



NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Vår dato: 02.08.2021

Vår referanse: 202122552-2

Vår saksbehandler:

Deres dato:

Deres referanse: 20-0662

Vegard Hagerup

**Fylkeskommunens uttalelse til høring av mindre endring av
reguleringsplan Snøfugllia B11 Skaun kommune - Planid 200606.
Høringsfrist 11.08.2021**

Deres brev av 30.06.2021.

Ut fra de hensyn vi skal ivareta, har vi ingen merknader til planendringen.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Vegard Hagerup
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
SKAUN KOMMUNE



Statens vegvesen

NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Vidar Julian Grovassbakk

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 9041 2554

Vår referanse:
21/158414-4

Deres referanse:

Vår dato:
16.08.2021

Fylkesveg 6644 i Skaun kommune – Uttalelse til mindre endring av reguleringsplan – Snøfugllia B11

Viser til deres oversendelse av 13.08.2021.

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

Statens vegvesen har ingen merknader til mindre endring av reguleringsplan.

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 TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER

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



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Norgeshus AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Vår dato: 07.07.2021
Vår ref.: 202111578-2
Arkiv: 323
Deres dato: 30.06.2021
Deres ref.: 20-0662 Snøfugllia

Saksbehandler:
Finn Herje

NVEs uttalelse til høring - Reguleringsplanen - Mindre endringer av Snøfugllia B11 - Planid 200606 - Skaun kommune, Trøndelag

Vi viser til ovennevnte forslag til endringer av reguleringsplan for Snøfugllia.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- 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). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av tre tomannsboliger på eiendommen.

NVE har følgende kommentarer til planforslaget:

Geoteknikk/grunnforhold

Områdestabilitet

Multiconsult har ifølge det tilsendte planmaterialet tidligere gjennomført en geoteknisk undersøkelse ifbm reguleringsplanen i Snøfugllia (2006). Det ble den gang ikke funnet kvikkleire eller sprøbruddmasser ved disse undersøkelsene. Dr. Techn. Olav Olsen har utarbeidet et geoteknisk notat av 21.06.2021. Her opplyses det om at planområdet ligger under marin grense og at NGUs løsmassekart

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: 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



viser havavsetninger. Videre vises det til at tiltakshaver har gjennomført prøvegravinger på tomte. Det ble observert berg i alle gravepunktene og registrert en rekke fjellblotninger. Vurderingene synes rimelige og vi anser derved forholdet til områdestabiliteten som avklart.

Lokalstabilitet

Forholdet til ivaretagelse av lokalstabiliteten tilligger i sin helhet kommunen. Det opplyses om at det skal etableres opp mot 10 meter høye bergskjæringer, midlertidige og permanente i berg med uavklart kvalitet. Notatet anbefaler derfor at det må engasjeres ingeniørgeolog for å utføre en nærmere vurdering av bergkvalitet og sikringsbehov. Etter det vi kan se er det stilt krav om slik vurdering gjennom forslag til rekkefølgebestemmelsenes 5.1.1 siste strekpunkt. Dette er positivt og vi har derved ingen innvendinger mot planforslaget slik det nå foreligger.

NVE anbefaler generelt å benytte følgende veiledere og verktøy som hjelp i planarbeid:

- [Kartbasert sjekkliste-NVE-tema](#) – kartbasert veiledning for reguleringsplan.
- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et verktøy for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [Miljødirektoratets overvannsveileder](#) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.
- [De Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#) av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.
- For vurdering av overvann kan også følgende [publikasjoner fra Norsk Vann](#) være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*».
- Flere veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplanlegging.

Med hilsen

Ann-Kristin Larsen
Fung. seksjonssjef

Finn Herje
senioringeniør



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



Norgeshus AS v/Plangruppa
Postboks 161
7223 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Thomas Møller, 74 16 81 26

Uttalelse med innsigelse - mindre endring av reguleringsplan for Snøfugllia B11 - Skaun kommune

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte planendring til uttalelse. Under følger innspill til saken på Statsforvalterens ulike fagområder:

Overordnede føringer

Det søkes om en mindre endring av område B11 i reguleringsplan for Snøfugllia. Området, som er på ca. 2,9 daa, er satt av til leilighetsbygg, men ikke bebyggd.

Landbruk

Gjennom en mindre endring av reguleringsplanen planlegges det nå for tomannsboliger. Dette innebærer en reduksjon i utnytting av området. Det er ikke begrunnet tydelig hvorfor denne endringen ønskes. 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). Dette for å redusere framtidig press på de verdifulle jordbruksarealene i nærområdet. I bestemmelsene er det ikke sikret minimumskrav for utnytting, kun maksimumskrav. For å sikre en god utnytting må det derfor tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene. Disse bør følge bestemmelsene for utnytting i overordna plan.

Med hjemmel i jordloven § 9 og SPR-BATP fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** inntil det tas inn et minimumskrav til antall boenheter som sikrer at det fortsatt blir en god utnyttelse innenfor planområdet.

Klima og miljø

Ut fra våre kart er aktuelle område berørt av støy fra fylkesveg. Størstedelen av tomten er innenfor gul støysone, en mindre del av tomten ser ut til å være innenfor rød støysone.



I reguleringsbestemmelse 4.1.1 står det at støy skal avklares ved byggesak, dette er en kopi av de eldre bestemmelsene. I dagens reguleringsplaner avklares forhold rundt temaet støy i planfasen ved hjelp av faglige utredninger og eventuelle avbøtende tiltak i plankart og bestemmelser. Støy er et miljø- og folkehelseproblem som bidrar til redusert velvære og trivsel og påvirker folks helsetilstand. Det er et nasjonalt mål å redusere antallet mennesker som blir plaget av høye støynivåer.

Vi gir på grunnlag av ovennevnte et **faglig råd** om at støy kartlegges for det aktuelle prosjektet i forbindelse med plansaken, og at avbøtende tiltak innarbeides i plankart og bestemmelser. Vi minner om at grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse.

Helse og omsorg og Barn og unge

Vi viser til merknad om støy fra klima- og miljøavdelingen.

Samfunnssikkerhet

Det følger en geoteknisk vurdering med søknaden, men det er ikke gjort noen ROS-analyse av endringene. Det følger heller ingen ROS-analyse til den eksisterende reguleringsplanen, som ble utarbeidet før kravet om ROS-analyse inntrådte i plan- og bygningsloven § 4-3.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder de samme bestemmelser for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. I utgangspunktet skal det da utarbeides en ROS-analyse. Kravet bør imidlertid sees hen til endringens omfang. Dersom endringen er av mindre karakter kan en fornuftig løsning være å foreta en vurdering av samfunnssikkerheten i en tilpasset/mindre ROS-analyse. Det viktigste er at samfunnssikkerheten blir vurdert. Vi minner samtidig om § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

I dette tilfellet ligger det omsøkte området på marine avsetninger og deler av området berøres av aktsomhetssone flom. Tiltakene er planlagt i et område som allerede er utbygd, slik at områdestabilitet er relevant. Dette er tema som vi mener må omtales i en ROS-analyse. Samtidig vil det i en ROS-analyse være hensiktsmessig å se på klimaendringers betydning for tiltaket, samt tilgjengelighet for nødetater og tilgang på slukkevann.

På bakgrunn av dette gir vi **faglig råd** om at det må utarbeides en ROS-analyse iht. plan- og bygningsloven § 4-3 for endringene, og analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert. Kommunen må videre sørge for at avdekket risiko møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. 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).



Til orientering bør ROS-analyser i plansaker som et minimum

- 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 kilde liste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkes-ROS, 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

For å sikre at skredfare er tilstrekkelig ivarettatt i planarbeidet forutsetter vi videre at kommunen rådfører seg med Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom, og at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i det videre arbeidet med planen.

Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i jordloven § 9 og SPR-BATP fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** inntil det tas inn et minimumskrav til antall boenheter som sikrer at det fortsatt blir en god utnyttelse innenfor planområdet.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Støy bør kartlegges for det aktuelle prosjektet i forbindelse med plansaken, og avbøtende tiltak innarbeides i plankart og bestemmelser. Grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse.
2. Statsforvalteren gir faglig råd om at det må utarbeides en ROS-analyse iht. plan- og bygningsloven § 4-3 for endringene, og analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene ikke tidligere er analysert.

Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Kjetil Ollestad
fung. avdelingsdirektør
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: Kaja Korsnes Kristensen– 73 19 91 69

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

Kopi til:

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



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

18.10.2021

Vår ref:

2021/7500

Deres dato:

07.10.2021

Deres ref:

21/1741-9/CATHFOSS

Skaun kommune

Postboks 74

7358 BØRSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

Vedrørende anmodning om å trekke innsigelse til mindre endring av reguleringsplan for Snøfugllia B11 - Skaun kommune

Statsforvalteren viser til deres henvendelse av 07.10.21 med anmodning om at innsigelse fremmet i uttalelse av 06.08.21 trekkes. Kommunens forslag til endringer for å imøtekomme innsigelsen er forlagt aktuelle fagavdeling som gjør følgende vurdering:

Landbruk

I vår høringsuttalelse til mindre endring av reguleringsplan for Snøfugllia B11 datert fremmet vi følgende innsigelse: *Med hjemmel i jordloven § 9 og SPR-BATP fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse inntil det tas inn et minimumskrav til antall boenheter sikrer at det fortsatt blir en god utnyttelse innenfor planområdet.* Snøfugllia B11 er et område på ca. 2,9 daa og føringene overordna plan angir minimum tetthet på 2,5 boliger per daa i slike sentrumsnære byggeområder.

Kommunen har nå sikret et minimumskrav på 6 boenheter innenfor planområdet. Dette er noe under kravet fra kommuneplanen. Bakgrunnen for at dette minimumskravet er satt, er at deler av arealet ikke er utbyggbart grunnet overliggende fylkesvei og tomtas bratthet. Basert på dette, og på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering, mener Statsforvalteren som landbruksmyndighet at et minimumskrav om 6 boenheter innenfor planområdet er akseptabelt. Vi anser derfor innsigelsen som imøtekommet.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Thomas Møller
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER

Norgeshus AS v/Plangruppa

Postboks 161

7223 Melhus

Att. Vidar Julian Grovassbakk

Deres ref.: 20-0662 Snøfugllia

Vår ref.: Andréas Askim-Ringen

Dato: 10.august 2021

REVISJON AV REGULERINGSPLANEN FOR SNØFUGLLIA – FELT B11 INKL. VEG, SNUPLASS OG
FRIOMRÅDE SAMT PRELIMINÆR BYGGESAK PÅ EIENDOMMEN GNR 33 OG BNR 75

Det henvises til nabovarsel datert 30.06.2021 og søknad om mindre endring av reguleringsplanen for Snøfugllia, PlanID200606 som ble vedtatt 22.11.2006.

På vegne av naboer repr. v/Anders Gjestad, Jørgen Sverdrup-Thygeson, Christian Aalberg og Andréas Askim-Ringen, fremmes endringsforslag og viktige innspill slik at Skaun kommune kan ta hensyn til dette ved behandling av saken. Endringen berører også felles veg, snuplass og friområde.

Styret i Snøfugllia velforening har derfor godkjent våre innspill som berører fellesareal. Utover dette vil Styret komme tilbake til avgjørende forutsetninger i selve byggesaken.

Vi forutsetter at alle øvrige berørte parter, bl.a. ReMidt IKS og Statens vegvesen, leverer selvstendige innspill i saken.

Viser til tidligere vedtak for eiendommen 33/75 med tilhørende saksdokumenter som ble vedtatt i klagesak 56/16 i PMU 29.11.2016 og deretter behandlet av Fylkesmannen for endelig vedtak. Vi tok den til etterretning og registrerer nå en reguleringsendring for eiendommen.

Vi reagerer negativt på at endringen omtales som mindre og at den sendes på høring i juli måned.

Omfanget av arbeidene og tidspunktet de kommer på oppleves som en *stor* endring for berørte naboer, sentrale og perifere. Mange av oss har bodd Snøfugllia siden feltet ble opparbeidet og bidratt med utallige dugnadstimer for å etablere gode levevilkår for barn og voksne. Vi forventer nå at kommunen engasjerer seg aktivt slik at Snøfugllia boligfelt kan ferdigstilles på en positiv måte for alle parter.

Det må settes tydelige og helt nye spesifikke krav til uavhengig prosjektering og utførelse samt kontroll i plan- og byggesaker som omhandler usikre grunnforhold, raviner, leire og fare for ras. Vi er alle på en eller annen måte sterkt påvirket av raset på Gjerdrum.

Vi gjør oppmerksom på at det er langt større vannmengder og har blitt en bredere bekkebunn i Hammerbekken i dag sammenlignet med 2006. Det har gått flere jord- og leirras i områder rundt Hammerbekken, hvor det både har vært evakuering av familier og endringer i omsøkte byggeplaner som følge av ras. Felt B11 kommer øverst og er siste byggeprosjekt i et område med usikre grunnforhold.

Dette bør tillegges ekstra stor vekt i kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse før både reguleringsendring og byggesak godkjennes.

Snøfugllia er i dag et veletablert og velfungerende boligfelt med svært gode bo- og levevilkår, med en godt vedlikeholdt og påkostet infrastruktur. Endelig løsning på denne er av stor interesse for berørte naboer og velforening. Gjesteparkering, trafiksikkerhet og konsekvenser for berørte naboer ser ikke ut til å være løst i reguleringsendringen og er helt avgjørende for at planen kan godkjennes.

Viktige relevante innspill fra klagesak 56/16 blir ikke anført på nytt, men er like fullt svært relevant og skal legges til grunn som en del av vårt innspill.

Henviser til kap. 2, 3, 4 og 5 i geoteknisk vurdering, notat 001 datert 21.06.2021.

Selv om bebyggelsen på felt B11 kan fundamenteres på «antatt berg», er de fleste husene i felt B9 og flere i B10 fundamentert på fast leire. Jordtrykk fra anleggsarbeid og ferdig bebyggelse i felt B11 vil direkte påvirke stabiliteten for felt B9. Notatet omtaler dette i sin geotekniske vurdering i kap. 5.3, men det er ikke utført detaljerte beregninger ennå.

Notatet omtaler området ned mot Hammerbekken som en 6 meter dyp ravine. Vi finner ingen direkte forebyggende tiltak mot ras eller usikre grunnforhold (Hammerbekken). Dette kan vi ikke akseptere. Det er første gang vi hører at vi bor i en ravine, som er noe de fleste forbinder med stor fare for ras.

Berg omtales bare som «antatt berg» fordi det ikke er utført rutinemessig innboring i berg for sikker påvisning iht prosedyrer. Vi kan ikke godta dette og mener det må kontrolleres før utbygging av felt B11 kan godkjennes.

Myndighetsklasser er vurdert både geoteknisk og byggeteknisk. Svært overraskende at tiltaket kommer ut med egenkontroll. Hvordan kan bare egenkontroll godkjennes når faglige konklusjoner er usikre og det mangler rutinemessige kontrollboringer og beregninger mm. Vi mener det er unormale risikoer eller vanskelige grunn- og belastningsforhold i felt B11.

Vi er sterkt uenig i konklusjonen og mener at både prosjektering og utførelse samt kontroll skal være uavhengig.

Sprenging av fjell påvirker usikre grunnforhold ytterligere. Derfor kreves det registreringer og rystelsesmålinger på våre bygg. I tillegg må vi få god og løpende informasjon om planlegging og gjennomføring av prøvesprenging.

Henviser til plankart og reguleringsbestemmeser datert 24.06.2021.

Slik vi vurderer dokumentene mangler det beskrivelser av planen som viser hvordan kritiske punkt som snuplass, gjesteparkering og innkjøringer skal løses i praksis.

Eksempler:

1. Plankart og Situasjonsplan divergerer. Begge kommenteres nærmere under Endringsforslag.
2. Planbeskrivelsen for B11 har fått særegen oppbygging som divergerer med andre felt og er nærmest skrevet som en leveringsbeskrivelse for foreløpig byggesak og beskriver ikke forholdet til andre felt eller veg.

Kap. 1.4.1.3 Bebyggelsens utforming. Avsnitt 1, 4 og 5.

Avsnitt 1: Vi mener at utforming, plassering og høyder avviker fra bestemmelsen og ikke i tilstrekkelig grad ivaretar solforhold for berørte naboer. Plasseringen og høyder kommenteres nærmere under Endringsforslag. Felt B9, 10 og 11 har generelt svake solforhold både vår og høst. Ettermiddagssol er fraværende i perioden fra september til april på grunn av den korte avstanden og høyden opp til FV801. Ny bebyggelse i B11 ser ut til å forsterke ulempene med sin utforming og vil gi lange perioder med 100% skygge på uteområder nord for feltet. Høydeforskjellen fra felt B10 til B11 er vesentlig og sammenlignet med B10 som har saltak bør dette inn i bestemmelsene for B11.

Avsnitt 4: Vi mener at inn- og utkjøring avviker fra bestemmelsene og er til hinder for trafikk. Innkjøring til hus B4, B5 og B6 vil være til hinder for trafikk fra 33/74 og snuplass.

Avsnitt 5: Vi mener det er uheldig med takterrasser når ingen andre boliger i Snøfugllia har det. Dessuten vil det være en stor ulempe for berørte naboer.

Samlet bør bebyggelsen fortsette med lik utforming som B10, med saltak uten takterrasser for å vektlegge god bokvalitet for berørte naboer.

3. Rekkefølgebestemmelsene for felt B11 er blitt uryddig fremstilt i planbeskrivelsen, noe som virker uviktig på samme tid. Her ber vi om at det lages egne kulepunkter for viktige geotekniske rekkefølger i planen og at viktige innspill mottatt i høringen blir vurdert seriøst.

Et viktig punkt for berørte naboer og velforeningen er at all infrastruktur med veg, vann og avløp samt gatelys er avklart og ferdig opparbeidet helt gjennom det nye planområdet før felt B11 kan tas i bruk.

KONKLUSJON

Vi mener saken er for dårlig opplyst, mangler nødvendig beskrivelse av kritiske punkt og må bearbeides ytterligere før endringen kan godkjennes av Skaun kommune.

ENDRINGSFORSLAG

Alle endringer må sees i sammenheng og er hver for seg viktig for berørte naboer.

Planene må endres før planen godkjennes.

1. Adkomstvei (innkjørsel) og parkering til B6 og B1.

Innkjørsel og parkering til B6 og B1 må flyttes.

Forslag: Reduser antall innkjørsler fra 4 til 2. Flytt innkjørsel og parkering B6 sammen med B4-5 og B1 sammen med B2-3. Konsekvens blir en lengdeforskyvning av hus B3-4 og B5-6 mot sørøst, en positiv utvidelse av snuplass og etablering av en ny snøopplagringplass i enden av planområdet og i naturlig tilknytning til friområdet.

Alternativt kan innkjøring til B6 etableres i forkant av hus B5-6 dersom huset skyves tilsvarende mot sør.

2. Lengde og høyde på felles veg

Høyden på vegen innenfor planområdet har siden den ble regulert for leilighetsbygg med parkeringsgarasje vært en vesentlig ulempe for berørte parter. Vi mener den både er brattere og ligger høyere enn hva som ble planlagt. Det er kritisk viktig for oss at vegen endres og senkes når endringen av området til tomannsboliger nå skal gjøres.

Forslag: Vi mener den må senkes i hele det reviderte planområdet, og at den har en unaturlig høy stigning fra 33/72 til 33/73 og er unaturlig høy siste 100 m. Terrengsnitt TS1 og 2 viser dette godt og vege ligger på kote 93,61 i TS2. Vi forslår å redusere stigningen allerede i området fra garasje til 33/72 og helt ut av planområdet. Vegen senkes slik at høyeste punkt blir ved innkjøring til 33/73 og tilnærmet 1 meter lavere enn i dag. TS4 viser at veien ligger på kote 94,66. Den må ligge på samme kote fra 33/73 og helt ut av området ettersom 33/73 og 33/74 ligger på samme kote.

Dette vil gjøre det lettere å løse innkjøring til B6 og 33/74 uavhengig av plassering av innkjøring til B6.

3. Plassering og høyde på bebyggelse

I likhet med vegen mener vi at alle byggene må senkes og tilpasses bedre til eksisterende bebyggelse og omgivelser når leilighetsbygget med parkeringskjeller skal ut av planen. Da mener vi flytting av bebyggelsen sørover mot FV801 og østover mot Hammerbekken, slik at byggerække med B10 følges 100% og at man utnytter byggegrense mot sørøst 100%. Det er ingen naboer mot sørøst og hus B5-6 kan trekkes mye lenger enn hva planen viser. Dette gjelder særlig hensynet til press på felles veg, men også begrense ulempene med reduserte solforhold og innsyn til berørte sentrale naboer øverst i Snøfugllia.

Topp grunnmur på hus B3-4 med kote +95,22 og hus B5-6 med kote +96,20 blir liggende hhv 2 og 3 meter høyere enn 33/73 og 33/74 som begge ligger på kote +93,40. Og 2 meter høyere enn vegen som ligger på +94,0. Det mener vi er unødvendig og vil skape store ulemper for berørte naboer.

Forslag: Både veg og hus som senkes. Hus B3-4 og B5-6 må ligge på samme kote ettersom 33/73 og 33/74 ligger på samme kote.

4. Parkering

Erfaringer i Snøfugllia tilsier at parkering generelt må vektlegges høyere enn hva opprinnelig plan med leilighetsbygg og parkeringsgarasje la opp til. Alle boliger i Snøfugllia har 2 biler eller mer avhengig av utleie og trenger disse av hensyn til arbeid i retning Trondheim eller Orkanger. Det er svært få som har plass til flere biler på egen eiendom og behovet for gjesteparkering er høy. Regulert gjesteparkering i Snøfuglstien er tatt bort og parkering på vegskulder foregår ukentlig. Velforeningen har vedtatt forbud mot parkering på alle snuplasser, men erfarer at snuplassene allikevel må taes i bruk ettersom behovet er stort.

Revisjon av planen forsterker behovet for egen gjesteparkering og en ny løsning må etableres før endringen godkjennes.

5. Andre endringer

- Adkomst til friområde må endres slik at denne kommer fra felles veg. Adkomst må sikres og endres før planen godkjennes.
- Adkomst til gårdsplass 33/74 må endres slik denne kommer fra felles veg. Felles veg, plassering av innkjørsel til B6 og ny innkjørsel til 33/74 må endres før planene godkjennes.
- Eiendomsgrense 33/76 er uklar og avviker med innmåling gjort av utbygger i felt B10. Grenser må avklares før planene godkjennes.

Buvika, 11.08.2021

På vegne av berørte naboer

Andréas Askim-Ringen

Snøfugllia 23

7350 Buvika

Kopi til:

- Naboer: Anders Gjestad, Jørgen Sverdrup-Thygeson og Christian Aalberg
- Snøfugllia velforening
- Skaun kommune