

Saksutredning

Arkivsak: 2023/1536-29

Saksbehandler: Jørgen Sætre

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
25/24	12.11.2024	Plan- og miljøutvalget
89/24	17.12.2024	Kommunestyret

Sluttbehandling - detaljregulering del av Snefugl gård - eiendommen gnr/bnr 34/37 m.fl.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret vedtar detaljregulering for del av Snefugl gård, som vist på plankart sist revidert 28.11.2023, med reguleringsbestemmelser sist revidert 29.10.2024, i medhold av plan og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 25/2024 i møte den 12.11.2024:

Behandling

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar detaljregulering for del av Snefugl gård, som vist på plankart sist revidert 28.11.2023, med reguleringsbestemmelser sist revidert 29.10.2024, i medhold av plan og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Kommunestyrets behandling av sak 89/2024 i møte den 17.12.2024:

Behandling

PMUs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar detaljregulering for del av Snefugl gård, som vist på plankart sist revidert 28.11.2023, med reguleringsbestemmelser sist revidert 29.10.2024, i medhold av plan og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Bakgrunn for saken

planId: 202101

Tiltakshaver: Svingen bolig AS

Plankonsulent: Selberg Arkitekter 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.

Reguleringsplanen skal bebygges med minimum tre boliger per dekar og 7,0 daa reguleres til boligformål.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet 23.08.2023 og lå ute til offentlig ettersyn og høring 28.08.2023 – 12.10.2023.

Offentlig ettersyn og høring

Det kom uttalelser fra fire høringsparter til reguleringsplanen:

Uttalelser sammendrag	Kommentar
<p>Fylkesmannen i Trøndelag</p> <p>Midlertidige avkjørsel vil krysse gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen. Som omtalt i vår uttalelse til planoppstart er sikten begrenset i begge kjøreretninger langs fylkesvegen, grunnet fylkesvegens s-kurvatur, samt hellende terreng. Det er derfor en forutsetning at avkjørselen etableres i henhold til N100. Dette må også sikres med rekkefølgebestemmelser i planen, slik vi skriver i vår uttalelse til varsel om oppstart.</p> <p>Støyrapporten slår fast at den planlagte bebyggelsen oppnår en stille side, og arealer med tilfredsstillende støynivå for utendørs oppholdsareal, forutsatt det etableres støyskjerm langs fylkesvegen. Planen oppnår med det kvalitetskriteriene i T1442/21.</p> <p>Som vegeier vil vi kreve en vedlikeholdsavtale med Skaun kommune eller annen relevant part som sikrer at støyskjermen blir vedlikeholdt av andre</p>	<p>Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer dette:</p> <p><i>§ 4.2.3</i></p> <p><i>Avkjørsel fra fv 6644 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 før bebyggelse kan tas i bruk.</i></p> <p><i>Dette er tatt inn som rekkefølgebestemmelse:</i></p> <p><i>4.2.2 Støy</i></p>

<p>enn fylkeskommunen. Denne avtalen må være tinglyst før støyskjermeren er etablert. Videre er det viktig at støyskjermingen er sikret før boligene tas i bruk, og fylkeskommunen vil derfor gi faglig råd om at følgende rekkefølgebestemmelser tas inn: "Før boliger kan tas i bruk skal støyskjerming være etablert".</p>	<p>Vedlikeholdsavtale for støytiltak skal være tinglyst før etablering.</p> <p>Støytiltak skal være opparbeidet og gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.</p>
<p>Statsforvalteren i Trøndelag</p> <p>Inntil det foreligger et planforslag som oppfyller kravene til universell utforming slik de er fastlagt i TEK 17 fremmer Statsforvalteren som sektormyndighet for universell utforming, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med henvisning til Helsedirektoratets rundskriv om systematisk folkehelsearbeid, innsigelse til planen.</p> <p>Statsforvalteren som sektormyndighet for barn og unges interesser har, med hjemmel i pbl § 5-4 jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, innsigelse inntil bestemmelsene sikrer tilstrekkelig uteoppholdsarealer tilrettelagt for barn og unge samt inntil planen sikrer kvalitetskrav i henhold til RPR-BU og solforhold.</p> <p>Gir faglig råd om at reguleringsplanen Snefugl gård settes på vent til kommunen har gjort en grundig vurdering av behovet for boligtomter, alternative områder som</p>	<p>Statsforvalteren bekrefter at innsigelsen er imøtekommet som følge av revidert bestemmelse §2.3.</p> <p>Statsforvalteren bekrefter at innsigelsen er imøtekommet som følge av revidert bestemmelse §2.3.</p> <p>I forslag til ny KPA, som nærmer seg sluttbehandling, er området fortsatt avsatt til boligformål. Området har vært avsatt til dette formålet, og det er et stort behov for nye boligtomter i Buvika. Dette er i</p>

<p>ikke berører dyrka mark og muligheter for fortetting og transformasjon i forbindelse med ny KPA.</p> <p>Gir faglig råd om at det legges inn buffersone mot den fulldyrka jorda i nord og vest.</p> <p>Gir faglig råd om å sikre en enda bedre utnyttelse av området enn 2,5 boliger/daa.</p> <p>Gir faglig råd om at begrensninger i overflateparkering tas inn i bestemmelsene.</p> <p>Gir faglig råd om at det sikres gjennom bestemmelsene at hele jordressursen ivaretas og utnyttes til jordbruksformål på best mulig måte, og at det utarbeides en matjordplan som viser hvordan man skal oppnå det.</p>	<p>tråd med arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel.</p> <p>Det er nå tatt inn en buffersone mot den fulldyrka jorda i nord og vest.</p> <p>Tilgrensende områder vil som over fortsatt være avsatt til boligformål i forslag til ny KPA.</p> <p>Utnyttelsen er i bestemmelsene nå satt til minimum 3 boliger per daa.</p> <p>Det er tatt inn i bestemmelsene at maksimalt 60% av bilparkeringsplassene kan være overflateparkering.</p> <p>Rekkefølgebestemmelsene krever at det skal godkjennes en matjordplan i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Dette sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte.</p>
<p>NVE</p> <p>Vurdering av fare for løsmasseskred har tatt utgangspunkt i dagens topografiske forhold på prosjektområdet og tilstøtende områder. Om det skal foretas en endring av de topografiske forholdene på tomten, i de områdene der dybden til berg ikke er kjent, må dette vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.</p> <p>I bestemmelsene står det at detaljert utomhusplan skal vise overvannshåndtering. Det er ikke tilstrekkelig til å sikre overvannshåndtering etter prinsippene i</p>	<p>Det er tatt inn reguleringsbestemmelse som ivaretar dette i § 2.7.</p> <p>Det er tatt inn i bestemmelse om overvannshåndtering, slik at den har med</p>

VA-planen. Det gis faglig råd om å endre bestemmelsene for overvannshåndtering, slik at de har med prinsippene for overvannshåndtering fra overordnet-VA-plan.	prinsippene for overvannshåndtering fra overordnet-VA-plan: § 4.1.2.
Statens vegvesen Har ingen ytterligere merknader.	Tatt til orientering.

Vurdering

Infrastruktur

Det er planlagt å etablere en midlertidig adkomst til planområdet i påvente av kommende områdeplan, samt en samordnet løsning rundt avkjørsler fra fylkesvei 6644 (Snøfuglvegen). Begge ender av adkomstveg i planen er planlagt koplet på fremtidig tilstøtende vegnett. Midlertidig adkomstvei skal fjernes når ny adkomst via det fremtidige boligfeltet planen grenser til er ferdigstilt og koblet på f_KV.

En forutsetning i tidligere gitt dispensasjon er at «Søker stiller seg bak dekning av tilhørende kostnader for offentlig infrastruktur i et fremtidig infrastrukturfond.»

For å sikre detaljregulering del av Snøfugl gårds forholdsmessige bidrag til framtidig infrastruktur, tas følgende bestemmelse § 4.1.7 inn i planen:

«Før byggetillatelse gis skal fremtidig veganlegg sikres fra gnr/bnr 4/1 til og med gnr/bnr 34/37.»

Universell utforming

Planområdet er relativt bratt, og det har vært utfordrende å planlegge universelt utformet adkomst til felles uteoppholdsareal i planen. Statsforvalteren har hatt innsigelser i forhold til dette temaet. Følgende bestemmelser er tatt inn i § 2.3:

«Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming, være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper året gjennom og ha gode solforhold.

Det skal finnes minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat, samt minimum 2 sittebenker. Uterom for felles bruk skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.»

«Det skal anlegges hvileplan langs f_KV som sikrer universelt utformet adkomst til felles uteoppholdsareal innenfor B1. Minimum 70% av boligene innenfor planområdet skal ha universell adkomst til uterom for felles bruk.»

Som følge av endrede bestemmelser har Statsforvalteren vurdert innsigelsene som imøtekommet.

Grunnforhold

Området ligger under marin grense og består av flussberg/berg og morenemasser. Geoteknisk vurdering utført av Norconsult konkluderer ut fra observerte grunnforhold og topografi at sikkerhet mot skred er tilfredsstillende ut fra gjeldende krav. NVE har innspill i forhold til bestemmelsene, og følgende er tatt inn/endret:

§ 2.7 Dersom det planlegges en endring av de topografiske forholdene på tomten, der dybden til berg ikke er kjent, må det vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

§ 4.1.2 Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Denne skal være i henhold til Skaun kommunes gjeldende VA-norm. Prinsippene for overvannshåndtering som omtales i overordnet VA-plan skal følges.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til utvikling i et sentralt område med gode kvaliteter hvor det også er planlagt større boligutbygging. Det er behov for nye boligtomter i Buvika, og planområdet vil styrke Buvika med flere nye boliger.

Planen er fleksibel og er tilrettelagt for mulighet til å utvikle gode og helhetlige løsninger for resten av arealet med krav til områdeplan.

Det aktuelle planområdet vurderes som hensiktsmessig i tråd med overordnede mål og føringer for kommunen.

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 redusere 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 registreringer knyttet til naturmangfold på eiendommen eller i nærhet. Det vurderes dermed at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivaretatt i planforslaget.

Dyrkamark i planområdet vil utgå ved tiltak. Av rekkefølgebestemmelse § 4.1.6 framgår det at matjordplan skal være godkjent av lokal landbruksmyndighet før igangsettingstillatelse gis. Matjordplanen sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte.

Økonomisk vurdering

Ingen direkte konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Plankart 28.11.23
2. Planbeskrivelse 15.08.24
3. 1. gangs behandling saksfremlegg 23.08.23
4. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune 09.10.23
5. Uttalelse Statsforvalteren i Trøndelag 09.10.23
6. Anmodning om frafall av innsigelse 05.12.23
7. Vedrørende anmodning om frafall av innsigelse 19.12.23
8. Anmodning om frafall av innsigelse 04.03.24
9. Vedrørende anmodning om frafall av innsigelse 08.04.24
10. Vedrørende anmodning om frafall av innsigelse 16.05.24
11. Anmodning om frafall av innsigelse 21.08.24
12. Vedrørende anmodning om frafall av innsigelse 04.09.24
13. Uttalelse NVE 10.10.23
14. Uttalelse Statens vegvesen 23.11.23
15. Reguleringsbestemmelser 29.10.24