

MØTEREFERAT

Tilstede: Knut Selberg og Fredrik Lian (Selberg Arkitekter), Arnstein Saltnes (Tiltakshaver), Jeanette Dahlen, Kai Øverland, Mads Ratvik, Idar Nebelung, Arild Heggset og Jørgen Sætre (Skaun kommune).

Møtested: Nettmøte Teams

Møtetid: 12.01.2021

Referent: Jørgen Sætre

Dato
15.01.2021

Referat oppstartsmøte Detaljregulering Snefugl Eiendommen gnr/bnr 34/37 - PlanId 202101

Generelt

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.

Tildelt planID:

202101. Vi ber om at denne benyttes som topp eller bunntekst i reguleringsbestemmelser, på forsiden av planbeskrivelsen og på plankartet.

Nasjonal planID: 5029202101

Roller:

Oppdragsgiver: Snefugl Gård

Grunneier: Arnstein Saltnes

Plankonsulent: Selberg Arkitekter

Planområdet

Foreslått planområde ligger i Snøfuglvegen (Fv 6644), sør-vest for Buvika sentrum, mellom boligfeltet i Snøfugllia og boligfeltet på Nordlykkja og Ilhaugen. Foreslått planområde er på ca. 7,6 daa.

Gjeldende planer

Foreslått planområde er del av et større område merket H, avsatt framtidig boligbebyggelse i KPA, delplan Buvika. Område H i Delplan Buvika har i KPAs bestemmelser knyttet to rekkefølgebestemmelser til seg. De to rekkefølgebestemmelsene hjemlet i KPAs bestemmelser til område H går ut på at det skal utarbeides områdeplan for hele dette området 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. Gnr/bnr 34/37, som omfattes av foreslått planavgrensning har også fått dispensasjon fra KPA – Krav til områdeplan. Vedtak om dispensasjon fra rekkefølgekrav etter plan og bygningslovens § 19-2 ble fattet av Plan og miljøutvalget i Skaun kommune, 25.08.2020.

Dispensasjonen ble gjort med vilkår om at det forutsettes at problemstillingene framsatt i kommunedirektørens saksfremlegg (sak nr. 23/20) vil bli utredet og ivaretatt i arbeidet med detaljreguleringen. Det skal legges vekt på helhetstankegang og fleksibilitet i planarbeidet, slik at fremtidig utbygging av hele området H kan foregå på en hensiktsmessig og samfunnsnyttig måte.

Foreslått planområde kommer forøvrig i kontakt med formål regulert til Nødvendig skjæring, fylling og grøfter og gang og sykkelveg i «Reguleringsplan Gang og sykkelveg Buvika – Ilhaugen» fra 1988. Bortsett fra denne planen er planområdet ikke omfattet av reguleringsplan.

Planforslaget

Foreløpige skisser er utarbeidet med utgangspunkt i etablering av kjedede eneboliger og rekkehus, adkomstveg og felles uteopphold- og lekeplass. I KPA forutsettes en utnyttelse for planområdet på minimum 2,5 boliger pr daa. Det er skissert 21 boliger innenfor det foreslåtte planområdet, som gir en utnyttelsesgrad på ca. 2,8 boliger pr daa.

Uteområder

Minste uteoppholdsareal skal være på min. 30% av bruksareal. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Det må i den videre prosjekteringen også legges vekt på universell utforming. Det skal leveres en utomhusplan med reguleringsforslaget som viser hvordan kravet til minste uteoppholdsareal er oppfylt.

Sol/skygge

Foreløpig utarbeidet sol/skygge-studie viser i stor grad gode solforhold for planområdet. Noen hus i nederste rekke mister noe kveldssol siden de høyeste byggene er plassert i midterste byggrekke.

Vei og trafikk

Det legges opp til en midlertidig avkjørsel for å betjene dette planområdet i utkanten av kommende områderegulering.

I forhold til avkjørselen må g/s-veg over ett parti trekkes så langt inn at det er mulig å krysse g/s veg og kjøre av/på fylkesvegen i to operasjoner. Dette for å gi bedre trafikkflyt og for å unngå oppstuing av biler nedover fylkesveien, som må vente på folk i g/s- vegen før de kan svinge av. Stigningsforholdene er ikke gunstige for en avkjørsel her, og det er også kort vei nedover til en krapp og uoversiktlig sving. En innkjøringslomme før avkjørsel kan vurderes.

Det er i dag uvisst hvor lenge denne midlertidige avkjørselen vil bestå. Det må sikres med rekkefølgebestemmelser at denne avkjørselen fjernes når planområdet kan kobles til infrastruktur i tråd med den kommende områdereguleringen.

Internt i planområdet må det sikres god sikt i sving på internvei. Det er også ønskelig med ensidigfortau eller gangstier internt. Barn i feltet skal lett kunne vite når de krysser kjøreveg og må passe seg for biler, og når de er på rene gangarealer. Det må også tas inn gangforbindelser til g/s-

vegen i reguleringsplanen.

Parkering

Kravet til parkeringsdekning framgår av KPAs bestemmelser. For dette området er kravet for enebolig 3 plasser, for rekke/kjedehus 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.

Renovasjon

Kommunen ønsker at det etableres nedgravde renovasjonsløsninger.

Støy

Ifølge Statens vegvesens prognosekart for vegstøy 15-20 år fram i tid, havner hele planområdet i gul støysone. Resten av området vest for Buvika, havner stort sett utenfor gul sone. Støyrapport må utarbeides for å vise nødvendige tiltak i forhold til dette.

I foreløpige skisser er bebyggelse plassert slik at planlagt lekeplass, samt private og felles uteoppholdsarealer skjermes av planlagt bebyggelse.

Vann overvann og avløp

Vann og avløpsløsninger for denne planen kan legge føringer for kommende områdeplan. En infrastrukturanalyse for områdeplanen er igangsatt. Kommunen ønsker VA lagt i fremtidig tilførselsvei for Detaljregulering Snefugl, og at dette dokumenteres i overordnet VA-plan.

Det må noe fordrøying til i forhold til overvannet. Skaun kommune har samme overvannsnorm som Trondheim kommune. Overvann ledes mot øst og Hammerbekken. Kontaktperson for VA er Arild.Heggeset@skaun.kommune.no.

Utbyggingsavtale

Det er behov for en utbyggingsavtale med kommunen for dette prosjektet. En infrastrukturanalyse for områdeplanen er igangsatt, og det er foreløpig stor usikkerhet ift. kostnader/bidragsmodell, samt konkrete løsninger.

Det vil jobbes parallelt med detaljplan og infrastruktur/bidragsmodell.

Grunnforhold

NVEs kartbase viser muligheter for marin leire i området. Utarbeidet geoteknisk notat fra Norconsult konkluderer med at faren for løsmasseskred anses å være tilfredsstillende for planlagt bebyggelse av tomten.

Om det skal foretas en endring av de topografiske forholdene på tomten, i de områdene der dybden til berg ikke er kjent, må dette vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

Jordbruk

Eiendommen 34/37 står registrert med 7,5 daa fulldyrka jord. Den ble i 2018 fradelt fra eiendommen 34/1, som sammen med 33/3, står registrert med 141,3 daa fulldyrka jord. Skjerming mot jord som fortsatt skal drives vurderes i planprosessen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS utarbeides i henhold til veileder til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Konsekvensutredning

Kommunen vurderer at det ikke er behov for en egen konsekvensutredning for prosjektet.

Naturmangfold

Kommunen har ingen opplysninger om registreringer av sårbare/truede arter innenfor planavgrensningen.

Kulturminner

Kommunen har ingen opplysninger om registreringer av kulturminner innenfor planavgrensningen.

Levering av planforslag

Ved levering av planforslag må minst følgende informasjon og dokumenter følge med:

- Reguleringsplankart utarbeidet etter gjeldende sosi-standard.
 - Leveres i PDF og SOSI-format
- Reguleringsbestemmelser
 - Leveres i PDF og word-format
- Planbeskrivelse, som må inneholde:
 - Tilgjengeliggjøring og beskrivelse av planen og dens virkninger
 - Vurderinger og begrunnelser rundt valgte løsninger
- Geoteknikk og Støy-utredninger
- Teknisk plan
- ROS-analyse
- Illustrasjoner av hvordan området kan bli seende ut inkludert sol-og skyggeanalyse
- Utomhusplan

Varsel om oppstart rykkes inn med annonse i Avisa Sør-Trøndelag og det sendes skriftlig varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid til de naboer, lag og myndigheter som er lagt ved i egen liste.

Med hilsen
Teknisk kontor

Jørgen Sætre
rådgiver plan

Direkte innvalg: 72 86 72 50