

# Skaun kommune

**Arkivkode:** L12  
**Arkivsaksnr.:** 13/1129  
**Saksbehandler:** Ingebjørg Stavheim

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
51/14	Plan og miljøutvalget	30.09.2014

## SAKEN GJELDER:

### 1.GANGS BEHANDLING - DETALJREGULERING FOR NYTT BOLIGFELT PÅ HEGGLIA – EIENDOMMEN GNR/BNR 85/1

#### RÅDMANNENS INNSTILLING:

Detaljregulering Hegglia boligfelt – Planid 1657 201303 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §12-10, når følgende endringer er innarbeidet i planforslaget:

1. Det settes inn et nytt pkt:  
§6. Rekkebestemmelser:
  - a. Det skal opparbeides gang- og sykkelveg langs FV 751 fram til Jåren – Råbygda oppvekstsenter før brukstillatelse/ ferdigattest for den første boligen kan utstedes.
  - b. Det skal være etablert gatelys i feltet og fra feltet til Jåren- Råbygda oppvekstsenter (langs FV 751) før brukstillatelse/ ferdigattest for den første boligen kan utstedes.
  - c. Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for den første boligen.
  - d. Før tomtene kan fradeles skal det foreligge godkjent utslippstillatelse og det må dokumenteres tilstrekkelig og hygienisk vanntilførsel.
  - e. VA-plan skal være godkjent før det gis tillatelse til den første boligen.
  - f. Kommunen skal vurdere om det er behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før det søkes om byggetillatelse.Rekkefølgekravene gjelder ikke for tomt 7 og 8 som allerede er godkjent fradelt.
2. Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget
3. Plankartet skal ha med skråningsutslag og det må leveres lengdeprofil på vegen.
4. Tillatt tomteutnyttelse settes til maksimalt 40% BYA.
5. Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekt, datert 31.05.2006, det vil si 3 plasser for enebolig og 5 plasser for tomannsbolig. Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjen samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass. Bestemmelsen om parkering må endres i forhold til dette.

#### SAKSDOKUMENTER:

1. Plankart, målestokk 1:1000, datert, 05.06.2014

2. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 06.06.2014
3. Planbestemmelser, datert 06.06.2014
4. VA- plan, målestokk 1:1000, datert 05.06.2014
5. Anmodning om forhåndsuttalelse fra sektormyndigheter, datert 07.05.2013
6. Innkomne innspill ved kunngjøring om oppstart
  - a. Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, datert 11.06.2013
  - b. Statens vegvesen, datert 10.06.2013
  - c. Sør- Trøndelag Fylkeskommune, datert 31.05.2014
  - d. NVE, datert 10.05.2013

### SAKSFRAMLEGG:

Regulant: On AS Arkitekter og Ingeniører  
 Hjemmelshaver: Anders Krogset og Elin Hoff Krogset  
 Gnr/bnr 85/1 og 1751/3 (vegareal gang-/sykkelveg)

Det er mottatt forslag til detaljregulering for Heggli boligfelt, del av eiendommen gnr/bnr 85/1. Området skal benyttes til frittliggende boligbebyggelse med tilhørende formål. Planen omfatter også gang-/sykkelveg langs FV 571 fram til Jåren- Råbygda oppvekstsenter.

### Bakgrunn

Planområdet for boligene er på ca 30 dekar og ligger i Heggli på oversiden av FV 751. Området grenser mot eiendommen gnr/bnr 87/4 i sør og den private vegen opp til Litjslemsjøen i nord. Området er nordøstlig vendt og skrå fra kote 193 moh i sørvest ned til kote 145 moh i øst. Området tenkes utbygd med frittliggende boligbebyggelse. Atkomsten til området blir via eksisterende privat veg fra FV 751.

Oppstartmøtet ble gjennomført 13.03.2014. Kunngjøring av planoppstart ble annonsert i avisa Sør- Trøndelag og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter er tilskrevet med brev i følge regulant. Ingen naboer har kommentert planoppstarten.

Det er i sak DS 147/13, datert 29.07.2013, gitt tillatelse til fradeling av to boligtomter (gnr/bnr 85/4 og 85/5), med endring av tillatelse i sak DS 1001/14, datert 09.04.2014. Det er i sak 10/14, datert 28.01.2014, gitt tillatelse til oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr/bnr 85/4. I tillegg er det gitt utslippstillatelse og tillatelse til etablering av minirensanlegg for to eneboliger i sak DS 207/13, datert 05.11.2013. De to fradelte eiendommene er i samsvar med innsendte forslag til detaljreguleringsplan og er merket som eiendom 7 og 8.

### Planstatus og plankrav

I kommuneplanens arealdel 2007-2019, delplan Jåren – Råbygda, er området vist som LNF-område med planlagt spredt boligbygging, område B.

#### LNF-områder hvor spredt boligbygging er tillatt (20-4, 2 ledd bokstav c og d)

78. Det finnes ingen registreringer av prioriterte naturtyper innenfor områdene for spredt boligbygging. Det finnes heller ingen registreringer i viltbasen for disse områdene.

80. Område B: (Hegglien)

- a. Det tillates inntil 20 boliger i planperioden
- b. BYA skal ikke overstige 10%

- c. Mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m på gjennomsnittlig planert terreng.
- d. Det tillates kun en avkjørsel fra området.

## Nøkkeldata for forslag til detaljregulering av Heggli boligfelt

### Grunnforhold:

Løsmassekart viser i følge regulant at grunnforholdene består av forvittringsmaterialer. Skreddata på nett viser at det ikke er registrert kvikkleire i området. Området er grunnlendt flere steder og en har gjennom utgraving av tomt 7 og 8 fått bekreftet at grunnforholdene er gode da det måtte sprenges bort fjell.

### Naturverdier:

I følge Direktoratet for naturforvaltning (DN) sin naturbase er det ikke registrert spesielle viktige områder for natur, biologisk mangfold og friluftsliv innenfor planområdet. Området er lagt nedenfor registrert biotop. Fylkesmannen sitter heller ikke med noe kunnskap som skulle tilsi noe annet.

### Kulturminner:

I følge Direktoratet for naturforvaltning (DN) sin naturbase er det ikke registrert viktige kulturminner i området. Dette bekreftes også av fylkeskommunen.

### Trafikkforhold:

Mot øst er området avgrenset av Fylkesveg 751. Området skal ha atkomst via eksisterende privat veg. Privat veg fungerer også som skogsbilveg, hytteveg, atkomst til grustak videre innover. Trafikk til steinbrudd er periodebasert. Vegen til steinbruddet er dimensjonert for store kjøretøy og skal ha tilstrekkelig bredde til at større kjøretøy kan møtes.

### Arealbruk:

Planlagt arealbruk er fordelt slik:

Boligbebyggelse	13 dekar
Lekeplass	0,8 dekar
Naturområde, grønnstruktur	3,3 dekar
VA- anlegg og trafo	4,8 dekar
Naturområde, grønnstruktur	3,3 dekar
Felles veg 1, 2 og 3	
Gang-/ sykkelveg	

Planområdet omfatter 12 tomter. Størrelse på tomtene varierer fra ca 0,8 dekar til 1,3 dekar.

### Bebyggelsens plassering og utforming/ formspråk:

Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget og det er ved utforming av planen lagt vekt på at alle tomtene skal ha fine utsikts- og solforhold. I utgangspunktet er feltet tenkt utbygd med eneboliger, men det kan også tillates tomannsboliger på de tomtene der det ligger til rette for det. Forslag til bestemmelser angir at tomtene 1-5 og 9-12 kan oppføres i to etasjer, og evt. sokkeletasje, med maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 m. Tomtene 6-8 kan oppføres i 1,5 etasje med maks møne-/ gesimshøyde på inntil 7,0 m.

**Grad av utnytting:**

Tillatt utnyttingsgrad for tomtene er satt til BYA = 40%

**Boligmiljø (universell utforming, støy):**

Regulant har vært i kontakt med Statens vegvesen og de opplyser at FV752 her har en ÅDT på ca 240 og at det i forhold til støy vil være uproblematisk med boliger 40-50 m fra vegen som regulert.

**Parkering:**

Det er avsatt to parkeringsplasser per boenhet.

**Forhåndsuttalelser ved planoppstart:**

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, datert 11.06.2013:

- Miljøvern:  
Fylkesmannen forutsetter at kommuneplanens bestemmelser vedrørende spredt boligbygging følges opp i det videre arbeidet med planen. Viser til bestemmelsen om at det tillates inntil 20 boliger i planperioden.  
Minner om at saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.  
Forholdet til evt. påvirkninger av støy for planlagte boliger må vurderes.
- Landbruk og bygdeutvikling:  
Ingen øvrige merknader
- Barn og unge:  
Minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelser.
- Sosial og helse:  
Ingen merknad.
- Universell utforming:  
Minner om kravet om universell utforming og ber om at dette blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Minner også om reglene til medvirkning og ber kommunen om at det blir vurdert å sende planforslaget til rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne ved offentlig ettersyn.
- Samfunnsikkerhet:  
Ingen merknad.

Sør- Trøndelag fylkeskommune, datert 31.05.2013:

Fylkeskommunen skriver at det ut fra kulturminneregisteret ikke er registrert automatisk fredete kulturminner innen området. Minner ellers om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Statens vegvesen, datert 10.06.2013:

Vegvesenet mener at det vil være nødvendig å etablere en gang- og sykkelveg fram til skolen/ barnehagen før boligområdet etableres. De vil også se det som en fordel at en samleveg etableres fra boligene og knyttes til den private vegen mot Litslemsjøen.

Peker på at det er et steinbrudd vest for planområdet og at denne typen aktivitet kan generere tunge kjøretøy med potensiale for trafikkfarlige situasjoner og miljøulemper for nærliggende boliger. Før en endelig uttalelse til planen vil de ønske å vite noe om omfanget og tidsperspektivet for drift ved dette steinbruddet.

NVE, datert 10.05.2013:

NVE skriver at det er flere bekker i området, og at deler av området ser forholdsvis bratt ut. NVE vil legge stor vekt på at de allmenne interessene i bekkene er ivaretatt i tilstrekkelig grad. Videre at det er lagt ved fagkyndig vurderinger som viser at de planlagte boligene vil få tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred. Sikkerhetskravene framgår av byggeteknisk forskrift, TEK10, med tilhørende veiledning.

**Regulantens kommentar til uttalelsene:**

Sektormyndighetenes kommentarer er i all hovedsak tatt hensyn til i planforslaget. Fylkesvei 751 er lite trafikkert og vil ikke føre til at boligfeltet blir støyutsatt.

Trafikken til steinbruddet som ligger vest for planområdet, er periodebasert og ofte knyttet til om det foregår noen byggeprosjekt i nærheten. Eksisterende vei opp til steinbruddet er dimensjonert for store kjøretøy og har tilstrekkelig bredde til at større kjøretøy kan møtes. Hvis det blir behov kan også vegen utvides for å gjøre den mest mulig trafikksikker. Vegen ligger på grunneier.

I følge løsmassekartet er det forvitningsmateriale i grunnen og ut fra tidligere bygging i området er det ingenting som tyder på dette området er skredutsatt -jfr. vurdering tidligere. De nye tomtene vil ikke komme i berøring med noen bekker. Det ligger en bekk like nord for planområdet som krysser fylkesveien nede ved avkjøringen til feltet, men denne vil i liten grad berøres av utbyggingen.

Rett til bruk av vegen opp til feltet forutsettes sikret i skriftlige avtaler som blir tinglyst.

Grunneier/ utbygger vil følge opp dette.

*Naturmangfoldloven §§ 8-12*

Ut fra ovennevnte beskrivelser, vurderinger og innkomne høringsuttalelser, mener regulant at prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert tilstrekkelig. Ut fra foreliggende kunnskap er det ikke noe som tyder på at planforslaget vil kunne føre til noen vesentlig skade på naturmangfoldet. Det er også tatt inn i planbestemmelsene at alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig og at tomtene skal settes i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig.

**VURDERING**Kartgrunnlag, koordinater, høydegrunnlag

Kartgrunnlag er kontrollert i henhold til sjekklister (startpakken) fra kommunen.

Grad av utnytting/ høyde mm:

Grad av utnytting er i kommunedelplan for Jåren- Råbygda satt til maks BYA på 10%. Dette er bestemmelser knyttet til formålet LNF- område med spredt boligbygging. I kommuneplanens bestemmelser §21 er det satt at tettheten ikke skal overstige 25% BYA for byggeområder utenfor sentrumsområdene. I forslag til reguleringsbestemmelser er tillatt utnyttingsgrad satt til BYA = 40%.

Bestemmelsen må endres til maksimalt 40% da en går ut i fra at det ikke er ment at utnyttelsen skal være akkurat 40%. Kommunen er positiv til økning i grad av utnytting.

Kommuneplanens delplan Jåren- Råbygda angir at mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m på gjennomsnittlig planert terreng. I forslaget er det angitt at boliger på tomtene 1-5 og 9-12 kan oppføres i to etasjer, og evt. sokkeletasje, med maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 m og at

boligene på tomtene 6-8 kan oppføres i 1,5 etasje med maks møne-/ gesimshøyde på inntil 7,0 m. At maks mønehøyde og gesimshøyde er satt til samme høyde medfører at det også kan bygges boliger med flatt tak eller pulttak med høyde 9,0 m. Det er ikke angitt maks/min takvinkel for eiendommene. Kommunen ser ingen ulemper i at mønehøyde økes til 9,0 m for deler av området.

Det må presiseres at bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget. Der høydeforskjell på tomta tilsier det må det bygges med underetasje, dette for å unngå høye støttemurer, skjøringer eller fyllinger. Det må framlegges terrengsnitt sammen med byggesøknaden.

#### Parkering:

Det er angitt 2 parkeringsplasser per boenhet i forslaget. I gjeldende parkeringsvedtekter omfattes området av sone 3 der det er krav til 3 parkeringsplasser per boenhet. Kommunen krever at parkeringsdekning for hver eiendom skal være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekt, datert 31.05.2006, det vil si 3 plasser for enebolig og 5 plasser for tomannsbolig. Dette for å blant annet unngå parkering i vegen. Bestemmelsen om parkering må endres i forhold til dette.

Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjen samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass.

#### Lekeareal:

Areal avsatt til lek og rekreasjon anses å være tilstrekkelig.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap:

Det er ikke uttak for slokkevann i området og påfylling av vanntanker må da skje ved nærmeste kumme/ hydrant. Det er i VA planen foreslått plassering av vannkum for slokkevann med tanke på at det kan komme kommunalt vann.

Det er framlagt ROS-analyse som konkluderer med at det ikke foreligger stor risiko for relevante hendelser.

#### Universell utforming

Universell utforming må tilstrebes i størst mulig grad der det er hensiktsmessig ved adkomst til bygninger, felles lekeplasser og interne veger/parkering, jfr. krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift.

#### Kulturminner:

I henhold til kulturminneregisteret og uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune er det vurdert til å være liten risiko for at området kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

#### Naturmangfoldloven:

Prinsippene i naturmangfoldloven § 8-11 anses å være tilstrekkelig vurdert. Ut i fra foreliggende kunnskap er det ikke noe som tyder på at planforslaget vil kunne føre til noe vesentlig skade på naturmangfoldet.

#### Miljøfaglige vurderinger, støy og geoteknikk:

Områdets beliggenhet tilsier at det ikke er utsatt for vegtrafikkstøy eller støy fra andre kilder. Nærhet til steinbrudd kan i perioder føre til støy og støvforurensning i noen grad.

#### Steinuttak

Det er i 2005 gitt tillatelse til prøveuttak av stein med krav om at området må reguleres for videre drift utover dette. Direktoratet for mineralforvaltning har i brev datert 23.05.2012 sagt at omfanget av bruddet tilsier at det kommer inn under et om driftskonsesjon etter mineralloven, på lik linje med alle uttak med samla uttak over 10.000 m<sup>3</sup>. Det nevnes at bedriften har frist til utgangen av 2014 med å ha søkt og fått driftskonsesjon og ha fått godkjent ordning for økonomisk sikkerhetsstilling for sikring og opprydding etter avslutta drift. Kommunen har ikke mottatt forslag til reguleringsplan for dette.

Området omfattes ikke av risikosone for kvikkleireskred.

#### Skole og barnehage:

Kapasitet på skole og barnehage anses å være tilstrekkelig.

#### Vann og avløp:

Utbygging av området er avhengig av private vann- og avløpsløsning. Det er utarbeidet en enkel VA-plan som viser løsninger for vann, avløp og overvann.

Overvann er tenkt ført til bekk nord for boligfeltet.

Det skal etableres felles avløpsanlegg for området. Det er fra før gitt utslippstillatelse for to boenheter her. Det er godkjent kjemisk/ biologisk minirensanlegg med rensegrad på 90% reduksjon av fosfor og 90% reduksjon av BOF<sub>5</sub>. Dette er i tråd med kommunens vannbruksplan som har krav om 90% reduksjon av fosfor og 70% reduksjon av BOF<sub>5</sub>.

Avløpsrensaneanlegget vil få tilknyttet over 50 pe og det må søkes om utslippstillatelse etter Forurensningsforskriftens §13. Avløpsvann må settes i bekk med helårs vannføring. I henhold til lov om kommunale vass- og avløpsanlegg fra 2012 skal avløpsanlegget være kommunalt drevet. Utslippstillatelse må være gitt før det kan gis tillatelse til fradeling av tomter.

Regulanten opplyser at de første tomtene som blir utbygd vil få vannforsyning via privat ledning, mens det på sikt er planer om å koble seg på kommunalt vannledningsnett når dette eventuelt kommer. Alternativt kan det også bores etter vann. Det er per dags dato ikke bestemt om det skal legges kommunalt vann forbi området i forbindelse med overtakelse av Rossvatnet vannverk.

VA-plan skal utarbeides samtidig med detaljreguleringsplanen og godkjennes av kommunen. Dette må komme fram i rekkefølgebestemmelsene.

#### Veg:

Skråningsutslag skal framkomme i plankartet. Det må framlegges lengdeprofil av veg.

Utbyggingsavtale:

Det skal vurderes om utbyggingsavtale er hensiktsmessig i forhold til rekkefølgekrav.

Forurensning, støy:

Støykrav anses som å være ivaretatt.

Det er ingenting som tyder på at det skal være forurenset grunn i området. Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensete masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til kommunen og for forskriftsmessige behandling av massene.

Transportproduksjon:

Den økte trafikken feltet vil medføre på fylkesvegen anses ikke å være en utfordring i forhold til kapasiteten.

Barn og unges oppvekstvilkår:

Avstand til skole og barnehage måles til ca 500 m. Gang- og sykkelveg langs FV571 vil bedre sikkerheten langs vegen. Kommunen krever gatelys i feltet og langs gang- og sykkelveg.

**Konklusjon:**

Forslag til detaljregulering for Heggli boligfelt er i hovedtrekk i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel, delplan Jåren – Råbygda. Detaljreguleringsplan med bestemmelser og tilhørende dokumenter legges til grunn for regulering av området. Planen gjennomarbeides og utvikles i tråd med kommentarer og merknader i saksframlegget og vedtak i Skaun kommune.

**ØKONOMISK VURDERING:**

Eventuelle økonomiske konsekvenser for kommunen vil bli avklart gjennom en eventuell utbyggingsavtale.

## Saksprotokoll

---

<b>Utvalg:</b>	Plan og miljøutvalget
<b>Møtedato:</b>	30.09.2014
<b>Sak:</b>	51/14

---

**Resultat:** Innstilling m/tillegg vedtatt

**Arkivsak:** 13/1129

**Tittel:** SAKSPROTOKOLL - 1. GANGS BEHANDLING -  
REGULERINGSPLAN FOR NYTT BOLIGFELT PÅ HEGGLIA  
EIENDOMMEN GNR/BNR 85/1

**Behandling:**



Willy G. Horrigmo (BL) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av flertallsgruppen

Tilleggspunkt under rekkebestemmelser:

1. Utbyggingstakt for boligfeltet skal være i samsvar med kapasitet for barnehage og skole.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter votert alternativt og Rådmannens innstilling med tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Detaljregulering Heggli boligfelt – Planid 1657 201303 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §12-10, når følgende endringer er innarbeidet i planforslaget:

1. Det settes inn et nytt pkt:  
§6. Rekkebestemmelser:
  - a. Det skal opparbeides gang- og sykkelveg langs FV 751 fram til Jåren – Råbygda oppvekstsenter før brukstillatelse/ ferdigattest for den første boligen kan utstedes.
  - b. Det skal være etablert gatelys i feltet og fra feltet til Jåren- Råbygda oppvekstsenter (langs FV 751) før brukstillatelse/ ferdigattest for den første boligen kan utstedes.
  - c. Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for den første boligen.
  - d. Før tomtene kan fradeles skal det foreligge godkjent utslippstillatelse og det må dokumenteres tilstrekkelig og hygienisk vanntilførsel.
  - e. VA-plan skal være godkjent før det gis tillatelse til den første boligen.
  - f. Kommunen skal vurdere om det er behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før det søkes om byggetillatelse.
  - g. *Utbyggingstakt for boligfeltet skal være i samsvar med kapasitet for barnehage og skole.*

Rekkefølgekravene gjelder ikke for tomt 7 og 8 som allerede er godkjent fradelt.

2. Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget
3. Plankartet skal ha med skråningsutslag og det må leveres lengdeprofil på vegen.
4. Tillatt tomteutnyttelse settes til maksimalt 40% BYA.
5. Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekt, datert 31.05.2006, det vil si 3 plasser for enebolig og 5 plasser for tomannsbolig.

Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje.

For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjen samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass. Bestemmelsen om parkering må endres i forhold til dette.

Børsa, 02.10.2014  
Rett utskrift:

Ann Karin Viggen