MNPRO AS

Lykkjneset, Buvik
Skaun kommune

Planbeskrivelse

23.09.2019

1. Arealoppgave

Den nedenfor oppsatte tabellen viser arealbruken for de ulike formålene.

Når det gjelder oversikten over de ulike boligfeltene er antall boliger pr. felt angitt ut fra utarbeidede illustrasjoner, og antallet kan endres innenfor bestemmelsene om grad av utnytting, etasjetall og byggehøyder

Arealbruksformål	Boliger inkl. uteareal	Veg og parkering	Annen Bebyggelse og anlegg, renovasjon	Grønnstruktur
Sum grunnareal	33726m^2	9625m^2	331m^2	12091m^2
Planlagt bebyggelse, B1.1 – B1.5	19 enheter 3615m2			
Planlagt bebyggelse, B2.1 – B2.5	22 enheter 3217m^2			
Planlagt bebyggelse, B3.1 – B3.5	18 enheter 4865m^2			
Planlagt bebyggelse, B4	2700m^2			
Eksisterende bebyggelse, B5	1 enhet 2200m^2 BRA			
Eksisterende bebyggelse, B6	1 enhet 1300m^2 BRA			
Eksisterende bebyggelse, B7	9 enheter 15200m^2 BRA			

2. Bakgrunn

Planforslaget fremmes på vegne av RORO UTVIKLING AS som sammen eier eller disponerer det meste av de ubebygde arealene innenfor planområdet. Reguleringsområdet ligger sør for fylkesveg 800 og er 55773m^2 stort. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen og det kreves en områderegulering for å kunne bygge de ut.

Det er gjort avtale med kommunen om at MNPRO AS kan gjennomføre denne planleggingen på vegne av grunneierne. Arbeidet skal gjennomføres i samråd med kommunen.

3. Planprosessen

Det ble avholdt oppstartmøte 24.01.17 på rådhuset i Børsa og det foreligger referat fra dette møtet. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Avisa Sør- Trøndelag 09.06.18:

SKAUN KOMMUNE

Melding om oppstart av planarbeid ved Lykkjneset, Buvika.

Etter avtale med Skaun kommune er det startet arbeid med områdereguleringsplan ved Lykkjneset. Formålet med planarbeidet er å forberede for boligbygging.

Det vil bli avholdt informasjonsmøte om planleggingsarbeidet tirsdag 19. juni kl. 18.00 I kommunestyresalen, Børsa.

Eventuelle opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til

MNPRO AS

ved Sivilarkitekt mnal Pål Aavik,

Professor Brochs gate 2, mobil: 90091199,

epost: paal@mnpro.no

Eventuelle innspill til planforslaget sendes samme adresse innen 10.07.18

Medvirkning

Naboer som i henhold til liste fra kommunen, og som har eiendom innenfor planområdet ble varslet i brev av 20.07.15:

GNR	EIER	ADRESSE	MERKNAD
1/3	Erlend Olstad	HAMMERSTRANDA 2, 7350 BUVIKA	
1/6	Inge K. Olsen	BUVIKVEGEN 429, 7350 BUVIKA	
1/47	Jan L. Solem	OLSTADVEGEN 22, 7350 BUVIKA	
1/1	Tore Ølsholm	BUVIKVEGEN 473, 7350 BUVIKA	
180/1,11	Marit Bodil og Svein Olav Meistad	7350 BUVIKA	
180/3	Arnt Olstad	BREKKAVEGEN 4, 7350 BUVIKA	
1/35	Hege Elisabeth Hansen	DIGERNESVEGEN 38, 7820 SPILLUM	
1/39	Arnfinn Nilsen	OLSTADVEGEN 10, 7350 BUVIKA	
1/11	Jan Arve Eggen og Hege Leraand	OLSTADVEGEN 8, 7350 BUVIKA	X
1/44	Else K. Reitan	OLSTADVEGEN 6, 7350 BUVIKA	
1/46	Stig Tore Vigdal	OLSTADVEGEN 4, 7350 BUVIKA	X
1/48	Inger Bolme og Frode Kolset	OLSTADVEGEN 2, 7350 BUVIKA	X
1/34	Halgeir E. Juul	J.O. STAVS VEG 4, 7088 HEIMDAL	
1/45	Magne Lindås	OLSTADVEGEN 21, 7350 BUVIKA	

I tillegg ble alle naboer inntil planområdet på nordsiden av fylkesveg 800 varslet, ingen av disse har kommet med innspill.

Følgende offentlige instanser er varslet:

Tilskrevet instans	Innspill mottatt
Fylkesmannen i Trøndelag	X
Trøndelag fylkeskommune	
Norges Vassdrags- og energidirektorat	X
Statens vegvesen, region Midt	X
Hamo	

Innspill fra offentlige instanser:
Statens Vegvesen, brev dat. 06.06.18:
- Ønsker dialog i det følgende planarbeidet, og ønsker kun en atkomst inn til feltet, og at den østre avkjørselen nyttes.
- Er fornøyd med at støy vil bli behandlet i den videre saksgang

Fylkesmannen i Trøndelag, brev dat. 17.08.18:
- Ønsker en høy utnyttelse med minimum 2,5 boliger pr. daa. Videre kan det maksimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boligenhet.
- Det må fokuseres på miljøvern og naturmangfold.
- Det er viktig med helsefremmende boforhold og det må unngås dårlig luftkvalitet.
- Barn og unges oppvekstsvilkår må ivaretas.
- Grenseverdier for støy må overholdes og utredes i samband med planleggingsprosessen.
- Planforslaget må videre ivareta tema som trafikksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Utformingen av selve planområdet har også betydning for trivsel og helse og tilgangen på lys og sol bør prioriteres.
- Det må foreligge en grundig ROS-analyse.
- Hensyn til samfunnssikkerhet i forbindelse med endringer av klimaet.

Norges Vassdrags- og energidirektorat, dat. 10.08.18:
- Er tilfreds med at det vil bli foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med den videre planlegging. De peker videre på at det må fokuseres på skredfare i bratt terreng.

Behandling av innspill:
De innkomne innspill er registrert og er innarbeidet i planforslaget. Innspillet fra Statens Vegvesen når det gjelder avkjøringer er innarbeidet i plankartet.

Innspill fra naboer:

- Alle naboinnspillene relaterer seg til den nye atkomstvegen som vil bli liggende foran deres eiendommer. De ønsker at vegen blir lagt så skånsomt og lavt som mulig i terrenget. Videre at det eventuelt opparbeides nye atkomster inn fra denne vegen til deres tomter.
- Ønsker at de planlagte rekkehusene får atkomst fra ny atkomst på vestsiden av disse.
- Ønsker at rekkehusene legges så lavt som mulig i terrenget.

Behandling av innspill:

Innspillene har ikke ført til noen endringer i planforslaget, men ønskene vil bli tatt hensyn til.
På grunn av innsigelse fra Statens Vegvesen er det ikke mulig med ny atkomst fra vest for rekkehusene.

4. Planstatus og rammebetingelser

Planområdet berøres av kommuneplanen og hele området er avsatt til boligformål.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er ca. 55773m^2 stort, det skråner til dels bratt mot sør. Innenfor området ligger det 9 boliger og 2 hytter, hvorav 10 ligger i skråningen opp fra fylkesveg 800 mens den 11. ligger nede ved fylkesvegen vest på området. De øvre og ubebygde områdene er bevokst med gammel skog.

Området har gode solforhold i sommerhalvåret, mens det på vinteren er lite sol. Området er ikke spesielt utsatt for vind.

Området ligger i gang- og sykkelavstand fra Buvik sentrum der en finner alle typer butikker og annen service. Fra sentrum er det kollektivforbindelser i alle retninger med buss. Lokalbussen passerer gjennom området og er betjent med egen busstopp.

Området ligger i et typisk villastrøk, og det er et ønske om at den nye bebyggelsen får høyere utnyttelse enn den bestående.

Atkomsten til all ny bebyggelse skal gå via eksisterende avkjøring øst for området og via ny veg frem til den eksisterende der denne begynner å stige. Her vil det bli avkjørsel til de nye områdene. Den eksisterende vegen vil også opprustes. Det finnes offentlige avløpsanlegg og vannforsyning som det forutsettes at den nye bebyggelsen skal knytte seg til.

Det finnes ingen kjente bevaringsobjekter innenfor området, og det er heller ikke spesielt utsatt klima, forurenset grunn, vanskelige grunnforhold eller flomfare. På grunn av det bratte terrenget må skredfaren utredes. Dette vil gjøres sammen med grunnundersøkelser som er bestilt.

Når det gjelder støy, vil dette bli behandlet særskilt ettersom det ligger inntil fylkesveg 800. Det vil bli utarbeidet en støyrapport som viser at det kan oppnås akseptable forhold med angivelse av aktuelle tiltak.

I forhold til skissene som lå til grunn ved annonseringen, er området lengst mot øst tatt ut av planen, siden DAFRO AS som disponerer dette ikke ønsker å delta i planprosessen.

6. Beskrivelse av planforslaget

Utforming

De ubebygde delene av området som planlegges utbygget, ligger delvis nede langs fylkesvegen, og delvis på en høyde på områdets høyeste del og inntil den eksisterende lokale atkomstvegen.

Den nedre delen, B1.1 – B2.5, er forholdsvis flatt, men bakdelen skråner oppover mot sør. Denne får atkomst fra den eksisterende lokale vegen fra øst.

Den øvre delen, B3.1 – B3.5, får atkomst via den lokale vegen på toppen av den første stigningen. Denne delen på en rygg i terrenget, og den skråner nedover både mot vest, nord og øst. Det har meget gode utsiktsforhold.

Forslag til reguleringsplan

De eksisterende tomtene er forholdsvis store, og det er lagt til rette for at bygningene kan bygges til. På hyttetomtene legges det til rette for at disse kan gjøres om til boligtomter. Det er også lagt til rette for at det eksisterende småbruket mot vest kan knytte seg til den planlagte atkomstvegen.

Det er også satt av 3 plasser for avfallskontainere, og disse er plassert i henhold til vanlige krav fra renholdsoperatøren.

Planlagt bebyggelse

Rekkehus

Både fra kommunen og fra fylkesmannen er det ønskelig med en forholdsvis høy utnyttelse. Kommuneplanen angir en utnyttelse på mellom 2, 5 og 4 boliger pr. dekar, og dette har vært retningsgivende for planleggingen og utformingen av hvert område. Både det nedre og det øvre området er detaljregulert.

Den nedre delen er planlagt utbygd med rekkehus, og detaljreguleringen er i samsvar med denne.

Situasjonsplan rekkehus B1.1 – B2.5

Rekkehusene sett fra nordvest

Den viser området delt opp i 10 mindre deler med 3 eller 4 enheter på hver del. Mellom disse er det satt av trygge leke- og rekreasjonsarealer. Ved hver bolig er det plassert overdekket bilplass, sportsbod og plass for sykler. Det er også mulig med gjesteparkering ved hver enhet.

Ved hver ende av boligene er det god plass for nedgravde avfallskontainere.

Når man setter i gang en såpass sterk fortetting, er det alltid vanskelig å tilpasse seg byggeskikken i området. Siden det her er et typisk eneboligområde med forskjellige takvinkler og takformer, er det foreslått en bygningsform med flatt tak. Det vil velges farger som skal harmonere med nabobygningene.

Kjedede eneboliger
På det høyereliggende området, som også er detaljregulert, er det plass for 18 kjedede eneboliger med carport mellom. Atkomsten skjer via avkjørsel frem til hver bolig.

Boligene er plassert innenfor 5 felt, B3.1 – B3.5, med fra 2 til 7 enheter på hver del. Mellom disse delene er det satt av leke- og rekreasjonsområder.

Situasjonsplan kjedehus B3.1 – B3.5

Kjedehusene sett fra vest

Til hver av boligene er det plass til overdekket bilplass, sportsbod og sykkelparkering.
Det er plass til gjesteparkering ved hver bolig.

Kjedehus, atkomst og inngangsparti

Disse boligene vil ligge atskilt fra de øvrige boligene, både eksisterende og planlagte. De er derfor gitt et enkelt og moderne preg med farger som vil gli godt inn i terrenget

Kjedehusene sett fra nordøst

Kveldsstemning ved kjedehusene

Grunnforhold
Rambøll har utført geotekniske vurderinger og undersøkelser. Konklusjonen av dette arbeidet er at bebyggelsen kan utføres som planlagt med noen tilpasninger. For enkelte bygg må det utføres supplerende undersøkelser og tilpasninger.
Når det gjelder rasfare er faresoner for dette tatt inn i reguleringsplanen. Bebyggelse som berøres av dette må vurderes nærmere av geolog før bygging.

Leke og uteoppholdsareal
B1.1 – B2.5
For feltene B1.1 til B2.5, rekkehusene, utgjør de felles lekeområdene 3519m^2, og med 41 boliger gir dette ca. 85m^2 pr. boligenhet. Av dette er mer enn halvparten områder egnet for lek for mindre barn og til generelt opphold, og derfor godt over minstekravene i forskrifter.
Leke- og oppholdsområdet har gode solforhold hele dagen. Siden det ligger i området der støyen kan overstige 55dB vil det skjermes med en nødvendig støyskjerm ut mot fylkesveg 800.
B3.1 – B3.5
For feltene B3.1 til B3.5, kjedede eneboliger, utgjør de felles lekeområdene 1634m^2, og med 18 boliger gir dette 90m^2 pr. boligenhet. Av dette er mer enn halvparten områder egnet for lek for mindre barn og til generelt opphold, og derfor godt over minstekravene i forskrifter.
Leke- og oppholdsområdet har gode solforhold hele dagen, og de er ikke influert av støy.
Andre friområder
I tillegg til arealene for leke- og uteoppholdsarealer, er det satt av 7400m^2 som naturområde. Selv om deler er ganske bratt, kan de nyttes til ulike aktiviteter.
I gangavstand fra området ligger det også et kommunalt, Ølsholmskjæret, friområde ned til sjøen. Her er det muligheter for ulike aktiviteter slik som ball- leik og bading.

Barn og unges oppvekstsvilkår
Det ligger barnehage, barneskole og ungdomsskole innenfor akseptabel avstand fra området som skal bebygges. Skoler og barnehage har tilfredsstillende kapasitet.
Nærlekeplass i forhold til normene løses på egen tomt, og kvartalslekeplass ligger på kommunens eiendom Ølsholmen.

Atkomst og parkering
For det nedre området, B1.1 til B2.5 vil atkomsten skje fra privat veg fra fylkesveg 800, og vegretten er sikret gjennom avtale med vegeier.
Ettersom området planlegges med rekkehus, er det plass for en overdekket bilplass og en gjesteplass pr enhet.
For det øvre området, B3.1 til B3.5 vil atkomsten skje fra privat veg fra fylkesveg 800, og vegretten er sikret gjennom avtale med vegeier.
Ettersom området planlegges med eneboliger i kjede, er det plass for en overdekket bilplass og en gjesteplass pr enhet.
For begge feltene er dette mer enn ønsket fra Fylkesmannen om maksimalt 1,5 plasser pr. bolig, men det vil ikke føre til økt trafikk.
Det vil også bli satt av plass til 2 sykler ved hver boligenhet.

Vann, avløp etc.
Den nye bebyggelsen vil bli tilkoblet kommunens vann- og avløpsanlegg. Det er utarbeidet en overordnet VA- plan som er oversendt kommunen.
Nedgravde containere for avfall vil plasseres på egnede plasser ved hvert felt.

Støy
Støy i anleggsperioden vil bli ivaretatt gjennom egne planer for dette, der forholdet til naboene vil bli ivaretatt.
Siden deler av området vil bli berørt av støy fra fylkesveg 800, vil det bli utarbeidet støyrapport av Rambøll. Eventuelle tiltak på fasader og terrasser vil fremkomme ved en detaljering av rapporten, og denne vil foreligge ved søknad om igangsetting.

MNPRO AS

Pål Aavik (sign.)