
Arkivsak-dok. 21/00644-12

Saksbehandler Anzhelika Petrenko

Saksgang

Møtedato

Saksnr

Formannskap 2019 - 2023

27.06.2023

- Planforslag - Detaljregulering for Hamnamyra Boligfelt - Saksframlegg formannskap

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet ber om at statsforvalterens krav til lekeplasser oppfylles, samt at manglende samsvar mellom de ulike plandokumenter korrigeres før reguleringsforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Denne saken gjelder

Privat planforslag, detaljregulering for Hamnamyra Boligfelt

Saksopplysninger

Gjemnes kommune har mottatt oppdatert planforslag etter veiledning. Det er ønsket at kommunen skal behandle planforslaget slik at det kan legges ut til offentlig 1. gongs høring i henhold til Plan og bygningsloven (PBL) §§12-3 og 12-11. Det er Areal og drift som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Innspill til planarbeid:

Istad Nett AS (nå Elinett), skriv 15.10.21:

- Tilråd tidlig dialog med nettselskapet.

Mattilsynet, brev 03.11.21:

- Drikkevassforsyninga må avklares med vassverkseier før utbygginga tar til.
- Krav til slokkevatn må ivaretas.
- Plantehelse må ivaretas, spesielt ved flytting av matjord.

NVE, brev 04.11.21:

- Nasjonalt sektoransvar flom, erosjon og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvatn, og framføring av elektrisk kraft.
- Kommunen må vurdere om planen tar hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Statsforvalteren, brev 08.11.21:

- Dersom det planlegges for nedbygging av myr, må planomtalen omfatte ei vurdering/beregning av utslepp av klimagasser som følge av arealbruksendringene.
- Eventuelle vassdrag og bekkeløp i planområdet må kart-festes.
- Vassdrag med års-sikker vassføring og tilgrensende kantsoner bør reguleres med tilhørende bestemmelser/føresegner.
- Tilråd at det blir stilt kvalitetskrav til ROS-analysen.
- For faresone er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesak.
- ROS-analysen må inkludere en vurdering av effekter klimaendringer vil gi.
- Det må gjøres greie for vassforsyning, samt kapasitet og rensegrad på avløpsanlegg.
- Barn og unge skal bli gitt høve til å medvirke i planarbeidet.
- Planomtalen skal gjøre greie for virkningene planen vil få for barn og unge.
- Tilkost og sentrale funksjoner på leikeareala skal være universelt tilgjengelige.
- Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nær-lekeplass på minimum 200 m².
- Egne areal til lek må sikres i plankart og bestemmelser, og gis funksjons- og rekkefølgekrav.

Fylkeskommunen, brev 23.11.21:

- Fokus på tilrettelegging for barn og unge i boligområdet.
- Trygg tilkomst fra nye boliger til aktuelle tilbud.
- I utgangspunktet skeptisk til tosidig utbygging langs fylkesveg 6112.
Planforslaget må omtale og vurdere trafikkøkning, trafikkløsninger, kollektivtrafikk og -holdeplasser, ganglenker, situasjonen for myke trafikanter, skolebarn og skoleskyss. Vurderingene må omfatte nåværende/eksisterende situasjon, endringer som følge av planforslaget og virkninger av dette, eventuelt avbøtende tiltak, avvik og rekkefølgekrav.
- Planforslaget må dokumentere trygge løsninger for kryssing av vegen, samt trygge løsninger for de ulike trafikantene, f. eks. skolebarn og trygg skoleveg.
- Fylkesvegen si byggegrense må reguleres (her 20 m).
- Kan tekniske krav til kjøretilkost fra fylkesvegen lengst vest oppfylles, eller må det søkes om avvik?
- Bestemmelser og rekkefølgekrav til kjøretilkoster.
- Fylkesvegen må bli regulert og vist i plankartet med senterline.
- Fylkesvegen sin sikkerhetssone, samt 2 meter, må bli regulert til «annen veggrunn».
- Dersom planforslaget krever avvik fra tekniske krav til vegsystemet, bør avviket være saksbehandla før planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.
- Eventuelle avvik fra vegnormalene må omtales samla i eget kapittel i planomtalen.
- Grenseverdier for støy må tas hensyn til.
- Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring.

Statens vegvesen, skriv 06.12.21:

- Mangler varsel om oppstart og minner om at Statens vegvesen har sektoransvar for trafiksikring for både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger.

Vurdering

Basert på oversendt dokumentasjon og tidligere innspill har areal og drift gjort følgende vurdering:

Planomtale

Til 1.3:

Løsninger for vassforsyning og avløp er i liten grad beskrevet og tilfredsstillende neppe statsforvalteren sitt krav i innspill. Avtale med kommunen om vassforsyning bør avklares tidlig i prosessen.

Til 1.4:

Fv. 285 er endra til fylkesveg 6112.

Til 2.9:

Fylkeskommunens krav til beskrivelse av trafikkforhold er neppe oppfylt.

Til 2.10:

I og med at målet er bosetting av flere barnefamilier, må tilrettelegging for nær-lekeplasser vektlegges.

Til 2.13 Teknisk infrastruktur:

Avklaringer med kommunen om vassforsyning bør på plass tidlig i planprosessen.

Løsninger for overvatn og spillvatn er lite beskrevet her, jfr. innspill fra statsforvalteren om at dette må beskrives.

Det bør avklares om tiltaket krever plass for ny trafo slik at dette kan tas inn i reguleringsplanen.

Til 2.14 Grunnforhold:

Statsforvalteren påpeker at dersom det planlegges nedbygging av myr, må planbeskrivelsen omfatte en vurdering/beregning av utslipp av klimagasser som følge av arealbruksendringene. Dette er skjernet i tida som er gått fra kommuneplanen ble vedtatt.

Til 2.16 Luftforurensning

Bruk av naturgjødsel på tilgrensende dyrket mark kan medføre både luktplager og risiko for avrenning.

Til 2.19 Analyser/utredninger

Her blir det kun vist til kommuneplanen. I tabell tatt inn i pkt. 1.4 står at risikovurdering av skoleveg, oppstillingsplasser for skolebuss og tilrettelagte krysningspunkt bør vurderes i reguleringsprosessen.

Til 3.1 Arealbruk og reguleringsformål:

Eksisterende adkomst for traktor til dyrket mark endres til gang-/sykkelveg. Det er ikke beskrevet ny adkomst for traktor.

Til 3.3 Lekeplasser

Kravet om at det innen 50 m fra alle boenheter skal være en nærlekeplass på minimum 200 m² er ikke oppfylt.

Til 3.5 Trafikkløsning

For første del av SKV2 viser lengdeprofilen en stigning nærmest kommunevegen på 12 % over en strekning på knapt 50 m. Det kan medføre utfordringer med å komme opp på glatt føre. Her er det lite høve til å ta fart med skarp sving i starten. Dette vil stille ekstra krav til rydding og strøing.

Til 3.6 Tilknytning til infrastruktur

Plassering av høydebasseng og nye brannkummer må avklares ved prosjektering av vassforsyninga.

Planer for spillvatn og overvatn skal godkjennes av kommunen, men prosjekteringa er ikke avtalt med kommunen.

Plassering av trafoer bør avklares i reguleringsplanen.

Til 3.8 Rekkefølgebestemmelser

Ikke samsvar med reguleringsbestemmelser.

Til 5.5 Kulturminner

Fylkeskommunens merknader bør gjentas her.

Til 5.6 Nedbygging av myr

Alt areal regulert til boliger, også areal utenfor byggegrense, vil nok bli drenert og medføre utslipp, se merknader til 2.14.

Til 5.10 Barn sine interesser

Se tidligere merknader.

Til 5.14 ROS

Adkomstveger får stigning på maks 12 % (ikke 8 %).

Vi stiller spørsmål ved om grunnforholdene er egnet til effektiv infiltrasjon av overvatn. Både risiko for økt nedbør og hurtigere avrenning etter utbygging må tas hensyn til.

Til 5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom det ikke skal få konsekvenser for kommunen, må utbygger koste investeringer i vassforsyning.

Plankart

Det er ikke helt samsvar mellom plan og tegnforklaring.

Reguleringsbestemmelser

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Det er ikke helt samsvar mellom bestemmelser og planbeskrivelse.

Det bør vurderes om felles lekeplasser skal ferdigstilles før det blir gitt byggetillatelse til mer enn en boenhet i de ulike områder.

Konsekvenser for økonomi

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Konsekvenser for organisasjon, ansatte, HMS og likestilling

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Konsekvenser for miljø

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Konsekvenser for barn og unge, folkehelse, og universell utforming

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Kommunedirektøren i Gjemnes

Inge Falstad
19.06.2023

Vedlegg

V02 Sjekkliste ROS 280521
V05 Radonmåling Bergsøy Barnehage 211010
50/3 og 5 - Hamnamyra boligfelt - NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart -
Detaljregulering -Bergsøya
50/53 og 50/5 - Detaljregulering for Hamnamyra boligfelt -Fråsegn til oppstart av planar
50/3 og 50/5 - Hamnamyra boligfelt - detaljregulering - reguleringsplan - Hamnamyra bustadfelt
- Bergsøya - fråsegn ved varsel om oppstart
Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan for Hamnamyra boligfelt - Statens vegvesen
Planforslag - Detaljregulering for Hamnamyra Boligfelt.msg
V02 Reguleringsføresegner 031122.pdf
V04a Kommentar Istad 151021.pdf
V03 Sjekkliste ROS 031122.pdf
V05 Uttalelse mattilsynet 031121.pdf
V04b Kart Istad 151021.pdf
V07 Fråsegn Statsforvalteren 081121.pdf
V06 Innspill NVE 041121.PDF
V09 Uttale Statens Vegvesen 061221.pdf
V08 Fråsegn Fylkeskommunen 231121.pdf
V10 Geologisk vurdering 240223
V13 Lengdeprofil SVK2-SVK3 260423
V14 Tverrprofiler SKV2-SKV3 260423
V12 Geologisk vurdering - Egenerklæringsskjema 240223
V11 Geologisk vurdering - Sidemannskontroll 240223
V01 Plankart 030523
V02 Reguleringsbestemmelser 030523