



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap		

Utleggelse til offentlig ettersyn. Detaljreguleringsplan for Fredheim hytteområde

Foreliggende dokumenter:

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 ROS-analyse
- 5 Gjeldende plan
- 6 Innkomne innspill
- 7 Referat fra oppstartsmøte
- 8 Mailtekst
- 9 Svar vedrørende hytteveger Skaiti hyttefelt
- 10 Svar reguleringsplan hyttefelt Skaiti
- 11 Grusveg

Saksopplysninger

Salten Consult AS fremmer på vegne av Tausa hytteforening detaljreguleringsplan for Fredheim hytteområde i Skaiti. Formålet med planen er:

1. Tilrettelegge for kjørevei til fritidsboliger. Kjørevei skal dimensjoneres for helårstrafikk.
2. Øke tillatt maksimum bebygd areal fra 80 m²-BYA til 140 m²-BYA.
3. Tilrettelegge for at fritidsboliger kan ha innlagt vann og avløp.
4. Regulere eksisterende forhold i planområdet som ikke er ivarettatt i gjeldende plan. Det er innenfor planområdet gjennomført tiltak på dispensasjon gitt av Saltdal kommune.

Det har vært gjennomført oppstartsmøte med kommunen, annonsert i Saltenposten og naboer/berørte er blitt tilskrevet. Planfirma har oppsummert og kommentert innspillene. Detaljreguleringen utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram jfr. Pbl § 4-1. Det er ikke kommet varsler om innsigelse til planarbeidet. Det er utarbeidet Risiko og sårbarhetsanalyse for planen.

Forslag til plan tilfredsstiller de krav plan og bygningslova har til annonsering og medvirkning. Planen kan realitetsbehandles.

Planområdet:

Planområdet består av spredt frittliggende fritidsbebyggelse, skog og myr. Det er opparbeidet grusveier/traktorsti frem til flere av fritidsboligene. I planen er det regulert 20 tomter, 16 er bebygget og 2 er under oppføring.

Kjøreatkomst

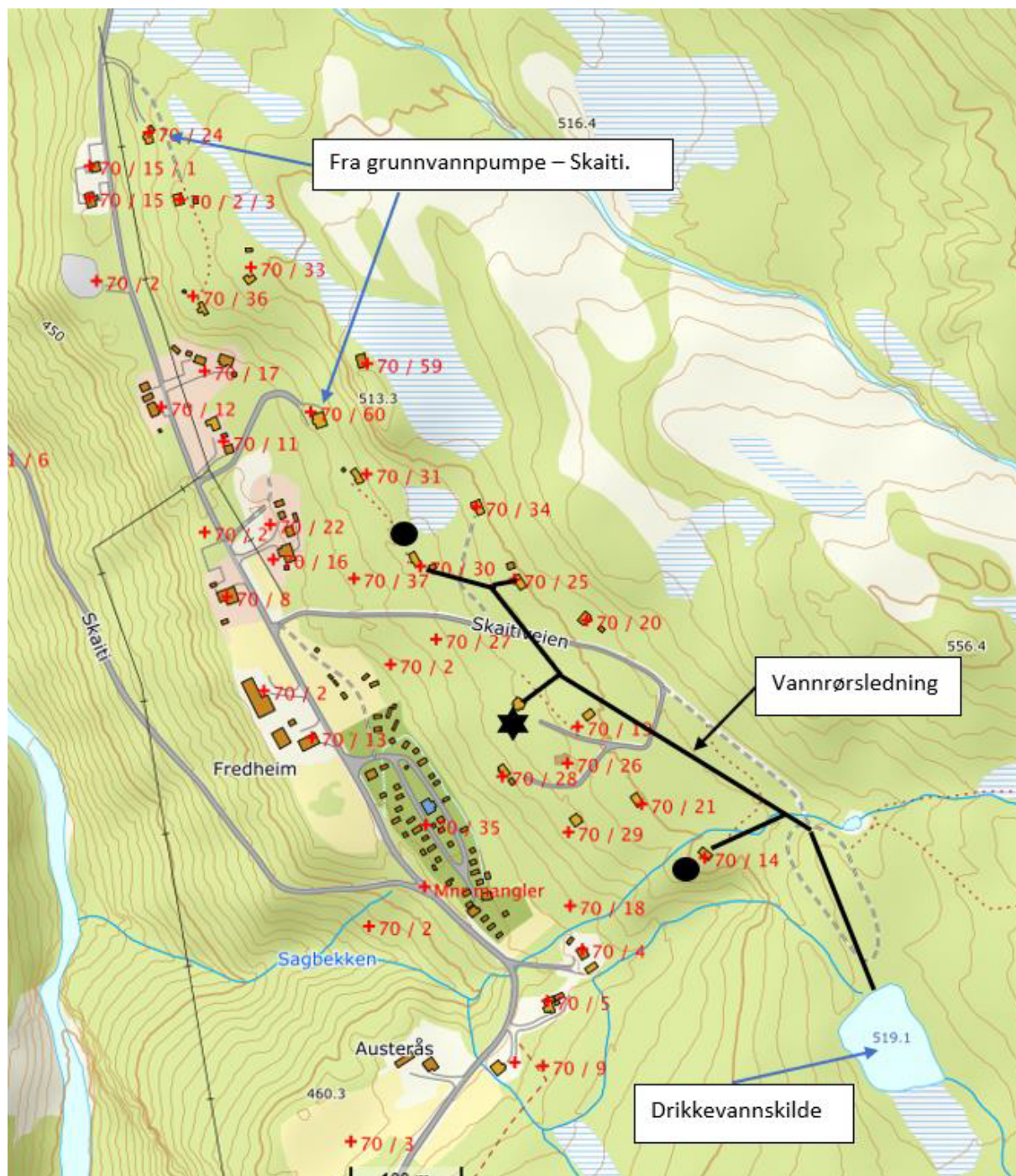
Atkomst til planområdet er fra kommunal vei Skaitiveien.

Vann og avløp

Det er ikke kommunalt vann- og avløpsnett i Skaiti. Området definert som Fredheim i Skaiti forsynes med drikkevann fra to private grunnvannsbrønner som ligger på hver sin side av Skaitiveien.

Oversikt over eksisterende vannforsyningsløsning for Fredheim hytteområde. Sort strek viser vannrørsledning fra oppdemmet vann. To fritidsboliger i nord har vannforsyning fra grunnvannsbrønner tilhørende Fredheim. Sort prikk indikerer eksisterende oppsamlingstank. Sort stjerne indikerer eksisterende infiltrasjonsanlegg.

Det er to fritidsboliger som har oppsamlingstank og en har infiltrasjonsanlegg. Fritidsboligen under oppføring på eiendom gnr/bnr 70/26 planlegger med infiltrasjonsanlegg.



Forurensning til grunn og drikkevannskilder

Som vist i Figur 21 under avsnitt 5.9.2 er det allerede etablert infiltrasjonsanlegg og septiktanker i planområdet. Enkelte av disse har ikke mulighet for tømning som følge av at det ikke er kjørevei frem til eiendommen hvor tanken er etablert. Dette utgjør en potensiell fare for forurensning av grunnforholdene og drikkevannskilder. Nedstrøms området hvor en slik tank er etablert uten mulighet for tømning ligger Austerås vannverk. I forbindelse med varsel om planomstart ble det opplyst om at det nylig har vært påvist uregulert utslipp fra tanken.

Vurdering

1. Størrelse hytter

Hyttene kan oppføres i 140 m² BYA (Fotavtrykket til hytta og det som inngår i beregning BYA). I dette arealet beregnes det 10 m². Totalt bebygd areal med hytte uthus m.m. vil være 130 m².

2. Interne veger/private veger/standard på veger

En av årsakene til igangsetting av reguleringsplanen er bla. bruk av etablerte hytteveger som ikke er hjemlet i plan og bygningslova, samt gi åpning for etablering av vann og avløp til hyttene.

Planbestemmelsen § 7 sier følgende:

Område merket SKV2 – SKV4 skal nyttes til kjøreveg for helårstrafikk (kjørevegene) og skal være egnet til bruk av tømmebiler. Kjørevegen skal ivareta lokal forskrift om slamavskillere, privét, tette tanker, minirensanlegg § 3 Krav til kjørbær vei.

Kommunens forskrift sier følgende:

Eiendom som omfattes av ordningen skal ha kjørbær vei. Som kjørbær vei regnes vei som har snuplass, kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle tungt kjøretøy. Veien må ha en fri høyde på minst 4,0 meter i hele veiens bredde.

Dette krever at vegen har et akselasttrykk på minimum 10 tonn. Forskriften er også klar på at tomming skal forkomme med tungt kjøretøy med de krav dette innebærer. Planbestemmelsene innebærer ikke noen bestemmelse på hvilke krav som skal gjelde for kjørevegen.

I planbeskrivelsen står følgende:

«Kjørevegen skal være iht. normaler for landbruksveier veiklasse 8 og det stilles krav i bestemmelsene om at vegen skal være egnet for bruk av tømmebil».

Kommunen ser behov for at kjørevegene opparbeides som helårs kjøreveger og med akselasttrykk på minimum 10 tonn. Dette tilfredsstiller kravene til tomming. Før prosjektering av vegene må det synliggjøres om vegene innfrir de kravene slike veger har til kurvatur, fall m.m. dette gjøres gjennom egen byggesak. Dersom det viser seg at vegene ikke tilfredsstiller krav om tomming i forhold til forskriften vil de ikke få innvilget utslippstillatelse.

Det er også viktig at før vegene tas i bruk må det foreligge byggesøknad som også viser vegens oppbygging og de krav kommunen mener må oppfylles for kjøring med tyngre kjøretøyer. Dette sikrer god standard på vegen hele året. Kommunen har i den sammenheng benyttet samme normal som forslagsstiller, men en annen vegklasse, veiklasse 5).

Tilrettelegge for høgstandardhytter med tilhørende veg, vann og avløp bør kravene til kjørbær veg klart fremgå av planbestemmelsene.

Dialog vedrørende vegstandard

Kommunens forslag til endring på standard på vegene er oversendt tiltakshaver for kommentar. Dette er normal praksis slik at det kan gis tilbakemelding på endringer som er av betydning for planens innhold.

Salten Consult svar:

I planen ble det lagt vekt på veiklasse 8 sin byggebeskrivelse om at «standarden må i stor grad tilpasses det formål [...] veien bygges for.»

Dette for å ivareta både fritidsboliger som ønsker innlagt VA og fritidsboliger som kun ønsker kjørevei frem til fritidsboligen. Fleksibilitet og tilpassing etter den enkelte fritidsboligens behov har vært førende i utarbeidelse av planen.

Når det gjelder utforming av veien vil vi ikke foreslå å endre radius i avkjørsler. SVV N100 avsnitt 4.1.4.1 krav 4.66 er fulgt. Krav 4.67 utløses ikke ettersom det ikke vil være en stor andel lastebiler på kjørevegen.

Om det foreslås å legge krav til veiklasse 5 må kurvatur for veien kontrolleres og kan medføre endret løsning med større inngrep i området.

Vi mener at planen slik de foreligger ivaretar kjøring med personbil og tømmebil som følge av bestemmelsene 5.1 a) og 7.1 b). Her vises det til lokal forskrift og gir føringer om hvilken bruk vegen skal ivareta. Veiklasse 8 er følgelig egnet med ordlyden om at standarden må i stor grad tilpasses det formål [...] veien bygges for. Formål er personbil og tømmebil med lav ÅDT(<50).

Kommunens tilsvare/kommentar (Ørjan Alm, skogbrukssjef):

Traktorvei klasse 8 er veier som verken er egnet å kjøre med personbil og spesielt ikke lastebil. Veiklasse 8 er den enkleste formen for landbruksveier. Dette er veier som i dag nesten ikke bygges. De kan brukes med lett landbrukstraktor og annet lett skogsutstyr. Det er tillatt med stigning opp til 30 %, bruk av stedegne masser nesten uansett hvilke masser, 2,5 meter veibredde og nesten ingen krav til kurvatur eller snuplasser.

Det som menes ved at «standarden må i stor grad tilpasses det formål [...] veien bygges for.» er at veien skal tilpasses det utstyret man bygger veien for, ikke at veiklassen skal heves. Hvis man bygger veien med en høyere standard som er høyere en veiklasse 8, så faller den inn i en høyere veiklasse, veiklasse 7 eller over i skogsbilveiklassene 3, 4 og 5. Traktorveiklassene 7 og 8 er ikke tillatt å kjøre på hvis det ikke er i forbindelse med næringsformål innenfor landbruket.

Veiene er fortsatt utmark. Skogsbilveiklassene 3, 4 og 5 er veier hvor det er tillatt med kjøring utenom næringsformål og de regnes ikke som utmark lengre. Kommunen har store utfordringer med at det kjøres i utmark og på traktorveier. Det er viktig for kommunen å sette tydelige krav til hvilke veier som skal være tillatt til kjøring med bil og lastebil og hvilken standard som kreves.

Veiklasse 5 i landbruksveiforskriften er den enkleste bilveiklassen, beregnet for lastebil/tømmebil uten henger som kan sammenlignes med slamtømmebil i størrelse og vekt. Når man bygger ut veinettet i hyttefeltet så bygger man ut hele veinettet med den veiklassen det skal ha. Man må unngå bit for bit planlegging og bygging. Det er ikke mange meter vei som skal bygges.

Konklusjon standard kjøreveger:

Kjøreveger skal bygges i h.h.t. Veiklasse 5 i landbruksveiforskriften. Dette ivaretar helårs veg og oppbygging av veg for slamtømmebil.

Veg skal rustes opp før den tas i bruk til personbiltrafikk med krav om byggesøknad og ferdigattest.

Vann og avløp:

Det er tatt hensyn til i planbestemmelsene rekkefølgebestemmelsene § 5.1 tatt hensyn til bla. forhåndsdokumentasjon bla til andre drikkevannskilder, avrenning og grunnforhold. Dette for å sikre grunnforurensning mot andre drikkevannskilder.

Ivaretagelse medvirkningsråd

Ikke innenfor rådernes ansvarsområde

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen konsekvenser

Folkehelse – konsekvenser

Ingen konsekvenser

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av Plan- og bygningslova § 12-12 legges forslag til reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endringer:

1. Kjøreveg (SKV1-SKV4)

Kjøreveger skal bygges i h.h.t. Veiklasse 5 i landbruksveiforskriften.

2. Rekefølgebestemmelse

Kjøreveger skal rustes opp i.h.t. Veiklasse 5 før den tas i bruk til personbiltrafikk med krav om byggesøknad og ferdigattest.