

SELBERG ARKITEKTER AS  
Postboks 6094 Torgarden  
7434 TRONDHEIM

<b>Vår dato:</b>	03.11.2021	<b>Vår referanse:</b>	202139671-4	<b>Vår saksbehandler:</b>
<b>Deres dato:</b>	05.10.2021	<b>Deres referanse:</b>	Fredrik Lian	Tone Wikstrøm

## Fylkeskommunens uttalelse til varsel om igangsatt planarbeid på Snefugl gbnr. 34/37, Skaun kommune

Viser til oversendt varsel om oppstart av planarbeid i brev datert 05.10.21, mottatt den 07.10.21. Frist for innspill er satt til den 29.10.21. Fylkeskommunen beklager noe sen tilbakemelding, og viser til informasjon om forsinket innspill i e-post den 28.10.21.

Så langt vi kan se, er planinitiativet i tråd med overordnet plan. Planområdet er på rundt 7,6 daa og ligger i et område som i overordnet plan er regulert til bolig. Hensikten med planen er å legge til rette for eneboliger, kjedede eneboliger og rekkehus.

### Plangrensener og dispensasjon fra rekkefølgekrav i overordnet plan

Plangrensene i oversendt varsel om oppstart inkluderer ikke tilkobling til fylkesvegnettet. I hht. illustrasjonsvedlegget ser det ut til at adkomst fra fylkesveg er tenkt i sør. Planavgrensning må inkludere tilkobling til fylkesveg, inkludert muligheter for siktretkanter, evt. fylling-/skjæringsutfall.

Foreslåtte planområde er i overordnet plan del av et større planområde H, som i kommuneplanens arealdel – delplan Buvika er pålagt rekkefølgekrav om områderegulering. Kommunen har innvilget dispensasjon fra rekkefølgekravet, med vilkår om at visse problemstillinger skal utredes og ivaretas i arbeidet med detaljreguleringen. Kommunen forutsetter at detaljplanleggingen skal sikre en fremtidig utbygging av hele området H på en hensiktsmessig og samfunnsnyttig måte.

Fylkeskommunen har i brev datert 03.07.20 uttalt seg til dispensasjonssøknaden (saksnr. 202018142-2). Der frarådet vi dispensasjon blant annet med begrunnelse i at en områdeplan vil kunne sikre en mer sammenhengende utbygging og infrastruktur for et større område.

Adkomst fra fylkesveg til boligområdet H i kommuneplanens arealdel ligger med god avstand vest for, og utenfor foreslåtte plangrensener. Forslagsstiller foreslår derfor en løsning for gbnr. 34/37 som innebærer å etablere en midlertidig avkjørsel fra fylkesvegen. Den midlertidige avkjørselen er tenkt sanert når det fremtidige området H i vest blir utbygd, og sammenhengende infrastruktur for området er etablert. Kommunen antyder at de vil sette rekkefølgekrav som sikrer fjerning av den midlertidige avkjørselen når områdeplanen er opparbeidet.

### **Trafikkkfaglige vurderinger**

Planområdet grenser til FV 6644 i sør, øst og i nord, med en gang-/sykkelveg på samme side av fylkesvegen som planområdet. Noe av foreslått planområde kommer i kontakt med formål regulert til «Nødvendig skjæring, fylling og grøfter og gang- og sykkelveg» i *Reguleringsplan Gang og sykkelveg Buvika – Ilhaugen* fra 1988. Dette må hensyntas i den videre saksbehandlingen.

Fv. 6644 har fartsgrense 50km/t forbi planområdet. Fylkeskommunen støtter at foreslått plassering av avkjørsel vil være langt bedre med hensyn til trafikksikkerhet, sammenlignet med avkjørselen som er vist med pil i gjeldende reguleringsplan fra 1988. Vi vil likevel påpeke at sikten er begrenset mot begge kjøreretninger, grunnet fylkesvegens s-kurvatur. Videre er terrenget hellende, både fra vest mot øst (på tvers av avkjørselen), men også fra avkjørselen og ned til boligområdet. Trafikksikkerhet må belyses som et viktig mål i planarbeidet, og det må etterstrebtes løsninger som ivaretar trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper på best mulig måte.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Avkjørselen vil krysse gang- og sykkelvegen, som er etablert langs fv. 6644. Et hellende terreng krever at en må ta høyde for at syklister vil kunne oppnå høy fart fra vest mot øst, forbi avkjørselen. Som nevnt, er frisikten noe begrenset mot begge kjøreretninger langs fylkesvegen. Vi ber derfor om at det reguleres inn en avstand på 5 meter mellom fylkesvegen og gang- og sykkelvegen i tilknytning til avkjørselen, slik at kjøretøy ikke blokkerer gang- og sykkelvegen på veg ut fra boligområdet. Vi ber om at det settes rekkefølgekrav som sikrer at avstanden mellom fylkesvegen og gang- og sykkelvegen er ferdig justert i tråd med disse anbefalingene før det gis brukstillatelse. Vi varsler mulig innsigelse dersom dette ikke etterkommes.

Det er videre en forutsetning at avkjørselen reguleres inn og opparbeides i tråd med gjeldende krav. Disse står beskrevet i håndbok N100. Dette må også sikres med rekkefølgebestemmelser i planen.

Det må tegnes inn siktlinjer fra avkjørsel og mot gang- og sykkelveg og mot fylkesveg. Siktlinjene mot gang- og sykkelveg må justeres etter fylkesvegens fall. Vi viser også her til håndbok N100. Dersom siktlinjene går utenfor plangrensen, anbefaler vi at plangrenset utvides.

Videre støtter vi Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart vedrørende trafikksikkerhet og fremkommelighet.

### Støy tilknyttet fylkesveg

Planområdet ligger i gul støysone som følge av vegtrafikk fra fylkesveg 6644. Fylkeskommunen har som vegeier ansvaret for at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442:2021). Vi er særlig opptatt at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende støyforhold.

Det må gjennomføres en støyutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig med kvaliteter for et godt bomiljø. Videre må planbestemmelsene om støy være tilpasset den aktuelle planen samt sikre eventuelle avbøtende tiltak. Til slutt vil vi minne om at ny versjon av T-1442 trådte i kraft den 11. juni 2021.

### **Vannforvaltning**

Alt av inngrep og aktivitet i og nært vassdrag skal legge vannforskriften til grunn. Vannforskriften § 4 sier at *tilstanden i overflatevann og grunnvann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.*

Hammerbekken er i Vann-Nett registrert med miljømålet moderat økologisk potensial. Ifølge gjeldende Regional vannforvaltningsplan er Hammerbakken imidlertid oppført med miljømålet god økologisk tilstand. Vi er ikke kjent med at det er gjort gyldig endring av miljømålet til vannforekomsten. Dersom det ikke er gjort endring av gjeldende miljømål for vannforekomsten vil vi understreke at det miljømålet i gjeldende regional vannforvaltningsplan som er gjeldende.

Det oppfordres til å håndtere overvann gjennom bærekraftige løsninger, jfr. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. I slike løsninger føres overvannet til vassdraget. Det forutsettes at overvannet renses gjennom infiltrasjon. Primært skal overvann håndteres lokalt, og så forsinkes og fordrøyes, før det når vassdraget. Dersom tre-trinnsstrategien følges, vil det ofte være nok for å rense overvannet.

### **Automatisk fredede kulturminner**

Fylkeskommunens vurdering er at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og vi har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget mtp automatisk fredede kulturminner.

Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: *Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.*

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner, og viser til egen uttalelse fra Sametinget.

### **Øvrige kommentarer**

Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.

Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

For øvrig minner vi om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Kommunal

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.

Fylkeskommunen vil påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser, kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. I så tilfelle blir planen behandlet politisk i fylkesutvalget.

Vi vil oppfordre til videre dialog i planprosessen. Fylkeskommunen er til disposisjon for utdyping, avklaringer, råd og drøftinger dersom kommunen har behov for det.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan  
seksjonsleder

Tone Wikstrøm  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur*

**Saksbehandlere:**

Miljø og støy, vannforvaltning: Ina Catharina Storrønning  
Fylkesveg, planforvaltning: Victoria Thorgersen  
Eldre tids kulturminner: Skule Olaus Spjelkavik  
Nyere tids kulturminner: Monica Anette Rusten

**Kopimottakere:**

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG  
SKAUN KOMMUNE

Selberg Arkitekter AS  
Postboks 6094 Sluppen  
7434 TRONDHEIM

Fredrik Lian

Vår dato: 27.10.2021  
Vår ref.: 202115884-2  
Arkiv: 323  
Deres dato: 08.10.2021  
Deres ref.:

Saksbehandler:  
Steinar Lillefloth  
stli@nve.no

## NVEs uttalelse til varsel om oppstart - Detaljregulering - PlanID 202101 - Snefugl. gnr. 34 bnr. 37 m.fl. - Skaun kommune

Det vises til brev av 07.09.2021. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 34/37. Det planlegges oppført eneboliger, kjedede eneboliger og rekkehus. I tillegg skal det opparbeides atkomstveg og felles lek- og uteoppholdsareal.

Planområdet er en del av et større område avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen som omfattes har fått dispensasjon fra rekkefølgekrav om områderegeringsplan i kommuneplanens arealdel.

### Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

### NVEs konkrete tilbakemelding

#### Geoteknikk og grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og består ifølge løsmassekart fra NGU (jf. NVE Atlas) av marine avsetninger. Ifølge MML-kart fra NGU er det også svært stor mulighet for å finne marin leire i dette området. Nærmeste registrerte kvikkleiresone (150 Saltnes) ligger ca. 300 meter øst for planområdet.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



Sammen med oppstartsvarselet er det vedlagt en geoteknisk vurdering utarbeidet av Norconsult, datert 05.11.2020. Det er i forbindelse med den geotekniske vurderingen utført prøvegravinger i fire punkter og gjennomført en befaring langs bekkeløpet øst for tomten. Rapporten konkluderer bl.a. med følgende:

*«basert på observerte grunnforhold og ut fra topografiske vurderinger anses faren for løsmasseskred til å være tilfredsstillende for planlagt bebyggelse av tomten. Sikkerhet mot skred anses for å være oppfylt ut fra gjeldende krav. Om det skal foretas en endring av de topografiske forholdene på tomten, i de områdene der dybden til berg ikke er kjent, må dette vurderes nærmere av geoteknisk sakkynndig.»*

NVE tar den geotekniske vurderingen til etterretning.

Vurderingsrapporten til Norconsult er utarbeidet i november 2020. Ny kvikkleireveileder ([NVE 1/2019](#)) ble publisert i desember 2020 og skal legges til grunn i alle reguleringsplaner som ikke ble vedtatt innen ny veileder trådte i kraft 10.02.2021: <https://www.nve.no/om-nve/spor-nve/om-kvikkleire/sporsmal-og-svar-om-kvikkleireveilederen/>.

Det må i planarbeidet dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt og at tiltaket er gjennomførbart i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Med bakgrunn i prosedyren beskrevet i NVE 1/2019 må det redegjøres for om ny veileder medfører vesentlige endringer i sikkerhetsnivå for prosjektet. Dersom de nye vurderingene påpeker et behov for risikoreduserende tiltak, må dette ivaretas i planen.

### Flom og erosjon

Planområdet ligger ifølge NVE Atlas ikke innenfor flomutsatt område. Det grenser imidlertid til et aktsomhetsområde for flom langs Djupdalsbekken/Hammarbekken. Aktsomhetsområdet dekker også deler av Snøfuglvegen.

Byggverk må plasseres i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, eller skråningen må sikres mot erosjon. Krav til sikkerhet mot erosjon langs vassdrag er definert i [TEK17 § 7-2 med veiledning](#).

### Klimatilpasning og overvannshåndtering

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som f.eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Sammen med oppstartsvarselet er det lagt ved et teknisk notat for VA utarbeidet av Rambøll, datert 29.10.2020. Her står det bl.a. at «*overvann føres nordover til Hammarbekken. Krav om fordøyning må avklares når planer innsendes til teknisk plangodkjenning*».

Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt og helst i form av åpne, naturbaserte løsninger i tråd med [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) og etter den såkalte tretrinnsmodellen (infiltrasjon, fordøyning, sikker bortledning av overflatevann). Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst, da overvannshåndtering er en viktig premiss for



plasseringen og utformingen av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. Reguleringsplanen bør gjennom bruk av reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelser sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygget. Tiltak, konstruksjoner og anlegg som er nødvendig for gjennomføring av planen, bør derfor være lokalisert innenfor plangrensen. Se ellers informasjon om overvann på NVEs nettside:

<https://www.nve.no/arealplanlegging/overvann-i-arealplanlegging/>.

Dersom overvann skal avledes til vassdrag som sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart, jf. vannressursloven §§ 5 og 7.

### **NVEs generelle veiledning**

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

### **NVE sin oppfølging av planarbeidet**

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017](#) *Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging*.



I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset  
seksjonssjef

Steinar Lillefloth  
saksbehandler

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

Kopi til:

Skaun kommune



Se mottakertabell



Vår referanse:  
21/05765-2

Vår dato:  
10.11.2021

Vår saksbehandler:  
Fredrik Oustad, 72 48 37 00

Deres referanse:

Deres dato:  
11.10.2021

## Byggesak - Varsel om igangsatt detaljplanarbeid for SNEFUGL, EIENDOM GNR. 34 BNR. 37 M.FL., SKAUN KOMMUNE – PLANID 202101, Skaun kommune

### Uttalelse ReMidt

Ved Snefugl er det planlagt 21 boenheter i kjedede eneboliger og rekkehus. ReMidt ser buntømt\bakkeplassert avfalls løsning som beste alternativ.

I dag hentes det restavfall, papp\papir og plast. ReMidt utarbeider nå ny strategi og vil i fremtiden hente restavfall, papp\papir, mat, plast og glass\metall.

For Snefugl må det planlegges med 6 containere til sammen for å dekke de framtidige fraksjonene og mulig utvidelse grunnet endret behov.

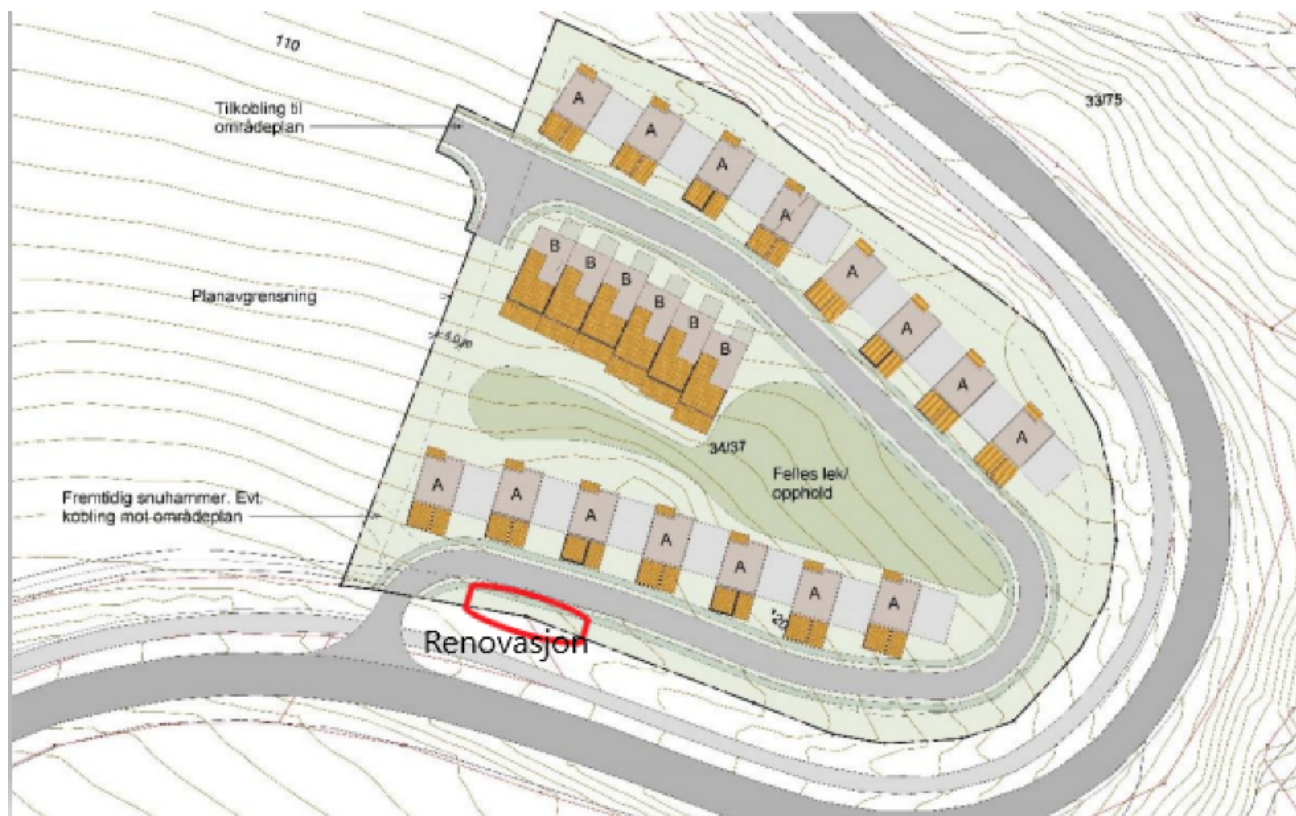
Som vist på bilde nedenfor er det kommet forslag på hvor renovasjonsløsningen kan være. Forslagets plassering er grunnet med at dette er ett punkt der alle boenhetene passerer og tilpasningene for krav og spesifikasjoner bør være tilfredsstillende å gjennomføre.

Dimensjon på containere som er tiltenk:

- C 150 3,3m<sup>3</sup>: 151cm(innkastside)\*151cm
- C 100 2,2m<sup>3</sup>: 107cm(innkastside)\*151cm
- C 180 4,0 m<sup>3</sup> 182cm(innkastside)\*151cm

Ved flere byggetrinn, er det viktig at krav til veg, snuplass og framkommelighet er etablert til enhver tid.

Krav og spesifikasjoner, se ReMidt's Renovasjonstekniske plan: <https://www.remidt.no/wp-content/uploads/2020/05/Veileder-til-renovasjonsteknisk-planlegging-i-ReMidt-2020.pdf>



Med vennlig hilsen  
Fredrik Oustad  
ReMidt IKS

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.*

ReMidt IKS

Vår dato  
12.10.2021Vår referanse  
21/05765-2

---

Mottaker  
Forvaltning  
Selberg Arkitekter AS  
Skaun kommune

Kontaktperson

Adresse

Post

Postboks 74

7037 TRONDHEIM  
7358 BØRSA



## Statens vegvesen

SELBERG ARKITEKTER AS  
Postboks 6094 Torgarden  
7434 TRONDHEIM

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Jan-Kristian Janson / 9041 2554

Vår referanse:  
20/114965-5

Deres referanse:

Vår dato:  
11.10.2021

### Fylkesveg 6644 i Skaun kommune – Uttalelse til varsel om igangsatt planarbeid – Gnr. 34 bnr. 37 – Snefugl

Viser til deres epost av 08.10.2021 med brev av 07.09.2021.

*Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.*

#### Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er primært å lage en detaljreguleringsplan for boligbebyggelse. I epost av 08.10.2021 blir det opplyst at området ligger øst for Buvika, men i andre papirer får vi opplyst at området ligger sørvest for Buvika. Statens vegvesen legger til grunn det siste.

#### Innspill til planarbeidet

Statens vegvesen er opptatt av trafikksikkerhet og framkommelighet og forutsetter at det legges til rette for myke trafikanter med løsninger som er i tråd med prinsippene om universell utforming. Det må også tas hensyn til framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Prinsensgate 1  
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

Transportforvaltning midt 1  
Med hilsen

Helge Stabursvik  
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

SKAUN KOMMUNE, Postboks 74, 7358 BØRSA

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Selberg Arkitekter AS  
Pb 6094 Torgarden  
7434 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

## Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Snefuglvegen - Skaun kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

### Landbruk

Det varsles oppstart av detaljreguleringsplan for boligbebyggelse på eiendommen gnr. 34, bnr. 37 i Skaun kommune. Eiendommen ligger innenfor område H, som i overordna plan er et større område avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Vi hadde, på bakgrunn av jordvernet, innsigelse til området i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen. I 2016 godkjente Kommunal og moderniseringsdepartementet at området ble lagt ut for boligbebyggelse, der de vektla statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging over jordvernet.

Område H i Delplan Buvika har i kommuneplanens arealdel en rekkefølgebestemmelse knyttet til at det skal utarbeides områdeplan for hele området før detaljplan kan utarbeides. I møtet i Plan og miljøutvalget den 25.08.2020 ble det for eiendommen gnr. 34, bnr. 37 innvilget dispensasjon fra rekkefølgekravet om krav til områdeplan. Vi hadde i vår uttalelse til dispensasjonssøknaden en anbefaling om å ikke innvilge dispensasjon, i tråd med kommunedirektørens innstilling. Utvalget gikk dermed imot kommunedirektørens innstilling og vår anbefaling.

Planområdet består i sin helhet av fulldyrka jord, og er en del av et større jordbruksområde. Jordvernet er innskjerpet flere ganger etter at området ble avsatt i KPA, senest med ny nasjonal jordvernstrategi, vedtatt 16.06.2021. I jordvernstrategien er det et nytt og innskjerpet jordvernmål om maksimum årlig omdisponering av dyrka jord på 3000 daa. Dette målet skal nås innen 2025. Ut fra dette nye innskjerpede jordvernmålet, er det grunnlag for å stille strengere krav til jordbruksareal som allerede er avsatt til utbyggingsformål. Statsforvalteren som landbruksmyndighet har derfor en sterk anmodning om at kommunen tar en ny vurdering av om det fremdeles er nødvendig/riktig å bygge ned dette arealet. Område H er stort, og omfatter også areal som ikke er dyrka jord. I lys av det innskjerpede jordvernet vil det være mer hensiktsmessig og i tråd med de nasjonale føringene å ta i bruk andre arealer enn dyrka jord innenfor område H først.



Dersom kommunen velger å gå videre med planarbeidet, er det uansett viktig å se utbyggingen i sammenheng med den fremtidige utviklingen av området. Å se planområdet i sammenheng med resten av område H vil på sikt kunne sikre en bedre utnyttelse av området, og vil kunne bidra til å redusere mengden dyrka jord som blir omdisponert. I referatet fra oppstartsmøtet står det eksempelvis at det skal legges opp til en midlertidig avkjørsel for å betjene planområdet. Dersom kommunen velger å se området i sammenheng vil man kunne unngå midlertidige løsninger som kan gjøre det vanskeligere å planlegge og tilrettelegge for en helhetlig og god utnyttelse av området.

I referatet fra oppstartsmøtet vises det videre til at det foreløpig er skissert 21 boliger innenfor planområdet. Dette vil gi en utnytting på 2,8 boliger per daa. Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder, jf. føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). På bakgrunn av at området er sentrumsnært og at det i sin helhet består av fulldyrka jord må det derfor sikres krav til høy utnyttelse av området. Vi forventer at det innarbeides restriktive bestemmelser, som minimum er i tråd med føringene fra overordna plan. Dette gjelder både for minimumskrav for arealutnyttelse/antall boliger og maksimumskrav for bakkeparkering.

Ved en eventuell permanent omdisponering av dyrka jord må det gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte (matjordplan). Slik vi ser det er det beste kompensierende tiltaket å ivareta hele jordressursen, gjennom en jordflytting av både A- og B-sjikt, til udyrkbart areal. Vi vil anbefale kommunen å utarbeide en matjordplan parallelt med reguleringsplanen, slik at matjordplanen følger med når reguleringsplanen sendes på høring. Vi oppfordrer til at det frem mot ferdigstilling av planforslaget avklares hvor jorda skal flyttes. Ideelt sett bør slike mottaksareal inngå i planen.

### **Klima og miljø**

Referat fra oppstartsmøtet gir en beskrivelse av videre utredningsbehov, vi har noen ytterligere innspill:

#### Støy og luftforurensning

Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskrivning av trafikk og, om nødvendning, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2021 tabell 2. Lokal luftkvalitet bes svart ut i planarbeidet. Vi viser til T-1520.

#### Bygge og anleggsfasen

Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Vi ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.

#### Klima og klimatilpasning

Vi viser til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Disse må følges opp i planarbeidet. Løsninger for blant annet energieffektive bygninger/miljøvennlig energiomlegging må utredes. Klimatilpasning må utredes, det må settes krav i bestemmelsene. Overvann bør løses lokalt.

Ifølge SPR-BATP og nullvekstmålet i byvekstavtalen skal veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gåing.



Det er svært viktig med gode gang- og sykkelforbindelser internt i området og ut av området, både mot Buvika, og mot vest/neste plantrinn. Foreløpige skisser viser kjøreveg gjennom planområdet, med avkjørsel og parkering tilknyttet hver bolig. Dette medfører bilkjøring gjennom hele planområdet, noe som kan være negativt for gående og syklende, og spesielt for barn og unge. Parkeringsplasser kan med fordel samles, dette bør vurderes. Interne gang- og sykkelforbindelser forbi/frem til boliger kan likevel være dimensjonert for utrykningsbiler, flyttebiler og lignende.

Om mulig bør parkering være under bakken/delvis under terreng. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse. Ved å legge parkeringsplassene under bakken eller delvis under bakken frigjøres areal som kan brukes til bolig, og til tryggere og større utearealer eller lekeområder.

Parkeringsdekning for bil bør være lav i området. Vi ber om at det settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til antall, og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon.

#### Naturmangfold og friluftsliv

Vannforekomsten Hammerbekken renner øst for fylkesvegen. Den økologiske tilstanden er moderat. Hammerbekken er påvirket av hydrologiske endringer (vannkraft), avrenning fra spredt bebyggelse og jordbruk, samt fysiske endringer som bekkelukking, ifølge vann-nett. Nederste del er en anadrom strekning.

Det må sikres gjennom planarbeidet at tiltak ikke fører til økt avrenning til bekken. Herunder må avløpsløsninger vurderes med hensyn på ikke å forringe tilstanden til elva. Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Gangforbindelser fra planområdet bør koples mot pilgrimsleia som går forbi, samt friluftsområder ved Hammerbekken.

#### **Helse og omsorg og Barn og unge**

Området ligger nordvendt og foreløpig sol-/skyggeanalyse viser at det ved jevndøgn vil være lange skyggekast. Det er mulig området er helt skyggelagt om vinteren. Sol-/skyggeforhold for hele året må derfor beskrives/illustreres i planforslaget. Hvis støyskjermingen endrer solforholdene, må også dette være vist i planen. Planområdet ligger med vei på tre sider og det er derfor før skjerming gul støysone over hele planområdet. I T 1442/2021 er det innført et skille mellom stille side og dempet fasade. Det betyr at alle boenheter må ha tilgang til en «ekte» stille side. Selv om bebyggelsen vil gi en del skjerming for støy, er det støykilde på tre sider av planområdet, og det kan bli behov for relativt høye skjerminger langs hovedveien/gang- og sykkelveien.

God tilgang til sol har en verdi både for selve boligene, uteoppholdsarealet, og ikke minst arealer avsatt til lek. For lekeareal er det i tillegg en særlig forventning om skjerming for støy og at barna ikke eksponeres for trafikk eller annen helsefare. Dette jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

Fordi det er hellende terreng, må universell utforming være et prioritert hensyn i planen. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, og skal ivaretas både i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Dette for å gi alle grupper av befolkningen mer like muligheter for selvhjulpenhet og livsutfoldelse. Teknisk forskrift stiller krav som må ivaretas ved byggesaksbehandlingen, men også plangrep kan bidra til løsninger som sikrer god fremkommelighet, og at det blir lett å orientere seg innenfor planområdet.





En oversikt over sentrale plantema innen folkehelseområdet ligger på Helsedirektoratet sin [nettside](#).

### Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarselet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekklister med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf.DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkryssing uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlegges eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering



## Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no).
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: [plantrondelag@kartverket.no](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Thomas Møller  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 92 18

Landbruk: Anna Dybwad Alstad – 74 16 84 35

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Skaun kommune	Postboks 74	7358	BØRSA