



Arkivsak-dok. PLAN-22/00186-10
Saksbehandler Erlend Huseby

Saksgang

Møtedato

Reguleringsplan - Klakklia boligområde, førstegangsbehandling

Forslag til vedtak/innstilling:

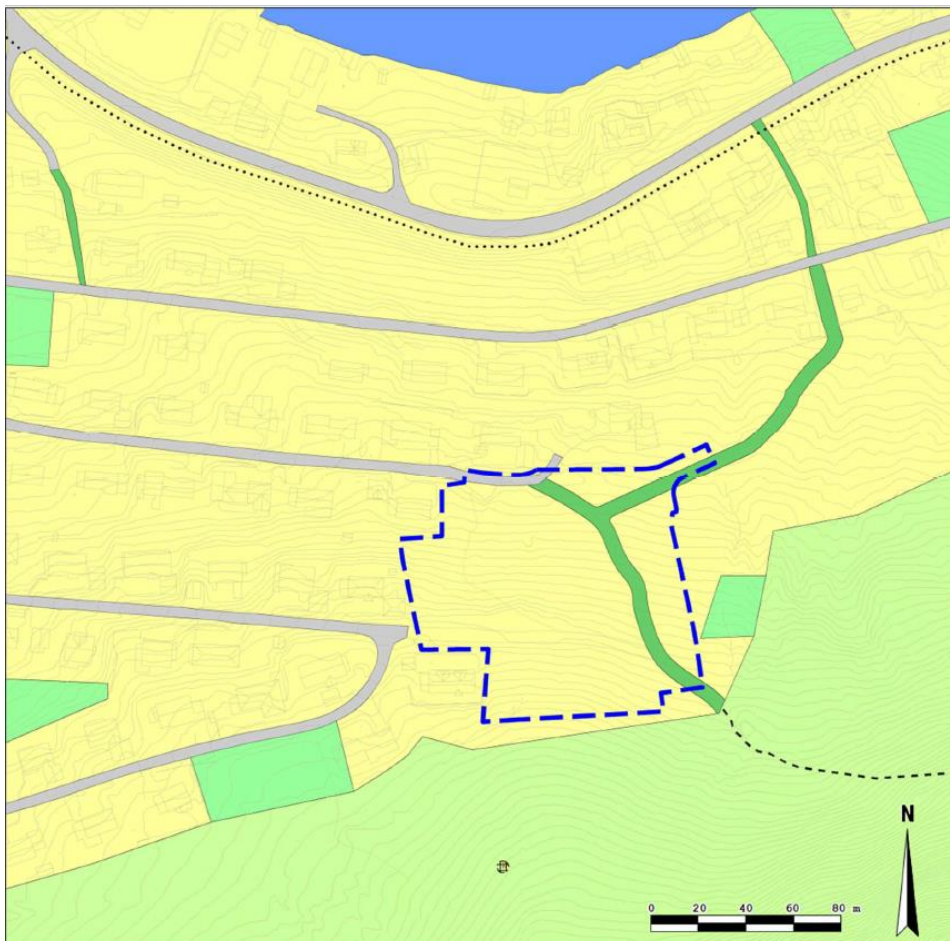
Med hjemme i plan- og bygningsloven § 12-10 sendes reguleringsplan for Klakklia boligområde ved Bugen på Kyrksæterøra på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med frist på seks uker for å komme med uttale, med følgende vilkår: Bestemmelser og beskrivelse av «universell utforming» og «plan for anleggsgjennomføring» utbedres av plankonsulent.

Vedlegg i saken

Georapport - 52100285-RIG-R02 Bugen II
RIGEO-01 Skredfarevurdering for Bugen 2
Fylkesmannen
NVEs innspill til Varsel om oppstart - Detaljregulering - GBnr 101-679, Klakklia boligområde -
Utvidelse av Bugen Boligområde
Mattilsynet
Vegvesenet
Fylkeskommunen
A3 - Reguleringsplanforslag rev 6 jan 2023
VA-plan
Bestemmelser og planbeskrivelse Klakklia rev 18 jan 2023.pdf

Saksfremstilling

Planområdet ligger sørøst ved boligfeltet i Bugen, en kilometer sør for Kyrksæterøra sentrum. Området er om lag 10,5 daa stort og omfatter eiendommen gnr/bnr. 101/679 og deler av 101/407. Endene på de kommunale veiene Holten og Klakkveien omfattes av plangrensen.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommuneplan (planområde Klakklia boligområde med blått)

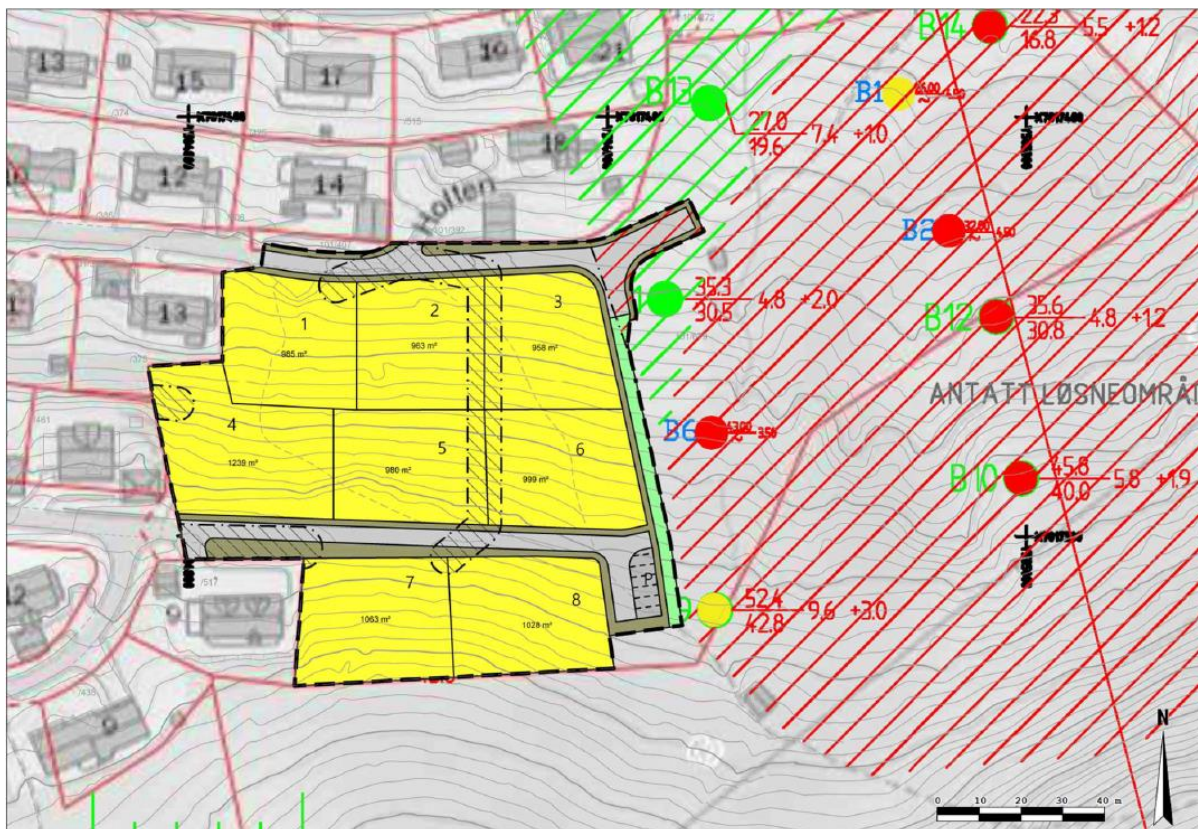
Dagens plansituasjon og behov for konsekvensutredning

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål og planforslaget er således i tråd med overordnet plan. Planen overlapper både reguleringsplanen Bugen II og Bugen II vestre, og vil delvis erstatte disse. Den grenser i nordvest med Reguleringsplan Bugen, og vil således ikke komme i konflikt med denne.

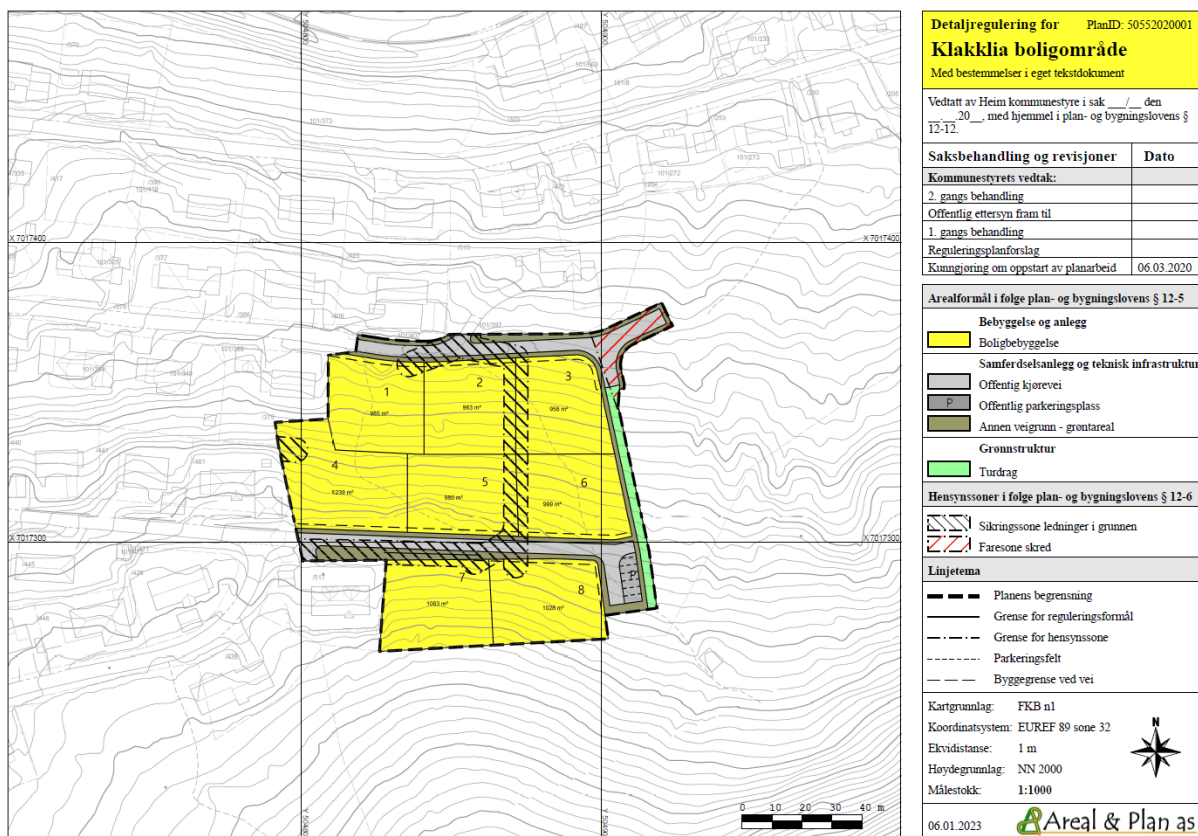
Heim kommune har vurdert tiltaket i henhold til forskrift om konsekvensutredning og funnet at tiltaket faller inn under § 8 samt vedlegg II til forskriften. Tiltaket er videre vurdert etter veileder til vurderinger etter § 10. En kan ikke se at planen faller inn under noen av oppfangskriteriene og konkluderer med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

ROS-analyse i plandokumentet side 13-21. Tema som utpeker seg med forhøyet risiko er møtt med adekvate utredninger/vurderinger og tiltak.

Opprinnelig var det tenkt at hele eiendommen (101/679) skulle utbygges som det ble varslet om i planoppstarten, men etter grunnundersøkelser ble gjennomført ble det avdekket sprøbruddsmateriale (kvikkleire) på store deler av tomten og det ble besluttet av tiltakshaver å minske planområdet til områdene som ble ansett som trygge å bygge ut.



Figur 3: Overleggskart med reguleringsplan og vedlegg side 58 i geoteknisk vurdering. Antatt løснеområde vises med rød skravur øst for planområdet, antatt utløpsområde med grønn skravur.



Figur 4: Plankart

Arealformål og bestemmelser

Totalt åtte boligtomter a. ca. 1 daa per stk. er tiltenkt bygd i enden av Holten og Klakkveien, med en tenkt utvidelse av disse kommunale veiene og nødvendig infrastruktur. Resten av arealet er veg og utfartsparkering, og en liten stripe grøntstruktur i øst for å erstatte stien fra Holten til Klakkveien som gikk over det planlagte arealet. Det tillates bygd eneboliger likt resten av det eksisterende feltet, og mulighet for utleiedel. Nærmere sentrum er det nylig regulert flere hundre leiligheter, men få eneboliger har blitt regulert de siste årene. Bestemmelsene setter noen restriksjoner på høyde og bebygd areal for å ivareta solforhold og sikt, men åpner for å bygge mer moderne type boliger. Rekkefølgebestemmelsene sier at turdrag, gatebelysning, vei- vann- og avløpsanlegg skal være på plass før første brukstillatelse gis. Det vil dermed sikre at turstien opp Klakkan vil kunne benyttes som før etter første bolig blir ferdigstilt.

Uttalelser ved varsel om oppstart

Følgende har kommet med uttalelse til varsel om oppstart:

- Fylkesmannen i Trøndelag (Statsforvalteren)
- Trøndelag fylkeskommune
- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags og energidirektorat

Merknader fra Norges vassdrags- og energidirektorat:

Utbygging vil føre til økning i avrenning og hastighet på denne. Bør gjøres en overvannsberegning/vurdering.

Kommunedirektørens kommentar: Vurdert av plankonsulent i «*Mulige trusler som følge av klimaendringer*». Anses som tilstrekkelig etter begrensning av planområde.

Anbefales kvalitetssikring av uavhengig foretak dersom det gjøres funn av kvikkleire eller sprøbruddmateriale eller at funn av slike skredfarlige løsmasser ikke kan utelukkes.

Kommunedirektørens kommentar: Geoteknisk undersøkelse gjennomført, planområdet justert iht. funn av sprøbruddmateriale, som vist i Figur 3 i planbeskrivelsen.

Merknader fra Statens vegvesen:

Innad i området bør det legges til rette for myke trafikanter samtidig som man tar hensyn til utrykningskjøretøy og snumuligheter for andre større kjøretøy.

Kommunedirektørens kommentar: Ivaretatt ved 30-sone i hele feltet, og beskrevet snuplass for begge veiene som forlenges.

Merknader fra Mattilsynet:

Vi forventer at det tas hensyn til at det er tilstrekkelig drikkevannsforsyning for planlagte tiltak (kapasitetsanalyse).

Kommunedirektørens kommentar: Kommunalteknikk har bekreftet at det er kapasitet på eksisterende VA-anlegg som tilknyttes, se VA-plan for dimensjonering.

Vi forventer at det tas tilstrekkelig hensyn til private brønner med ledningsnett som måtte befinne seg i anleggsområdet, jf. drikkevannsforskriftens § 4 og 26. (Dette er allerede kommentert av dere under foreliggende planer).

Kommunedirektørens kommentar: Det forventes at tiltakshaver har kontroll på eventuelle private ledninger som går over planområdet og eiet tomt.

Merknader fra Fylkesmannen i Trøndelag:

Det bør tas inn krav om minimum antall boliger pr dekar og maksimumskrav for parkeringsplasser pr boenhet i bestemmelsene. Videre bør det legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger, jfr. nasjonalt mål om at alle biler som selges i 2025 skal være fossilfrie. Det må settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering, inkludert plass til sykkelvogn og transportsykler.

Kommunedirektørens kommentar: Maksimumskrav for parkeringsplasser er ikke nevnt, bare minimumskrav. Tomtenes arronderingsmessige forhold tillater ikke særlig mye mer enn minimumskravet per tomt. § 4 i bestemmelsene og planbeskrivelsens kapittel om bolig gir beskrivelser av resten.

Tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Det er seks avsatte friområder innenfor en radius på 250 meter i Kommuneplanens arealdel og i reguleringsplanene, hvor den nærmeste ligger mindre enn 50 meter unna mot vassdraget i øst. Kombinert med nær tilgang til skog og utmark sees det på som tilstrekkelig med de eksisterende friområdene med tanke på det begrensede antall boliger som skal bygges.

Når planen kommer til offentlig høring må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.

Kommunedirektørens kommentar: Beskrevet i kapittel «Helse, tilgjengelighet og oppvekstvilkår».

Krav til støy og luftkvalitet må konkretiseres gjennom reguleringsbestemmelsene og være i henhold til retningslinjer for støy (T 1442/16) og luftkvalitet (T 1520) i arealplanlegging.

Kommunedirektørens kommentar: Beskrevet i § 3 fellesbestemmelser, samt kapittel «støy» og «forurensning» i planbeskrivelsen.

Planforslaget må i tillegg ivareta tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett.

Kommunedirektørens kommentar: Beskrevet i «Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger» og «Bolig» siste avsnitt.

Bebyggelsen vil kunne påvirke lys- og solforholdene for beboere og naboer, og vurdering fra oppstartsmøtet om at det må utføres sol og skyggeanalyse støttes.

Kommunedirektørens kommentar: Det er gjennomført en kvalitativ vurdering av plankonsulent på lys- og solforhold. De nye boligene vil ikke lage nevneverdig skygge for resten av bebyggelsen, da fjellmassivet i sør fra vest til øst allerede er til hinder. Grunnet stigningen opp fra havet, høydebegrensningene og størrelse på tillatt bebygd areal er det vurdert å være tilstrekkelig for å opprettholde solinnstråling til bebyggelsen.

Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Kommunedirektørens kommentar: Fremkommer ikke konkret av dokumentene. TEK17 dekker mye av dette, men det bør fortsatt hvordan det er ivaretatt framgå i både bestemmelser og planbeskrivelse.

Som referatet fra oppstartsmøtet påpeker må plan for anleggsgjennomføring sikres i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Dette er heller ikke beskrevet godt nok i bestemmelsene. Det ønskes derfor at det beskrives mer nøye i bestemmelsene.

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.

Kommunedirektørens kommentar: Ivaretatt og beskrevet i kapittel «Beredskap og ulykkesrisiko».

Merknader fra Trøndelag fylkeskommune:

Konsekvenser for barn og unge skal beskrives, sikring av turveitraséer med utfartsparkering, samt overvannshåndtering vil bli vektlagt i planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar: Beskrevet i § 3 fellesbestemmelser, § 6 grøntstruktur og planbeskrivelsens kapittel om «Arealformål og hovedinnhold» og «virkninger».

I og med at området er såpass sentrumsnært, vil vi oppfordre til å gi denne småhusbebyggelsen relativt høy tetthet.

Kommunedirektørens kommentar: Beskrevet i «Arealformål og hovedinnhold».

Innad i området bør det legges til rette for myke trafikanter samtidig som man tar hensyn til utrykningskjøretøy og snumuligheter for andre større kjøretøy.

Kommunedirektørens kommentar: Ivaretatt ved 30-sone i hele feltet, og beskrevet snuplass for begge veiene som forlenges.

Forutsetter at områdestabiliteten blir utredet og lagt til grunn for videre arbeid med planen.

Kommunedirektørens kommentar: Geoteknisk undersøkelse gjennomført, planområdet justert iht. funn av sprøbruddsmateriale, som vist i Figur 4 i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens vurdering

Innkommne merknader

Kommunedirektøren mener alle innkomne merknader ved varsel om oppstart er tatt hensyn til, med unntak av universell utforming og plan for anleggsgjennomføring. Dette må beskrives nærmere.

Økonomiske konsekvenser

For Heim kommune medfører planforslaget kostnader ved opparbeiding av noe ny teknisk infrastruktur i Klakkveien, samt drift av noen flere løpemeter vei, vann- og avløpsanlegg. Kommunen vil dekke sammenkobling av vannledning i klakkveien og den nye som kommer opp fra Holten. Dette blant annet for å gi nok trykk til brannhydrant som skal monteres der. Resten av vann og avløpsanlegget, vei og gateløp skal bekostes av tiltakshaver. Det vil samtidig konkret øke inntektene i form av eiendomsskatt og VA-gebyrer.

Konsekvenser for naturmiljø

Planen berører ingen arter av nasjonal stor eller særlig stor forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper ifølge naturbasen. Planområdet er i stor grad begrenset fra opprinnelig forslag, og anses ikke å påvirke økosystem i noen nevneverdig grad. Tilstrekkelig avstand er satt til vassdrag til at det ikke berøres direkte. Vassdraget er allerede lagt i rør. Det er observert hagelupin i området. Før overskuddsjord som transporteres ut av planområdet gjøres en vurdering av fagkyndig for faren for spredning av uønskede arter.

Luft- lukt- og støyproblemer

Med hensyn til støy er det laget bestemmelser som sikrer at støy i anleggsfasen ikke overskrider verdiene. Åtte nye boliger vil heller ikke generere nevneverdig støy, ei heller den begrensede trafikkmengden til utfartsparkeringen.

Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til utfartsparkering for friluftsliv og rekreasjon, men har ellers ingen betydning for sosial infrastruktur.

Landbruk

Tiltaket berører 2,3 daa innmarksbeite som allerede er omdisponert og regulert til boligformål gjennom gjeldende kommuneplanens arealdel og tidligere reguleringsplaner.

Omkringliggende bebyggelse

Bebyggelse ligger i enden av gater. Det blir således en forlengelse av eksisterende boligfelt. Noe økt gjennomgangstrafikk vil kunne påregnes, men ses ikke på som noe større ulempe enn det som er i dag.

Universell utforming

Planforslaget medfører ikke vesentlige ulemper for universell utforming. Det er dog ikke godt nok beskrevet i planbeskrivelse eller forankret i bestemmelsene.

Barn og unge

Barn og unges interesser blir ivaretatt gjennom tilgang på allerede eksisterende lekeareal og nærhet til natur og friluftsområder utenfor planområdet. Behovet for lekeområder på egen tomt er ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

Trafikksikkerhet

Området har allerede nedsatt fartsgrense til 30 km/t, og trafikk til og fra utfartsparkering anses heller ikke å øke noe mer enn dagens situasjon.

Kulturminner

Det er ikke vurdert at tiltaket berører automatisk fredede kulturminner. Varslingsplikten ved funn av automatisk fredede kulturminner gjelder.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar kommunens intensjon om å i hovedsak utvide eksisterende boligområder og bruke eksisterende infrastruktur ved utbygging av boliger. Etter funn av sprøbruddsmateriale har planens omfang blitt tilstrekkelig redusert og anses som en positiv utvidelse av Bugen boligfelt. Med små justeringer av bestemmelser og planbeskrivelse vil planforslaget være en god fortsettelse av boligfeltet i Bugen.