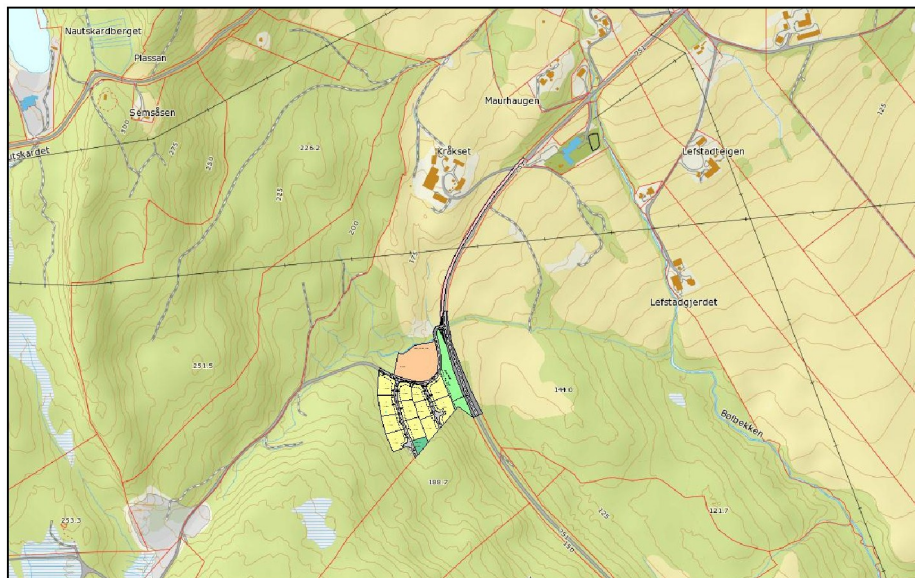


REGULERINGSPLAN HEGGLIA BOLIGFELT

Deler av gnr. 85 bnr.1, Hegglia

Skaun kommune



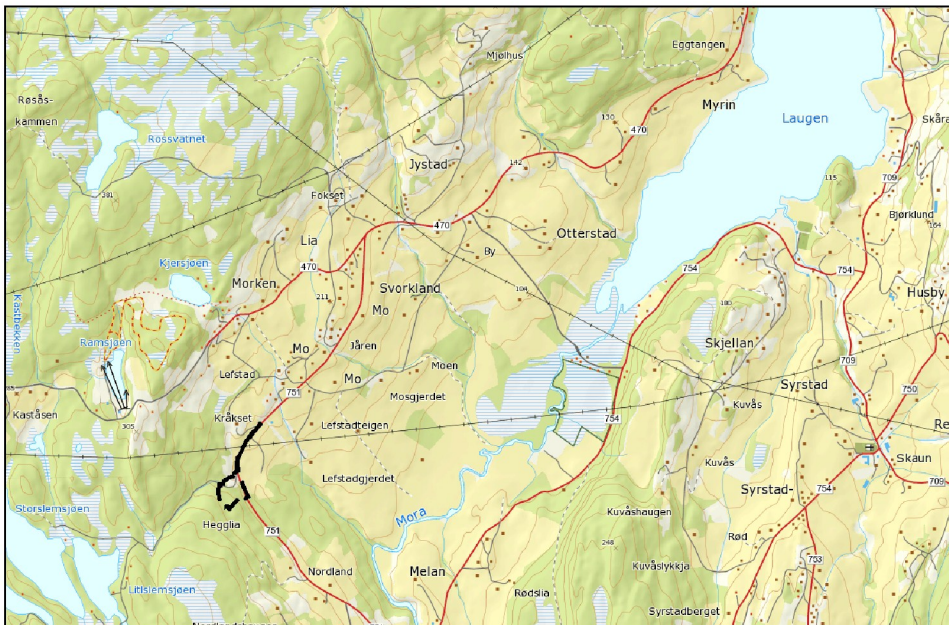
Planbeskrivelse

Planområdet

Planområdet er på ca 30 dekar og ligger i Hegglia på oversiden av Fv 751. Området grenser mot eiendommen gnr. 87 bnr. 4 i sør og den private markavegen opp til Litslemsjøen i nord.

Området er nordøstlig vendt og skrår fra kote 193 moh. i sørvest ned til kote 145 moh. i øst. Området tenkes utbyggt med frittliggende boligbebyggelse.

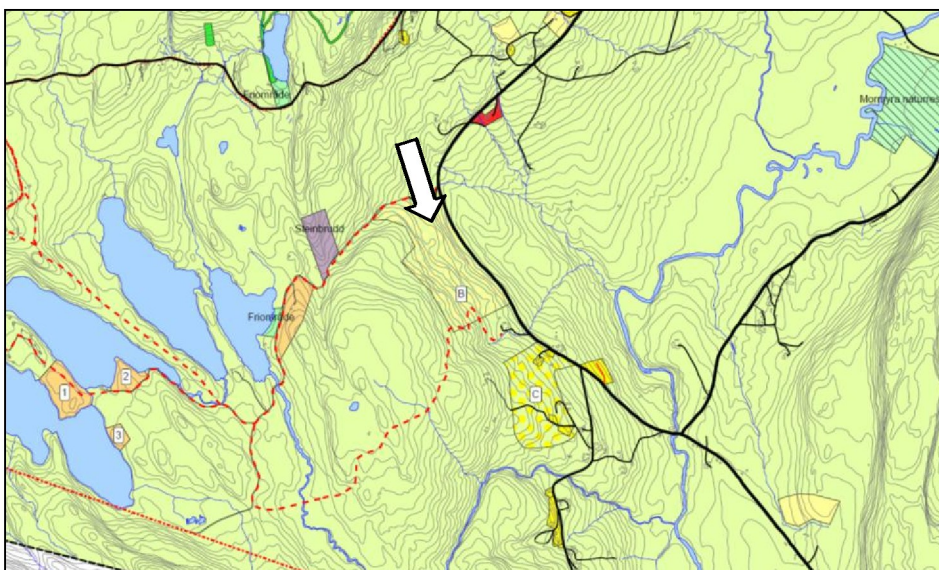
Adkomsten til området blir via privat veg.



Kart planområdet

Andre arealplaner

Arealet som ønskes regulert er i kommuneplanens arealdel vist som område til spredt boligbygging.



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2007-2019

Planens hensikt

Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av boliger på eiendommen. Området ligger landlig til med fin utsikt ut mot Laugen.

Totalt er det planlagt 12 nye tomter innenfor området og størrelsen på tomten varierer fra ca 0,8 dekar og opp til 1,3 dekar. Det er igangsatt bygging på tomt 8.

Tomtene er i utgangspunktet tenkt solgt som selvbyggertomter hvor kjøperne skal ha frihet til å selv velge boligtype og utforming. Alternativt kan området bli solgt til et utbyggingselskap.

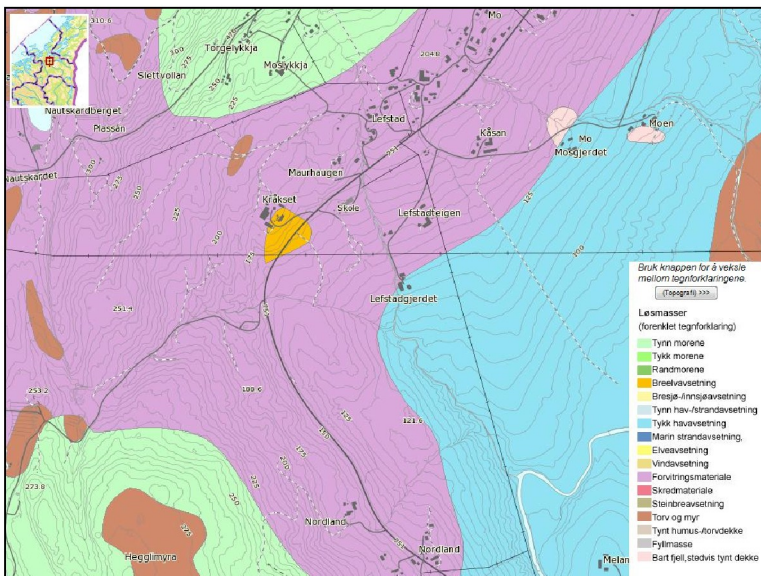
Bebyggelsen på tomten skal tilpasses terrenget og det er ved utforming av planen lagt vekt på at alle tomten skal ha fine utsikts- og solforhold. Tomtegrensene er forskjøvet i forhold til boligene bak og tillatte byggehøyder er tilpasset terrenget på tomten.

I utgangspunktet er feltet tenkt utbygd med eneboliger, men det kan også tillates tomannsboliger på de tomten der det ligger for rette til det.

Grunnforhold

Løsmassekartet viser at grunnforholdene består av forvittringsmaterialer. Skreddata på nett viser at det ikke er registrert kvikkleire i dette 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 på begge tomten.



Løsmassekart

Kulturminner

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

Natur, biologisk mangfold og friluftsliv:

I følge Direktoratet for naturforvaltning 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.

Teknisk infrastruktur

Som vedlegg til reguleringsplanen er det utarbeidet en enkel VA-plan som viser løsninger for vann, avløp og overvann. Dette skal forøvrig prosjekteres grundigere ved utbygging av feltet.

Det er avsatt et stort område for plassering av renselanlegg og trafo.

Det er tenkt bygd felles privat avløpsanlegg for området. 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 det forhåpentligvis kommer neste år. Alternativt kan det også bores etter vann.

Adkomstveiene i feltet skal være private vegger, men tanken er at de skal opparbeides ihht. kommunal vegstandard. De vil være dimensjonert for lastebil med tanke på renovasjonsbiler og brannberedskap.

Gang- og sykkelvei er regulert frem til skole/barnehagen.

Lek- og uteoppholdsareal:

Boligfeltet ligger i landlige omgivelser med store friluftsområder i umiddelbar nærhet. Størrelsen på tomtene ligger rundt 1 dekar og med en tillatt utnyttelsesgrad på maks 40 % BYA vil det da være rikelig med plass for uteoppholdsareal på hver enkelt tomt. På situasjonsplanen som skal følge byggesaken skal arealdisponeringen på tomta fremgå.

I tillegg er det innregulert en felles lekeplass på ca 800 m² i feltet og denne skal opparbeides ifm. utbyggingen av området. Dette tilsvarer da 66 m² lekeareal pr. tomt.

Lekeplassen er lagt i ett flatt område i enden av felles vei 3 hvor det vil være lite trafikk og støy. Her kan det settes opp lekeapparat, sandkasser etc., og denne plassen vil også kunne fungere som et felles samlingssted for små og store.

Parkering:

Vi har i planbestemmelsene skrevet at det skal avsettes plass for 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Dette mener vi er et krav som er i tråd med dagens bilbruk hos folk som bor i landlige strøk og et krav som ellers har vært vanlig i sammenlignbare reguleringsplaner.

Støy:

Regulant har vært i kontakt med Statens vegvesen og de opplyser at Fv 751 her har en ÅDT på ca 240 og at det i forhold til støy vil være helt uproblematisk med boliger 40-50 meter fra vegen slik som regulert.

Planprosessen

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i avisa Sør-Trøndelag den 11.05.13 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Ingen naboer har kommentert planoppstarten.

Forhåndsuttalelser sektormyndigheter:

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE.

Kopi av uttalelsene følger som vedlegg.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

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.

Areal for lekeområder for barn og unge må avsettes innenfor planområdet og opparbeiding av dette må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Minner også om kravet om universell utforming og kravet om medvirkning.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

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:

Vegvesenet mener at det må etableres gang- og sykkelvei frem til skolen/barnehagen ifm. utbygging av området.

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.

NVE:

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 foreligger en fagkyndig vurdering av om sikkerheten mot flom og skred er tilstrekkelig.

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 trafiksikker. Vegen ligger på grunneier.

I følge løsmassekartet er det forvitringmateriale 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.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Generelt

Plan og bygningslovens § 4-3 krever at det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. En ROS analyse er en systematisk gjennomgang av mulig uønskede hendelser og hvor stor risiko de representerer.

I analysen er det kun de forhold som vi mener er relevant for planområdet som er vurdert.

Sannsynlighetskriterier:

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang hvert 50 år
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang hvert 10 år og en gang hvert 50 år
3	Sannsynlig	Mellom en gang hvert år og en gang hvert 10 år
4	Meget sannsynlig	En gang hvert år

Konsekvenskriterier:

1	Ufarlig	Ingen/små personskader
2	En viss fare	Mindre førstehjelpstiltak/behandling. Ubetydelige skader på materiell og miljø (kostnader opp til 100.000,-)
3	Kritisk	Sykehusopphold. Materiell og miljøskader som krever tiltak (kostnader opp til 2.000.000,-)
4	Farlig	Langt sykehusopphold / varig men. Langvarig omfattende skade på materiell og miljø. (kostnader opp til 50.000.000,-)
5	Katastrofalt	Invalid/ Død. Varig skade på materiell og miljø. (kostnader over 50 millioner)

Følgende hendelser er vurdert som relevante i denne plansaken:

NATURBASERTE HENDELSER	MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER
Grunnforhold	Forurensning
Ekstrem nedbør	Brann
Storm/orkan/lyn	Trafikksikkerhet

Grunnforhold

I følge skreddata på nett er det ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet og heller ingen faresoner for snø-, stein eller jordskred (skrednett.no).

I følge løsmassekartet er det forvitringmaterier i grunnen og området vurderes som stabilt og sikkert som byggegrunn. Området er grunnlendt flere steder og ved graving på tomt 7 og 8 ble det sprengt bort fjell.

Ekstrem nedbør

Ekstrem vær, snø og regn kan føre til store materiell og miljøskader. Sannsynligheten for at dette skal skje vurderes som mindre sannsynlig, men det forutsettes at ledningsnett, kummer, grøftet etc. dimensjoneres for å håndtere nedbørmengdene. Det er også veldig viktig at evt. inngrep i/ved bekker sikres med steinfylling og plastring.

Storm/orkan, lyn

Planområdet ligger åpent til og kan være utsatt for uvær. Forutsatt at byggverk føres opp i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter, anses det imidlertid ikke å være spesiell risiko for skader pga uvær.

Forurensning: utslipp avløpsvann

Boligene er tenkt tilkoblet felles privat renseanlegg. Restutslippet fra dette anlegget må da føres til godkjent resipient ihht. gjeldende forskrifter. Løsningen vil bli beskrevet nærmere i teknisk plan som blir utarbeidet ifm. utbyggingen.

Så fremt ovennevnte forutsetninger blir fulgt vil det ikke være noen stor risiko for forurensning.

Brann

Det er pr. dags dato ikke uttak for sløkkevann i området og påfylling av vanntanker må da skje ved nærmeste kumme/hydrant. Det er i VA-plan foreslått plassering av vannkum for sløkkevann med tanke på at det kan komme kommunalt vann frem til området.

Trafikksikkerhet

Fra boligfeltet og frem til skolen/barnehagen bør det bygges gang- og sykkelvei langs fylkesveien slik at sikkerheten for myke trafikanter blir ivaretatt.

I den forbindelse må imidlertid kommune også gjøre en vurdering på om skolen vil bestå i fremtiden.

Areal til fremtidig gang-/sykkelveg er avsatt i planen.

Orkanger 06.06.14

On AS Arkitekter og Ingeniører