegginger som Fylkesmannen ba om i vår uttalelse til varsel om oppstart av regulering. Dette er uheldig og etter vårt syn en mangel i saken. Vi minner om at både forvaltningsloven, plan- og bygningsloven samt naturmangfoldloven, stiller krav om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak. Kalkrike områder vil fremdeles kunne ha verdi selv



om det er gjennomført hogst i området. Vi vil gi **faglig råd** om å gjennomføre kartlegginger av naturtyper slik at saken er tilstrekkelig opplyst.

Helse og omsorg

Planområdet har kvaliteter knyttet til nærheten til sentrumsfunksjoner, barnehage, skole og friluftsområde. Gang-/sykkelveg, turdrag, tilgjengelige uteområder, nærheten til barnehage, skole og friområder er viktige kvaliteter i en folkehelsesammenheng, det er derfor bra at det legges opp til å sikre videreføre tursti og skitrase også etter utbygging. Det er positivt at det planlegges variasjon i boligstørrelse da dette kan bidra til et sammensatt bomiljø.

Planen viser til at boliger, lekeområder og barnehage i størst mulig grad vil tilrettelegges som universelt tilgjengelige. Videre forventning til universell utforming er gitt ved de juridiske krav i regelverket.

Støy

Planbestemmelsene har en fellesbestemmelse for støy som lyder: «Støy i området skal vurderes opp mot retningslinjer gitt for ny bebyggelse i (T-1442) 2016.

En slik utforming av bestemmelsen er lite konkret og viser til en hel retningslinje som kan tolkes. Fylkesmannen vil gi **faglig råd** om at denne presiseres ved å endres til «Grenseverdiene for støy angitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) med tilhørende veiledning skal overholdes».

Anleggsfasen

Planen legger opp til etappevis utbygging ved et allerede etablert boligområde. Arbeidet vil medføre økt trafikk og økt risikoen for trafikkulykker i bygge- og anleggsfasen. Det må tas hensyn til trafiksikkerhet, støv og støy i anleggsfasen. Fylkesmannen gir **faglig råd** om at det tas inn plan for bygge- og anleggsfasen som sikrer nødvendige tiltak for å forebygge ulykker i bestemmelsene. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i jordloven § 9 fremmer vi **innsigelse** inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse.



Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør vurderes å avvente behandlingen av reguleringsplanen til etter ferdigstilling av kommuneplanens arealdel slik at man får vurdert området i en større sammenheng.
2. Fylkesmannen gir faglig råd om å gjennomføre kartlegginger av naturtyper slik at saken er tilstrekkelig opplyst.
3. Fylkesmannen vil gi faglig råd om at fellesbestemmelse for støy presiseres ved å endres til «Grenseverdiene for støy angitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) med tilhørende veiledning skal overholdes».
4. Fylkesmannen gir faglig råd om at det tas inn plan for bygge- og anleggsfasen som sikrer nødvendige tiltak for å forebygge ulykker i bestemmelsene. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55

Klima og miljø: Thomas Aarskog – 74 16 80 75

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnsikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Helse og omsorg: Inger Lise Helgesen – 74 16 82 22

Reindrift: Annette Brede – 74 13 80 54

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER