Sanna Østre 9/22 og 1039/11_oppsummering merknader med kommentarer

Eiere av Langekra 22, *e-post datert 31.03.2020*

Erlend H. Lakså & Katrine S. Rødseth

I brevet etterspørres om det er avholdt oppstartsmøte for plansaken og om å få oversendt referat fra dette møte.
Det påpekes at om et slik møte ikke er avholdt kan det ikke varsles om planoppstart.

Tilsvar: *Det ble avholdt oppstartsmøte med Skaun kommune den 11.12.2019. referat og underlag for oppstartsmøte ble oversendt som etterspurt 01.04.2020.*

For merknaden i sin helhet, se vedlegg 11; Innkomne merknader.

Trøndelag Fylkeskommune, *brev datert 03.04.2020*

1.Forholdet til overordnet plan
Det varslede planarbeidet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.
Brev til Skaun kommune datert 11.03.20.

2.Liten risiko for konflikt med eldre tids kulturminner
Det minnes om meldeplikten paragraf 8.

3.Området er støyutsatt og planen må oppfylle støykrav
Planområdet er støyutsatt og støyproblematikken må belyses i planarbeidet. Forutsetter at reguleringsplanen sikrer at støykrav blir oppfylt.

Tilsvar:
1.Forholdet til overordnet plan
Planen avviker noe fra overordnede planer på tre punkter.
Det ene er parkeringsdekningen som er foreslått noe lavere enn i KPA og områdeplanen for Buvika. Dette med bakgrunn i tomtens svært sentrale beliggenhet og nasjonale føringer som tilsier at vi skal gå og sykle mer i fremtiden. Se punkt. 4.8 i planbeskrivelsen.

Det er også foreslått en mindre omlegging av regulert gang og sykkelsti forbi eiendommen for å gjøre plass til renovasjonslomme til de nye boligene. Dette er svært liten justering, hvor trafikksikkerheten og lengden på gang- og sykkelstien vil forbli endret. Se punkt. 4.11 i planbeskrivelsen.

Detaljreguleringen avviker også fra overordnede planer ved at det ikke legges opp til krav om næringsareal innenfor planområdet. Bakgrunnen for bestemmelsen om krav om næring antas å være å sikre næringsareal på riktig sted i Buvika. Sett i forhold til Buvikas størrelse, har Buvika betydelige arealreserver i områdeplanen, som i har bedre beliggenhet enn den omsøkte tomten. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at avviket fra områdeplanen er av minimal betydning. Se vedlegg 13; Notat til planforslag, utarbeidet av TAG Arkitekter, datert 26.05.2020.

2.Liten risiko for konflikt med eldre tids kulturminner
Dette er sikret i planbestemmelsene.
Se §3.2 planbestemmelser

3.Området er støyutsatt og planen må oppfylle støykrav
Det er utarbeidet en oppdatert støyrapport for detaljreguleringen. Se vedlegg 06; Støyrapport, utarbeidet av Multiconsult, datert 13.05.20

Anbefalingene og tiltakene fra rapporten er innarbeidet både i planbeskrivelsen og bestemmelsene.
Se §7.4 i planbestemmelsene og punkt. 3.14.

Statens Vegvesen, *brevdatert 25.04.2017*

Viser til tidligere uttalelser per brev 21.02.2020 og per epost 04.10.2019.
Statens vegvesen har i disse uttalelsene ikke utelukket muligheten for renovasjonslomme i fv801, men har stilt spørsmåltegn ved;

- Oppstillingsplass for søppelhenting vil bli lite brukt og kan benyttes som parkering for biler. (godt kjent problem fra andre «lommer ved vegnettet, og spesielt aktuelt dersom det ellers er dårlig med parkeringsmuligheter, skilting og merking fungerer dårlig for å avbøte slike problem.). Vi krever derfor at boligområdet som planlegges har tilstrekkelig med parkeringsplasser.
- Drift og vedlikehold av gang/sykkelveg kan vanskeliggjøres f.eks. ved dårligere framkommelighet/ behov for spesielt utstyr/lengre veg – dyrere drift.
- En slik løsning vil kreve at kantstein jf bildet er senket slik at det ikke er farlig/til hinder hverken for syklister eller brøyteplog»

Det forutsettes også at eventuell støyproblematikk må håndteres.

Tilsvar:
For å unngå at oppstillingsplass for søppelhenting benyttes som parkering for bilder planlegges det god merking både i form av skilting og grafikk på bakkeplan. Kantstein vil bli senket som anbefalt. Det vil være fire synlige gjesteparkeringsplasser på bakkeplan som vil redusere sannsynligheten for tilfeldig parkering i renovasjonslommen. Drift og vedlikehold av gang og sykkelveg ble også tematisert i uttalelsen. I denne situasjonen er det kun snakk om en mindre justering av dagens situasjon. Drift og vedlikehold vil være uendret, da fortau, gang- og sykkelveg allerede må brøytes separat. Se planbeskrivelsen punkt. ***4.9 og 4.11.***

Endelig løsning for renovasjonslommen vil utvikles i samråd i vegeier. Se planbestemmelse §4.1.2

I forhold til støy er det utarbeidet en oppdatert støyrapport for detaljreguleringen. Se vedlegg 06; Støyrapport, utarbeidet av Multiconsult, datert 13.05.20. Anbefalingene og tiltakene fra rapporten er innarbeidet både i planbeskrivelsen og bestemmelsene. Se §7.4 i planbestemmelsene og punkt. 3.14.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, *brev datert 28.04.2017*

Overordnede føringer

Det påpekes at fristen for varslingen er noe kort og det anmodes og at den i fremtidige saker bør være ca. 4 uker, selv om det ikke er et lovpålagt krav.

Landbruk

Fylkesmannen mener det er uheldig at kravet til forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse avvikes hvis det på sikt fører til mangel på denne typen arealer i området. Det bes derfor om en utdypende vurdering av dette som følger plansaken på høring.

Effektiv arealbruk vil redusere presset på jordbruksarealene i området. Det er derfor positivt at det legges opp til parkeringskjeller. Det legges til grunn at dette skal sikres i bestemmelsene. De legges også til grunn at kravene til arealutnyttelse i områdeplanen videreføres.

Klima og miljø

Forurensing:
Planområdet ligger i gul støysone og det må derfor gjøres en støyfaglig utredning som viser at det vil være mulig å etableres boliger i tråd med T1441/2016. Planforslaget må sikre stille side og gode uteoppholdsarealer. Den lokale luftforurensningen må også vurderes i forhold til bomiljø i prosjektet.

Parkering

Prosjektet ligger tett på bussholdeplass og strenge parkeringskrav med maksantall både i kjeller og på bakkeplan må gjelde for prosjektet. Avvik mot områdeplanen må vurderes.

Tettstedsutvikling
Fylkesmannen ser at det kan være uheldig å gå bort fra næring i plan 1. Planforslaget må vurdere dette avviket og hva det vil bety for området som helhet.

Barn og unge
Minner om T-2/08- Det må tilrettelegges for hensiktsmessige lekeområder for barn og unge.
Oppfordrer til å involvere barn og unge til å medvirke i planarbeidet.

Helse og omsorg
Det er viktig å fortette med kvalitet og sosialbærekraft i tillegg til klima og miljø må ivaretas og fremkomme av planen.

Bokvalitet
Variasjon i boligstørrelser er viktig for å sikre god demografisk sammensetning. Det bør etableres uteoppholdsarealer på bakkeplan med mulighet for varierte aktiviteter. Gode lys og solforhold er viktig både i prosjektet og for naboene og dette må fremkomme av sol/skygge diagrammer til planen.

Trafikksikkerhet
God trafikksikkerhet er viktig og Fylkesmannen støtter kommunen i at det kun skal legges opp til en avkjøring til eiendommen. Parkeringsanlegg under bakken vurderes som positivt. Nedkjøring må vurderes i forhold til trafikksikkerhet. Fylkesmannen mener at al parkering bør legges i kjeller og at det ikke skal åpnes for parkering på bakkeplan.

I områder med god kollektivdekning og nærhet til sosialinfrastruktur må reduksjon i parkeringsdekningen vurderes. Maksantall parkeringsplasser og antall sykkelparkeringsplasser må sikres i reguleringsbestemmelsene. Krav om at andel av sykkelparkeringsplasser skal være innendørs bør også inngå i bestemmelsene. Det samme gjelder krav til EL andel på parkeringsplassene og krav om at EL anlegg dimensjoneres for dette.

Universell utforming
Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Bygge og anleggsfasen
Det må stilles krav om at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge. og anleggsfasen, særlig med tanke på at det planlegges bebyggelse i nærheten av etablert boligområdet.

Samfunnssikkerhet
Minner om at det må gjennomføres en ROS analyse i tråd med plan og bygningsloven.

Tilsvar:

Overordnede føringer
Dette er tatt til etterretning for kommende saker. Vi valgte også med bakgrunn i dette å avvente noen ekstra dager etter varslingsfristen var gått ut om det skulle komme flere innspill etter fristen ville disse også blitt medtatt.
Det innkom ingen innspill etter at fristen var gått ut.

Landbruk
Bakgrunnen for bestemmelsen om krav om Forretning/tjenesteytin/næring antas å være å sikre næringsareal på riktig sted i Buvika. Sett i forhold til Buvikas størrelse, har Buvika betydelige arealreserver i områdeplanen, som i har bedre beliggenhet enn den omsøkte tomten. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at avviket fra områdeplanen er av minimal betydning. Se vedlegg 13; Notat til planforslag, utarbeidet av TAG Arkitekter, datert 26.05.2020.

*Krav om parkeringskjeller er ivaretatt i planbestemmelsene paragraf **§4.1.11***
Krav til arealutnyttelse er sikret i paragraf §4.1.4 i bestemmelsene.

Klima og miljø

Forurensing:

Det er utarbeidet en oppdatert støyrapport for detaljreguleringen. Se vedlegg 06; Støyrapport, utarbeidet av Multiconsult, datert 13.05.20.

Anbefalingene og tiltakene fra rapporten er innarbeidet både i planbeskrivelsen og bestemmelsene.
Se §7.4 i planbestemmelsene og punkt. 3.14. Alle leilighetene i prosjektet er gjennomgående med stille side.

De siste årene er det bygget flere boliger i nærområdet som ligger nærmere E39 enn foreslått bebyggelse.
Området er generelt åpent noe som gir god luftgjennomstrømning. Luftkvaliteten i området antas derfor å være tilfredsstillende for boligbebyggelse. Siden området likevel ligger tett på trafikkert veg og det er viktig å sikre god luftkvalitet og foreslåes det å plassere luftinntak for boligene på nordsiden av blokkene bort fra veien. Hovedvekten av uteoppholdsarealene i prosjektet er derfor også plassert bort fra vegen, skjermet av bebyggelsen. Alle leilighetene i prosjektet planlegges som gjennomgående med luftemuligheter på den nordlige fasaden som vender bort fra trafikken. Dette er sikret i bestemmelsenes §7.4

Parkering

Det er foreslått å redusere kravet til parkering i planen noe i forhold til område planen med bakgrunn i prosjektets sentrale plassering. Se planbeskrivelsen punkt. ***4.8.*** *I planbestemmelsene legges det også opp til maks. antall parkeringsplasser både i kjeller og på bakkeplan. Se* ***§4.1.11***

Tettstedsutvikling:

Det er gjort en helhetlig vurdering av virkningene av å gå bort fra næring i plan 1 se vedlegg 13; Notat til planforslag, utarbeidet av TAG Arkitekter, datert 26.05.2020.

Barn og unge

I utomhusplanen til prosjektet er det lagt opp til en lekeplass inne i planområdet mot rekkehusene.
Det er fra forslagsstiller side ikke tatt noe eget initiativ til medvirkning med barn og unge. Det forutsettes at Skaun kommune har gjort de nødvendige vurderingene i forhold til involvering her.

Helse og omsorg

Bokvalitet

Planen legger opp til muligheter for stor variasjon i boligstørrelser. Dybden på boligblokkene muliggjør både små og store gjennomgående leiligheter. Det stilles også krav til variasjon i leilighetstyper i bestemmelsene §4.1.11.

Det skal etableres uteoppholdsarealer på bakkeplan i forbindelse med prosjektet. Store deler av uteoppholdsarealet er skjermet for støy og det legges opp til god variasjon i aktiviteter med både grillplass, lekeplass, rom for dyrkning, skjermede hvileområder og muligheter for sosiale sammenkomster.

Gode lys og solforhold for både beboerne i prosjektet og naboer har vært i fokus i utviklingen av planen.
Gjennomgående leiligheter med balkonger og vindusflater både mot utsikten i nord og solen i sør gir svært gode lysforhold i alle leilighetene. Bebyggelsen er foreslått i fire etasjer, selv om det i områdeplanen er mulig å bygge høyere. Dette for sikre gode solforhold på uteområdene og for naboene. Se vedlegg 04; Illustrasjonsmateriale, datert 04.05.20 med sol/skygge diagrammer.

Trafikksikkerhet

Det blir kun en avkjøring til planområdet og denne betjener både nedkjøring til kjeller og parkering på bakkeplan.
I planforslaget legges det opp til fire gjesteparkeringsplasser på bakkeplan. Disse parkeringsplassene tar lite av uteoppholdsarealet og ligger i forbindelse med innkjøringen til eiendommen på et areal som ikke er attraktiv for annen bruk. Da det i prosjektet legges opp til renovasjonslomme langs FV801 er det også vurdert at det er hensiktsmessig med noen synlige parkeringsplasser for besøkende på bakkeplan for å sikre at det ikke blir fristende parkerer i renovasjonslommen.

I planbestemmelsene er det lagt inn et lavere krav til antall parkeringsplasser enn i området planen og det legges opp til et maks antall plasser som samsvarer med minimumskravene i områdeplanen. Antall sykkelparkeringsplasser er også sikret i denne bestemmelsen med et minimum på 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet.
Det samme gjelder krav til EL parkeringsplasser er også lagt inn i bestemmelsene. Se §4.1.11

Universell utforming

Krav om universell utforming og tilgjengelighet boenhet er ivaretatt i paragrafene 4.1.11 i planbestemmelsene og i punkt 3.11 og 4.13 i planbeskrivelsen.

Bygge og anleggsfasen
Dette er ivaretatt i paragraf 7.2 i planbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet
Se vedlegg 05; ROS-analyse, utarbeidet av TAG Arkitekter, datert 04.06.20.

For merknaden i sin helhet, se vedlegg 11; Innkomne merknader.