

Saksframlegg

1.gangs behandling - Reguleringsplan for Skage sentrumsboliger - offentlig ettersyn

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	16/22	08.03.2022

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges reguleringsplan (detaljregulering) for Skage sentrumsboliger ut til offentlig ettersyn (Planid. 50472021001).

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

Behandling i Formannskapet - 08.03.2022

Behandlet.

Votering:

Det ble stemt over forslaget som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 08.03.2022, enst.:

Kommunedirektørens forslag til vedtak vedtas:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges reguleringsplan (detaljregulering) for Skage sentrumsboliger ut til offentlig ettersyn (Planid. 50472021001).

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, 16.02.2022, rev. 22.02.2022
- 2 Planbestemmelser, 16.02.2022, rev. 22.02.2022
- 3 Plankart, 16.02.2022
- 4 ROS-analyse, februar 2022
- 5 Geoteknisk vurderingsrapport, 27.01-2022
- 6 Støyutredning, 07.01.2022
- 7 Solstudie

Plandokumentene i saken kan ses i kommunens digitale [planarkiv](#). Søk på planens navn: Skage sentrumsboliger, eller planid: 2021001.

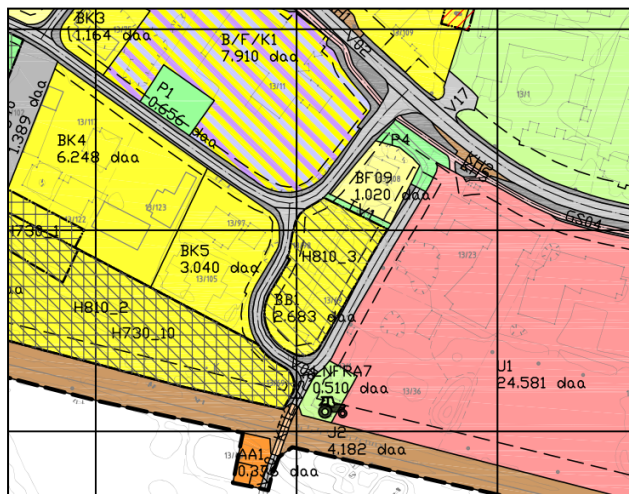
Saksopplysninger

Arcon prosjekt AS (plankonsulent) har på vegne av Stiklestad Eiendom AS (forslagsstiller) utarbeidet forslag til detaljregulering for Skage sentrumsboliger, datert 16.02.2022, sist rev. 22.02.2022.

Formålet med reguleringen er å regulere planområdet på ca. 6,7 daa til boligformål med tilhørende vei, parkering og uteoppholdsareal.

Planstatus, plankrav og planprosess:

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Hunn (områderegulering), vedtatt 17.06.2013.



Kartutsnitt av reguleringsplan for Hunn

Aktuelle krav som ligger i overordna plan:

- Krav om detaljregulering for området BB1 («Skivefabrikken») og BK7 («Kjerkåkeren»).
- Utnyttelsesgrad: %-BYA og maks mønehøyde bestemmes i detaljplan.
- Maks etasjer: 3 (BB1) og 2 (BK7).
- Det kan oppføres leilighetsbygg, fellesgarasje og tilhørende anlegg (BB1).
- Båndleggingssone kulturminner (H730_10): Tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes til kulturminnemyndighetene i god tid før igangsetting.
- Gjennomføringssone (H810_3): Vedtatt plan før det gis byggetillatelse, krav til min. grad av utnytting, min. 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet.
- Geoteknisk vurdering av grunnforholdene skal foretas og dokumenteres som et ledd i detaljreguleringen.

Forslag til detaljregulering er i tråd med overordna plan (reguleringsplan for Hunn). Det er ikke stilt krav om planprogram og konsekvensutredning (KU), da arealet i hovedsak er formålsregulert til boligformål i overordna plan og vil ikke komme i konflikt med viktige natur- og samfunnsverdier.

Planinitiativ fra utbygger mottatt 27.08.2021.

Oppstartsmøte avholdt 31.08.2021.

Planoppstart kunngjort i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside, og oppstartvarsel sendt offentlige fagmyndigheter og berørte parter, 06.10.2021.

Planforslag mottatt 16.02.2022 (planid 50472021001).

Tilbakemelding på mottatt planforslag, 22.02.2022.

Komplett planforslag mottatt 22.02.2022.

Etter varsel om planoppstart er det mottatt uttalelser/innspill fra Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Bane Nor SF, Tensio, Statens vegvesen og Sametinget. Et sammendrag av innkomne innspill er kommentert av plankonsulent, og tatt inn i planbeskrivelsens pkt. 8. Innspillene er i stor grad innarbeidet i planforslaget.

Beskrivelse av planområdet og planforslaget:

Planområdet ligger sentralt til i grendesenteret Hunn på Skage, og ligger ca. 10 km fra kommunesenteret Ranemsletta, ca. 14 km fra Namsos, ca. 1,3 fra Skage barnehage. Skage frivilligsentral, Skage kirke, Hunn barneskole, dagligvarebutikk og busstopp ligger innenfor en radius på ca. 400 meter fra planområdet.

Grunneiere innenfor planområdet er Øivind Øie AS («Skivefabrikken» 13/69), Overhalla kommune (vegareal/grøntareal 13/98, 99, boligtomt 13/108 og Hunn skole 13/24) og Gunnar Brattberg (vegareal 13/1).

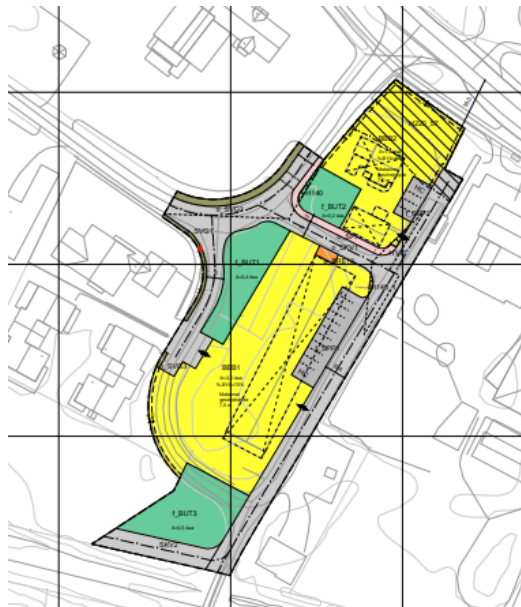
Forslag til planområde grenser til eiendommene Hunnavegen 1, 3, 5, 7 og 9, grunneiendommene 13/1 og 13/2, Spar Skage 13/11, Hunn skole, Kjerkvegen, Fv.17 og Bane Nor SF.

Eksisterende bebyggelse:

Eiendommene innenfor planområdet er i dag bebygd med en enebolig med garasje og et næringsbygg («Skivefabrikken»). Ved realisering av planen forutsettes det at eksisterende bygg blir revet.



Planavgrensning



Planforslag

Planlagt bebyggelse:

Intensjonen er å oppføre 3 leilighetsbygg med til sammen 18 boenheter.

De to leilighetsbyggene på BBB1 (Skivefabrikktomta), er planlagt og illustrert som 2-etasjes bygninger med henholdsvis 6 og 8 leiligheter.

Leilighetsbygget på BBB2 (kommunal boligtomt nærmest fylkesvegen) viser en mulig utnyttelse og plassering av et bygg på 2 etasjer med 4 leiligheter.

Leilighetsstørrelsen vil variere fra 65 – 85 m². I tillegg er det planlagt utebod, enten i tilknytning til garasje eller som frittliggende bygg.

Med en utbygging slik som illustrert vil utnyttelsesgraden på BBB1 bli på % BYA = 75 % og på BBB2 60 %. Dette gir 2,6 boenheter per daa.

Foreslått maksimal gesimshøyde er satt til 7,5 meter.



3D-illustrasjon. (Illustrasjon er ikke juridisk bindende). (Sett fra skoletomta)

Det er avsatt et område for felles renovasjonsløsning. Plassering er planlagt i samråd med Midtre Namdal Avfallsselskap.

Foreslått utnyttelse av området vil gi 15 parkeringsplasser, inkludert 2 HC-parkeringer. I tillegg er det planlagt med 8 garasjeplasser. Totalt 23 parkeringsplasser, som vil gi 1,2 parkeringsplass per boenhet.

Det er innregulert tre uteoppholdsareal, med et totalt areal på 1064 m². Dette utgjør 59 m² per boenhet, og er over kravet på 25 m² per boenhet gitt i overordna plan.

Terrenget i planområdet er tilnærmet flatt, og det vil ikke være utfordrende med å tilfredsstille krav om universell utforming av uteområdene.

Kulturminner og kulturmiljø:

Planområdet er delvis berørt av hensynssone H730_10 «Båndlegging etter lov om kulturminner», som vedtatt i overordna reguleringsplan for Hunn. Dette innebærer at alle tiltak som kan ha innvirkning på eventuelle kulturminner skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Det båndlagte området er i planforslaget formålsregulert vei og uteoppholdsareal (sør i planområdet).

Det er ikke registrert kulturminner i selve planområdet.

Barns interesser:

Det legges til rette for opparbeidelse av en småbarnslekeplass på 150 m². I tillegg ligger Hunn barneskole med sitt uteområde i umiddelbar nærhet. Øvrige nære turområder kan nås via gang- og sykkelveg og jordbruksveg ned til Namsen.

Naturverdier, miljø og friluftsliv:

Det er ifølge Naturbase, Artskart og Miljøstatus ikke registrert rødlista arter, trua naturtyper eller miljøforurensning i eller i tilknytning til planområdet.

Klima:

Planområdet ligger i et flatt område godt eksponert både med tanke på vind og solinnstråling. Ny bebyggelse vil imidlertid ligge mellom eksisterende bebyggelse og ikke være spesielt vindutsatt.

Klimatisk preges området av innenlandsklima, dog med noe preg av at området ikke ligger langt fra Namsen. Med ugunstige værforhold kan dette bidra til å forsterke kulden på vinteren.

Vei- og trafikkforhold inkludert støy:

Ny bebyggelse vil få adkomst fra Kjerkvegen. Det sørligste leilighetsbygget vil få adkomst via eksisterende vei (Hunnavegen), mens øvrige planlagte leilighetsbygg vil få adkomst via planlagt ny vei mellom byggeområdene BBB1 og BBB2. Ny vei vil også være adkomst til skolen og til landbruksarealer ned mot Namsen. Avkjørsel fra Kjerkvegen er dimensjonert for at liten lastebil og jordbruksutstyr (traktor med henger) skal kunne benytte veien med tanke på renovasjon og tilgang til jordbruksarealer.

Det planlegges anlagt fortau langs ny vei. Dette som erstatning for eksisterende tursti mellom skolen og butikk, møteplass med amfi, kirke og frivilligsentral.

Den nordlige delen av planområdet ligger i gul støyzone i intervallet 55-65 dB A. Det er gjennomført støyberegning, som anbefaler støyreduserende tiltak i form av støy skjerm langs eksisterende gang- og sykkelveg. Konklusjonen i støyrapporten er innarbeidet i planbestemmelsene.

Vann- og avløp:

Hovedvannledningen til Skageåsen vil komme i konflikt med ny bebyggelse. Men i forbindelse med pågående utbygging ved Hunn skole er det tatt hensyn til ny bebyggelse i planområdet, både når det gjelder vann- og avløp, samt overvann.

Energi:

Det er kapasitet i etablert løsning til å forsyne tiltakene som er planlagt innenfor planområdet.

Grunnforhold:

Planområdet ligger innenfor marin grense og kvikkleiresone «233 Skage», klassifisert med faregrad «Lav», konsekvensklasse «Meget alvorlig» og i Risikoklasse 4.

I forbindelse med utbygging av Hunn skole ble det utført grunnundersøkelser i området i 2017, som viser at det ikke er forekomster av kvikkleire/sensitive masser i området. (Geoteknisk prosjekteringsnotat for Hunn skole (Rambøll, 20.05.2020)).

Ved detaljregulering av planområdet er det utarbeidet et geoteknisk vurderingsnotat (Norconsult 27.01.2022).

Området står ikke i fare for å bli rammet av skred fra høyereliggende terreng, og et eventuelt skred i lavereliggende terreng vil ikke strekke seg tilbake til området.

Områdestabiliteten og sikkerhet mot naturfarer er vurdert som tilfredsstillende for tomta. Krav til sikkerhet som skal legges til grunn ved regulering og bygging, jf. TEK17 §7 er oppfylt. I forbindelse med detaljprosjektering må det utføres prøvegraving på tomta for å bekrefte fundamenteringsforhold. Dette er tatt inn som krav i bestemmelsene.

Norges Vassdrag og energidirektorats karttjeneste (NVE Atlas) viser ellers at utbyggingsområdet ikke ligger utsatt til i forhold til snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

Det er foretatt en ROS-analyse og mulige risikoforhold er kartlagt. Metoden bygger på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Metode for risiko og sårbarhet – 2017».

Oppsummering og vurdering av tiltak:

Grønne hendelser; ingen tiltak nødvendig – med unntak av at tiltaket i en begrenset periode vil medføre noe økt anleggstrafikk nær Hunn skole. Avbøtende tiltak bør vurderes ved at det bør foreligge en HMS-plan i forbindelse med anleggsvirksomheten (dokumenteres). Det er tatt inn en planbestemmelse som skal sikre beboere i anleggsperioden.

Gule hendelser; Kvikkleire – Det er gjennomført en geoteknisk utredning, jf. ovenforliggende punkt om grunnforhold.

Røde hendelser; Støy fra trafikk – Det er gjennomført en støyutredning knyttet til støy fra fylkesveien. Støyrapport utarbeidet og behovet for avbøtende tiltak for å redusere ulempen er tatt inn i planbestemmelsen.

Konsekvenser av planforslaget:

I planbeskrivelsens punkt 7 er konsekvensene for planlagte tiltak beskrevet nærmere. Kort oppsummert så vil en gjennomføring av tiltak vist i planforslaget ikke få vesentlige konsekvenser for området og berørte parter/interesser.

Vurdering

Generelt:

En fortetting av eksisterende sentrumsområder er i tråd med nasjonal-, regional-, og kommunens egen arealpolitikk.

Kommuneplanens samfunnsdel har vedtatt relevante omstillingsstrategier som vil prioritere å bygge opp under gode nærmiljø, utvikle aktive og mer kompakte senterområder med konsentrert bebyggelse i de ulike delene av kommunen, samt tilrettelegge for et differensiert botilbud som svarer til innbyggernes behov.

Framlagt planforslag er i hovedsak utarbeidet i tråd med de krav som er satt i overordna reguleringsplan for Hunn (områderegulering). Avviket fra overordna plan er at plangrensen er utvidet til også å gjelde kommunens boligtomt, Hunnavegen og deler av Kjerkevegen. Utvidelse av planområdet er gjort etter anmodning og ønske fra kommunen om å se hele dette området under ett, samt å få etablert en ny adkomst til Hunn skole.

Befolkningsutviklingen som har vært stigende i flere år, viste en nedgang på 8 personer i 4.kvartal 2021 (3 817 innbyggere). Ved en midlere framskriving kan det forventes et innbyggertall på henholdsvis 3 944 i 2030 og 3 993 i 2050 (Kilde: Statistisk sentralbyrå).

Per i dag er det ingen ledige sentrumsnære leiligheter i sentrumsområdet på Hunn. Det gjenstår imidlertid en utbygging av 4 boenheter litt øst for planområdet (jf. område BK 4 vist i *Kartutsnitt over reguleringsplan for Hunn*).

I kommunale boligfelt i Skageåsen er det per i dag kun 3 ledige tomter. Reguleringsplan for Hunnaåsen boligområde som ble vedtatt i april 2021, har en reserve på totalt 150-220 boenheter (regulert areal ikke kommunalt eid). Det er planlagt en etappevis-utbygging (4.etapper) av dette boligområdet, men det er per i dag ikke besluttet tidspunkt for opparbeidelse.

En fortetting av grendesentraene i kommunen vil gi et botilbud til en annen aldersgruppe enn det som eneboligtomter utenfor sentrum vanligvis gir.

3 leilighetsbygg i 2 etasjer vil gi 18 boenheter, og tilsvarer 2,6 boenheter per daa. Utnyttelsesgraden vurderes å være tilfredsstillende. Et bygg på 3 etasjer ville ha gitt flere boenheter per daa, men ikke en høyere utnyttelsesgrad % BYA. Hensynet til eksisterende 1-etasjes boligbebyggelse i vest vurderes til å være ivaretatt med en ny planlagt bebyggelse i 2 etasjer, og da spesielt med tanke på solforhold.

Selv med en prognose om fortsatt vekst i innbyggertallet, så vil det antas at en utbygging av de 3 leilighetsbyggene vil skje etappevis, og ut fra etterspørselen i markedet.

Innkomne innspill til planoppstart er vurdert av plankonsulent, og er innarbeidet eller belyst nærmere i planbeskrivelsen.

Grunnforhold, stabilitet og ROS-analyse:

Det er utarbeidet en ROS-analyse som identifiserer tiltak som av hensyn til samfunnssikkerhet er nødvendig å gjennomføre for å unngå sårbarhet i planområdet.

Dette gjelder støy i anleggsperioden, støy fra trafikk og kvikkleire. Disse forholdene vurderes til å være tilfredsstillende belyst i egne rapporter, og tilrådning om avbøtende tiltak og krav er innarbeidet i planbestemmelsene.

Naturverdier, miljø og friluftsliv (Naturmangfoldlovens §§ 8-12 (NML)):

Verdiene innenfor planområdet er vurdert ut fra tilgjengelige kunnskap i Naturbase, Artskart og Miljøstatus.

Etter en samlet vurdering vurderes planforslaget til 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 NMLs § 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. NMLs § 11.

Barn- og unges interesser, folkehelse og universell utforming:

Planforslaget omfatter 3 uteoppholdsarealer, hvorav to er planlagt opparbeidet universelt utformet. På området lengst sør foreslås det å beholde naturlig vegetasjon slik at det åpner for andre aktiviteter og opplevelser.

Det er planlagt en småbarnslekeplass på minimum 150 m², noe som vurderes som tilfredsstillende størrelse. En plassering bør imidlertid skje i størst mulig avstand til kjøreveier og gis en nødvendig skjerming. Solforholdene vurderes å være gode på uteoppholdsarealene.

Ny bebyggelse vil få nær tilkomst til eksisterende gang- og sykkelveger utenfor området, samt til nære turområder og skolens uteområde. Planlagt fortau langs ny vei vil erstatte eksisterende snarvei mellom skole og butikk.

Trafikale forhold:

En full utbygging av planområdet som foreslått vurderes til å medføre noe økt trafikk. Eksisterende boligbebyggelse i vest vil få mindre gjennomgangstrafikk via Hunnavegen, noe som vurderes til å være positivt.

Fartsgrensen på Kjerkvegen er skiltet med 30 km/t, og ny planlagt vei med fortau inn mot skolen vurderes til å få gode siktforhold.

Planforslaget viser en mulig forlengelse av fortauet opp mot eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Det er per i dag ikke tatt stilling til hvilken side en slik tilknytning skal være på, da en også bør se på hvilke muligheter en har for å bedre ferdselen for myke trafikanter langs hele Kjerkvegen. Dette arbeidet vil bli sett i sammenheng med revisjon av kommunens vei-, og trafiksikkerhetsplan.

Kulturminner:

Fylkeskommunen har gitt uttalelse til planoppstart, og anser at potensialet for konflikt med kulturminner på grunneiendommen 13/69 er moderat. Den generelle aktsomhetsplikten med henhold til kulturminner er ivaretatt i planbestemmelsene.

Infrastruktur:

Vann- og avløp, overvann, vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt, da det er tilrettelagt for ny bebyggelse i planområdet ved pågående utbygging ved Hunn skole.

Når det gjelder strømtilførsel i området, så er det avklart i planprosessen at det er tilstrekkelig kapasitet i etablert løsning.

Ny kommunal vei med fortau fra Kjerkvegen og inn mot skolen må opparbeides senest når Hunnavegen stenges for gjennomkjøring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

En bygging av de to leilighetsbyggene på «Skivefabrikktomta» forutsetter salg av tilgrensende kommunalt areal.

Det er ikke tatt stilling til en utbygging av leilighetsbygget på kommunal boligtomt, men har tatt utgiften med å få utarbeidet en støyrapport (kr. 25 000 eks. mva.). Boligen benyttes av kommunen til utleie per i dag.

Opparbeidelseskostnader til ny kommunal vei med fortau er stipulert til ca. kr. 200 000 eks. mva. Det forventes ikke økte driftskostnader på vei, da over halve av Hunnavegen vil bli sanert.

En utbygging som foreslått vil ikke medføre utgifter til skoleskyss.

En eventuell tilflytting vil medføre økt skatteinngang og statlige overføringer.

En omlegging av hovedvannledningen fra krysset inn til skolen langs ny vei og fram til ny påkobling til eksisterende ledning ved Kjerkvegen forutsettes dekt av utbygger.

Kjøp og salg av areal, samt videre avklaring om ansvar- og kostnadsfordeling ved opparbeidelse av vei og omlegging av kommunal hovedvannledning vil bli avklart i møte med utbygger.

Konklusjon og tilrådning

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

På grunnlag av ovenstående vurderinger tilrår kommunedirektøren at framlagt forslag til reguleringsplan for Skage sentrumsboliger legges ut til offentlig ettersyn.

På grunn av påsken, så anbefales det en 7 ukers høringsfrist mot vanligvis 6 uker.