

# Planbeskrivelse

Detaljregulering for del av Snefugl gård  
gnr./bnr. 34/37 m.fl.

PlanId 202101



**SELBERG**  
ARKITEKTER




**Tiltakshaver:**  
Svingen Bolig AS

**Konsulent:**  
Selberg Arkitekter AS

**Dato:**  
24.06.2022

*Fugleperspektiv sett fra nordøst*

## Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan   arkitektur   landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.
00	24.06.2022	Oversendelse kommunen	GAI		
01	01.02.2023	Revisjon diverse	TAS	GAI	
02	30.05.2023	Revisjon i forbindelse endring snuhammer	GAI	GAI	

# Sammendrag

---

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljregulering for boligbebyggelse på eiendom gnr./bnr. 34/37. Det foreslåtte planområdet er en del av et større område avsatt framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen som omfattes av foreslått planområde har fått dispensasjon fra rekkefølgekrav om områdeplan i KPA.

Området får adkomst fra en midlertidig avkjørsel i påvente av kommende områdeplan og en samordnet løsning rundt avkjørsler fra Fylkesvei Fv6644 (Snøfuglvegen). Løsningen legger opp til at begge ender av adkomstveg i planen kan koples på det kommende tilstøtende vegnett.

Området skal bebygges med minimum 2,5 boliger per dekar der illustrasjonsprosjektet viser 25 boliger. Planen er fleksibel slik at fordeling mellom kjedehus og rekkehus kan justeres, men aldri under minimumskravet til tetthet.

# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>Sammendrag .....</b>	<b>II</b>
<b>1 Bakgrunn.....</b>	<b>1</b>
1.1 Oversikt over berørte grunneiere .....	1
1.2 Hensikten med planen .....	1
1.3 Kunngjøring om igangsatt regulering .....	2
1.4 Varsel om igangsatt regulering .....	2
1.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	2
<b>2 Planstatus .....</b>	<b>3</b>
2.1 Nasjonale føringer.....	3
2.2 Regionale føringer .....	3
2.3 Kommunale føringer .....	3
2.3.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal	
2.3.2 Krav til parkering	
2.3.3 Byggegrenser	
2.3.4 Byggehøyder, utforming og tetthet.	
2.3.5 Andre kommunale temaplaner	
2.4 Gjeldende reguleringsplan .....	5
2.5 Pågående planarbeid.....	6
<b>3 Beskrivelse av planområdet.....</b>	<b>7</b>
3.1 Planområdet.....	7
3.2 Eiendomsforhold .....	8
3.3 Stedets karakter.....	8
3.3.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	
3.3.2 Arkitektur	
3.3.3 Topografi	
3.3.4 Solforhold og klima	
3.4 Trafikkforhold .....	10
3.4.1 Dagens situasjon – vegnett	
3.4.2 Myke trafikanter	
3.4.3 Parkering	
3.4.4 Kollektivtrafikk	
3.5 Kulturminner.....	11
3.6 Naturverdier .....	11
3.7 Rekreasjon.....	12

3.8	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud .....	12
3.9	Grunnforhold .....	13
3.10	Miljøforhold .....	13
3.10.1	Støy- og luftforurensning	
<b>4</b>	<b>Samråds- og medvirkningsprosess .....</b>	<b>14</b>
4.1	Kommunal medvirkning .....	14
4.2	Nabomedvirkning .....	14
4.3	Statlige og regionale myndigheter .....	14
4.4	Innkomne merknader med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget .....	14
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget.....</b>	<b>16</b>
5.1	Plangrepet.....	16
5.2	Planlagt arealbruk.....	17
5.3	Bebyggelsen .....	18
5.3.1	Bebyggelsens høyde og byggegrenser	
5.3.2	Fleksibel plan	
5.3.3	Utnyttelsesgrad	
5.4	Uteoppholdsareal og grønnstruktur .....	19
5.5	Trafikkforhold .....	20
5.5.1	Adkomst	
5.5.2	Felles adkomstveg	
5.5.3	Parkering	
5.6	Universell utforming .....	21
5.7	Miljøforhold .....	22
5.7.1	Støy	
5.8	Avfallshåndtering .....	22
5.9	Anleggsfasen .....	22
5.10	Rekkefølgebestemmelser .....	22
<b>6</b>	<b>Konsekvenser av planforslaget .....</b>	<b>23</b>
6.1	Landskapsbilde .....	23
6.2	Stedets karakter.....	24
6.2.1	Visuell karakter	
6.3	Kulturminner og kulturmiljø .....	24
6.4	Grønnstruktur.....	25
6.5	Naturmiljø og naturverdi.....	25
6.6	Naturressurser .....	25
6.7	Grunnforhold .....	25
6.8	Teknisk infrastruktur.....	25

6.8.1	Vann og avløp	
6.8.2	Renovasjon	
6.8.3	Trafikkforhold	
6.9	Miljøforhold .....	26
6.9.1	Støy	
6.9.2	Støv	
6.9.3	Flom	
6.9.4	Forurensing	
6.9.5	Overflatevann	
6.10	Sosial infrastruktur .....	27
6.11	Rekreasjonsinteresser .....	27
6.12	Folkehelse .....	27
6.13	Barns interesser .....	27
6.14	Jordvern .....	27
6.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	27
6.16	Konsekvenser for næringsinteresser .....	27
6.17	Interessemotsetninger .....	27
6.18	Konsekvenser i anleggsfasen .....	28
6.19	Sammendrag av ROS-analyse .....	28
<b>7</b>	<b>Vedlegg .....</b>	<b>29</b>

# 1 Bakgrunn

---

Planforslaget er sendt inn av Selberg Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver Svingen Bolig AS.

Følgende materiale er innsendt:

Reguleringsplankart på grunnen datert 24.06.2022, revidert 30.05.2023.

Reguleringsplankart under grunnen datert 01.02.2023.

Reguleringsbestemmelser datert 24.06.2022, revidert 30.05.2023.

Planbeskrivelse med vedlegg datert 24.06.2022, revidert 30.05.2023.

## 1.1 Oversikt over berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører og grenser til følgende grunneiere:

Tabell 1. Oversikt over berørte eiendommer.

Gnr./bnr.	Adresse	Navn
33/75	Nordalsvegen 3, 7540 Klæbu	HAW Eiendom AS
1801/2	Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 Steinkjer	Trøndelag fylkeskommune
202/2	Postboks 74, 7358 Børsa	Skaun kommune
33/1	Snøfuglvegen 131, 7350 Buvika	Elin Snøfugl
34/1	Snøfuglvegen 190, 192 og 194, 7350 Buvika	Arnstein Oddgeir Saltnes

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Skaun kommune.

## 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for boligbebyggelse i Snøfugllia.

**Varsel om igangsatt  
reguleringsarbeid for Snøfugl,  
eiendom gnr. 34 bnr. 37 m.fl.,  
Skaun kommune  
– PlanId 202101**

Iht. PBL § 12-8 varsles det om igangsatt  
reguleringsplanarbeid for gnr. 34 bnr. 37  
m.fl., Skaun kommune.

Tiltakshaver er Svingen Bolig as.  
Planområdet er ca. 9.3 daa. Foreslått hovedformål  
er boliger, med tilhørende funksjoner som  
uteoppholdsareal og trafikkareal.

Foreslått planområde ligger i Snøfuglvegen  
(Fv 6644), sør-vest for Buvika sentrum, mellom  
boligfeltet i Snøfugllia og boligfeltet på Nordlykkja  
og Ilhaugen. Området er avsatt til bolig-  
bebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA),  
Delplan Buvika.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvens-  
utredning.

Planinitiativ med foreløpige beskrivelser og  
illustrasjoner, oppstartsmøtereferat og andre  
aktuelle dokument i prosjektet er tilgjengelig via  
Selberg Arkitekters nettside under «kunngjøring»  
[www.selberg.no/kunngjoringer/](http://www.selberg.no/kunngjoringer/)

Se også Skaun kommunes hjemmeside  
[www.skaun.kommune.no](http://www.skaun.kommune.no)

Opplysninger om planarbeidet fås ved hen-  
vendelse til Selberg Arkitekter ved Fredrik Lian,  
tif. 48 28 60 74.

Innspill til planarbeidet sendes:  
Selberg Arkitekter AS, Postboks 6094 Sluppen,  
7434 Trondheim eller [fredrik@selberg.no](mailto:fredrik@selberg.no)  
innen 22.10.2021.



### 1.3 Kunngjøring om igangsatt regulering

Varsel av oppstart ble annonsert i Avisa Sør-Trøndelag den 17. september 2021 med merknadsfrist den 29. oktober 2021. Kunngjøringen ble også annonsert på Skaun kommunes nettsider. Berørte grunneiere og sektormyndigheter ble tilskrevet pr. brev.

### 1.4 Varsel om igangsatt regulering

Følgende myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte har blitt varslet om oppstart av reguleringsplanleggingen ved brev, datert 5. oktober.

- Trøndelag Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Statens Vegvesen
- NVE region midt
- Tensio, region midt
- ReMidt IKS.

### 1.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen (vedlegg 10). Malen er basert på veiledning fra DBS. Analysen ligger til grunn for planarbeidet og er særlig relevant for *struktur og form, planbestemmelser og avbøtende tiltak*. Relevante utredningstemaer vurderes å være tilkobling til eksisterende fylkesvei og trafiksikker utforming av avkjørsel som avbøtende tiltak.

Figur 1. Annonsen for varsel om oppstart planarbeid.



## 2 Planstatus

---

Reguleringsplanforslaget skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser. Viktige nasjonale og regionale føringer er blant annet klimautfordringene, retningslinjer for areal og transportplanlegging, innskjerpet jordvern, hensyn til barn og unge og krav til universell utforming.

### 2.1 Nasjonale føringer

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
  - Redusere klimagassutslipp
  - Bedre bymiljø og helse
  - Økt tilgjengelighet for alle
  - Bevaring av strandsonen
  - Sikring av grunnlag for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord
  - Redusere tap av biologisk mangfold
  - Redusere tap av Naturmangfold
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

### 2.2 Regionale føringer

- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional plan for arealbruk 2022 – 2030
- IKAP 2 (13.02.2015)

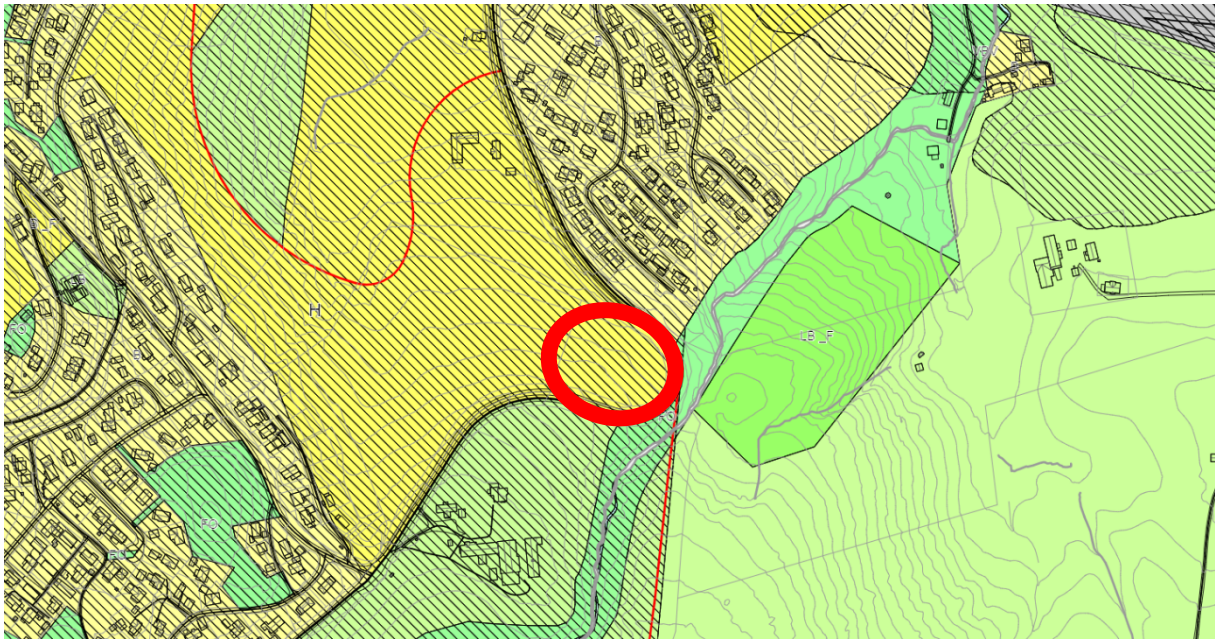
### 2.3 Kommunale føringer

Skaun kommune har ambisjoner om å være en attraktiv bokommune i Trondheimsregionen. Kommunale prognoser for befolkningsvekst anslår en vekst på ca. 220 nye innbyggere pr år. Hovedårsaken til dette er stor tilflytting fra områder utenfor kommunen av yngre mennesker som ønsker å etablere seg i nær tilknytning til Trondheim for å etablere familie. For å tilfredsstillende nåværende og forventet høy framtidig andel av barn og unge har det vært stort fokus på å bygge barnehager, skoler, idretts- og friluftsanlegg i kommunen. Dette har igjen resultert i høy kommunal gjeld, noe som nå gir seg uttrykk i et behov for vekst og mer boligbygging i kommunen.

Det er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser at alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser og retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

Skaun kommunes samfunnsplan er tydelig på at etterspørselen, og følgelig utbyggingen, av nye boliger har vært og vil være størst i tettstedene Buvika og Børsa. Det store behovet for boligbyggingen kommer som en direkte konsekvens av kommunens sentrale beliggenhet med korte avstander til arbeidsmarked, tjeneste- og underholdningstilbud i Trondheim, Orkanger og Melhus.

Det understrekes i kommunale planer at en viktig utfordring er å finne den riktige balansen i andelen av ulike boligtyper, - eneboliger, rekkehus og leiligheter. Videre er lokaliseringen av de ulike boligtypene i forhold til infrastruktur og tjenestetilbud påpekt som svært viktig.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2014-2040, Delplan Buvika. Foreslått planområde er del av et større område avsatt framtidig boligbebyggelse, kalt H.

Foreslått planområde er del av et større område merket H, avsatt framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, Delplan Buvika. Område H i Delplan Buvika har i kommuneplanens bestemmelser knyttet to rekkefølgebestemmelser til seg. Disse går ut på at det skal utarbeides områdeplan for hele formålsflaten før oppstart av detaljplanprosess kan godkjennes, og at 70% av vedtatte og eksisterende boligområder i Buvik sentrum er fradelt og utbygd før utbygging av område H kan tillates.

70% av vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er nå fradelt og utbygd. Eiendommene gnr./bnr. 34/1 og 34/37, som omfattes av foreslått planavgrensning har også fått dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – Krav til områdeplan. Politisk vedtak om dispensasjon fra rekkefølgekrav, etter plan- og bygningsloven § 19-2 ble fattet av Plan- og miljøutvalget i Skaun kommune, 25.08.2020 (sak nr. 23/20). En helhetsvurdering gjort av Plan- og miljøutvalget tilsier at fordelene til å gi dispensasjon var klart større enn ulempene. Dispensasjonen ble gjort med vilkår om at det skal legges vekt på en helhetstankegang og fleksibilitet i planarbeidet, slik at framtidig utbygging av område H kan gjøres på en hensiktsmessig måte. Det at planområdet ligger i østlig utkant av område H gjør at en kan starte en planprosess og påfølgende utbygging uten at det forringer område H. Utbygging av planområdet vil heller ikke gå på bekostning av framtidig områdeplan. Helhetstankegang og fleksibilitet vil være en forutsetning for det videre planarbeidet.

Målet med planarbeidet er å utarbeide en plan i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, selv om rekkefølgekrav er tilsidesatt. Dette vil si å utarbeide en fleksibel plan som ikke legger føringer for annen infrastruktur innenfor områdeplanens arealer, og ikke begrense muligheten for gode, helhetlige løsninger for resten av arealet med krav til områdeplan, område H.

### 2.3.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på min. 30% av bruksarealet (BRA). Utearealene skal lokaliseres slik at de er beskyttet mot trafikk, forurensinger, støy og annen helsefare. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt kan vurderes godkjent dersom det har særskilte kvaliteter (akebakke, klatrenett og lignende).

Kommuneplanen sier at utomhusanlegg og lekearealer skal ferdigstilles før ny boligbebyggelse tas i bruk.

### 2.3.2 Krav til parkering

Foreslått planområde ligger utenfor det som i kommuneplanens arealdel defineres som sentrum, eller sentrumsområde. Kravet til enebolig er 3 parkeringsplasser, for rekke-/kjedehus er det 2,5 plasser, for >3 roms leilighet er det 2,25 plasser og for <2 roms leilighet er kravet 1,75 plasser. Parkering skal dekkes på egen grunn.

### 2.3.3 Byggegrenser

Kommuneplanens arealdel gir ingen føringer hva byggegrenser i utforming av detaljplaner angår. Byggegrense mot offentlig veg, og naboeiendom skal fastsettes som del av planprosessen, i samråd med vegeier og Skaun kommune. I mulighetsstudien er det jobbet ut ifra en byggegrense til naboeiendommer på 4 meter.

### 2.3.4 Byggehøyder, utforming og tetthet.

Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til strøkets karakter når det gjelder, dimensjon, volum, høyde, form, utvendig materialbruk og farge i tråd med prinsippene i plan- og bygningsloven § 29-2.

For nye og uregulerte sentrumsnære byggeområder forutsetter kommunen et minimumskrav til tetthet på 2,5 boliger pr daa.

### 2.3.5 Andre kommunale temaplaner

Videre planarbeidet vil følge retningslinjer i *kommunal hovedplan VA (2016)* og *Trafikksikkerhetsplan (2016)*.

## 2.4 Gjeldende reguleringsplan

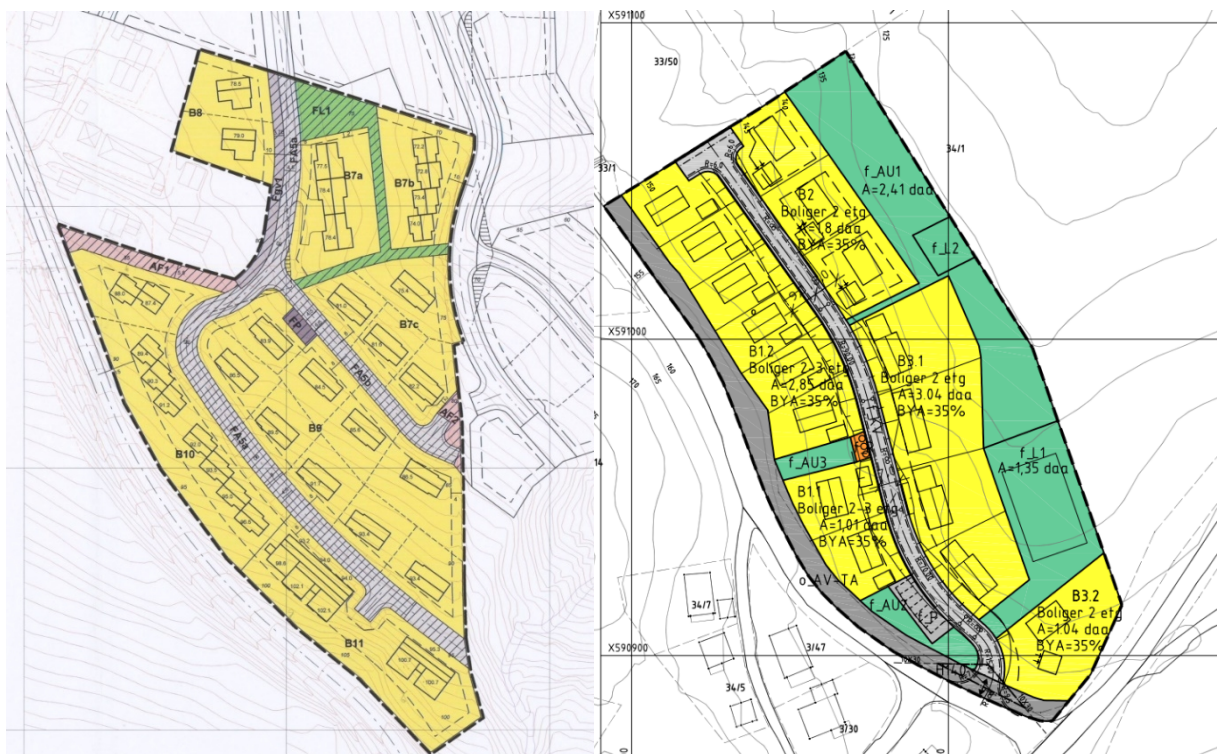
Foreslått planområde kommer i kontakt med formål regulert til nødvendig skjæring, fylling og grøfter og gang- og sykkelveg eller fortau i planen *Gang og sykkelveg Buvika - Ilhaugen* (saksnummer 1988/82). Planen hadde ikrafttredelsesdato 4.6.1988. Innenfor foreslått planområde er det i gjeldende plan regulert tillatt jordbruksavkjørsel midt i svingen på Fv6644 og inn på foreslått planområde, som man kan se ut ifra figur 12. Her tillates det etablering av jordbruksavkjørsel for betjening av arealer omfattet av foreslått planavgrensning.

Utover denne planen fra 1988 omfattes ikke planområdet av vedtatte reguleringsplaner, bortsett fra kommuneplanen.

I nrområdet ligger det to nyere reguleringsplaner for boligfelt. Nord for planområdet ligger reguleringsplan Snøfugllia (Arkivkode L12, Arkivsaksnr. 05/1653), vedtatt i 22.11.2006 (figur 13) og Del av Snøfugl Gård, gnr. 34 bnr. 17 (Arkivkode L12 og 21, Arkivsaksnr. 10/834), Vedtatt 14.09.2010 (figur 14). Begge planer er detaljplaner som regulerer formål for boligbebyggelse og infrastruktur.



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan i området. Gang og sykkelveg Buvika - Ilhaugen



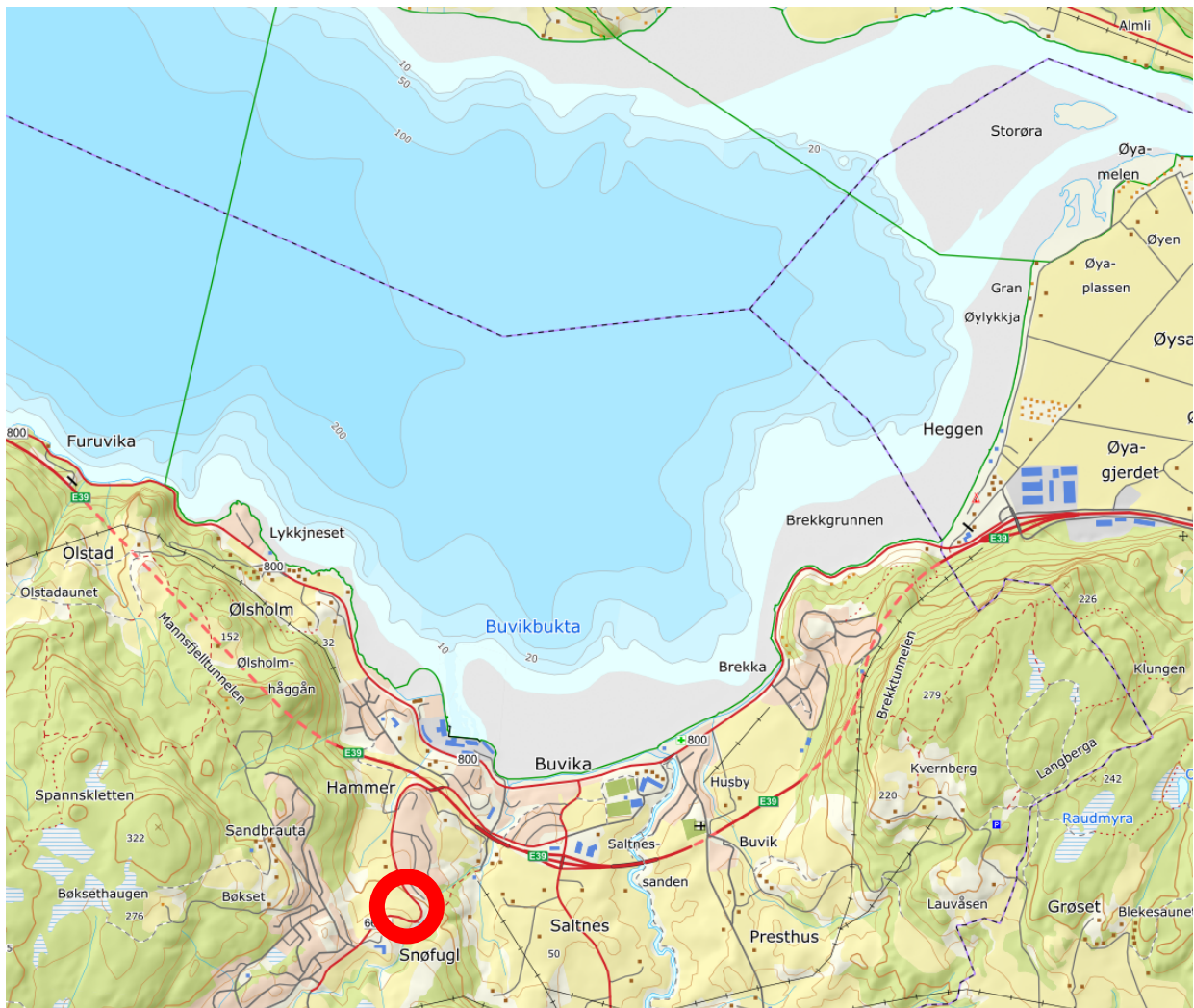
Figur 4. Gjeldende reguleringsplan for Snøfugllia - nord for planområdet. Figur 3. Gjeldende reguleringsplan sør for foreslått planområde Del av Snøfugl Gård, gnr. 34 bnr. 17.

## 2.5 Pågående planarbeid

Regulans kjener ikke til pågående planarbeid i tilknytning til planområdet.

# 3 Beskrivelse av planområdet

## 3.1 Planområdet

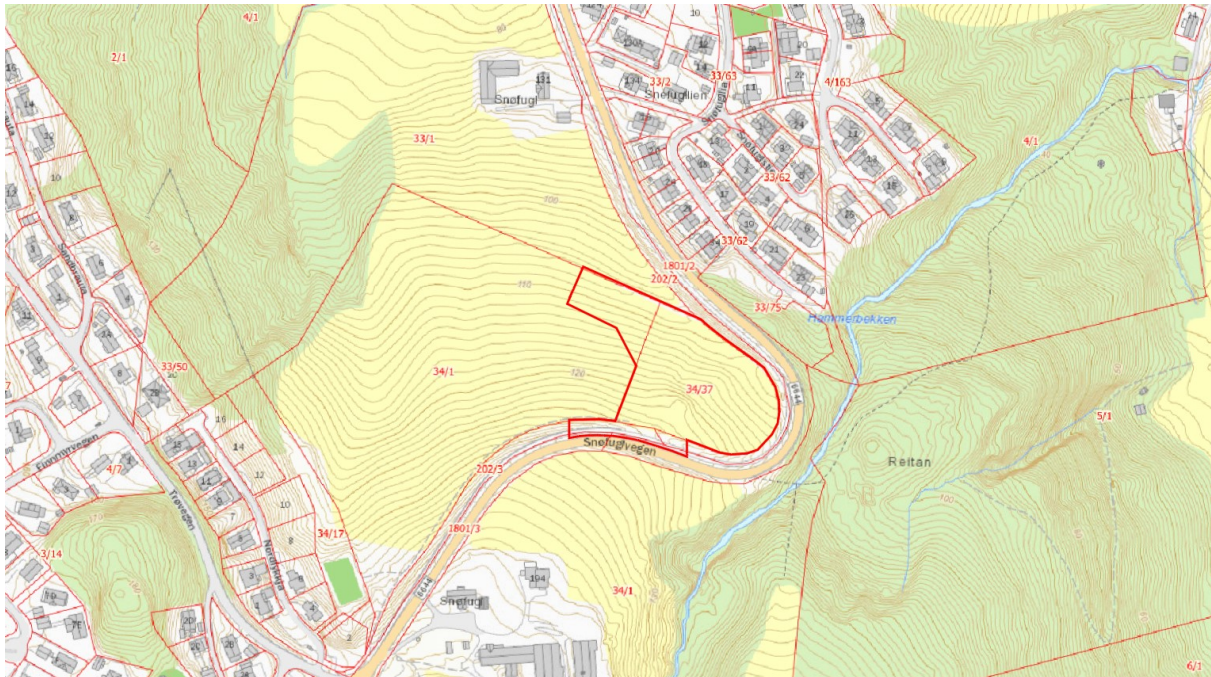


Figur 5: Lokalisering av planområdet.

Foreslått planområde ligger i Snøfuglvegen, sør-vest for Buvika sentrum, mellom boligfeltet i Snøfugllia og boligfelt på Nordlykkja og Ilhaugen. Arealet ligger i gang- og sykkelavstand til Buvika sentrum, med tilhørende funksjoner som skole, barnehage og dagligvarehandel. Foreslått planområde er på ca. 10,6 daa.

## 3.2 Eiendomsforhold

Foreslått planområde omfatter eiendom 34/37 og deler av gnr./bnr. 33/1, 34/1 og 202/3. Eiendommen 34/37 eies av tiltakshaver. Planområdet grenser til eiendommene 34/1, 33/1, 202/2 og 202/3. Eiendommen 34/37 ble fradelt fra eiendom 34/1 i 2018.



Figur 6. Kart som viser eiendommer. Planområdet er markert med rød tykk polygon.

## 3.3 Stedets karakter



Figur 7 Utsikt fra foreslått planområde mot nord.

Tomta er nordøstvendt, og har utsyn over Buvika og Trondheimsfjorden.

### 3.3.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Deler av foreslått planområde er i dag fulldyrket jord som driftes av tiltakshaver. Eiendommen er registrert med 7,5 daa fulldyrka jord, - noe som ikke stemmer med faktisk situasjon. Et område midt på tomta er ikke drivverdig som jordbruksareal etter som det består av flussberg/berg i dagen og moreneavsetninger. I vest grenser planområdet til eiendom 34/1 som er fulldyrka landbruksarealer. I

nord, øst og sør grenser foreslått planområde til Fv6644 (Snøfuglvegen) og tilhørende gang- og sykkelvei. Øst for Fv 6644 renner Hammerbekken.



Figur 8 Flyfoto av tomta som omfattes av foreslått planavgrensning (gnr./bnr. 34/37) og tilgrensede arealbruk. Som illustrasjonen viser er deler av tomta ikke mulig å drive jordbruk på pga. bart berg og uegnede grunnforhold bestående av moreneavsetninger og flussberg i dagen. Tilgrensede arealer for Fv6644 og gang- og sykkelveg, samt boligfelt (Snøfugllia) nord for foreslått planavgrensning, er også vist.

### 3.3.2 Arkitektur

Det er i dag ingen bebyggelse innenfor foreslått plangrense. Foreslått planområde utgjør en liten del av et større landbruksareal. Planområdet ligger mellom etablerte boligfelt i sør og nord, og to større gårdsbruk organisert i tun i sørlig (Snøfuglvegen 190) og nordlig (Snøfuglvegen 131) retning. Boligfeltet i Snøfugllia, nord for foreslått planområde, består av større eneboliger, villabebyggelse og tomannsboliger oppført i nyere tid. Boligfeltet på Ilhaugen sørvest for foreslått planområde består av en blanding av nyere og eldre bebyggelse; eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

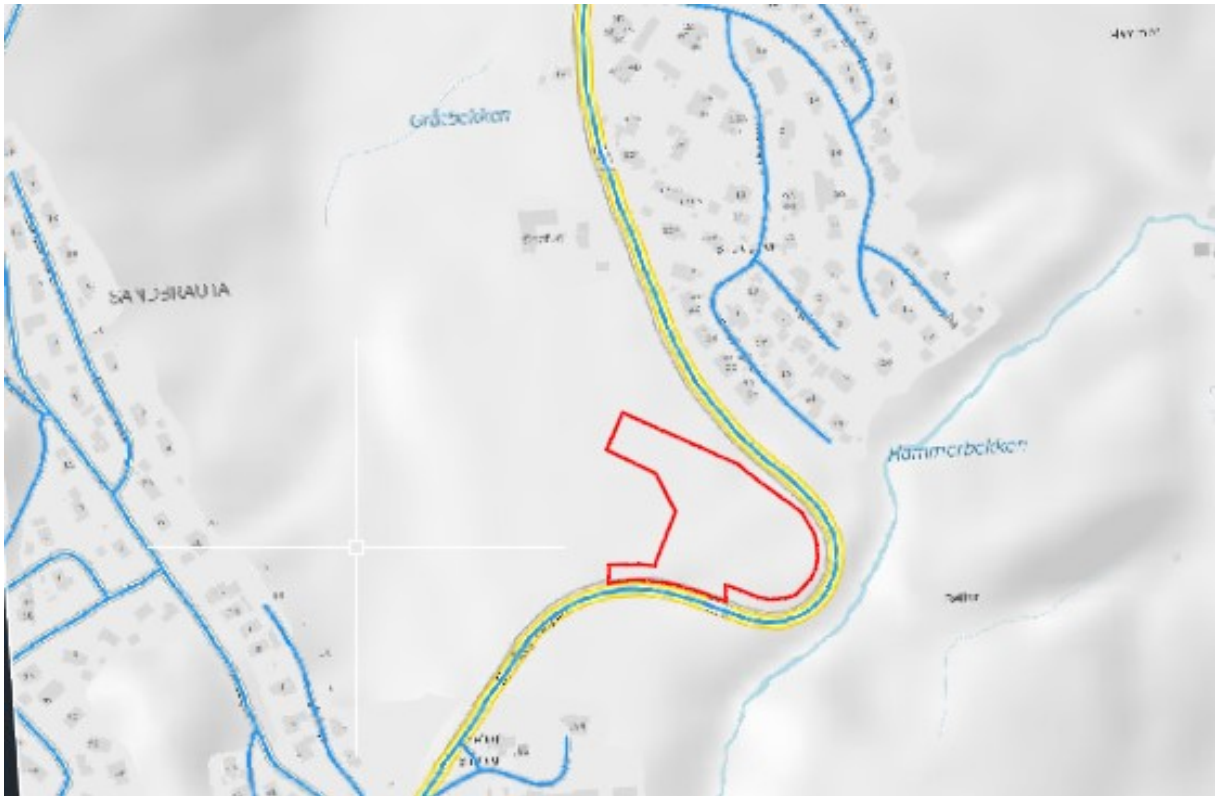
### 3.3.3 Topografi

Planområdet ligger i dalsiden sør for Buvika sentrum. Snøfugllia skrår opp fra sjøen og opp mot Ilhaugen, som ligger på ca. 170 moh, i et mindre dalføre mellom Buvikåsen og Spannskletten. Foreslått planområde ligger i en skråning mot nord og har en høyde på ca. 115 moh.

### 3.3.4 Solforhold og klima

Foreslått planområde ligger i en nordvendt skråning. Området har gode solforhold og det er ikke spesielle vær og vindforhold i Snøfugllia.

### 3.4 Trafikkforhold



Figur 9: Oversikt over vegnettet. Planområdet er markert.

#### 3.4.1 Dagens situasjon – vegnett

Foreslått planområde ligger ved Fv6644 og tilhørende gang- og sykkelveg ligger på vestsiden av denne. Fv6644 går mellom Buvika sentrum og Ilhaugen, sør for foreslått planområde, og er ca. 2,4 km lang. Fylkesvegen har fartsgrense 50 km/t forbi planområdet. Veien hadde, pr 2021, en ÅDT på 3000.



Figur 10 Utsikt i nordgående retning av Fv6644 fra planlagt adkomst til foreslått planområde.





Figur 11 Utsikt i sørgående retning av Fv6644 fra planlagt adkomst til foreslått planområde.

### 3.4.2 Myke trafikanter

Området har eksisterende infrastruktur for gående og syklende mellom Ilhaugen og Buvika sentrum. Planforslaget ligger i gang- og sykkelavstand til Buvika sentrum (ca. 1,5 km) nord for eiendom 34/37, med tilhørende funksjoner som skole, barnehage og dagligvarehandel. Via eksisterende gang- og sykkelveg er det relativt kort veg til kollektivknutepunkt langs E39 med forbindelser både i retning Trondheim og Orkanger.

### 3.4.3 Parkering

Det er ingen parkeringsplasser på, eller i tilknytning til foreslått planområde.

### 3.4.4 Kollektivtrafikk

Trøveien bussholdeplass ligger ca. 200 meter sør for planområdet (ved Snefugl gård). Bussholdeplassen betjenes av rute 515, 5002 og 5109. Bussene har avganger om morgenen og om ettermiddagen. Midt på dagen er området ikke tilgjengelig med kollektivtrafikk per dags dato.

## 3.5 Kulturminner

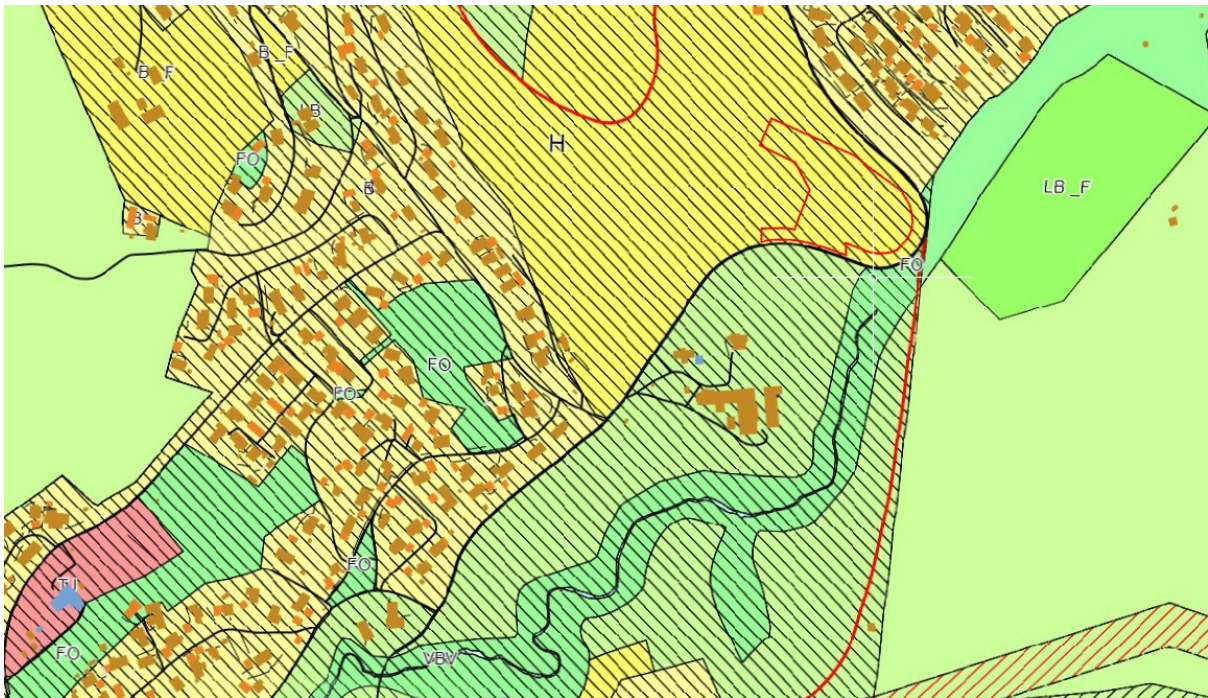
Det er ingen registrerte fredede kulturminner innenfor foreslått planområde. Selv om registret i utgangspunktet kan være noe mangelfullt, vurderes det at risikoen er lav for at planen vil komme i konflikt med kulturminner. Planforslaget vil utarbeides i tråd med § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidelse og realisering av planforslaget kommer i kontakt med mulig fredet kulturminne skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

## 3.6 Naturverdier

Det er ikke registrert forekomster av vernede eller truede arter, og det er ingen naturvernområder, registrerte naturtyper eller utvalgte naturtyper innenfor eller rundt det aktuelle området. Området består i dag av dyrka jord av varierende kvalitet og berg hvor det ikke er mulig å drive jordbruk. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen og problemstillingen rundt omdisponeringen av den dyrka jorda er allerede avklart.

### 3.7 Rekreasjon

Det er kort veg fra planområdet til områder som kan benyttes til rekreasjon. Hammerbekken ligger rett øst for planområdet – et område som kan brukes til lek og rekreasjon. I tillegg er det kort veg til grønnstruktur dersom man beveger seg i sørlig, østlig og vestlig retning.

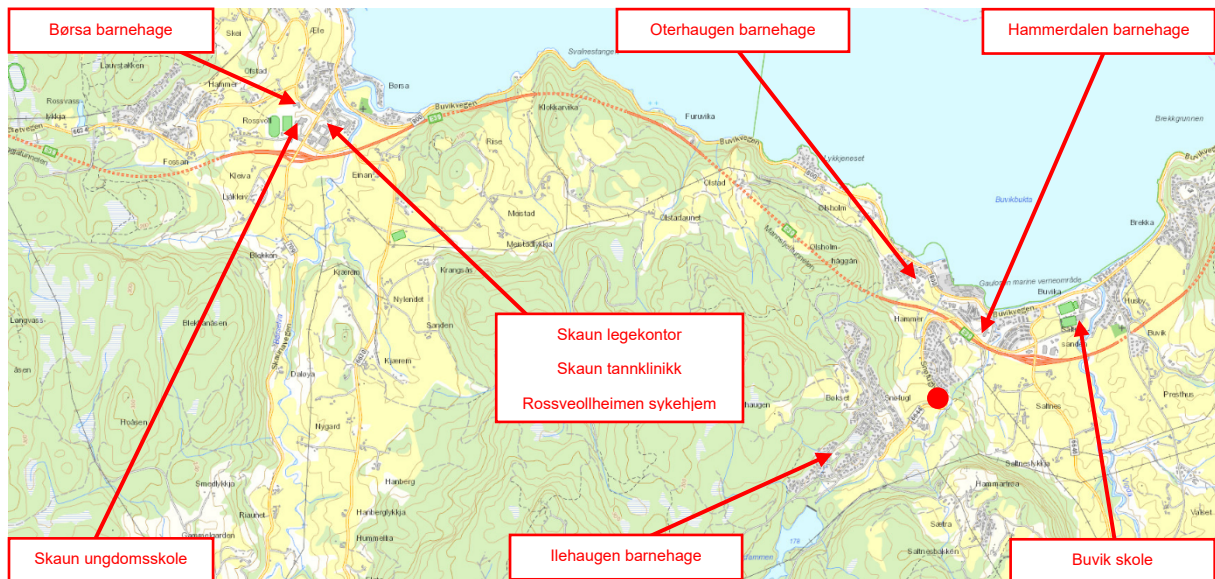


Figur 12 Utsnitt av kommuneplan som viser nærhet til grønnstruktur og områder for rekreasjon. Planområdet markert med rødt lukket polygon.

### 3.8 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Foreslått planområde ligger i Snøfugl grunnkrets i delområde Buvik. Planområdet er en del av Buvik skolekrets, og sogner til Buvik barneskole og Skaun ungdomsskole. Buvik skole er nylig opprustet og utvidet, nye lokaler ble tatt i bruk september 2016. Buvik skole har god kapasitet og kan uten problem betjene en elevvekst som foreslått planforslag kan resultere i. Skaun ungdomsskole ligger i Børsa, hvor det nylig er tatt i bruk nybygde lokaler. Skaun ungdomsskole har også meget god kapasitet med mulighet for å øke i elevtall.

Kapasitet på barnehager er også stor i nærområdet, med flere større anlegg å velge mellom både i Buvika og Børsa. Nærmeste legekontor, tannlege og sykehjem ligger i Børsa sentrum.



Figur 13: Oversiktskart over sosial infrastruktur og service i Skaun i nær tilknytning til planområdet (markert med rød prikk).

### 3.9 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og består av flussberg/berg og litt moreneaktig jord.

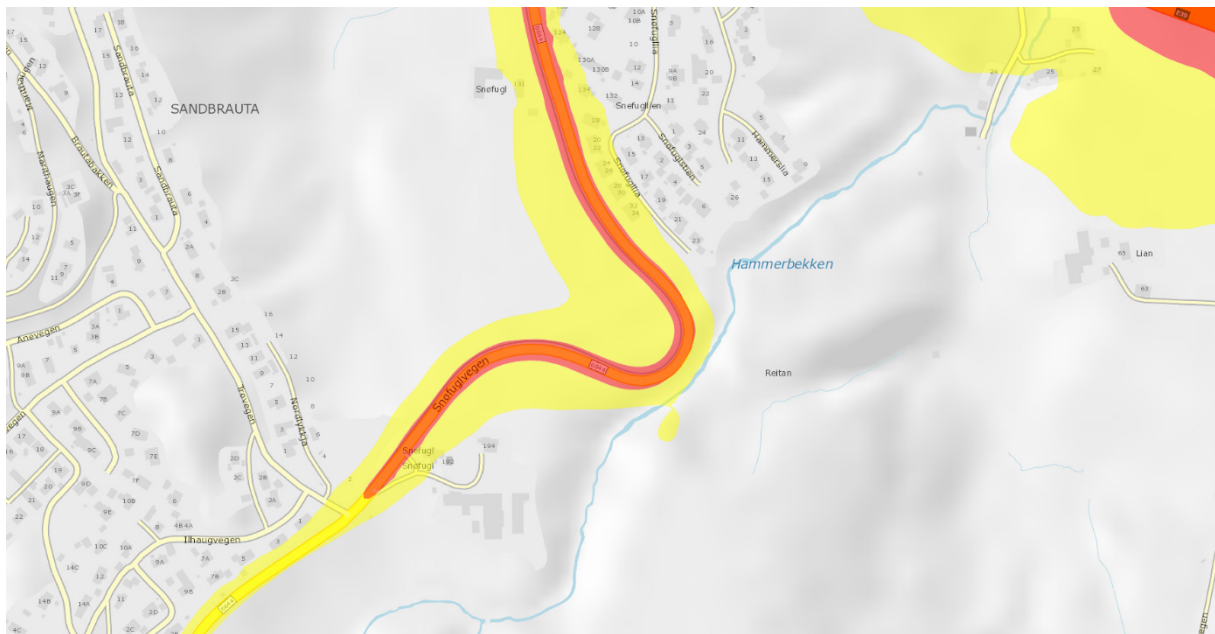
Nærmeste påviste kvikkleirepunkt ligger ca. 500 meter øst for foreslått planområde.

Hovedbergart innenfor planområdet er Sericitt-muskovittfyllitt, sølvgrå, stedvis med grafitt og/eller svovelkis, hyppige kvarts- og kalkspatårer (NGU). Løsmassene består av hav- og fjordavsetninger. Deler av området kan, grunnet flussberg ikke nyttes til jordbruk. Flom er ikke aktuelt for planområdet.

### 3.10 Miljøforhold

#### 3.10.1 Støy- og luftforurensning

Støysone kart viser at planområdet er utsatt for vei- og trafikkstøy fra Snøfuglvegen



Figur 14: Støysonekart.

## 4 Samråds- og medvirkningsprosess

### 4.1 Kommunal medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Skaun kommune den 12.01.2021.

Følgende representanter fra Skaun kommune var til stede på oppstartsmøtet:

- Jeanette Dahlen
- Kai Øverland
- Mads Ratvik
- Idar Nebelung
- Arild Heggset
- Jørgen Sætre

Tiltakshaver, Svingen bolig AS, representert ved Arnstein Saltnes var også til stede i oppstartsmøte, i tillegg til forslagstillere, Selberg Arkitekter AS, representert ved Fredrik Lian og Knut Selberg.

### 4.2 Nabomedvirkning

Alle naboer og gjenboere er varslet og orientert om innholdet i forslaget ved brev av dato 5.9.2021. I brevet blir de oppfordret til komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Ingen naboer eller gjenboere kom med innspill til varsel om planoppstart.

### 4.3 Statlige og regionale myndigheter

I samråd med plankontoret i Skaun kommune, er varsel og orientering sendt til aktuelle høringsinstanser med innsigelsesadgang.

### 4.4 Innkomne merknader med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget

Tabellen viser sammendrag av innspill fra berørte etter varsling og forslagstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget.

For fullstendige innspill vises det til vedlegg 11.

Tabell 2. Innkomne merknader ved varsel av planoppstart.

INNKOMMENE MERKNADER VED VARSEL AV PLANOPPSTART	
Resymé av innspill	Forslagstillers kommentar
<p>NVE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Stor mulighet for marin leire.</li><li>2. Ny kvikkleire-veileder skal legges til reguleringsplanen.</li><li>3. Sikkerhet og gjennomførbarhet må dokumenteres i henhold til pbl §28-1 og TEK17 §7-3</li><li>4. Planområdet grenser til aktsomhetsområde for flom.</li><li>5. Byggverk må plasseres i sikker avstand til erosjonsutsatt skråning.</li><li>6. Klimaendringenes påvirkning på området.</li><li>7. Avrenningen i byggeområdene må avklares. Overvannshåndtering lokalt, helst naturbaserte i tråd med statlige retningslinjer og tretrinnsmodellen.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1-3 Norconsult har i sitt notat slått fast at prosjektet ikke ligger i et fareområde for kvikkleire. Notatet tar utgangspunkt i myndighetskrav.</li><li>4. Rambøll slår fast i sin overordnede VA-plan at det ikke er fare for flom.</li><li>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.</li><li>6. I ROS-analysen vurderes værforhold i området.</li></ol>

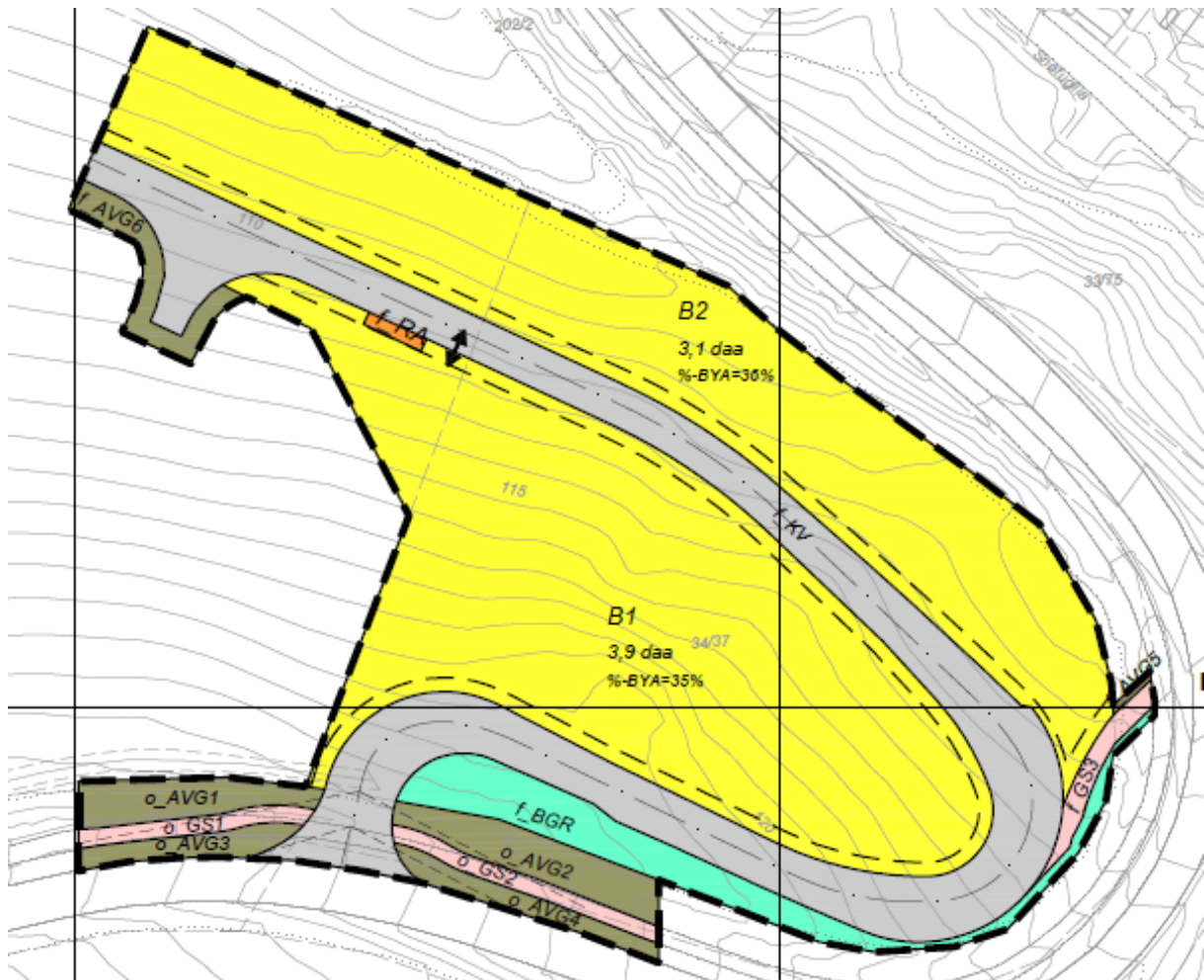
	7. Overordnet VA-plan er utarbeidet for området.
<p><i>REMIDT</i></p> <p>8. Det må planlegges ut fra 6 bunntømte, bakkeplasserte containere.</p> <p>9. Ved flere byggetrinn, er det viktig at krav til veg, snuplass og framkommelighet er etablert før brukstillatelse på ny bebyggelse kan gis. Veg, adkomst og snuhammer skal utformes i tråd med ReMidt's Renovasjonstekniske plan: <a href="https://www.remidt.no/wpcontent/uploads/2020/05/Veileder-til-renovasjonsteknisk-planlegging-i-ReMidt-2020.pdf">https://www.remidt.no/wpcontent/uploads/2020/05/Veileder-til-renovasjonsteknisk-planlegging-i-ReMidt-2020.pdf</a></p>	<p>8. Ok, se illustrasjonsplan for ytterligere informasjon.</p> <p>9. Ok, se illustrasjonsplan for ytterligere informasjon.</p>
<p><i>TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE</i></p> <p>10. Hensynta eksisterende plan for gang- og sykkelvei.</p> <p>11. Trafikksikkerhet må belyses som et viktig mål i planarbeidet.</p> <p>12. Anbefaler regulering av oppstillingsplass for personbil (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>10. Planområdet kobler seg på eksisterende gang- og sykkelveg.</p> <p>11. Avkjørsel er prosjektert i henhold til N100.</p> <p>12. Ok, planen tar hensyn til dette.</p> <p>13. Siktlinjer er tegnet inn på plankartet.</p> <p>14. Plangrensen er endret slik at man inkluderer påkobling.</p> <p>15. Brekke &amp; 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 avviklet ved videre utbygging av området.</p>

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Plangrepet

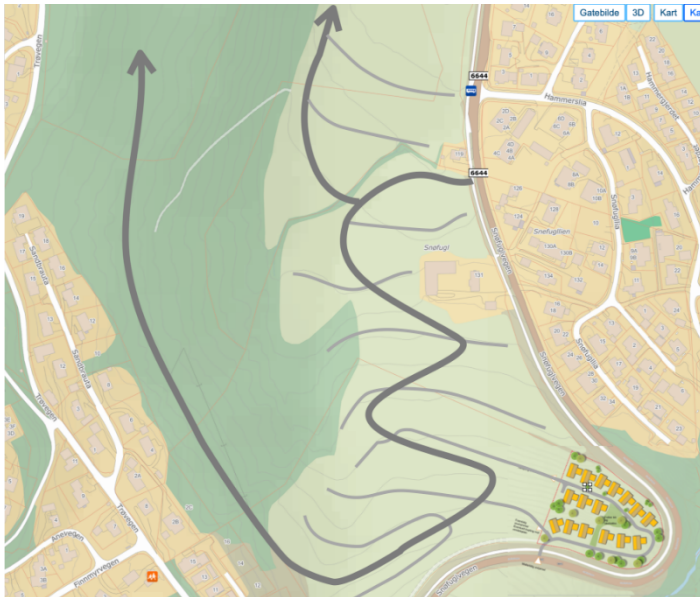
Plangrepet er utviklet med bakgrunn i følgende forhold:

- Bratt terreng og en veiføring som møter alle krav til stigning.
- Veiløsning som lar seg kople på adkomstveier i den kommende områdeplanen.
- Bebyggelse som skjermer uteplasser mot støv.
- Bebyggelse som er orientert ut fra sol og uteoppholdsplasser på tak.
- Sikre at alle boliger får glede av utsyn da tomta har en unik utsikt.
- Midlertidig adkomst kan avvikles når de tilstøtende områder bygges ut.
- Bruke bebyggelsen som støvskjerming der det er mulig.



Figur 15. Plankart.

Det har vært diskutert mulighetene for hvordan utbygging av område H i kommuneplanens arealdel kan løses. Spesielt med tanke på adkomst og veglinjer. Det er flere muligheter for framføring av samleveg i området. En mulighet er at samlevegen tar stigningen i terrenget, mens smale adkomstveger er tilnærmet horisontale. Figur 17 viser et prinsipp for mulig løsning.



Figur 16. Mulig løsning av vegger i område H.

## 5.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er på ca. 10,7 daa og reguleres til boligformål, veg, annen veggrunn, gang- og sykkelveg, blå-/grønnstruktur og renovasjon. Det vises til plankart, samt matrise med oversikt over alle arealformål i plankartet med nøkkelinformasjon for hva som er lagt til grunn for i illustrasjonsmaterialet. Det vises også til illustrasjonsplanen.

Sentrale premissgivere for utforming og organisering i planområdet er det bratte terrenget og støysituasjonen fra fylkesvei, samt framtidig kjøremønster når tilstøtende områder bygges ut.

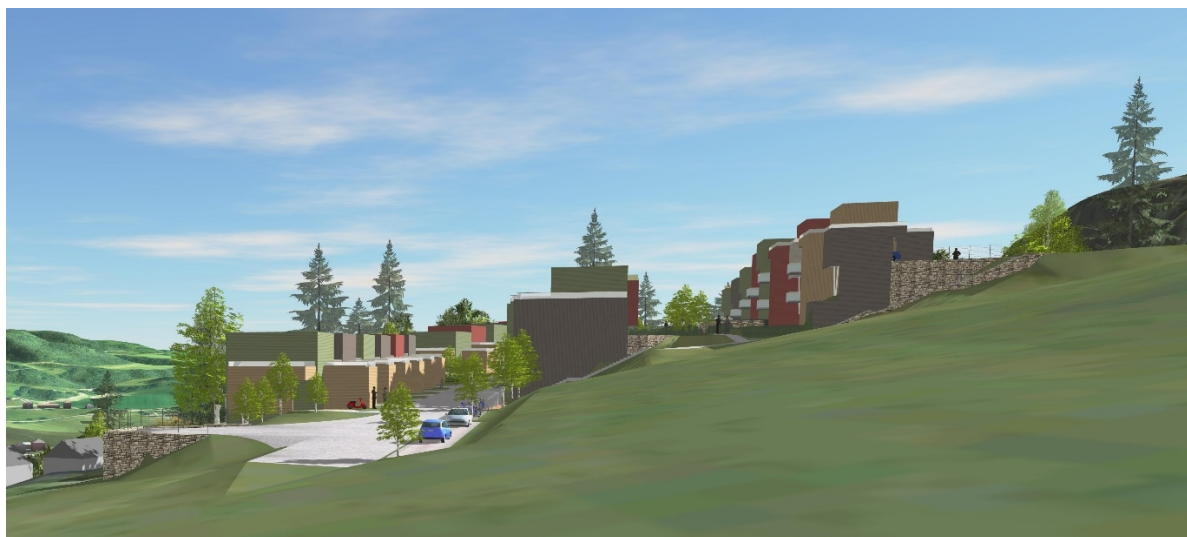
Tabell 3. Oversikt over arealformål og arealbruk.

<b>Arealformål</b>	
<i>12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Areal (m<sup>2</sup>)</i>
Boligbebyggelse (B1)	3851
Boligbebyggelse (B2)	3054,5
Renovasjonsanlegg (f_RA)	17,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>6923</b>
<i>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	<i>Areal (m<sup>2</sup>)</i>
Kjøreveg (o_KV)	2282,8
Gang-/sykkelveg (o_GS1)	83,1
Gang-/sykkelveg (o_GS2)	98,9
Gang-/sykkelveg (f_GS3)	77,7
Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	172,6
Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG2)	220,5
Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG3)	100,4
Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG4)	115,3
Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG5)	7,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>3306,9</b>
<i>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</i>	<i>Areal (m<sup>2</sup>)</i>
Blå/grønnstruktur (f_BGR)	475,1
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>10704,8</b>

## 5.3 Bebyggelsen

Hustypene lagt til grunn i illustrasjonsprosjektet er rekkehus og eneboliger i kjede. Dette er bebyggelse som passer godt til markedssituasjonen og eksisterende stedskarakter i området. Dette er også boligtyper som fungerer godt i det bratte terrenget da hvert hus kan plasseres på individuelle høyder i terrenget, og arkitekturen gir mulighet for mer skånsomme løsninger. I områder der det er svært bratt er det foreslått lagt inn bolig med to sokkeletasjer. Planen åpner opp for at det kan bygges blokk og flermannsboliger innenfor planområde.

Det legges inn sprang i fasaden og variasjon i kledning og farger for å skape en variasjon i bebyggelsen. Målsettingen er å utvikle en variert boligbebyggelse. Bebyggelsen er sjekket ut fra løsbarehet, dvs. at den viste bebyggelse i illustrasjonsplanen visualiseringer er løsbare i forhold til bilparkering, stille side, utearealer mm.



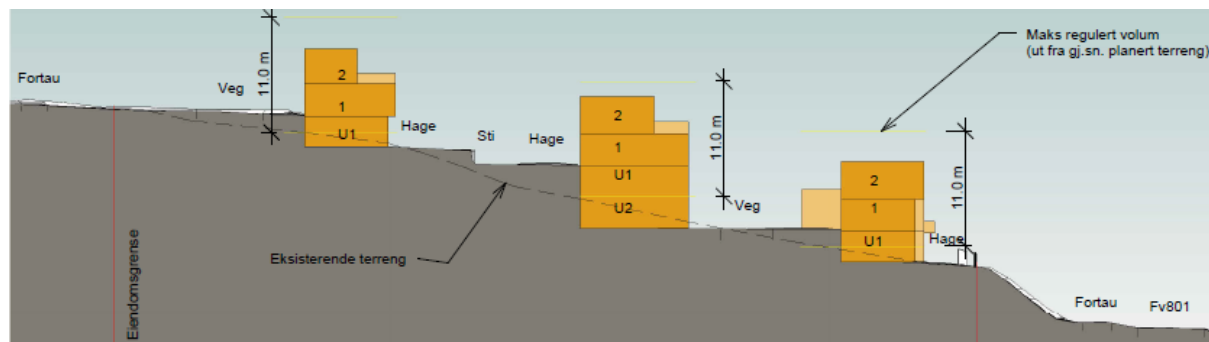
Figur 17. Bygningene har variasjoner i fasader og kledning for å skape et spennende uttrykk.

### 5.3.1 Bebyggelsens høyde og byggegrenser

Bebyggelsen varierer mellom i hovedsak 2-4 etasjer, der øverste etasje for flere av hustypene er inntrukket for å gi rom til privat takterrasse. Alle hus er tenkt utført med sokkeletasje.

Husenes høyder er bl.a. gitt av støysituasjonen slik at bebyggelsen kan bidra til å skjerme uteområder og gi en stille side. I tillegg er antall etasjer tilpasset terrengets bratthet. I områder der det er svært bratt (nordlige del av B1) er det planlagt to underetasjer. To underetasjer gjør at utearealene får bedre arrondering og dermed blir mer bruksvennlig.

Da terrenget er skrånende, og bebyggelsen ligger i «terrasser», vil høydene i mindre grad påvirke utsikt.



Figur 18. Terrangsnitt fra fylkesveg gjennom B1 og B2.



### 5.3.2 Fleksibel plan

For detaljplanen er det et poeng at planen er fleksibel innenfor rammen om minimums tetthet som definert i kommunedelplan for Buvika. Antall rekkehus kontra kjedete eneboliger og hvor disse plasseres innen planområdet kan tilpasses marked og behov.

### 5.3.3 Utnyttelsesgrad

Illustrasjonsplanen viser intensjon og muligheter innenfor reguleringsplanens rammer. Illustrasjonen viser en samlet tetthet på 3,6 boliger pr daa, noe som er over minimumskravet til områdeplanen med sine 2,5 boliger pr daa.

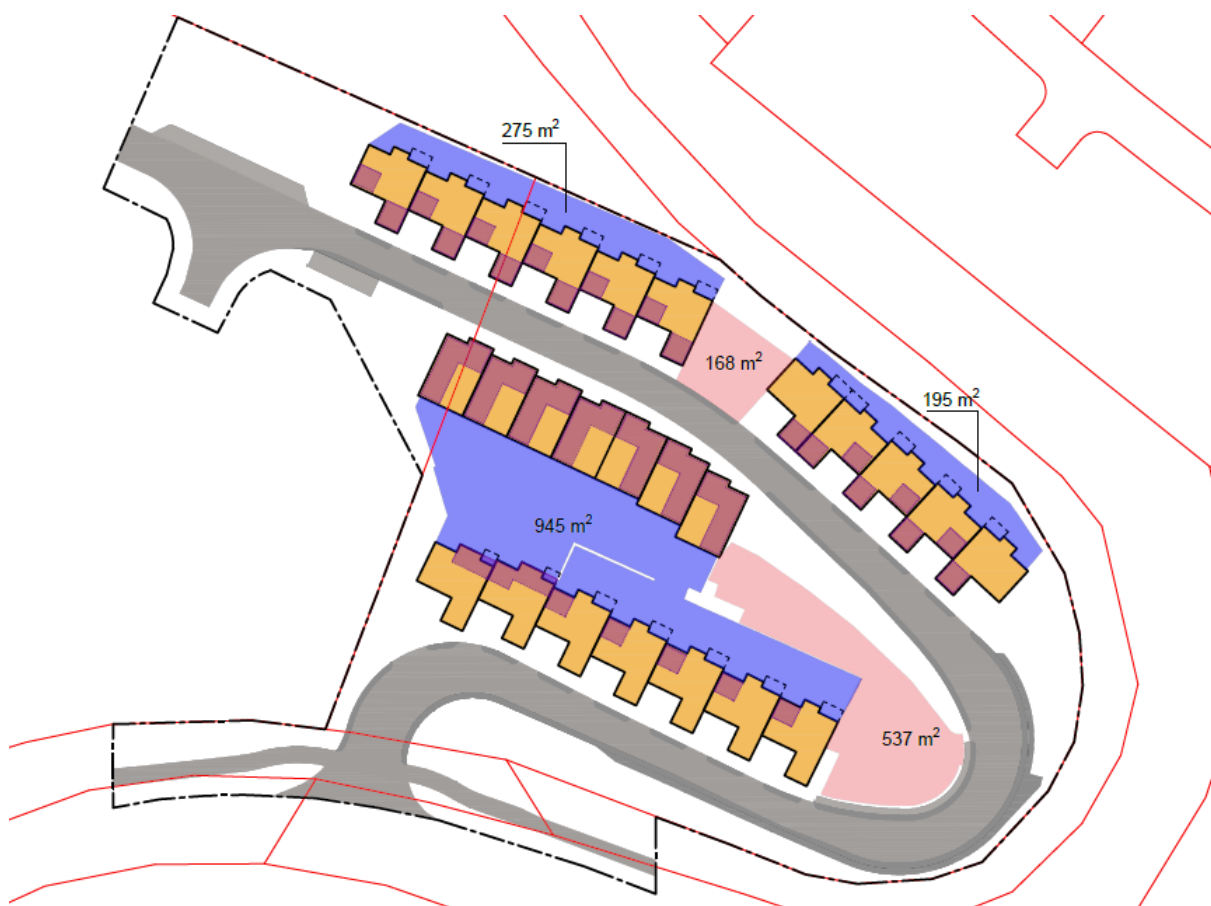
Tabell 4 Oversikt over % BYA innenfor planområdet.

FELT	Areal m <sup>2</sup>	BRA	MAKS % BYA
B1	3851	-	35
B2	3054,5	-	36
<b>SUM</b>	<b>6905,6</b>	<b>4815</b>	-

## 5.4 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Illustrasjonsprosjektet viser et planlagt område til felles uteoppholdsareal som utgjør 705 m<sup>2</sup>. Disse er fordelt på to områder. Et større område på 537 m<sup>2</sup> i B1 i svingen på det indre vegarealet, og et mindre område på 168 m<sup>2</sup> mellom to husrekker i B2. Det store arealet har større grønne gressarealer som legger opp til ballspill og fri lek, samtidig med deler av området kan utstyres med lekeutstyr. Støttemuren i den sørlige delen av dette området kan også tas i bruk som klatrevegg eller andre aktiviteter som plasseres på veggen. Det mindre uterommet mot nord kan innrettes så det henvender seg til mindre barn, med eksempelvis sandkasse og humpedisse i tillegg til et lite gressareal. En gjennomiktig støyskjerm gir også en fantastisk utsikt fra denne plassen. Begge uteområder kan ha dekker med mulighet for å plassere faste sittegrupper, i tillegg til flyttbart inventar som kan plasseres og flyttes rundt etter ønske fra beboere.

I forlengelse av det store felles utearealet ligger det mellom den sørligste og midterste husrekken et areal som kan opparbeides som små hager. Dette vil være av mere privat karakter og brukes av de enkelte beboere og kan f.eks. avgrensnes av hekker, som skaper et grønt privat uterom i direkte forbindelse med bebyggelsen. Alle disse hagene kobler seg til en liten gangveg, der man oppnår forbindelse til fellesarealene og renovasjon. For den øverste og nederste husrekken er de private utearealene plassert mot nord. De nordvendte arealene vil ha noe dårligere solforhold, men har storslagen utsikt mot Trondheimsfjorden. Det legges også opp til private uteoppholdsareal i form av takterrasser.



Figur 19. Oversikt over uteoppholdsareal innenfor planområdet i illustrasjonsprosjektet. Rosa er felles uteoppholdsareal, lilla er privat areal på bakkeplan og burgunder viser takterrasser.

Når man tar med areal som skal anlegges på tak samt balkonger utgjør totalt uteoppholdsareal ca. 2845 m<sup>2</sup>, som er i støyfri sone.

De interne utearealene er utformet slik at de ikke har stigninger som overstiger 1:3, og hovedgangstiene i oppholdsrommene overstiger ikke 1:15.

## 5.5 Trafikkforhold

### 5.5.1 Adkomst

Adkomsten til området er en midlertidig adkomst fra Snøfuglvegen. Avkjørsel er i sin helhet utformet etter håndbok N100 og møter alle sikt- og stopp krav. Fylkesvegen har en ÅDT på 3000 i år 2021.

Planområdet er løst slik at den interne adkomstvegen lett kan tilknyttes kommende adkomstveger til den framtidige områdeplan og den midlertidige adkomsten kan avvikles. Intern adkomstveg er en offentlig adkomstveg (se situasjonsplan).

Det er en eksisterende gang og sykkelveg langs Snøfuglvegen. Planområdet vil koble seg på denne i øst (se illustrasjonsplan).

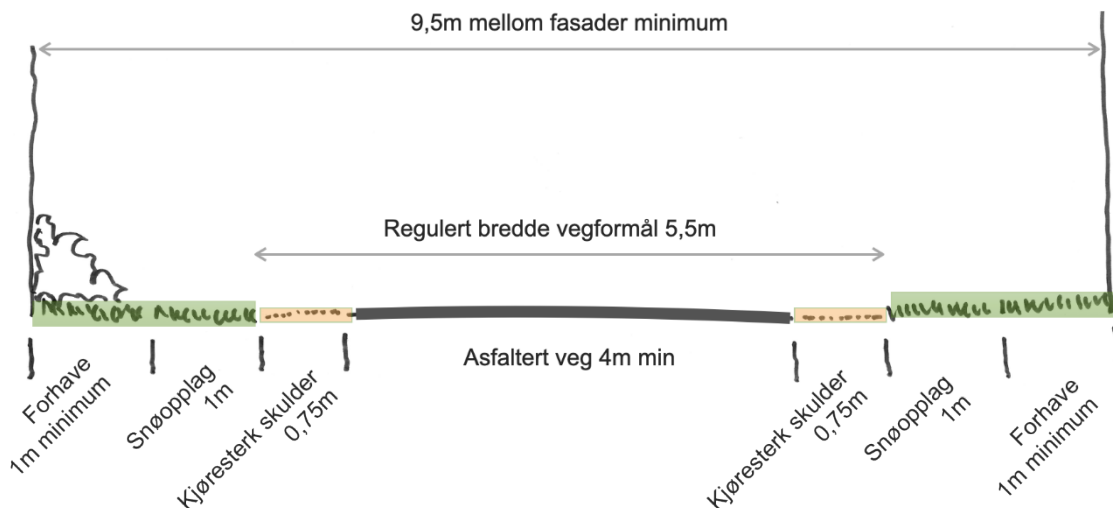
Det skal også opparbeides en snarvei (f\_GS3) for gående i øst.

### 5.5.2 Felles adkomstveg

Felles veg, f\_KV i plankartet, går gjennom hele boligområdet, foreslås utformet som en smal atkomstveg med blandet funksjon med kjøring og gange/sykling. Hovedprinsippet med reduserte feltbredder er at dette fører til lavere hastighet, og dermed mer trafikksikre boligater. Svinger, og få lange, rette vegstrekninger medvirker også til å holde hastigheten nede. En annen fordel med smalere

veger er at disse gir betydelig mindre inngrep i terrenget. Det er også et poeng at vegen ikke skal være så bred at man fristes til å parkere langs vegkanten.

Selve kjørevegen foreslås med en asfaltert bredde på minimum 4 m. I tillegg kommer kjøresterk skulder som til sammen gir en minimumsbredde på 5,5 m. Veg, inkludert skulder, er regulert med formål f\_KV på plankart. Utenfor vegformålet er det regulert en sone med annen med rom for snøopplag m.m. Snøopplaget inngår da ikke i boligens private areal, men kan tilsås og beplantes så lenge funksjonen som snøopplag og eventuelt annet teknisk anlegg, opprettholdes. Dette gir totalt sett et «felles gaterom» på minimum 7,4 m.



*Tverrsnitt av typisk gate som viser de ulike sonene i reguleringsplanen.*

Skarpe svinger o.l. utformes med ekstra asfaltert vegbredde slik at personbiler kan møtes i svingene og framkommelighet for nyttetraffikk som renovasjonsbil og redningskjøretøy er sikret. Denne utvidelsen av vegbredden påvirker ikke vegskulderbredden som er konstant 0,75 meter.

Det er kort avstand mellom avkjørsler hvor vegen naturlig blir bredere.

Det er lagt inn tilstrekkelig avstand fra parkering tilknyttet bolig slik at sikt og tilstrekkelig manøvreringsareal ved inn- og utkjøring til parkering er sikret.

Det er planlagt en snuhammer nordvest i området. Denne kan opphøre ved videre utbygging av området.

Terrenget i planområdet er bratt, men stigningsforhold på veg følger normkrav og framkommelighet for renovasjonskjøretøy og brann- og redningskjøretøy.

I enden av f\_KV skal det være snuhammer som er dimensjonert for renovasjonsbil.

### 5.5.3 Parkering

Parkering er tenkt løst på den enkelte eiendom med to bilparkeringsplasser pr boenhet for frittliggende og kunstnert småhusbebyggelse. For leiligheter settes krav om minst 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet under 100 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen sier at man skal ha tre parkeringsplasser for eneboliger, men dette er avklart med kommunen på et tidligere tidspunkt. I tillegg er det vist fire gjesteplasser i enden av regulert adkomstveg. Disse er planlagt som langsgående parkering.

Illustrasjonsplanen viser tre områder for sykkelparkering (se illustrasjonsplan).

## 5.6 Universell utforming

Terrenget i området gjør at arealet og bebyggelsen ikke lar seg universelt utforme. Utearealene er for så vidt universelt utformet, men adkomsten til disse arealene vil ikke være mulig å få universelt utformet. Terrenget og krav til tetthet gjør at bebyggelsen blir i flere etasjer med funksjoner på forskjellige plan.

## 5.7 Miljøforhold

### 5.7.1 Støy

Det er utarbeidet en støyrapport som viser nødvendige tiltak for å løse støykrav. Et viktig element er bebyggelsen som støyskjerming og der dette ikke er mulig etablere god støyskjerming. Dette sikrer også området mot støy.

Støyrapporten slår fast at det må etableres en støyskjerm mot Fv 6644. Denne må ha en høyde på 1,4-2 meter. Støyskjermen fører til at soverom i første etasje vil få tilstrekkelig støyskjerming. Se vedlagt støyrapport for mer informasjon.

## 5.8 Avfallshåndtering

Felles renovasjonsløsning er planlagt i enden av adkomstvegen. Det er avsatt eget reguleringsformål, men endelig plassering avgjøres i rammesøknad. ReMidt sa i sin merknad til oppstart planarbeid at det må planlegges ut for 6 bunnstømte, bakkeplasserte containere – dette har planforslaget tatt høyde for.

## 5.9 Anleggsfasen

Det er utarbeidet egne rekkefølgebestemmelser som skal sikre området i anleggsperioden. Det stilles krav til at det utarbeides en plan som skal beskytte omgivelser, naboer, terreng og vegetasjon i bygge- og anleggsfasen. Beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## 5.10 Rekkefølgebestemmelser

Ved søknad om igangsettingstillatelse for første utbyggingsetappe skal det foreligge rapporter fra geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert støyfaglig utredning.

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.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Sammen med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500, for den aktuelle utbyggingsetappe.

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

## 6 Konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Landskapsbilde

Planområdet ligger i en nordvendt helning. Planområdets laveste punkt er like over ca. 102 moh. Det høyeste punktet er ca. 122 moh. Det er altså en høydeforskjell på ca. 20 meter innad i planområdet.

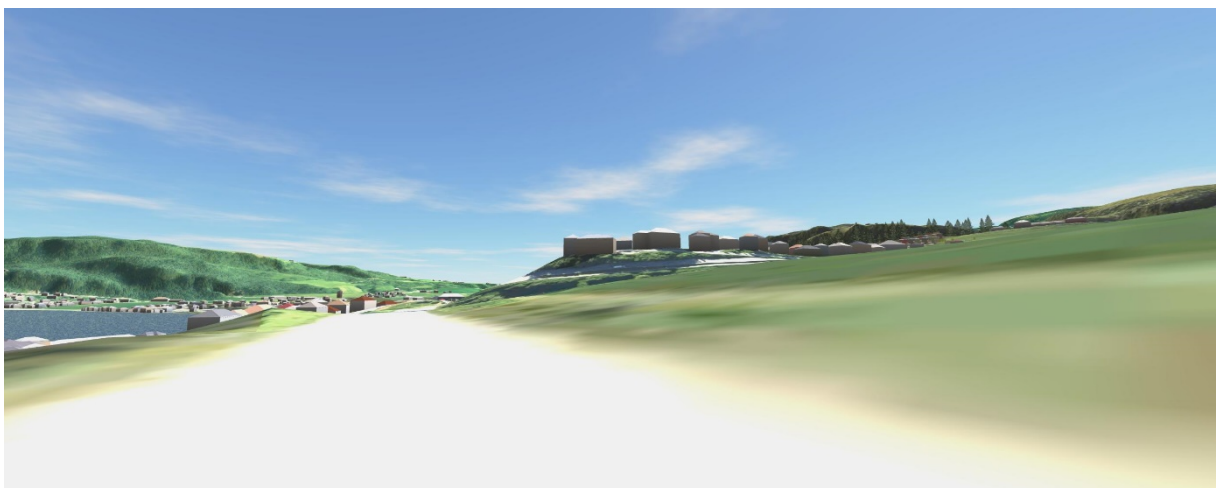
Områdene øst for planområdet er preget av landbruk, mens områdene sør og nord er bebygde. Planområdet vil kunne oppleves som en naturlig forlengelse av boligområde i Snøfugllia. Bebyggelsen i planområdet vil være tettere enn nærliggende bebyggelse. I og med at planområdet ligger i en helning og vil derfor ikke påvirke siktlinjene i landskapet.

Området er trinn en i utvikling av et område som inngår i kommunedelplan for Buvika. Dette er starten på en større boligbygging og legger listen for type bebyggelse og tilhørende tettheter. Et viktig poeng i dette prosjektet og for kommende planer er å sikre variasjon og mangfold.

Det er relativt gode solforhold på tomta. Utover generelle stedgitte variasjoner i lokalklima i Buviksområdet er ikke foreslått planområde spesielt utsatt for vær og vind, utover hva som anses som normal. Området er ikke utsatt for flom eller snøras-/skred.



Figur 20. Planområdet sett fra fjorden i nord.



Figur 21. Planområdet sett fra E39 vest



Figur 22. Planområdet sett fra Brautabakken.

## 6.2 Stedets karakter

Buvika er et tettsted i Skaun kommune som ligger i et åpent vakkert landskap. Skaun kommune er en del av Trondheimsregionen. Kommuner som grenser til Trondheim opplever ofte å være attraktive for mennesker i etableringsfasen og småbarnsfamilier.

Stedets karakter vil endre seg fra et område med landbrukskarakter til et bebyggt område. Både ovenforliggende og nedenforliggende områder er bebygde, i tillegg er planområdet og områdene rundt avsatt til bolig i kommunedelplan. Slikt sett er utbygging av området en del av den ønskede utviklingen som er satt i overordnet plan.

### 6.2.1 Visuell karakter

Kommuneplanen for Skaun slår fast at man ved nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal vektlegge steds karakter og gode helhetsløsninger. Det skal beskrives hvordan utbyggingen forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i omkringliggende områder.

Eksisterende bebyggelse i området har en overvekt av saltak og noe tradisjonell stil, men det finnes også nyere bebyggelse med flatt tak og nyere arkitektonisk uttrykk.

Interessante boområder kjennetegnes med variasjon i bebyggelse, men innenfor rammen av en helhetlig opplevelse. Illustrasjonsprosjektet prøver å demonstrere dette.

Områder som er helt like med lange rekker av identiske hus er ikke optimalt og skaper et mindre visuelt stimulerende miljø.

Illustrasjonsplanen viser bebyggelse i form av rekkehus og eneboliger i kjede. Boligene tilpasser seg terrenget og planen åpner opp for å ta opp terrenget ved hjelp av underetasjer. Noen av boligene vil ha to underetasjer i tillegg til to etasjer, mens noen vil ha én underetasje i tillegg til to etasjer. I og med at bebyggelsen er i rekke eller kjede vil de kunne fremstå som en massiv vegg. Fasadene vil bli brutt opp av sprang i fasaden og variasjon i kledning og farger.

Bestemmelsene regulerer kun maks mønehøyde. Det vil si at det ikke er fastsatt takform i området. Dette kan være med på å skape et spennende og variert uttrykk i området, og kan oppleves som en berikelse for området for øvrig.

## 6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Snefugl gård har lange tradisjoner og ligger nær planområdet. Det er viktig å bygge opp under Snefugl gård og området som et viktig referansepunkt i Buvika og Skaun kommune. En utbygging av området vil endre karakteren til kulturlandskapet. Snefugl gård inngår i et område som er satt av til fremtidig boligutbygging. 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.

## 6.4 Grønnstruktur

Planlagt område til felles uteoppholdsareal utgjør 705 m<sup>2</sup>. I tillegg vil det også opparbeides areal for opphold rundt bygningene. Disse vil være av mer privat karakter og brukes av beboerne. Når man også tar med areal som skal anlegges på tak utgjør totalt uteoppholdsareal ca. 2300 m<sup>2</sup>.

Alle uterommene vil være skjermet for støy og deler av uterommene vil ha gode solforhold. Atkomst til disse skjer via de private utearealene, snarveger, trapper i terreng eller via internvegen. Bruken av harde dekker til gangstier bør begrenses for å skape mest mulig rom for gress og andre grønne vekster. Blomstereng eller viltvoksende gress på noen utearealer og bratte partier kan brukes som romdannende elementer, men også gi bedre levevilkår for insekter og dermed høyne biodiversiteten.

## 6.5 Naturmiljø og naturverdi

Det er ingen kjente registreringer knyttet til naturmangfold på eiendommen eller i umiddelbar nærhet. Sannsynligheten for at det finnes ukjente registreringer er lav. Området er i dag i all hovedsak dyrkamark som er en monokultur med et begrenset dyreliv. Dette gjør at det er liten sannsynlighet for at det finnes naturlige biotoper. Med bakgrunn i dette ser ikke regulant noe grunnlag for en vurdering etter naturmangfoldlovens §8-12. Deler av tomta er fjell i dagen.

## 6.6 Naturressurser

Eiendommen 34/37 er i dag dyrka mark med lite overdekning mot fjell der et større område er udyrka grunnet fjell i dagen.

Utbyggingen har ingen konsekvenser for utnyttelse av skog, pukkkforekomster mm.

## 6.7 Grunnforhold

Det ble i innledende fase av planarbeidet gjort en geoteknisk vurdering av Norconsult angående byggharhet på foreslått planområde (vedlegg 8). Vurderingen konkluderer basert på observerte grunnforhold, og ut fra topografi, at sikkerhet mot skred er tilfredsstillende ut fra gjeldende krav. Faren for løsmasseskred som følge av planlagt bebyggelse på foreslått planområde anses som tilfredsstillende.

Foreslått planområde ligger høyere i terrenget enn de påviste kvikkleirepunktene øst for området og det er ikke påvist et sammenhengende løsmassedekke mellom prosjektområdet og kvikkleireområdene. Tiltaksområdet ligger da ikke i et fareområde for de påviste kvikkleireområdene.

## 6.8 Teknisk infrastruktur

### 6.8.1 Vann og avløp

Det finnes ingen kommunale vann- og avløpsledninger innenfor planområdet. Tilkobling av kommunalt vann og spillvann må skje vest for planområdet. Det vil være naturlig å legge ledningene i åkerkant til gnr. 34, bnr. 1 frem til planområdet for deretter å følge den interne adkomstvegen. Se vedlagt overordnet VA-plan utarbeidet av Rambøll for detaljer (vedlegg 7).

### 6.8.2 Renovasjon

Regulant har vært i kontakt med ReMidt som kunne opplyse at det ønskelig med 6 bunntømte, bakkeplasserte containere. Planen sørger for at det er tilstrekkelig areal til å kunne plassere slike containere. I tillegg påser planen at renovasjonskjøretøy enkelt kan snu slik at man i størst mulig grad unngår rygging over store avstander av store kjøretøy innenfor planområdet.

### 6.8.3 Trafikkforhold

Adkomstvegen vil ha en kjørebanebredde på 4 meter med 0,75 meter kjøresterk skulder på hver side. Den interne adkomstvegen vil ha fartsgrense på 30 km/t. Når det gjelder parkering innenfor planområdet vil det være krav om 1,5 parkeringsplass per boenhet.

Tiltaket vil føre til økt trafikk i området da planområdet er ubebygd. Ifølge håndbok V713 fra Statens Vegvesen vil en boenhet generere 2,5 – 5 bilturer per døgn. Dersom man tar utgangspunkt i høyeste verdi kan man regne med en økning i ÅDT på fem per boenhet. Planlagt tiltak på 25 boenheter vil da potensielt øke ÅDT i området med om lag 125. Det er tegnet inn frisktlinjer mot Fylkesvegen og mot gang- og sykkelveg. Frisikten mot fylkesvegen er satt 6 meter fra vegkant og 36 meter langs vege. For gang- og sykkelveg er frisikten satt 3 meter inn fra regulert kant og 25 meter langs gang- og sykkelvege.

Bestemmelsene sier at det skal finnes to sykkelparkeringer per bolig. Illustrasjonsplanen viser tre områder som er tiltenkt sykkelparkering.

Området er lett tilgjengelig for gående og syklende. Det finnes en gang- og sykkelveg langs fylkesvege. Planområdet kobler seg på denne både ved adkomstveg og ved direkte kobling med snarveg øst for bebyggelsen.

## 6.9 Miljøforhold

### 6.9.1 Støy

Med bakgrunn i at deler av planområdet ligger innen gul støysone for Snøfuglvege ble det utarbeidet en støyrapport av Brekke & Strand. Denne angir hvordan støy bør håndteres innenfor planområdet. Rådene i rapporten vil bli fulgt slik at man møter kravene i T-1442/2021.

Planområdet vil føre til en økning av ÅDT på Fv6644, men denne anses å være så liten at den ikke påvirker støy ellers i området.

### 6.9.2 Støv

Støv fra vegtrafikk har kort rekkevidde og vil ikke prege bebyggelsen eller støyskjermen på baksiden av støyside.

### 6.9.3 Flom

Planlagt utbygging ligger i et område uten flomveier eller forsenkninger. Rambøll har benyttet verktøyet «SCALGO» som ikke viser noen flomveger gjennom planområdet. NVEs aktsomhetskart for flom viser at planområdet ikke ligger innenfor flomssoner for omkringliggende bekker/elver. Det er derfor ingen grunn til å tro at utbyggingen skal medføre ulemper for omkringliggende områder eller områder nedstrøms flomveiene i området.

### 6.9.4 Forurensing

Området er ikke utsatt for luftforurensing i den grad at konkrete tiltak bør vurderes. Det er liten fare for forurensing i grunnen da dagens bruk er LNF.

### 6.9.5 Overflatevann

Overordnet VA-plan fra Rambøll viser at det ikke er noen flomveger eller forsenkninger i planområdet. Verktøyet «SCALGO» viser at overvann i området vil følge Snøfuglvege ned mot Gråtbekken sørøst for planområdet.

Kommunen sa i oppstartsmøte at overvann ledes mot øst og Hammerbekken. Overordnet VA-plan viser at spillvann og overvann vil føres under Fylkesvege og mot Hammerbekken. Spillvann kan kobles på kommunal spillvannsledning i Snøfugllia. Eventuelle fordrøyningsbasseng kan plasseres langs Fylkesvege rett sør for planområdet eller øst for Fylkesvege mot Hammersbekken.

Rambøll slår fast at planlagt utbygging ikke skal medføre konsekvenser for nærliggende områder.



## 6.10 Sosial infrastruktur

Ny bebyggelse vil føre til tilflytting til området. Dette vil kunne genere behov for skoleplasser og barnehageplasser. Det er vanskelig å si hvor mange skole- og barnehageplasser tiltaket skaper behov for da det avhenger av hvilke aldersgrupper som viser interesse for tiltaket.

Tiltaket fører ikke til at det etableres ny sosial infrastruktur, man må derfor anta at det vil føre til økt brukt av allerede etablert sosial infrastruktur.

## 6.11 Rekreasjonsinteresser

Planområdet berører ikke eksisterende grønnstruktur eller stinett. Det er store utfartsområder nær utbyggingen.

## 6.12 Folkehelse

Planen legger opp til universelt utformet felles uteareal med gode møteplasser for alle aldre. Solforholdene på eiendommen er gode. I tillegg har eiendommen god tilgang til grøntareal som kan stimulere og fremme fysisk aktivitet. Alle disse punktene vil være med til å fremme god folkehelse.

Planen ivaretar folkehelse ved å fremme et godt bomiljø. Planen bidrar til møteplasser for beboerne – noe som fører til relasjoner, tilhørighet og et bedre bomiljø. I tillegg til dette har planområdet nærhet til områder for rekreasjon.

Planen legger opp til boliger som er gode å leve i, med god sammensetning og planløsning som sørger for bokvalitet. Planområdet har gode solforhold og lite støy. Planene ivaretar estetiske verdier i området og er med på å bidra til bedre folkehelse.

## 6.13 Barns interesser

Barns interesser vil bli i vare tatt ved at det avsettes tilstrekkelig med uteareal som stimulerer til lek og opphold innenfor planområdet. Planområdet har intern adkomstveg som vil ha lite trafikk.

Planområdet tilhører Buvika skolekrets og ligger ca. 2 km fra Buvik skole (barneskole). Det er gang- og sykkelveg fra planområdet helt frem til barneskolen. Skaunhallen og idrettsplass er lokalisert i umiddelbar nærhet til barneskolen. Skaun ungdomsskole er lokalisert i Børsa om lag 8,5 km øst for planområdet.

Det finnes tre barnehager i Buvika (Ilhaugen, Oterhaugen og Hammerdalen). Disse barnehagene ligger ca. 1 km fra planområdet.

## 6.14 Jordvern

Planen fører til at arealer som er landbruks går tapt. Det er derfor utarbeidet et notat angående flytting av jordflytting slik at det drivverdige jordlaget ikke går tapt. Se vedlegg 12.

## 6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil føre til tilflytting til Skaun kommune. Tilflyttingen kan føre til behov for plasser ved skoler og barnehager i kommunen. Kommunen har opplyst at skolene i området har tilstrekkelig kapasitet. Tilflytting vil også gi økte skatteinntekter.

## 6.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbygging vil ikke føre til spesielle konsekvenser for næringsinteresser ut over økt befolkning med de ringvirkninger det kan føre med seg med økt handel.

## 6.17 Interessemotsetninger

Utbyggingen er i tråd med overordnet plan, og det derfor grunn til å tro at eventuelle interessemotsetninger er avklart på et tidligere tidspunkt.

## **6.18 Konsekvenser i anleggsfasen**

Utbyggingen krever at det etableres en anleggsplan og faseplaner for utbygging slik at denne minimerer konsekvenser for tilstøtende områder. I forbindelse med utbygging av området må det utarbeides en anleggsplan basert på det kommende byggearbeid. Man ser ingen varige konsekvenser ut over selve anleggsfasen ved de kommende byggearbeider.

## **6.19 Sammendrag av ROS-analyse**

ROS-analysen konkluderer med at det ikke er risiko eller sårbarhet i området som tilsier at planlagt tiltak ikke kan gjennomføres. De viktigste punktene er å sikre myke trafikanter og friskt i kryss mellom adkomstveg og FV 6644. Det er viktig at man foretar avbøtende tiltak. Myke trafikanter sikres gjennom interne gangveger og forbindelse til offentlig gang- og sykkelveg, mens adkomst og friskt er planlagt i henhold til håndbok N100 fra Statens vegvesen.

# 7 Vedlegg

---

Følgende vedlegg medfølger:

Vedlegg 1	Situasjonsplan
Vedlegg 2	Illustrasjonsplan
Vedlegg 3	Kvalitativt uteareal
Vedlegg 4	Prinsipp terrengsnitt
Vedlegg 5	Sol-/skyggeforhold
Vedlegg 6	Illustrasjonshefte fjern- og nærvirkning
Vedlegg 7	Overordnet VA- plan m/ notat
Vedlegg 8	Geoteknisk vurdering av byggbarhet
Vedlegg 9	Støynotat
Vedlegg 10	ROS- analyse
Vedlegg 11	Innkomne merknader
Vedlegg 12	Notat jordflytting