

Saksutredning

Arkivsak: 2023/1536-3

Saksbehandler: Sofie Johannessen

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
	23.08.2023	Plan- og miljøutvalget

Førstegangsbehandling av Detaljregulering - Snefugl gård

Kommunedirektørens innstilling

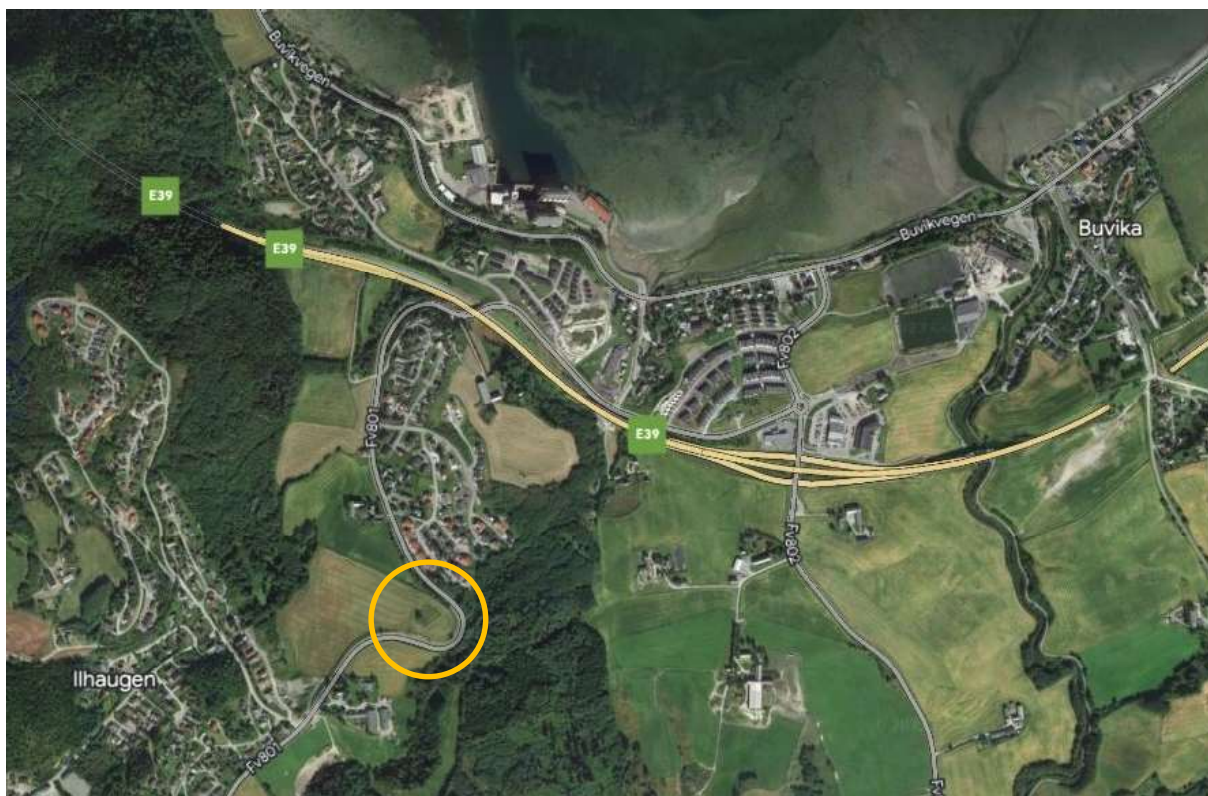
Plan- og miljøutvalget vedtar å legge detaljreguleringsplan for del av Snefugl gård datert 30.05.23 med tilhørende bestemmelser og dokumenter ut på høring og offentlig ettersyn, jf. plan og bygningslovens § 12-11.

Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver Svingen Bolig AS. Hensikten med reguleringen er å regulere området for boligbebyggelse i Snøfugllia, og omfatter eiendommene gnr/bnr. 34/37, og deler av 34/1, 33/1, 202/2 og 202/3.

Planområdet befinner seg i Snøfuglveien sørvest for Buvika sentrum, mellom boligfeltet i Snøfugllia og boligfelt på Nordlykkja og Illhaugen. Planområdet er en del av et større område avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og skal bebygges med minimum 2,5 boliger per dekar. Totalt areal er ca. 10,6 daa.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Figur 1. Planområdet

Oppstartsmøte fant sted 12. januar 2021. Planoppstart ble kunngjort 17. september 2021 i avisa Sør-Trøndelag og på kommunens nettsider. Varsling av berørte grunneiere, offentlige myndigheter og andre ble varslet per brev datert 5. oktober 21.



Figur 2. Planprosessen

Nøkkelinformasjon

Tiltakshaver: Svingen Bolig AS

Plankonsulent: Selberg Arkitekter AS

Plan-ID: 202101

Berørte eiendommer: 33/75 (Haw Eiendom AS), 1801/2 (Trøndelag Fylkeskommune), 202/2 (Skaun kommune), 33/1 (Elin Snøfugl), 34/1 (Arnstein Oddgeir Saltnes).

Merknader etter varslet oppstart

Det kom inn totalt 5 innspill. Tabellen nedenfor viser et sammendrag av innspillene med forslagsstillers kommentarer til hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget. Det kom ingen innspill fra naboer eller gjenboere. Fullstendig oversikt over alle innspill er vedlagt.

SAMMENDRAG AV INKOMNE MERKNADER	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER
<p><i>NVE</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. Stor mulighet for marin leire.2. Ny kvikkleire-veileder skal legges til reguleringsplanen3. Sikkerhet og gjennomførbarhet må dokumenteres i henhold til pbl §28-1 og TEK17 §7-34. Planområdet grenser til aktsomhetsområde for flom.5. Byggverk må plasseres i sikker avstand til erosjonsutsatt skråning.6. Klimaendringenes påvirkning på området.7. Avrenningen i byggeområdene må avklares. Overvannshåndtering lokalt, helst naturbaserte i tråd med statlige retningslinjer og tretrinnsmodellen.	<ol style="list-style-type: none">1-3. Norconsult har i sitt notat slått fast at prosjektet ikke ligger i et fareområde for kvikkleire. Notatet tar utgangspunkt i myndighetskrav.4. Rambøll slår fast i sin overordnede VA-plan at det ikke er fare for flom.5. Det er ingen tegn til erosjon i skråning. I og med at den ligger mot veg er det heller ingen umiddelbar fare for erosjon.6. I ROS-analysen vurderes værforhold i området.7. Overordnet VA-plan er utarbeidet for området.
<p><i>REMITD</i></p> <ol style="list-style-type: none">8. Det må planlegges ut fra 6 bunntømte, bakkeplasserte containere.9. Ved flere byggetrinn, er det viktig at krav til veg, snuplass og framkommelighet er etablert før brukstillatelse på ny bebyggelse kan gis. Vei, adkomst og snuhammer skal utformes i tråd med ReMidt`s Renovasjonstekniske plan: https://www.remidt.no/wpcontent/uploads/2020/05/Veileder-til-renovasjonsteknisk-planlegging-i-ReMidt-2020.pdf	<ol style="list-style-type: none">8. Ok, se illustrasjonsplan for ytterligere informasjon.9. Ok, se illustrasjonsplan for ytterligere informasjon.
<p><i>TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE</i></p> <ol style="list-style-type: none">10. Hensynta eksisterende plan for gang- og sykkelvei.11. Trafikksikkerhet må belyses som et viktig mål i planarbeidet.12. Anbefaler regulering av oppstillingsplass for personbil	<ol style="list-style-type: none">10. Planområdet kobler seg på eksisterende gang- og sykkelveg.11. Avkjørsel er prosjektert i henhold til N100.12. Ok, planen tar hensyn til dette.

<p>(avstand på 5 meter mellom fylkesvegen og gang og sykkelvegen) i tilknytning til avkjørsel, med rekkefølgekrav for etablering.</p> <p>13. Siktlinjer både for fylkesvei og g/s-vei i plankart.</p> <p>14. Fylkeskommunen anbefaler at plangrensene endres til å inkludere påkobling på fylkesveg. Øvrige kommentarer vil vi komme tilbake til når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn.</p> <p>15. Det må gjennomføres en støyutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig kvaliteter for et godt bomiljø.</p> <p>16. Det oppfordres til å håndtere overvann gjennom bærekraftige løsninger, jfr. statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning. Vannforskriften skal også legges til grunn.</p> <p>17. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.</p> <p>18. Bestemmelser angående oppdagelser av kulturminner under bygge- og anleggsarbeidet.</p>	<p>13. Siktlinjer er tegnet inn på plankartet.</p> <p>14. Plangrensen er endret slik at man inkluderer påkobling.</p> <p>15. Brekke & Strand har utført støyanalyse og bidratt til utarbeiding av planen.</p> <p>16. Overordnet VA-plan viser hvordan overvann håndteres.</p> <p>17. Bestemmelse 2.3 sikrer opparbeiding av lekeareal og møteplasser for beboerne.</p> <p>18. Det er tatt inn bestemmelse 2.7 som sikrer dette.</p>
<p><i>STATENS VEGVESEN</i></p> <p>19. Optimaliserte løsninger for tilkomst til planområdet fra offentlig vei med tanke på trafikksikkerhet skal ligge til grunn for videre planarbeid. Framkommelighet for både bil-, gang- og sykkeltrafikk skal dokumenteres og prioriteres i videre prosess.</p>	<p>19. Avkjørsel er midlertidig og utformet i hht N100. Tilkobling til tilstøtende områder er tilrettelagt og midlertidig avkjørsel vil bli avvirket ved videre utbygging av området.</p>

Kommunedirektøren har ingen tilføyelser til vurderingene som er gjort av forslagstiller.

Viktige momenter i saken

Vilkår til planarbeidet

I PMU møte datert 25.august 2020 i sak 23/20 ble det tilrådt oppstart av planarbeid for Snefugl gård med følgende vilkår:

- Det forutsettes at de problemstillingene fremsatt i kommunedirektørens saksfremlegg vil bli utredet og ivaretatt i arbeidet med detaljreguleringen.
- Det skal legges vekt på helhetstankegang og fleksibilitet i planarbeidet, slik at fremtidig utbygging av hele område H kan foregå på en hensiktsmessig og samfunnsnyttig måte.

Fleksibilitet i planen

Det er planlagt å etablere en midlertidig adkomst til planområdet i påvente av kommende områdeplan, samt en samordnet løsning rundt avkjørslar fra

Fylkesvei Fv6644 (Snøfuglvegen). Forslag til løsning viser at begge ender av adkomstveg i planen kan koples på fremtidig tilstøtende vegnett.

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar føringene i dispensasjonsvedtaket tilstrekkelig.

Skole og barnehagekapasitet

Kommunedirektøren anser at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i forhold til planforslaget.

Barn- og unges interesser

Det er avsatt tilstrekkelig med uteareal som stimulerer til lek og opphold innenfor planområdet, blant annet gjennom et felles uteoppholdsareal på 705 m² og i områdene rundt bygningene og på tak. Felles uteoppholdsareal er tiltenkt etablert med større grønne gressarealer som legger opp til ballspill, fri lek og eventuelt lekeutstyr. Reguleringsbestemmelse 2.3 sikrer opparbeiding og tilstrekkelig areal til lekeområder og møteplasser.

Det vil etableres en intern adkomstveg til planområdet med minimal trafikk som øker trafikksikkerheten i området. Buvik barneskole, Skaunhallen og idrettsplass ligger ca. 2 km unna planområdet og det er etablert gang- og sykkelvei helt frem til skolen. Det er lagt inn snarveg for gående til eksisterende gang- og sykkelveg.

Estetikk og boligtyper

Kommunedirektøren viser til bestemmelsene 2.1 og 3.1.2 som ivaretar hensynet til estetisk utforming.

Grønnstruktur

Planlagt område til felles uteoppholdsareal utgjør 705 m². I tillegg vil det også opparbeides areal for opphold rundt bygningene. Når man også tar med areal som skal anlegges på tak utgjør totalt uteoppholdsareal ca. 2300 m².

Kulturmiljø og kulturminner

Snefugl gård har lange tradisjoner og ligger nært planområdet. Det er viktig å bygge opp under Snefugl gård og området som et viktig referansepunkt i Buvika og Skaun kommune. Planområdet vil til en viss grad påvirke kulturmiljøet i nærhet til gården da det ligger relativt nære, men området er avsatt til bolig i overordnet plan, og utbyggingen er i tråd med dette.

Trafikkforhold og mobilitet

Tiltaket vil føre til økt trafikk i området ettersom planområdet er ubebygget. Ifølge håndbok V713 fra Statens Vegvesen vil en boenhet generere 2,5 – 5 bilturer per

døgn. Planlagt tiltak på 25 boenheter vil da potensielt øke ÅDT i området med om lag 125. Det er tegnet inn frisisiklinjer mot Fylkesvegen og mot gang- og sykkelveg.

Området er lett tilgjengelig for gående og syklende. Det finnes en gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Planområdet kobler seg på denne både ved adkomstveg og ved direkte kobling med snarveg øst for bebyggelsen. Det er relativt kort veg til Buvika sentrum (1,5 km) og kollektivknutepunkt med forbindelser i retning Trondheim og Orkanger. Det er også busstopp tett opp til planområdet, ca. 300 meter unna planområdet

Parkeringsdekning

Parkeringskrav er justert ned i tråd med arbeidet til ny kommuneplan ettersom området er relativt sentrumsnært og har kollektivdekning. Viser til bestemmelse 2.4 vedlagt saken.

ROS-analyse

ROS-analysen konkluderer med at det ikke er risiko eller sårbarhet i området som tilsier at planlagt tiltak ikke kan gjennomføres.

NVEs aktsomhetskart for flom viser at planområdet ikke ligger innenfor flomsoner for omkringliggende bekker/elver. Utbyggingen vil derfor med liten sannsynlighet medføre ulemper for omkringliggende områder eller områder nedstrøms flomveiene i området.

Deler av planområdet ligger i gul støysone (Snøfuglvegen) og det er utarbeidet støyrapport av Brekke og Strand som angir hvordan støy bør håndteres innenfor planområdet. Rådene i rapporten vil følges opp slik at man møter kravene i T-1442/2021.

Grunnforhold

Området ligger under marin grense og består av flussberg/berg og litt morenemasser. Geoteknisk vurdering utført av Norconsult konkluderer ut fra observerte grunnforhold og topografi at sikkerhet mot skred er tilfredsstillende ut fra gjeldende krav. Tiltaksområde ligger ikke i fareområde for påviste kvikkleireområder.

Teknisk infrastruktur

Det er innsendt overordnet vann, avløp og overvannsplan i planforslaget. Utbygging etter denne vil ikke være til hinder for fremtidig utvikling av området.

Løsninger for renovasjon er ivaretatt i tråd med merknad fra ReMidt.

Samlet vurdering

Kommunen opplever stor tilflytting, noe som skaper behov for vekst og boligutbygging, spesielt i Buvika og Børse. Varierte boligtyper og lokalisering i forhold til infrastruktur og tjenestetilbud er ansett som viktig i det nye området

som skal utvikles for å møte dette behovet. Planforslaget legger opp til utvikling i et sentralt område med gode kvaliteter og i et område med planlagt større boligutbygging. Planområdet er første trinn i utvikling av et område som inngår i kommunedelplan for Buvika, og vil kunne styrke Buvika med betydelig antall nye boliger.

Planen er fleksibel og legger ikke føringer for annen infrastruktur innenfor områdeplanens arealer og er tilrettelagt for mulighet til å utvikle gode og helhetlige løsninger for resten av arealet med kravet til områdeplanen.

Det aktuelle planområdet vurderes som hensiktsmessig i tråd med overordnede mål og føringer for kommunen samt i tråd med vilkårene satt i prinsippavklaringen i PMU møte den 25.08.20.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i nærhet til mange sentrale hverdagsfunksjoner og er tilrettelagt for myke trafikanter som vil kunne gi økt fysisk aktivitet og tilgjengelighet i tillegg til å minke personbiltransporten. Det er planlagt universelt utformet felles uteareal med gode møteplasser for alle aldre som vil kunne bidra til sosial interaksjon og fellesskap. Planområdet har videre god tilgang til grøntarealer som kan fremme fysisk aktivitet, i tillegg til å ligge i nærhet av rekreasjonsområder.

Miljømessig vurdering

Området består i dag i hovedsak av dyrkamark, en monokultur med begrenset dyreliv. Videre er det ikke funnet kjente registreringer knyttet til naturmangfold på eiendommen eller i nærhet. Det vurderes dermed at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 ikke vil bli berørt i betydelig grad som følge av planforslaget.

Dyrkamark i planområdet vil utgå ved tiltak, ca. 7 daa. Det er derfor utarbeidet en jordbruksplan for flytting av jord slik at drivverdig jordlag ikke går tapt.

Økonomisk vurdering

Ingen direkte konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Snefugl**
- 2 Reguleringsbestemmelser Snefugl**
- 3 Plankart Snefugl**
- 4 Situasjonsplan**
- 5 Illustrasjonsplan**
- 6 Kvalitativt uteareal**
- 7 Plankart _ Under grunnen**
- 8 Vedlegg 4 Terrengsnitt**
- 9 Vedlegg 5 Sol-skyggeforhold**
- 10 Vedlegg 6 Illustrasjonshefte**
- 11 Vedlegg 7 Overordnet VA-plan**
- 12 Vedlegg 8 Geoteteknisk vurdering av byggbarhet**
- 13 Vedlegg 9 Støynotat**
- 14 Vedlegg 10 ROS-analyse**
- 15 Vedlegg 11 Merknader**
- 16 Vedlegg 12 Notat jordflytting**