## Sammendrag høringsuttalelser med tilsvar

| Merknad | Tilsvar |
|---|---|
| **Statens vegvesen – 04.09.20** | |
| - Oppfatter at våre innspill til oppstart er ivaretatt | - Tatt til etterretning |
| **NVE – 09.09.20** | |
| - NVE har fått tilsendt rapporter av 28.10.13, 12.03.14 og 13.11.13.<br><br>- NVE har innsigelse til planforslaget. For å godtgjøre sikkerheten iht. PBL/TEK forutsettes det følgende:<br><br>- Tiltakshaver må tilslutte seg en geoteknisk konsulent som svarer ut om det er behov for videre tredjepartskontroll av de beregninger og vurderinger som er gjennomført. Dersom det er behov for tredjepartskontroll må det stilles rekkefølgekrav i planforslaget om at denne skal være gjennomført og godkjent før tiltaksrealisering (dette er å anse som et vilkår for egengodkjenning – innsigelse til reguleringsplanen)<br>- Kommunen skal belegge fagområdet geoteknikk med ansvar ifm. byggesaken (SAK) tiltaksklasse 2 eller 3<br>- Prosjekteringen må skje iht. iht. krav i TEK17 – dvs. både NVE 7/2014 og Eurokode 7 | - Forslagsstiller TOBB har etter de siste høringsuttalelsene fra NVE anskaffet en ny vurdering av de geotekniske forholdene i planområdet.<br><br>- Den nyeste geotekniske rapporten er datert 26.02.21 og er utarbeidet av Multiconsult. Rapporten vurderer tidligere rapporter opp mot gjeldende regelverk, NVE sin veileder 1/2019, samt mot dagens planlagte utbygging. I rapporten konkluderer man med at dagens situasjon har en tilfredsstillende sikkerhet, og at tidligere vurderinger også er gyldige forutsatt at tiltaket ikke medfører en forverring i områdestabiliteten. For å oppnå «ikke forverring» er det en forutsetning at total vekt av planlagt leilighetsbygg er mindre enn utgravd masse for kjeller. Dette må ivaretas i detaljprosjekteringen. Dersom dette ikke er tilfelle, må det utføres stabilitetsberegninger for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet for områdestabiliteten. Ellers påpeker man at det forutsettes at etablering av byggegrop og fundamenteringsløsninger detaljprosjektertes i senere faser.<br><br>Rambøll har gjennomført en uavhengig kvalitetssikring av Multiconsults nyeste rapport (datert 27.04.21). Rambøll konkluderer med at: «Forutsatt at tiltaket ikke medfører forverring av stabilitet er krav iht. NVEs veileder 1/2019 oppfylt ved tidligere utførte vurderinger og analyser. For å oppnå «ikke forverring» må ny bebyggelse etableres fullt kompensert. Lokalstabilitet og kontroll av «ikke forverring» må detaljprosjektertes».<br><br>- I planforslaget finnes følgende bestemmelser i §6.3:<br><br>- Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. |

| | |
|---|---|
| | - I tillegg er følgende bestemmelser blitt inkludert:<br><br>• For hele planområdet skal tiltak følge råd og anbefalinger i Multiconsults rapport 10224382-RIG-NOT-001, datert 26.02.21, samt Rambølls kvalitetssikring datert 27.04.21.<br>• Dersom det er behov for tredjepartskontroll må denne være gjennomført og godkjent før realisering av tiltak. |
| **ReMidt – 15.09.20** | |
| - Nedgravd avfallsløsning ansees som beste alternativ<br>- For Sanna Østre må det planlegges med 4 kummer til sammen for å dekke de framtidige avfallsfraksjonene<br>- Forslaget på renovasjonsløsning som er sendt er grei med tanke på plassering og busslommefunksjon | - I bestemmelsene sikres det at renovasjonsanlegg skal være nedgrav og plasseres i henhold til plankartet.<br>- Det er nå konkretisert i bestemmelsene at renovasjonsanlegget skal planlegges med fire kummer for å dekke fremtidige avfallsfraksjoner. |
| **Fylkesmannen i Trøndelag – 31.08.20** | |
| - Fylkesmannen viser til at det er satt minimumskrav til parkering på 1 p-plass per boenhet. Gitt prosjektets nærhet til bussholdeplass og for å sikre kollektivtransportens attraktivitet anbefaler vi Skaun kommune å endre p-kravet til maks 1 p-plass per boenhet.<br><br>- Fylkesmannens faglige råd er at gode, og fortrinnsvis blågrønne løsninger for håndtering av overvann vurderes og sikres i bestemmelsene til planen, og ikke utsettes til søknad om tiltak. | - Forslaget om minimumskrav til parkering på 1 p-plass per boenhet er lavere enn kravet i KPA (1,75 p-plass per 3-roms leilighet og 1,25 per 2-roms leilighet), og så lavt som vi mener er mulig. Vi er enig i å holde kravet til parkering lavt, men det må være tilstrekkelig rom for parkering for både beboere og gjester.<br><br>- Området ligger godt til rette for lokal overvannshåndtering. Løsning for overvannshåndtering mener vi er for tidlig å fastsette fordi det bør avklares av prosjekterende hvilken løsning som er best egnet ettersom grunnarbeidene kommer i gang. Det er dog blitt inkludert i §5.6 i bestemmelsene at det skal sikres tilstrekkelig med arealer for lokal, åpen overvannshåndtering og tilhørende vegetasjon på tomten. |
| **Trøndelag fylkeskommune – 12.10.20** | |
| - Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner<br>- Vi mener det må stilles krav om at minst 1 soverom i hver leilighet har luftemulighet til område med støynivå <55dB<br><br>- Fylkeskommunen vil gi kommunen faglig råd om å kreve planmateriell som viser at både arealkrav og kvalitetskrav til uteareal | - I bestemmelsene stilles det krav om at for boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet i fasade med støynivå <55dB. Det stilles imidlertid ikke krav om at minst 1 soverom i hver leilighet har luftemulighet til område med støynivå <55dB. Grunnen er at vi ser at dette kan bli vanskelig å få til for de minste leilighetene. Da må i tilfelle leilighetssammensetningen endres, og noen |

| | |
|---|---|
| kan oppfylles i tråd med kommuneplanens arealdel og TEK17 (blant annet angående solforhold, støy, trafikksikkerhet og luftkvalitet). Fylkeskommunen kan ikke se at kommuneplanens krav, og krav jfr. teknisk forskrift til areal for uteopphold er oppfylt i planforslaget. | leiligheter må slås sammen, med konsekvens at tilbudet på mindre leiligheter blir redusert.<br><br>- Selv om tomten har enkelte utfordringer knyttet til utearealet, anser vi likevel at areal- og kvalitetskrav i tråd med KPA og TEK17 kan oppfylles. I KPA stilles det krav om at minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på min. 30% av bruksarealet (BRA). Dette arealkravet oppfylles i planen.<br><br>- Kommunedirektøren ser at planforslaget gir en del negative effekter med tanke på sol, og at felles uteoppholdsarealet i nord blir liggende i skyggen gjennom deler av dagen. Ved at det både planlegges for balkonger og uteoppholdsareal på bygningskroppene mot sør og nord, i tillegg til et større felles grøntområde, mener kommunedirektøren likevel at planen legger til rette for tilfredsstillende solforhold ut fra de forutsetninger som finnes på tomten. Solforholdene er best på ettermiddag/kveld da de fleste beboerne som regel er mest hjemme og har mulighet til å være ute.<br><br>- Selv om bebyggelsesstrukturens orientering kan ha en del negative effekter med tanke på sol, er den dog positiv når det gjelder skjerming av støy på uteoppholdsarealer mot nord – der hoveduteoppholdssonen er tenkt. Ved å tilføye tiltak som skjerming på balkonger kan man redusere støyen ytterliggere på uteareal.<br><br>- Når det gjelder luftkvalitet skal det i henhold til §6.5 i bestemmelsene ved søknad om rammetillatelse redegjøres for tiltak for skjerming av støv i henhold til T-1520. Området ligger tett på trafikkert vei, og det er viktig å sikre god luftkvalitet. De siste årene er det blitt bygget flere boliger i nærområdet som ligger nærmere E39 enn foreslått bebyggelse. Området er generelt åpent – noe som gir god luftgjennomstrømning. Luftkvaliteten antas derfor å bli tilfredsstillende for boligbebyggelse.<br><br>- Trafikksikkerheten på uteoppholdsarealene ansees som god. Trafikken er konsentrert på den sørvestre delen av tomta hvor avkjøring til planområdet, parkeringsplasser og nedkjørsel til parkeringskjeller befinner seg. Parkeringen tar opp forholdsvis lite areal av uteoppholdsarealet. Dette sammen med at det ligger i forbindelse med innkjøringen til eiendommen på et areal |

| | |
|---|---|
| | som er lite attraktivt for annen bruk ansees som svært positivt.<br><br>- I bestemmelsene i §4.6 er det i tråd med KPA og TEK17 blitt spesifisert at uteoppholdsareal skal være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare, samt ha gode sol- og lysforhold. Vi ser som nevnt utfordringer med utearealet kvalitetsmessig, men mener det likevel er gjennomførbart å skape tilfredsstillende uteoppholdsplasser på tomta. |
| **Råd for personer med funksjonsnedsettelse** | |
| - Antall P-plasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, må tilfredsstille de overliggende krav. Antallet synes noe lite.<br><br>- Vi peker på TEK 17 § 8.2 «Opparbeidet uteareal med krav om universell utforming» skal gjelde for dette prosjektet, da det er boligbygg med krav om heis og området framstår som egnet for universell utforming.<br><br>- Det settes ikke krav til universell utforming, men bruker heller begrepet «tilgjengelighet». «Tilgjengelighet» slik det defineres, stiller litt svakere krav enn universell utforming. Pliktkravet gjelder ikke, men det henstilles å stille krav om universell utforming av et minimum av leilighetene, dvs. ut over kravet om tilgjengelighet. | - Antall parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne er i bestemmelsene i tråd med innspillet blitt endret fra 1 til minimum 2 parkeringsplasser etter siste høringsrunde. Med utgangspunkt i en anslått mengde på 30 p-plasser, utgjør dette i overkant av 5%.<br><br>- I samsvar med TEK17 §8-2 stilles det nå krav om at utearealet skal være universelt utformet.<br><br>- Kommunedirektøren er enig med RFF om at det er viktig at en viss andel av leilighetene utformes på en måte som sikrer tilgjengelighet for alle. Det er likevel ikke krav til universell utforming i boligbebyggelse. Forslaget slik det nå fremlegges legger opp til tilgjengelige leiligheter i ulik størrelse. Det er også tatt inn i bestemmelsene at adkomst til alle boliger (og balkonger) skal være trinnfri. |
| **Erlend Holtan Laksås og Katrine Søvik Rødseth, eiere gnr/bnr 9/58 – 12.10.20** | |
| - Vi ser av sol/skyggeanalysen vedlagt planen at foreslått bebyggelse vil kaste alt for mye skygge inn på vårt lille uteareal i vinterhalvåret. Vi vil derfor be om at byggehøyden tas ned på en slik måte at det vil kastes mindre skygge inn på vår eiendom.<br><br>- Eiendommen er per i dag dårlig drenert, som medfører at vi som nærmeste nabo mottar overvann på vår eiendom. Vi forutsetter at planen vil innbefatte en plan for håndtering av overvann på egen eiendom.<br><br>- Ser av plankart lagt ved reguleringsplanen at det bare er gang/sykkelveg, renovasjonslomme, gjesteparkering og rampe til parkeringskjeller som ligger i kartet. Vi ønsker at øvrig planlagt bebyggelse tegnes inn i plankartet. | - Kommunedirektøren ser at bebyggelsen vil kunne gi en del skygge, særlig på nordsiden av bygningene. Det meste av skyggen vil falle på tomten som byggene står på, men noe vil også strekke seg inn i naboers uteareal. Kommunedirektøren mener likevel at planforslaget gir tilstrekkelige solforhold til naboer. Høyde på foreslått bebyggelse er lavere enn det som tillates i områdeplanen. Forslagstiller har gjort endringer i den siste revisjonen av plankartet som viser at bebyggelsen ikke kommer nærmere enn vist ved byggegrenser. At det ikke tilrettelegges for næringsareal vil også kunne senke høyden på bygget noe, og i så måte være gunstig for solforholdene, da det i planen ikke stilles krav om en 4,5 meter høy førsteetasje i tråd med §8.3 i kommuneplanens arealdel. |

| | |
|---|---|
| | - Plan for VA og vannhåndtering utarbeides i separat VA-plan. Bestemmelsene sikrer overvannshåndtering iht. Skaun kommunes overvannsnorm. Det skal utarbeides detaljerte planer som redegjør for overvannshåndtering før bygging igangsettes.<br><br>- Plankartet angir formål og er juridisk bindende og er ikke fullt så detaljert, ettersom dette kan føre til behov for dispensasjon fra planen hvis det gjøres endringer i bebyggelsen. Det er likevel i dette tilfellet blitt regulert inn byggegrense på tomten som sikrer avstand til omliggende bebyggelse og veiareal. I dette tilfellet anser vi inntegning av en relativt stram byggegrense som hensiktsmessig, med tanke på aspekter som støy- og solforhold, samt ivaretagelse av siktlinjer. |
| **Beboere i Krokuslia – 17.11.20** | |
| - Søknaden anses som ikke korrekt eller tilstrekkelig begrunnet, noe som framkommer direkte av pbl§19.1 første setning. Lovtekst «dispensasjon krever grunngitt søknad.» | - Dette er en plansak og den faller ikke innunder pbl. § 19. |
| - Vi mener det er svært uheldig at det allerede nå igangsettes prosess av omgjøring av areal fra kombinert næring og bolig til rent boligområde. Dette spesielt da det i områdeplanen og i umiddelbar nærhet finnes flust av ubebygd areal regulert til dette. Dette kan ha store konsekvenser for senere næringsetablering at denne ressursen fjernes. Vi mener derfor at det ikke kan innvilges dispensasjon i fra områdeplanen da dette blir et for vesentlig og for stort avvik i forhold til de hensyn som er ivaretatt i områdeplanen. Vi kan heller ikke se at det foreligger noen åpenbare fordeler med å innvilge dispensasjonen. Disse fremkommer heller ikke i mottatt søknad. | - Kommunen vurderer at det er avsatt nok næringsareal i Buvika slik situasjonen er per i dag, og for fremtidig utvikling. Det utvikles nå et nytt bygg med næring i første etasje vis-a-vis Kiwi-bygget på andre siden av rundkjøringen. Samtidig er det vurdert at det vil være naturlig at nytt næringsareal etableres videre på den siden av fylkesvegen. Dette vil gi et mer samlet sentrum med trygg og kort avstand mellom tjenestene, der det ikke legges opp til krysning av flere trafikkerte veier. |
| - Da beboerne i Langekra kjøpte bolig var det ingen utbygging som var bestemt for nabotomta i sør. Flere hørte om en planlagt utbygging gjennom informasjon fra megler i Nylander, men det var få eller ingen konkrete planer på hva som skulle bygges. Vi ble forestilt 2 etasjer som resten av området. Planen som nå er presentert ligner i svært liten grad noe vi så for oss at kom som vår nærmeste nabo da vi signerte kontrakter for å kjøpe boliger på to etasjer i | - Vi har forståelse for at bygget virker noe høyt, men utbyggingen er i tråd med overordnet plan når det gjelder utnytting og høyde. Planforslaget har en maksimal byggehøyde på ± 14 meter over planert terreng. Utnyttelsen er satt til minimum fire boenheter per daa, med et minimum samlet bruksareal (BRA) på 2870 m² og maksimum BRA på 3500 m². Størrelsen på planområdet er ca. 4100m² (ca. 5000m² inkludert gang- og sykkelveg og renovasjonslomme). § 5.2.2 i områdeplan Buvika tillater bebyggelse med en høyde inntil |

| | |
|---|---|
| et nabolag med boliger som også bare er på to etasjer.<br><br>- Å sette opp to store leilighetsbygg på fire etasjer på tomta sør for Krokuslia, anser vi som upassende for resten av nabolaget og områdets byggestil. Vi bor i en landbrukskommune, og flere i nabolaget har flyttet ut av byen for å komme seg bort fra bebyggelse som i Buvik-skala kan anses som en høyblokk.<br><br>- Det vil være svært sjenerende å ha det vi må anta blir mange boenheter i to store leilighetsbygg så tett på våre rekkehus og hager. Man må regne med mye innsyn fra de planlagte leilighetene, og alle boenhetene i leilighetsbyggene vil gjøre det mindre attraktivt for beboerne i Langekra å oppholde seg på uteområdet tilhørende sin egen bolig.<br><br>- To bygg på fire etasjer på den sørligste tomta på dette boligområdet vil utvilsomt føre til veldig reduserte sol- og lysforhold for boliger og tomter i Langekra. Det vil være tilnærmet mørklagte boliger og tomter i tidsrommet september-mars (høstjevndøgn til vårjevndøgn). Med unntak av midt på sommeren da sola står som høyest, vil det kun være tidlig på morgenen og sent på ettermiddagen at solen vil komme inn i gata fra henholdsvis øst- og vestsiden. Skyggen vil i hovedsak falle på rekkehusene i Langekra, men også påvirke enebolig i kjede på nordsiden av Langekra. Det er uakseptabelt å få så dårlig solforhold.<br><br>- Den planlagte siktlinja fra bensinstasjonen og ned mot fjorden gjennom boligområdet Krokuslia er det heller ikke tatt hensyn til i disse planene, og bebyggelsen vil framstå som en massiv vegg for de som kjører gjennom Buvika og skal se ned mot sjøen.<br><br>- Det er en stor bekymring at det skal graves ut parkeringskjeller på tomta. Dette er både med tanke på utrygg kvikkleire, og også at denne leira eventuelt må stabiliseres med spunting. Det vil være en stor bekymring for ødeleggelser og oppsprekking på bolig hvis det må spuntes så nære husene våre, og | 18 meter og en utnyttelse på minimum 70 % BRA, maksimum 100 % BRA. Planforslaget er med andre ord godt innenfor disse føringene. Kommunen har et ansvar for å sikre god utnytting av arealene i Buvika. Dette vil gi bedre tilbud på ulike tjenester, samt unngå nedbygging av matjord.<br><br>- For å sikre at de nye byggene harmoniserer med de omkringliggende, er det i bestemmelsene blitt presisert at bygningene skal utformes bevisst i forhold til omgivelsene, slik at de harmoniserer med det omkringliggende boligområdet estetisk.<br><br>- Bebyggelsen er trukket så langt tilbake som mulig fra nabobyggene og det er et forholdsvis stort åpent areal som blir gjenstående mellom ny og eksisterende bebyggelse. Arealet skal etter planen beplantes, se illustrasjonsplan. Innsyn fra balkong og fra innsiden av leilighetene er svært begrenset, på grunn av avstand sikret gjennom byggegrenser.<br><br>- Vi ser at bebyggelsen vil kunne gi en del skygge, særlig på nordsiden av bygningene. Det meste av skyggen vil falle på tomten som byggene står på, men noe vil også strekke seg inn i naboers uteareal. Vi mener likevel at planforslaget gir tilstrekkelige solforhold til naboer. Høyde på foreslått bebyggelse er lavere enn det som tillates i områdeplanen. Det er også blitt gjort endringer i den siste revisjonen av plankartet som viser at bebyggelsen ikke kommer nærmere enn vist ved byggegrenser. At det ikke tilrettelegges for næringsareal vil også senke høyden på bygget noe, og i så måte være gunstig for solforholdene, da det i planen ikke stilles krav om en 4,5 meter høy førsteetasje i tråd med §8.3 i kommuneplanens arealdel for næringsareal i blokkbebyggelse.<br><br>- De nye byggegrensene som er tegnet inn i dette planforslaget sikrer siktlinja fra bensinstasjonen og ned mot fjorden. Bebyggelsen vil slik sett bli oppbrutt og i mindre grad fremstå som en vegg.<br><br>- Det stilles krav i bestemmelsene at geoteknisk prosjektering skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis. Videre følger det |

| | |
|---|---|
| spuntingen vil kunne påvirke boliger på hele feltet Krokuslia/Saltnes park.<br><br>- Så mange boenheter er ikke infrastrukturen i Buvika klar for, samt at etterspørselen på slike boliger er mer enn mettet på nåværende tidspunkt. Skolen er nesten full, og barnehagene har heller ikke godt med plass. Det tok lang tid å få solgt leilighetene i boligprosjektene på både Buvik Brygge og Buvik Panorama. Nå skal det i tillegg bygges mange leiligheter på nabotomta til Kiwi. Vi kan ikke se at det er et stort behov for boliger i Buvika på nåværende tidspunkt.<br><br>- Beboerne i Krokuslia krever befaring på tomta med kommunen for å få visualisert høyde på blokka, se størrelsen av tomta, nærhet til nabotomtene, samt se på byggestil til resten av boligområdet Krokuslia/Saltnes Park. | av byggesaksforskriften (SAK10) at det må gjennomføres uavhengig kontroll av denne prosjekteringen. Det er gjennomført ytterligere geoteknisk vurdering i forbindelse med denne planen. Skader skal unngås, og en eventuell erstatning dekkes av utbygger. Utbygger følger vanlige erstatningsregler ved eventuelle skader på naboeiendommer.<br><br>- Ifølge ansvarlig i kommunen på saksfeltet, er barnehagekapasiteten god i området. Man vil ha god kapasitet dersom det skulle bli behov for en eventuell utvidelse som en følge av økt behov av denne utbyggingen. Når det gjelder skolekapasitet ser barnetallet ut til å flate ut – man antar følgelig at det vil være ok kapasitet på skolene også.<br><br>- I samråd med TAG arkitekter har kommunen vurdert at det ikke vil bli gjennomført befaring på tomta. Vi mener de fremlagte planene gir et godt nok bilde på hvordan prosjektet vil realiseres. |