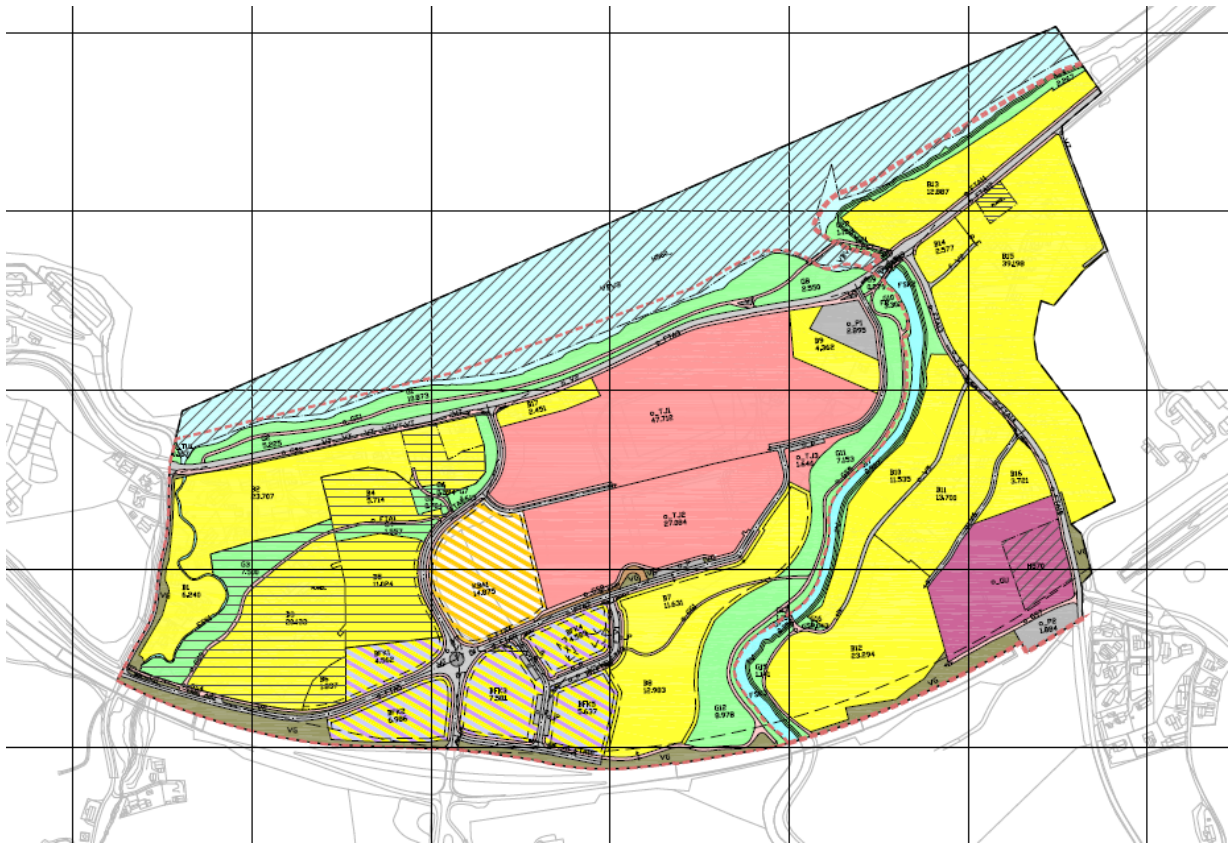


PLANBESKRIVELSE

Områdereguleringsplan for Buvika



Skaun Kommune

Utarbeidet av Selberg Arkitekter AS

Datert 15.08.2014

Revidert 17.11.2014

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

PLANBESKRIVELSE	1
Områdereguleringsplan for Buvika.....	1
1. BAKGRUNN	5
1.1. Berørte grunneiere.....	5
1.2. Kunngjøring og varsling om igangsatt planarbeid	5
1.3. Planprosess og medvirkning	5
1.4. Forskrift om konsekvensutredning.....	6
2. PLANSTATUS	7
2.1. Kommuneplanens arealdel.....	7
2.2. Reguleringsplaner	8
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
3.1. Lokalisering	10
3.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk.....	10
3.3. Natur- og kulturverdier.....	11
3.3.1. Kulturminner	11
3.3.2. Grøntområder og rekreasjon	12
3.3.3. Barn og unges bruk av området	13
3.3.4. Vurdering av naturmangfold (Naturmangfoldloven §§ 8-12).....	13
3.3.5. Grunnforhold og geoteknikk	14
3.4. Teknisk og sosial infrastruktur.....	15
3.4.1. Trafikk, kollektivsystem, gang og sykkelveier	15
3.4.2. Servicedekning - offentlig tjenesteyting	17
3.4.3. Miljø - støy og forurensning.....	18
3.4.4. Energiforsyning	19
3.4.5. Infrastruktur - vann og avløp	19
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
4.1. Innspill og merknader til planforslaget.....	20
4.2. Plangrep	20
4.3. Bebyggelse og anlegg	21
4.3.1. «Boligbebyggelse»	21
4.3.2. «Offentlig tjenesteyting» - skole og idrettsområde	25

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

4.3.3.	Grav- og urnelund - Buvik kirke	27
4.3.4.	«Kombinert bebyggelse og anleggsformål» og kombinert formål «bolig/forretning/kontor» - Sentrumskjernen	27
4.3.5.	Byggegrenser og byggelinjer.....	28
4.3.6.	Krav til detaljregulering.....	28
4.3.7.	Delfelt som er unntatt reguleringsplankrav	29
4.3.8.	Detaljreguleringer som fortsatt gjelder foran områdeplanen.....	29
4.3.9.	Planer under utarbeidelse innenfor planområdet	29
4.3.10.	Avfallshåndtering - renovasjon	29
4.3.11.	Parkering	29
4.4.	Samferdsel og teknisk infrastruktur	29
4.4.1.	Gateprofil i sentrumskjernen.....	30
4.4.2.	Boliggater.....	30
4.4.3.	Kollektivholdeplass.....	31
4.4.4.	Gang- og sykkelveg, gangveg og fortau	31
4.4.5.	Trafikksikkerhet	31
4.5.	Grønnstruktur	31
4.6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	31
4.7.	Hensynssoner	32
4.8.	Andre tema - bestemmelser og retningslinjer	32
4.8.1.	Tilgjengelighet.....	32
4.8.2.	Støy	32
4.8.3.	Grunnforhold, geotekniske forhold - kvikkleire	32
4.8.4.	Infrastruktur -vann og avløp og brann	33
4.9.	Energiforsyning	33
4.10.	Infrastruktur og kostnader.....	33
5.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	34
5.1.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	34
5.2.	Natur- og miljømessige virkninger	34
5.2.1.	Naturmangfold	34
5.2.2.	Grønnstruktur	34
5.2.3.	Miljø	35
5.2.4.	Støy	35

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

5.2.5. Grunnforhold, geotekniske forhold - kvikkleire	35
5.2.6. Infrastruktur - veg, vann og avløp	35
5.2.7. Landskapsvirkninger	36
5.3. Samfunnsmessige virkninger	36
5.3.1. Boligtilbud i sentrumskjernen - fortetting	36
5.3.2. Trafikkforhold.....	36
5.3.3. Infrastruktur - vann og avløp	37
5.3.4. Energiforsyning	37
5.3.5. Bygging i strandsonen.....	37
5.3.6. Nær- og fjernvirkning.....	37
5.3.7. Stedsidentitet, estetikk, byggeskikk	37
5.3.8. Barn- og unges interesser	37
5.3.9. Kulturminner	37
5.3.10. Tilgjengelighet - Universell utforming (uu).....	37
5.3.11. Økonomi	38
5.4. Utbyggingsavtaler og infrastrukturfond	38
5.4.1. Infrastrukturfond	38
6. VEDLEGG.....	39

1. BAKGRUNN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å utvikle sentrum i Buvika, tilrettelegge for videre utvikling av skole, samt bygge opp under ønsket stedsidentitet. Høy arealutnytting for offentlige formål, bolig- og næringsformål, gode trafikk- og parkeringsløsninger er sentrale tema.

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver som er Skaun kommune.

Følgende materiale er innsendt:

- Plankart datert 15.08.2014
- Reguleringsbestemmelser datert 15.08.2014, sist revidert 11.11.2014
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 15.08.2014, sist revidert 17.11.2014

1.1. Berørte grunneiere

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

1.2. Kunngjøring og varsling om igangsatt planarbeid

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver som er Skaun kommune. Den 30.05.2013 ble det i avisa Sør-Trøndelag, Trønderbladet og Adresseavisen annonsert vedtak av samfunnsplan for Skaun kommune. Samtidig ble det informert om at områdeplanarbeid for Børso, Buvika og Venn vil bli startet. Varsel om igangsatt planarbeid for de enkelte områdeplanene ble senere annonsert i avisa Sør-Trøndelag med merknadsfrist 16.08.2013. Varslingsannonse er lagt ved som vedlegg 04.

En rekke myndigheter, etater, institusjoner, direkte berørte og naboer har blitt varslet om oppstart av reguleringsplanleggingen ved brev, datert 08.07.2013.

1.3. Planprosess og medvirkning

Forslag til områdeplan for Buvika er utarbeidet parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planforslaget er derfor i tråd med revidert arealplanforslag som legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Planarbeidet ble innledet med arbeidsmøter med administrativ ledelse og Teknisk kontor i Skaun kommune for å avklare planens rammer og premisser.

Politisk forankring underveis i planarbeidet har vært sikret bl.a. gjennom en rekke møter i Plan- og miljøutvalget (PMU), som har vært en viktig arena for politiske drøftinger. Viktige tema som har vært oppe til drøftinger har vært lokalisering av utbyggingsområder, tetthet, parkeringsvedtekter og jordvern.

Det har vært holdt skriftlig samråd og temamøter med offentlige myndigheter. Det er holdt åpne møter for grunneiere og andre interessenter.

Det skal holdes åpent møte høsten 2014.

1.4. Forskrift om konsekvensutredning

Det parallelle kommuneplanarbeidet har gjort nødvendige tematiske utredninger og overordnede avklaringer i forhold til statlige innsigelser angående jordvern, areal- og transport, boligtetthet osv. Det er derfor vurdert at områdeplanen ikke skal behandles etter forskrift om konsekvensutredning.

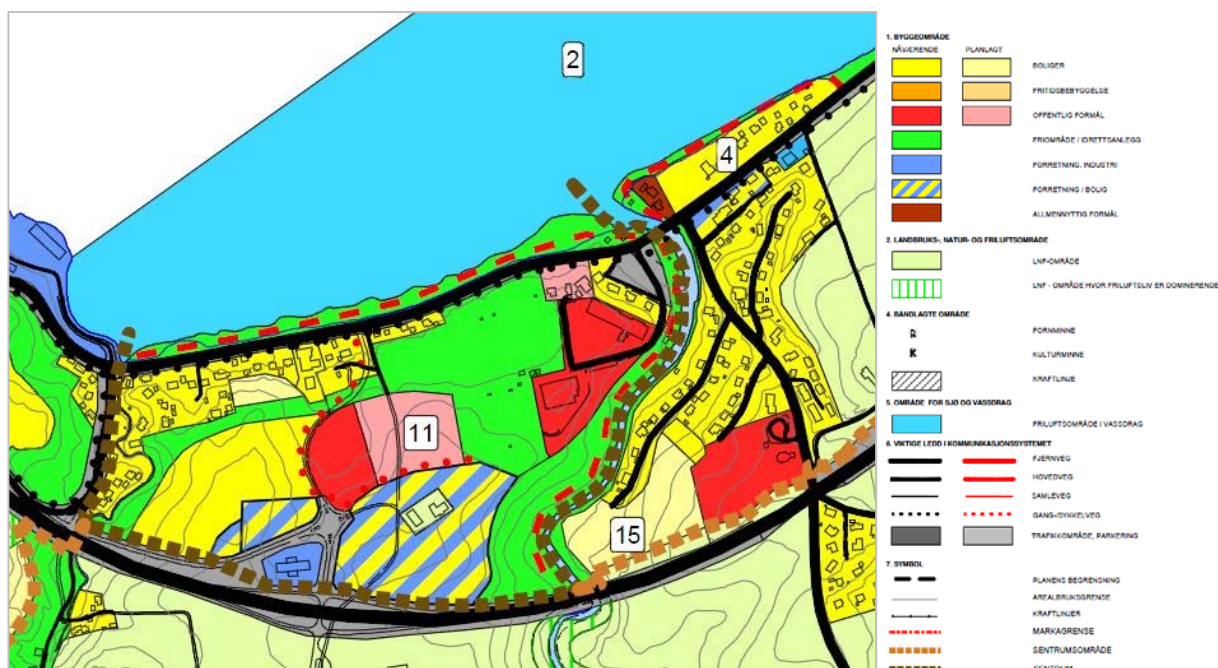
2. PLANSTATUS

2.1. Kommuneplanens arealdel

Overordnet plan er kommuneplanen arealdel for Skaun kommune, 2007-2019, vedtatt 26.09.2007.

Forslag til revidert arealplan, for Skaun kommune for 2013-2026, har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.06.13-23.08.13, og med ny høring høst 2014.

Kommunedelplan for Buvika, 2007-2019, viser sentrumsområde i Buvika med lys brun stiplet linje og sentrumskjernen med en mørkere brun, stiplet linje.



Figur 1: Utsnitt kommuneplanens arealdel 2007-2019, Børsa sentrum

De sentrale formålene i KPA 2007-2019 vist innenfor planområdet er nåværende og planlagt boligbebyggelse, framtidig og planlagt offentlig formål, nåværende friområde/idrettsanlegg, kombinert forretning og bolig, allmennyttig formål, trafikkområde og parkering.

Utdrag fra relevante bestemmelser fra KPA 2007-2019:

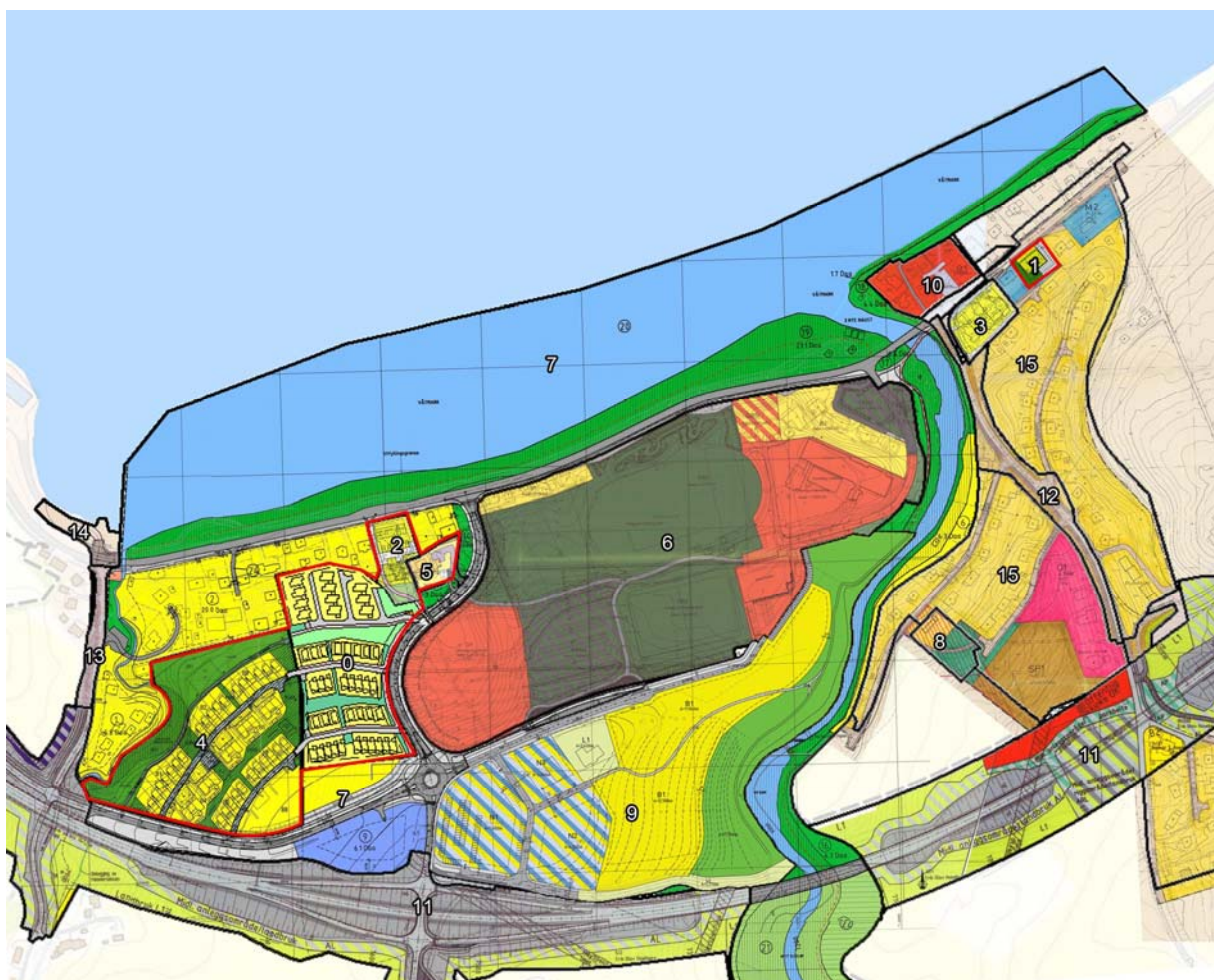
- Bestemmelse som sier at tettheten innenfor sentrum skal være på minimum 75 % BYA. Innenfor sentrumsområdene markert på kartet skal tettheten være mellom 30-60 % BYA.
- Ved reguleringsplanlegging i områdene nært opp til kirken skal det tas hensyn til denne.
- Område 2 skal brukes til våtmark, og alle tiltak i området skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernavdeling.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

- Område 4: I forbindelse med sikringstiltak i strandsonen ved Tangen skal det anlegges tursti med bru over Vigda ved utløpet. Utforming av erosjonssikring av plattået med tursti i strandsonen ved Tangen skal skje i samarbeid med geoteknisk kompetanse og Fylkesmannens Miljøvernavdeling.
- Område 11 kan ikke bebygges før det er vist løsning på parkering i sentrum og arealbehovet for barne- og ungdomsskole i sentrum er avklart.
- Ved planlegging av parkering for kirka over miljøtunnelen skal ny vegføring ned mot område 15 være avklart.

2.2. Reguleringsplaner

Figur 2 viser en oversikt over dagens reguleringsplaner innenfor planområdet. Se vedlegg 06 med oversikt over, samt begrunnelse for, hvilke planer som fortsatt skal gjelde og hvilke som går ut som følge av områdereguleringen.



Figur 2: Oversikt over reguleringsplaner innenfor området. Planer som fortsatt skal gjelde er markert med rødt omriss. Se også vedlegg for oversikt over hvilke planer som fortsatt skal gjelde og hvilke som går ut som følge av områdereguleringen.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

0. Saltneset i Buvika 09/20, 2010 (201009)
1. Reguleringsplan for gnr./bnr. 10/30, 2013 (r200903)
2. Detaljregulering gamle Prix Tomt 2010 (r200801)
3. Tangflata 2007 (200605)
4. Bebyggelsesplan for Saltnes Park 2007 (r200606)
5. Buvika reguleringsendring gnr. 8 bnr. 20, 2006 (200601)
6. Reguleringsplan skoleområdet i Buvika, 2005 (200502)
7. Reguleringsplan Buvik sentrum, 2003 (200303)
8. Reguleringsendring kirkeområde Buvika 2002 (200205)
9. Reguleringsendring for Saltnessand 2011 (201101)
10. Bebyggelsesplan Husbytangen 2001 (200101)
11. Ny E39 2000 (200001)
12. Gang- og sykkelveg – Pundslibakken, 1991 (199103)
13. Gang- og sykkelveg Buvika – Ilhaugen, 1988 (198805)
14. Buvika sentrum, eldre, 1979 (197901)
15. Kirkeområdet Buvika, 1978 (197802)

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1. Lokalisering

Planområdet er ca. 586 daa, er lokalisert i Skaun kommune, og ligger i Buvika sentrum.



Figur 3: Planområdet er lokalisert i Buvika sentrum som her vises i en regional sammenheng (Kilde: Statens kartverk).

3.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Planområdet er et lappeteppe av bebyggelse, dyrkamark og trafikkårer, liggende i et daldrag i nord-sørgående retning.

Bebyggelsen utgjør sentrum og sentrumsområder mellom dagens Fv. 800 i nord og E39 i sør. Boligområdene er i dag konsentrert i to områder vest og øst i planområdet. Mellom disse to konsentrasjonene, nordøst i planområdet, ligger skole- og idrettsområdet som også er et sentralt nærmiljøanlegg i Buvika. Andre sentrale funksjoner som forretning, bensinstasjon, annen tjenesteyting og kontor ligger sør i planområdet tett på trafikknutepunkt og E39. Buvik kirke utgjør et viktig landemerke i Buvika, og er godt synlig fra flere ståsted innenfor planområdet.

Sentralt i planområdet er det dyrkamark. De grønne områdene innenfor planområdet, og ikke minst i omliggende områder preger steds karakteren som oppleves rural. I tillegg er elva Vigda og strandsonen viktige landskapselement og rekreasjonsområder i Buvika.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune



Figur 4: Kart som viser dagens arealbruk, samt kart som viser terrengets helningsretning.

Terrenget i området har varierende helning, men det er en overvekt av arealer som heller mot nord og øst (mørkeblå, blå areal). Det er også noe areal som har en vestlig helning (oransje). Her er spesielt området øst for Vigda framtrepende der deler av dette er ubebygget. Herskende vindretninger er sørvest og nordvest.

3.3. Natur- og kulturverdier

3.3.1. Kulturminner

I følge Kulturminnesok.no og Riksantikvarens database Askeladden er det tre registrerte fredede kulturminner innenfor området.

Sør-øst i planområdet ligger Buvik kirkested med datering fra middelalderen. Kirken datert fra første kvartal av 1800-tallet har vernestatus som automatisk listeført kirke (1650-1850). Sentralt i planområdet ligger to fredete lokaliteter i kategorien arkeologisk minne. Dette er bosetning-aktivitetsområder fra yngre jernalder, som er fjernet. Nord-øst i planområdet nær Øra og Husbytanggen finnes det noen SEFRAK-registrerte bygninger.



Figur 5: Oversikt og kulturminner og Sefrak-registrerte bygg innenfor planområdet.

3.3.2. Grøntområder og rekreasjon

Planområdet og omliggende områder oppleves som åpne, og grønne. Landskapet i Buvika kan karakteriseres som et duvende kulturlandskap som skråner ned i sør-nordlig retning, og krummer seg rundt Buvikbukta. I øst og vest er terrenget mer kupert og preget av skogkledte koller og åsrygger.



Figur 6: Hovednett av grønnstruktur innenfor planområdet.

Figur 6 viser hovednett av grønnstruktur innenfor planområdet. Viktig her er det statlig sikrede friluftslivsområdet i Buvikfjæra på totalt 24 daa som henger sammen med grønnstrukturen langs elva Vigda. Her har etablering av ny E39 og nedklassifisering av gammel veg gitt lettere tilgang til og fjernet trafikken fra de sjønære friområdene. I denne grønnstrukturen er det også anlagt tursti og andre anlegg, herunder fiskeplasser langs Vigda. Pilgrimsleden følger Fv800 nord i planområdet. I tillegg kommer grønnstruktur internt i eksisterende boligområder, samt andre grønne områder som LNF-areal og kirkeområdet. Også idrettsområdet bidrar til opplevelsen av «grønt» innenfor planområdet.



Figur 7: Friområde langs strandsonen og friområde langs Vigda (Kilde: google streetview).

3.3.3. Barn og unges bruk av området

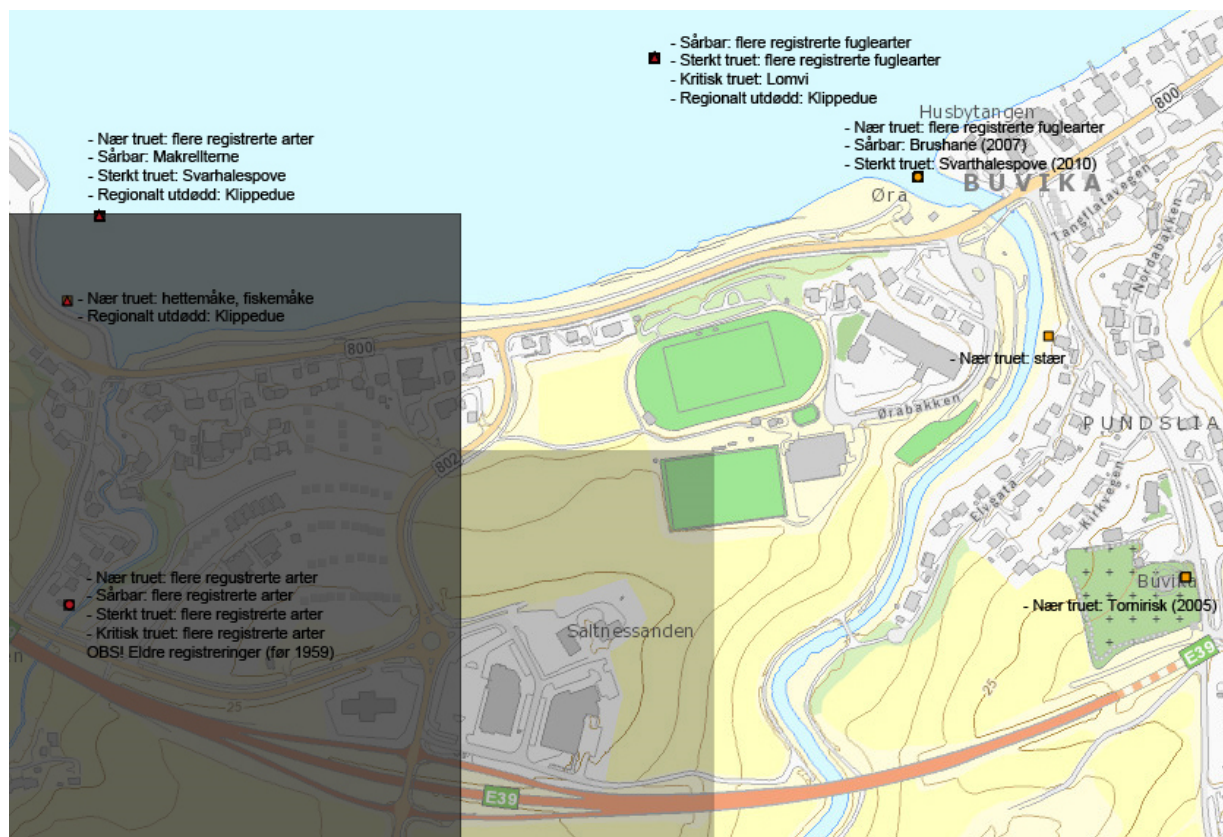
Sentralt, nord i Buvika, sør for FV 800, ligger skole og idrettsområde. Området er et nærmiljøanlegg og mye brukt av barn og unge på dagtid og ettermiddags/kveldstid til idretts- og kulturaktiviteter. Turstier med fiskeplasser langs Vigda, samt annet gang-sykkelvegnett/fortau gir relativt god forbindelse til dette området fra omliggende boligbebyggelse. Fri-luftsområde i strandsonen og grønnstrukturen langs Vigda må i seg selv også framheves som et viktig område med hensyn til barns interesser innenfor planområdet.

Det er ikke kjent at barn og unge benytter andre konkrete arealer innenfor planområdet til lek eller andre aktiviteter i vesentlig grad.

3.3.4. Vurdering av naturmangfold (Naturmangfoldloven §§ 8-12)

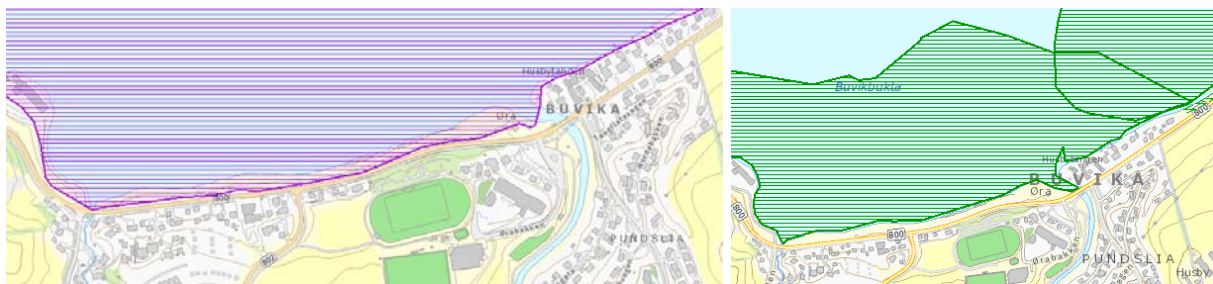
Det er gjort vurdering av naturmangfold av alle foreslåtte nye utbyggingsområder i forbindelse med forslag til revidert arealplan. Utover dette er det gjort vurdering av de områdene som inngår i områdeplanen som ikke er blitt vurdert i kommuneplanens arealdel.

Ifølge Naturbase.no, artsdatabankens artskart 1.6 og miljøstatus.no er det registrert flere rødlistearter innenfor og i nærheten av planområdet. Se Figur 8 for oversikt.



Figur 8: Oversikt over rødlistearter innenfor og i nærheten av planområdet.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune



Figur 9: Buvik bukta inngår i foreslått verneområde (til venstre). Registrerte naturtyper i Buvikbukta er «Bløtbunnsområde i strandsonen» i vest og sentralt i buka, samt «Ålegrassamfunn» i øst.

Buvikbukta med strandsonen, som ligger nord for området inngår imidlertid i marin verneplan for Gaulosen og har registreringer av naturtypene - bløtbunnsområder i strandsonen og ålegrassamfunn. Dette er større strandflater som er viktig for fugl (Miljødirektoratet, Naturbase.no).

Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Dyrka mark innenfor planområdet er i følge Skog og landskaps kartdatabase *Kilden* av god jordkvalitet.



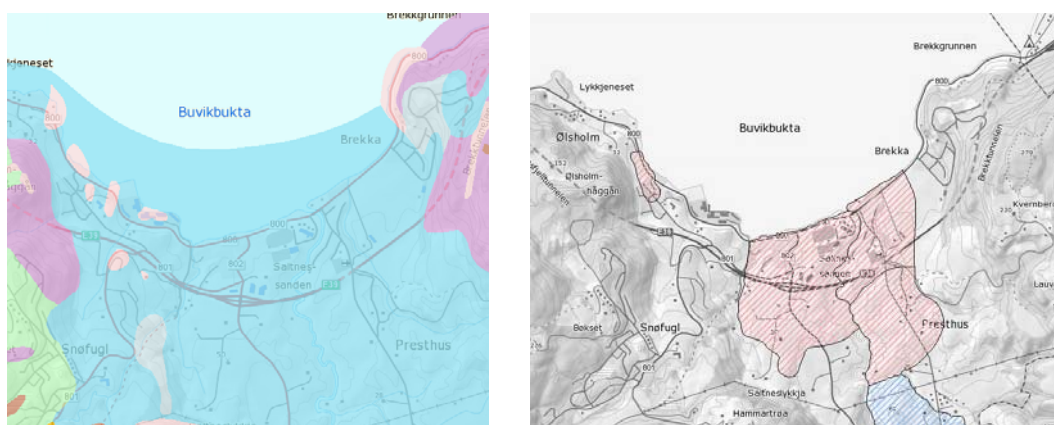
3.3.5. Grunnforhold og geoteknikk

Området ligger under marin grense. Løsmassene i planområdet består av tykk havavsetning, noe som tilsier at området kan være utsatt for kvikkleire. Historisk har også Buvika vært utsatt for kvikkleire. I 1702 gikk det et stort leirras på Saltnesgården med flere omkomne. En kan ennå i dag se en fordypning i terrenget, og bruddkanten ligger ikke så langt over havnivå (Kilde: NVE, skrednett.no).

Skaun kommune ble tidlig prioritert for kartlegging i NVEs leirskredprogram, og det ble på bakgrunn av kartleggingen i perioden 2003-2009 gjennomført omfattende sikrings- og miljøtiltak langs elva Vigda med sidebekker, samt langs strandsonen i Buvika. Steinmassene fra veggene på ny E39 ble brukt til å bygge opp og erosjonssikre elver og bekker med dalbotner og omkringliggende lavland med bebyggelse, infrastruktur og dyrka mark. Stabilitetsforbedrende tiltak i form av heving av elvebunn og erosjonssikring langs Vigda.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

Det ble i tillegg gjort støttefyllinger mot sjø.¹ Turstier og tilrettelegging for fiske og annet friluftsliv ble opparbeidet som en del av prosjektet.



Figur 10: Oversikt over løsmasser (NGU) og risikosoner for kvikkleire (NVE).

Planområdet har ifølge NVE i dag lav faregrad for kvikkleire, risikoklasse 3. Området omfattes for øvrig ikke av fareområder for andre skred.

Se ROS-analyse, vedlegg 03 som er vedlagt planen

3.4. Teknisk og sosial infrastruktur

3.4.1. Trafikk, kollektivsystem, gang og sykkelveier

Skaun er en pendlerkommune og er den kommunen som har mest bilbruk i Trondheimsregionen (kilde IKAP). Kommunen har effektive koblinger til Trondheimsregionen gjennom E39 Trondheim-Orkanger, som er overordnet vegsystem som går gjennom kommunen og tettstedene Børja og Buvika.

Det er god kollektivdekning både langs E39 og FV 800 med tilhørende «Park and ride», men disse begynner å bli fulle (kilde: Energi og klimaplan Skaun 2009). Holdeplasser for buss er vist i Figur 11. I av- og påkjørselsrampe for E39 er det holdeplass for lokal- og regional ruter. På fylkesveg 800 er det også flere holdeplasser for buss. Holdeplass og bussløype for skolebuss er i tillegg merket av nordøst for skole- og idrettsområde.

Figur 12 viser kommunale veger i grønt, samt fylkesveger og europaveg. Lyse, gule veger er felles adkomstveger. Figur 12 viser fartsgrenser og ÅDT samt bevegelseslinjer for gående og syklende, herunder gang- og sykkelveger, fortau og turstier. Tidligere E39, nå fylkesveg 800, går i øst-vest retning nord i planområdet. Ny E39 er lagt i en trasé lenger sør og går delvis i tunnel. Fv 800 i dag er mer å regne som en lokalveg med en lav ÅDT (680) og fartsgrense på 40 og 50 km/t. Fv.800 og E39 forbindes av den kommunale Pundslibakken i øst, og fylkesveg via rundkjøring i vest. Som vist på kartet er det relativt gode gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet.

¹ <http://www.nve.no/PageFiles/7890/Fakta%203-09%20Skaun%20L%20A4.pdf?epslanguage=no>

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

Turstier innenfor planområdet følger strandsonen og elva Vigda. Turstien langs Vigda er opparbeidet med fast dekke, bredde 2,5 meter i tillegg til skulder. Området er således tilpasset rullestolbrukere, barnevogn, sykkel og for gående. Turstien langs strandsonen har grusdekke med bredde på ca. 3 meter.

Det er opparbeidet parkeringsplasser tilknyttet de sentrale næringsområdene – herunder spesielt Coop Prix, Kiwi, park & ride anlegg nær bussholdeplass og E39.



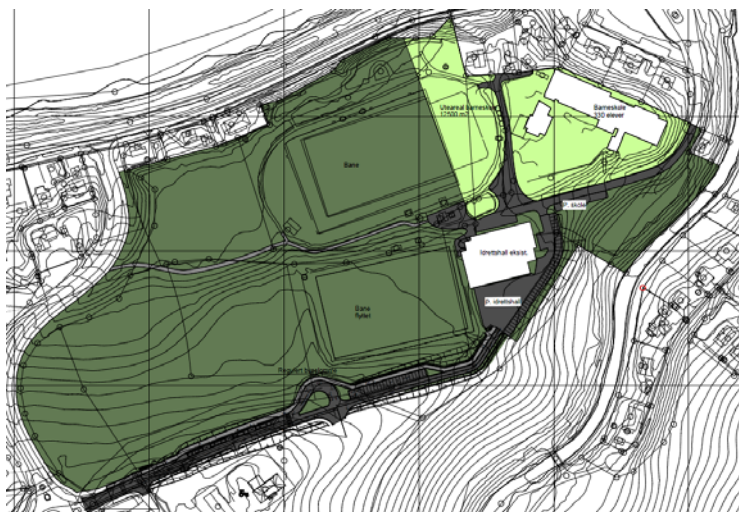
Figur 11: Oversikt over vegsystem med gang- og sykkelveger/fortau (rosa), fartsgrenser og ÅDT.



Figur 12: Oversikt over vegstatus. Kommunale veger er grønne. Fylkesvegene er gule, og europaveg oransje. Lyse, gule veger er felles adkomstveger.

3.4.2. Servicedekning – offentlig tjenesteyting

Buvik barneskole og SFO med Skaunhallen som nærmeste nabo. Skolen hadde ved skolestart 324 elever fordelt på 7 trinn. Skolen har 28 lærere og 10 assistenter. Hoveddelen av skolen ble renoverert i 2006/07. Skolen består av fem avdelinger. Mange av elevene tar buss til skolen. Det er behov for framtidig utvidelse av skoledekningen, noe planforslaget legger til rette for.



Figur 13: Eksisterende situasjon skole- og idrettsområde, illustrasjon laget som utgangspunkt for mulighetsstudie for videre utvikling av området.

Det er to barnehager i Buvika innenfor planområdet; Oterhaugen og Pundslia.

Sentrumsområde med forretninger (Coop prix, Kiwi), post i butikk, bensinstasjon, restaurant, café, div. annen tjenesteyting. Busstasjon i umiddelbar nærhet sikrer god tilgjengelighet. Helsetjenester finnes i hovedsak i Børsa sentrum som ligger nordvest for Buvika, videre langs E39 og Fv. 800.



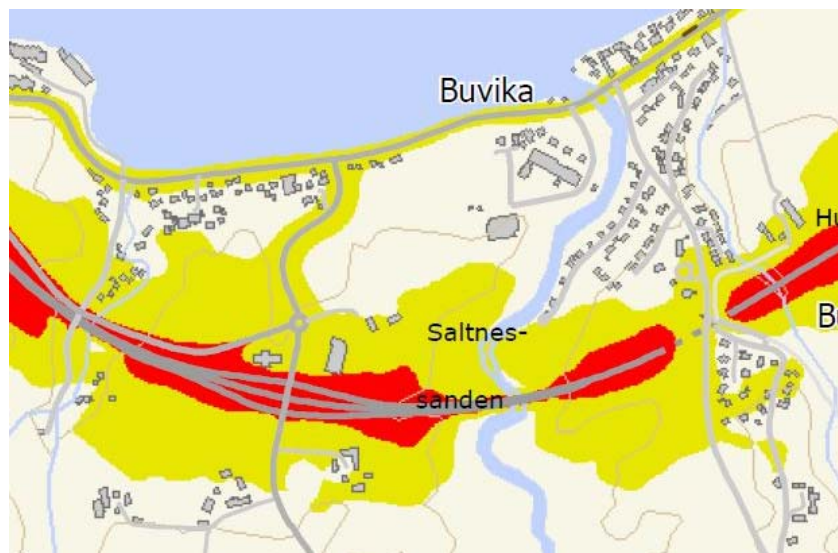
Områdeplan for Buvika – Skaun kommune



Figur 14: Foto av sentrumskjernen (Juni 2014).

3.4.3. Miljø – støy og forurensning

Viktig støykilde er E39 og fylkesveger i sentrum. Statens Vegvesens støyvarselkart (2013) med trafikkprognoser for år 2030 viser områder hvor støy bør være et tema i planleggingen. Kartleggingen er basert på ÅDT > 8200.²



Figur 15: Støyvarselkart Skaun kommune, Buvika. Viser prognosesituasjon basert på ÅDT for 2025. Kilde SVV

² Kilde <http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart>

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

Med hensyn til annen forurensning er Buvikbukta merket som (mindre) følsomt område – avløpsanlegg, som definert i Forurensningsforskriften – del 4 Avløp (Miljødirektoratet).

3.4.4. Energiforsyning

Det er ikke gjort en detaljert kartlegging av ledningsnett. Det er imidlertid god kapasitet i distribusjonsnett, og det ligger dermed godt til rette for nyetableringer.

Det er ikke gitt fjernvarmekonsesjon i kommunen foreløpig. Sjønære sentrumsområder med høy befolkningstetthet har et potensiale for utvikling av nær-/fjernvarmenett knyttet til varmeopptak fra sjøvann (Kilde: Energiutredning TrønderEnergi Nett).

3.4.5. Infrastruktur - vann og avløp

Det skal redegjøres for forhold rundt vann- og avløp for den enkelte detaljplan, se § 10.5.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er i tråd med revidert forslag til kommuneplanens arealdel 2013-2040 som er lagt til høring og offentlig ettersyn før 2. gangs behandling.

Det vises til kommuneplanen for fagnotater om boligområders egnethet (boligtetthet og RPR-ATP), vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldlovens §§8-12, vurdering av omdisponering av dyrkamark samt revidering av parkeringsvedtekter.

4.1. Innspill og merknader til planforslaget

Det er hittil kommet inn få merknader til planarbeidet. Vedlegg 4.2 viser sammendrag av innspill etter varsling og forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget.

4.2. Plangrep

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å utvikle sentrum i Buvika, tilrettelegge for videre utvikling av skole, samt bygge opp under ønsket stedsidentitet. Høy arealutnytting for offentlige formål, bolig- og næringsformål, gode trafikk- og parkeringsløsninger er sentrale tema.

Valgt plangrep i områdeplanen er basert i samordnet areal- og transportplanlegging (SATP) og legger kontinentalprinsippet til grunn. I tråd med forslag til revidert kommuneplan og gjeldende reguleringer innebærer områdeplanen at lommer av dyrka mark i sentrum og sentrumsområdet omdisponeres til utbyggingsområder. Dette muliggjør tilsluttende utbygging til eksisterende bebyggelse og boligområder. Et slikt grep gir effektiv utnyttning av eksisterende infrastruktur samt korte avstander til handel og tjenesteyting og kollektivtransport for store deler av befolkningen. Korte avstander og trygge gang- og sykkelveger bidrar til at flere kan sykle og gå til skole og jobb og kollektivtransport istedenfor å bruke bilen.

Et viktig plangrep i Buvika er å definere en urban sentrumskjerne ved å stille krav til høy utnyttelse, byggehøyder, byggegrenser, byggelinjer, og en gateprofil med tosidig fortau. Potensiale for nye utbyggingsområder i Buvika er imidlertid begrenset, og det er i hovedsak kun boligfeltene B6-B8, B12 og felt KBA som er ubebygde, i tillegg til felt i sentrumskjernen som kan fortettes og utvikles ytterligere. Videre reguleres skole- og idrettsområdet til et enhetlig formål, offentlig tjenesteyting (o_TJ1-3). Dette skal sikre fleksibiliteten av området med tanke på framtidig utvidelse og utbedring av skolekapasiteten i Buvika. Utover dette viderefører planforslaget til områdeplan i stor grad intensjoner i gjeldende regulering og KPA.

Matrisen på neste side viser en oversikt over utbyggingspotensialet i Buvika. For rene boligformål er det et anslag på rundt 86 nye boliger. For det kombinerte formålet er det et potensiale på rundt 31 dekar BRA. Av dette skal minimum 40 % benyttes til forretning/kontor/tjenesteytende næringer som definert i bestemmelsene.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

I matrisen er antall boliger per dekar for de rene boligformålene B6-B8 og B12 satt med utgangspunkt i *brutto* tomteareal, det vil si inklusive veger og øvrig uteareal. I bestemmelsene er krav til utnyttelse for de enkelte områdene oppgitt med utgangspunkt i *netto* tomteareal. Det er nødvendig å synliggjøre dette skillet da forhold knyttet til terrengets helning, orientering og øvrig geoteknikk gir sterke føringer for egnethet for bolig og mulig grad av tetthet. Dette vil bli utdypet videre i kapittel 5.3.1.

FELT	BEBYGGELSE	OMRÅDE	AREAL (daa)	TETHET	UTBYGGINGSPOTENSIALE		
					Boliger	BRA (daa)	BYA (daa)
B6	Bolig	Sentrum	1,8	2 boliger per daa brutto	3		
B7	Bolig	Sentrum	11,6	2-6 boliger per daa brutto	22		
B8	Bolig	Sentrum	13	2-6 boliger per daa brutto	26		
B12	Bolig	Sentrumsområde	23,3	1,5-4 boliger per daa brutto	35		
BFK1	Bolig/forretning/kontor	Sentrum (sentrumskjerne)	4,6	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		3,22	
BFK2	Bolig/forretning/kontor	Sentrum (sentrumskjerne)	7	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		4,9	
BFK3	Bolig/forretning/kontor	Sentrum (sentrumskjerne)	7,6	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		5,32	
BFK4	Bolig/forretning/kontor	Sentrum (sentrumskjerne)	4,5	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		3,15	
BFK5	Bolig/forretning/kontor	Sentrum (sentrumskjerne)	5,6	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		3,92	
Komb. bygg. og anlegg 1	Bebyggelse og anlegg	Sentrum (sentrumskjerne)	14,9	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		10,43	
o_TJ1	Offentlig tjenesteyting	Sentrum	50,2	Maks 40 % BYA			20,1
o_TJ2	Offentlig tjenesteyting	Sentrum	27,1	Maks 40 % BYA			10,8
o_TJ3	Offentlig tjenesteyting	Sentrum	1,6	Maks 40 % BYA			0,6
SUM			173		86	31	32

4.3. Bebyggelse og anlegg

4.3.1. «Boligbebyggelse»

De fleste boligområdene i forslaget til områdeplan er en videreføring av eksisterende boligbebyggelse. Nye utbyggingsområder for boliger i planforslaget er område B12 som er på omtrent 23,3 daa. Dette området er i dag ubebygget og uregulert dyrkamark, men med status som nåværende boligbebyggelse i kommunedelplan for Buvika. I tillegg kommer boligområde B6 på 1,8 daa, samt B7 og B8 i planforslaget på henholdsvis ca. 12 og 13 daa, som også i dag er ubebygget. Område B6 inngår i bebyggelsesplan for Saltnes Park (2007). Det er i denne reguleringsplanen stilt krav til at område vist som B6 i områdeplanforslaget skal vurderes nærmere når plan for senterstrukturen er klar. Område B7 og B8 er regulert under navnet Saltnessand (2001). Boligarealene som inngår her videreføres,

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

og gjeldende regulering utgår derfor som følge av forslaget til områdeplan som nå foreligger. Områdene er vist som «kombinert bebyggelse og anleggsformål» i KPA 2007-2019.

Områdene B7, B8 og B12 utgjør sideterreng til elva Vigda som vist på bildet i Figur 16 og Figur 17. Elva med tilhørende grønnstruktur og gang-/sykkelveg/turveg tilfører verdifulle kvaliteter til området og binder de to feltene sammen. Terrenget gir imidlertid begrensninger i forhold til utnyttelse. Områdene ligger tett på E39 som går forbi i bru. Det er en ny gangvegforbindelse som skiller område B7 og B8.



Figur 16: Boligbebyggelse, felt B7 og B8 – Saltnessand, til venstre, samt nytt utbyggingsområde, boligbebyggelse, felt B12 til høyre. Bildet er tatt fra E39 i nordøstlig retning. Vigda skiller de to områdene, men eksisterende bevegelseslinje for gående og syklende forbinder områdene med bru. Denne er regulert som gang- og sykkelveg vest for Vigda og som turveg øst for Vigda.

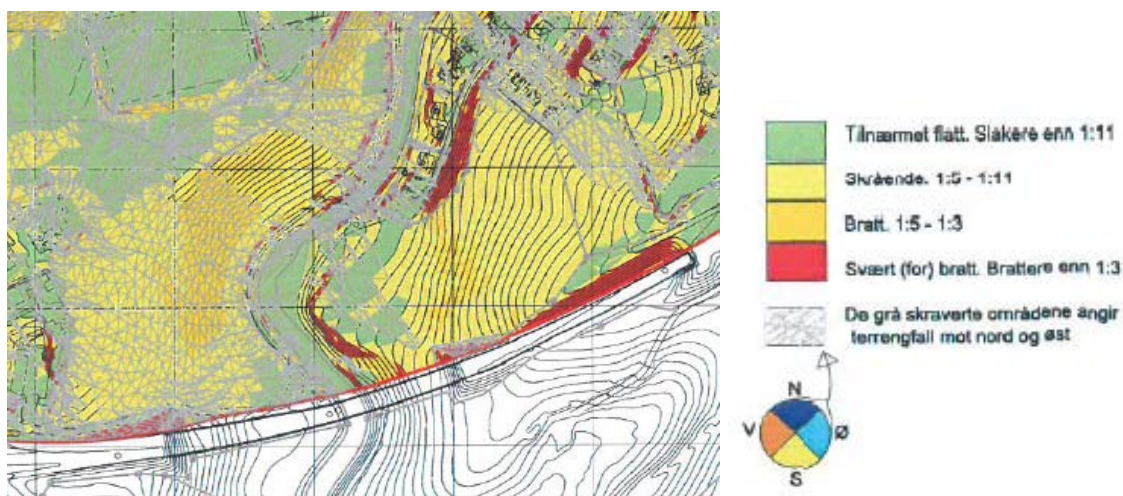


Figur 17: Boligbebyggelse, felt B8 – Saltnessand, til høyre, samt nytt utbyggingsområde, boligbebyggelse, felt B12 til venstre. Bildet er tatt i retning sørvest.

Egnethetsvurdering

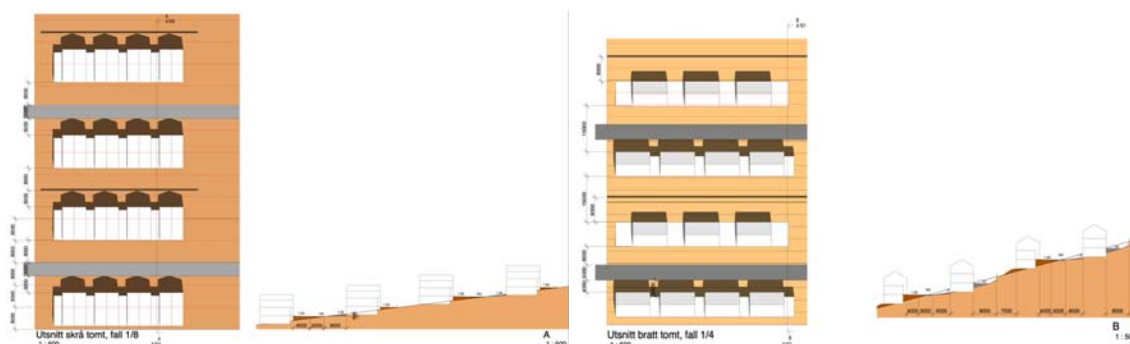
Utnyttelsen i område B7-B8 og B12 settes gjennom bestemmelsene til 2-4 boliger per daa netto tomteareal. Fellesareal internt i området er da ikke medregnet i tomtearealet. Denne utnyttelsesgraden er gitt av terreng og helningsforhold.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune



Figur 18: Analyse av helningsgrad og terrengorientering for boligområde B7 og B12.

Som Figur 18 viser er terrenget for felt B12 i hovedsak skrående, mens område B7-B8 er i kategorien skrånende og bratt. Det er gjort en studie som undersøker hvordan en eventuell bebyggelse kan organiseres i terreng med helningsgrad på 1:8, 1:4 og 1:2, det vil si terreng som er innenfor kategorien skrånende, bratt og svært bratt. Denne analysen viser at en i skrånende terreng (gule områder på kartet over helningsgrad) kan organisere bebyggelse og infrastruktur på en måte som tilfredsstillende krav til bokvalitet og rasjonell framføring av infrastruktur. Plassering av bebyggelse i bratt terreng med helning 1:4 er også mulig, men dette fordrer dyrere og mer plasskrevende løsninger da en her i større grad må gjøre oppfyllinger mellom husene for å tilfredsstillende krav til boligbebyggelse og føring av infrastruktur mellom bebyggelsen. Som Figur 19 viser er det mest rasjonelt å legge veger og bebyggelse med terrengets retning.



Figur 19: Prinsippstudie for bebyggelse i terreng med helningsgrad 1:8 t (venstre) og helningsgrad 1/4 (høyre).

Rammebetingelsene i boligmarkedet i regionen gir også føringer på hva som er en realistisk utnyttingsgrad i området. Aktuelle boligtypologier i felt B7-B8 og B12 er innenfor kategorien småhusbebyggelse på inntil 3 etasjer. Bestemmelsene setter i den forbindelse krav til gesimshøyde på maks 15 meter fra ferdig planert terreng.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

En kunne oppnådd en høyere utnyttelse ved å velge en mer arealintensiv typologi. Dette er imidlertid ikke realistisk da det her er snakk om en begrenset etterspørsel etter blokkbebyggelse. Markedet i randkommuner som Skaun betjener det markedet som ikke betjenes i Trondheim. Dagens politikk i Trondheim er leilighetsbygg med en typisk tetthet større enn 6 boliger per daa, mens markedet med nybygg av eneboliger, rekkehus, kjedehus og små leilighetsbygg overlates til nabokommunene.



Figur 20: Prinsippkisser for organisering av vegger og bebyggelse i felt B7-B8 og B12.

Uteoppholdsareal

For å tilfredsstille kravene til gode uteoppholdsareal ønsker en som regel sør eller vestvendte boligtomter som gir gode solforhold. I dette tilfellet er en betydelig andel av terrenget innenfor boligområde B7-B8 østvendt. Det er da spesielt viktig å ha fokus på bebyggeshøyder og hvilke sol- og skyggeforhold disse gir. Område B12 har derimot et vestvendt terreng.

For å sikre tilfredsstillende uteoppholdsareal for boligene stilles det krav til uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 % av BRA.

Adkomster

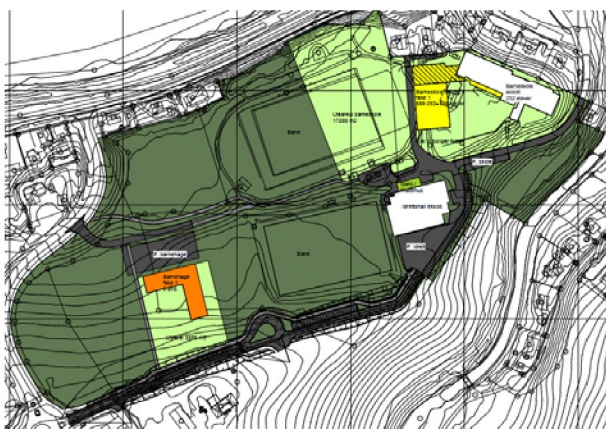
Biladkomster til boligområde B7-B8 er markert med piler i plankart fra offentlig veg, o_V1, nord for feltet. Område B12 har biladkomst fra offentlig veg, o_V5 og o_V6 som kommer inn fra nordøst, markert med piler på plankartet. Både B7-B8 og B12 har enkel tilgang til gang- og sykkelvegnett.

4.3.2. «Offentlig tjenesteyting» – skole og idrettsområde

Planforslaget angir tre områder for offentlig tjenesteyting, o_TJ1, o_TJ2 og o_TJ3 på henholdsvis 50,2, 27,1 og 1,6 daa. Dette er en utvidelse av området vist som tjenesteyting i dagens KPA, der regulert friområde (herunder idrettsareal) omreguleres til offentlig tjenesteyting. Dette er for å sikre nødvendig fleksibilitet i framtidig utvikling av området.

Mulighetsstudie

I forbindelse med planer om utvidelse og utbedring av skole- og idrettsområde er det gjennomført en mulighetsstudie med utgangspunkt i eksisterende situasjon og tre tenkte utviklingsfaser. Konklusjonen på mulighetsstudien er en «masterplan for skoleområdet» som skal være retningsgivende for senere detaljregulering av området.



Figur 21: Fase 1 i mulighetsstudien

Fase 1:

- Elevtall tilpasset 4 trinn med plass til 336 elever i tilbygg.
- Barnehage med 8 avdelinger.
- Ny adkomstveg fra tomta fra vest.



Figur 22: Fase 2 i mulighetsstudien

Fase 2:

- Tilbygg barneskole med 196 elever. I tillegg utvidelse av fellesfunksjoner.
- Mulighet for ny adkomstveg forlenges bort til barneskole.
- Parkering knyttes opp mot ny adkomstveg.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

Fase 3, maksimums alternativ med VGS:

For den tredje fasen er det undersøkt for to mulige alternativ, herunder et «maksimums» alternativ som også inkluderer videregående skole for 1000 elever.



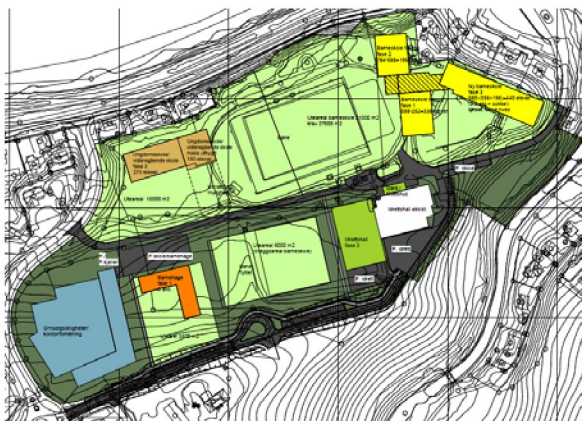
Figur 23: Fase 3 - maksimumsalternativ

- Nybygg barneskole for 440 elever.
- Eksisterende gammel barneskole rives.
- Uteareal barneskole i henhold til krav når tilleggsareal mot øst medtas.
- Ny ungdomsskole med 270 elever. Mulighet for ytterligere utvidelse med 180 elever.
- Ny idrettshall lagt som et tilbygg til eksisterende.
- Forretning/kontor i kombinasjon med boliger mot rundkjøring i sentrum. Mulighet for forretningsbygg med boliger knyttes nærmere sammen med barnehagen.
- Ny videregående skole 1000 elever og gymsal.

Konklusjon: «Masterplan for skoleområdet»

Mulighetsstudien konkluderer med at maksimumsalternativet for fase 3 ikke er hensiktsmessig i Buvika, da dette vil gå utover arealer til idrett.

Studien viser at følgende utviklingstrinn er et bedre alternativ for fase 3:



Figur 24: Masterplan for utvikling av skole- og idrettsområde.

- Ny ungdomsskole med 270 elever. Mulighet for ytterligere utvidelse med 180 elever.
- Ny idrettshall lagt som et tilbygg til eksisterende.
- Forretning/kontor i kombinasjon med boliger mot rundkjøring i sentrumskjernen.
- Mulighet for at forretningsbygg med boliger knyttes nærmere sammen med barnehagen.

Konklusjonen av mulighetsstudien utgjør en masterplan som tar høyde for de 3 skisserte fasene, uten videregående skole.

Vurderingene i mulighetsstudiet for Buvika er også sett i sammenheng med tilsvarende mulighetsstudie i Børse. Børse har noe mer disponible arealer enn Buvika og har i teorien

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

plass til full utbygging av barneskole, ungdomsskole og videregående skole uten å redusere arealer for idrett. En legger derfor opp til at videregående skole legges i Børsa, mens utviklingen i Buvika følger prinsippene skissert i masterplanen vist over, med barneskole for «egne barn» og ungdomsskole på rundt 500 elever på sikt.

Utnyttelse og høyder

Det stilles krav til maksimum 40 % BYA for områdene o_TJ1, o_TJ2 og o_TJ3. Bestemmelsene setter i krav til gesimshøyde på maks 18 meter fra ferdig planert terreng.

4.3.3. Grav- og urnelund – Buvik kirke

Området rundt Buvik kirke er regulert som «grav- og urnelund». Dette er i henhold til KPA 2007-2019. Også gjeldende regulering viser område til offentlig kirke og kirkegård. Arealet er i forslag til områdeplan noe endret sammenlignet med gjeldende regulering: trekantareal i nord vises som boligbebyggelse tilsvarende eksisterende bruk, og grav- og urnelunden er noe utvidet mot vest inn på det som i dag er dyrkamark. Forslag til områdeplan erstatter gjeldende regulerings som utgår.

Ved detaljregulering i områdene nært opp til kirken skal det tas hensyn til denne. Kirken sikres gjennom en hensynssone bevaring kulturmiljø.

Det foreslås å etablere offentlig parkeringsplass på omtrent 1,9 daa i tilknytning Buvik kirke på «tunnel-lokket» over E39.

4.3.4. «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» og kombinert formål «bolig/forretning/kontor» - Sentrumskjernen

Områdeplanen bygger videre på eksisterende senterområde og gjeldende reguleringer her. I forhold til eksisterende planstatus utvides det urbane senterområdet nå i større grad til og også omfatte arealene nord for rundkjøringen. Selv om intensjonen for området videreføres fra eksisterende planer, foreslås det en ramme- og formålsendring som i større grad peker ut retning og definerer arealene.

Sentrumskjernen er i planforslaget først og fremst regulert med formål «kombinert bolig/forretning/kontor». Det bestemmes også at det innenfor dette formålet kan etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

Nordøst for rundkjøring – i tilknytning skole- og idrettsområde foreslår planforslaget formålet «kombinert bebyggelse og anleggsformål». For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og næringsbebyggelse som kontor, bevertning og hotell. I gjeldende regulering for skoleområdet er dette arealet regulert til «område for offentlige bygninger».

Sentrumskjernen ligger på en høyde i dalen og er godt synlig fra E39. Det er viktig at næringsvirksomhetene sammenstilles i et felles senterområde der de ulike virksomhetene vil profitere av en samlokalisering.

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

Det er vesentlig at tettstedet utformes på en slik måte at forbigående legger inn mindre stopp på stedet og legger igjen verdier i Buvika sentrum. Bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet noe som sikrer tilgjengelighet.

Utnyttelse og høyder

Utnyttelsesgraden skal være høy, noe som sikres gjennom bestemmelser som angir krav til minimum 70 % BRA og maksimum 100 % BRA.

KPA 2007-2019 angir imidlertid ikke bestemmelser i forhold til høyder, men sier at dette må sees i forhold til eksisterende bebyggelse. På bakgrunn av at dette utgjør sentrums-kjernen er det ønskelig med relativt høy bebyggelse på 4 – 5 etasjer, og det settes derfor et maksimumskrav til 18 meter gesimshøyde over gjennomsnittlig kotert terreng. Dette er høyere enn eksisterende regulering for Saltnessand (inntil 11 meter mønehøyde) og Skoleområdet (inntil 2.etasjer med loft).

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

For å sikre gode boforhold i sentrums-kjernen stilles det også her krav til minste uteoppholdsareal på 30 % av BRA for boliger. Areal på tak kan inngå i uteromsregnskapet.

4.3.5. Byggegrenser og byggelinjer

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggelinjer og byggegrenser som vist på plankartet. I sentrums-kjernen er det tegnet inn byggegrenser, i tillegg til byggelinjer. Byggelinjene er et sentralt grep i konseptet for sentrums-kjernen og skal bidra til opplevelsen av en urban, gateprofil.

Langs E39 opprettholdes byggegrense som den er vist i arealplankart i revidert kommuneplan. Denne er 30 meter nord for E39. Byggegrense er satt til 70 meter syd for E39. Endring av byggegrense fra gjeldende plan er en ren parallell forskyving der E39 stadig har en regulert korridor på 100 meters bredde. Skaun kommune anser det viktig å sikre korridoren for en framtidig firefelts E39. I kryssløsning med riksveg og fylkesveg følger byggegrensen 60 meter fra skjæringspunkt midtlinje.

Bestemmelsene angir byggegrense fra fylkesveg til 12 meter målt fra senterlinje veg, dersom annet ikke er angitt. Fra kommunal veg og felles veg er byggegrensen 10 meter fra senterlinje veg, dersom annet ikke er angitt. Et unntak er Pundslibakken (o_V4) der byggegrense er 12 meter målt fra senterlinje veg.

Ytterligere byggegrenser skal vurderes ved detaljplanlegging.

4.3.6. Krav til detaljregulering

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Innenfor følgende delområder og veglenker skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

- Boligfeltene BFK4, B7-B8 (Saltnessand)
- Veg f_V1
- Boligfelt B12

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

- Område for kombinert bebyggelse og anlegg 1
- Skole- og idrettsområde, o_TJ1, o_TJ2 og o_TJ3

Det skal det ved tiltak med over 3 boenheter i områder vist som boligbebyggelse utarbeides detaljplan.

4.3.7. Delfelt som er unntatt reguleringsplankrav

Innenfor følgende delområder i sentrumskjernen stilles det *ikke* krav til detaljreguleringsplan:

- a) Felt for kombinert bolig og forretning, BFK2, BFK3 og BFK5.

Det stilles imidlertid krav om at det utarbeides utomhusplan med tomtedeling jmført § 3.4.2. Det skal også gjennomføres en ROS-analyse for nevnte delfelt.

4.3.8. Detaljreguleringer som fortsatt gjelder foran områdeplanen

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)

4.3.9. Planer under utarbeidelse innenfor planområdet

Innenfor delfelt BFK1, *Sanna Østre*, og B14, *Tangflata*, er det per dags dato planer under utarbeidelse. Disse skal gjelde foran områdeplanen.

4.3.10. Avfallshåndtering – renovasjon

Renovasjonsløsninger skal utformes i henhold til forskrift om husholdningsavfall, HAMOS. Detaljerte løsninger skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

4.3.11. Parkering

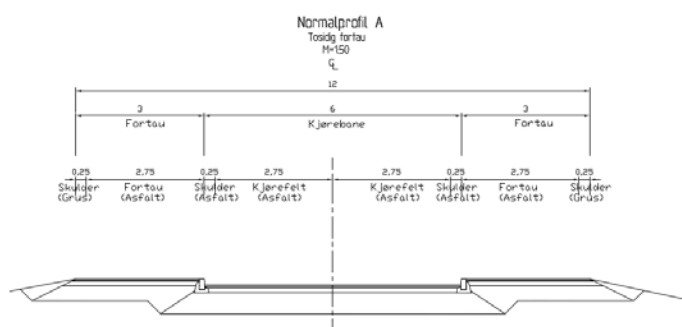
For dimensjonering av parkeringsbehov skal bestemmelser om parkering i kommuneplanens arealdel legges til grunn der ikke annet er nevnt.

4.4. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Eksisterende og regulerte vegtraseer innenfor planområdet videreføres i stor grad. Endringer og nye traseer vil gjennomgå i de følgende underkapitlene. Foreslåtte vegløsninger er tilpasset framtidige utbygginger i Buvika der det er lagt opp til et tredelt veghierarki: sentrumsgater, bolig-gater og fjernveger. Dette gir vegnett god kapasitet, trygge atkomst-situasjoner for kjørende, samt riktige fartsgrenser i de ulike utbyggingsområdene. Planen har fokus på å ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter gjennom planlegging av et helhetlig gatehierarki. Fortau (FTA) og gang- og sykkelveger (GS) er planlagt langs alle gater og vegger.

4.4.1. Gateprofil i sentrumskjernen

Som et ledd i fokus på sentrumskjernen reguleres området med dobbeltsidig fortau. I tillegg er det lagt byggelinjer inn mot veg, noe som samlet sett gir vegen en gateprofil. Dette bidrar til å gi bedre lesbarhet i form av et klart avgrenset senterområde med et mer urbant preg. Sammenhengen mellom bredde og høyde i bebyggelse og gate har betydning for romslighet og attraktivitet av rommet. Er bredden større enn 4 x høyden vil fasadene ikke greie å definere romslighet, og vegen vil mangle vegger. I områdeplanen er det planlagt bebyggelse på 4-6 etasjer i senterområdet, dvs. omtrent 14 – 21 meter. Vegbredden i sentrumskjernen er med fortau og skulder på 11,5-12 meter. En slik utforming av gatenettet bidrar til å holde farten nede og sikrer trafiksikkerhet i området.

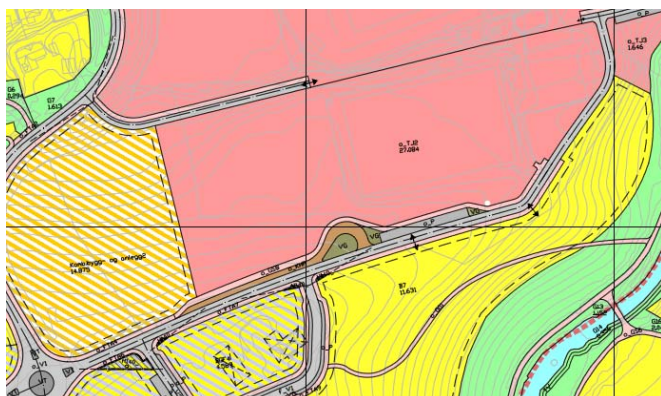


Figur 25: Illustrasjon av foreslått regulering av sentrumskjernen der byggelinjene er framhevet med rød linje. Tegningen til høyre viser normalprofil av gate i sentrumskjernen med tosidig fortau. Eksisterende kjørebane nord for rundkjøring er imidlertid kun 5,5 meter bred.

4.4.2. Boliggater

Det foreslås å etablere en forbindelse mellom sentrumskjernen og Ørabakken, som i dag er adkomst til skole- og idrettsområde. Dette framgår av plankartet som o_V1, delstrekning øst for rundkjøringen.

Dette er et grep som knytter sentrale funksjoner i sentrum sammen.



Figur 26: Ny regulert vegtrase og kollektivholdeplass.

4.4.3. Kollektivholdeplass

I tilknytning til vegforbindelsen beskrevet over regulerer områdeplanen også et område for kollektivholdeplass i grensen til område for offentlig tjenesteyting o_TJ2.

4.4.4. Gang- og sykkelveg, gangveg og fortau

Sammenhengende nettverk for gående og syklende var i utgangspunktet relativt godt utbygd innenfor planområdet. Dette utbedres ytterligere ved forslag om noe mer fortau i sentrumskjernen, samt gang- og sykkelveg sør i planområdet som forbinder eksisterende tursti langs vestsiden av Vigda med fortau i sentrumskjernen. Eksisterende tursti langs friluftsområdet i Buvikbukta og Vigda får også reguleringsstatus som gang- og sykkelveg i dette planforslaget.

Det opprettes videre en forbindelse med bru over utløpet av Vigda, i henhold til bestemmelse i gjeldende KPA 2007-2019. Utover dette videreføres forslag til gangveg som vist i gjeldende reguleringsplan for Saltnessand som føres mellom boligområde B8 og B7.

4.4.5. Trafikksikkerhet

Planen har fokus på å ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter gjennom planlegging av et helhetlig gatehierarki. Fortau (FTA) og gang- og sykkelveger (GS) er planlagt langs alle gater og veger. Et viktig element er å holde hastigheten nede, dette oppnås med smale tverrprofiler i boligater som anbefalt av Byggforsk.

4.5. Grønnstruktur

Planforslaget viser et sammenhengende belte av offentlig og felles grønnstruktur innenfor planområdet. Hoveddraget omfatter området langs strandsonen samt sideterrenget langs Vigda. Det går også et grønnstrukturbelte fra friluftsområdet langs Buvikbukta i nord og sørvestover gjennom boligbebyggelsen. Arealet som reguleres til dette formålet er samlet sett på omtrent 58,5 daa.

Som vist i kapittel 2.2 med oversikt over reguleringsplanstatus, samt kapittel 3.3.2 over eksisterende natur- og rekreasjonsområder eksisterer det også grønnstruktur internt i boligområdene som ikke framgår på plankartet i områdereguleringen. Detaljreguleringer hvor disse grøntområdene framgår er imidlertid fortsatt gjeldende (f.eks Saltnes Park 2007).

4.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strand- sone

Områdeplanen regulerer Buvikbukta og innløpet til Vigda til formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Vigda og bekken helt vest i planområdet reguleres til «Friluftsområde i sjø og vassdrag». Dette er en videreføring av gjeldende status.

4.7. Hensynssoner

Det er etablert hensynssoner H_140 ved kryss og avkjørsler for å ivareta gode siktforhold ved ut- og innkjøring. Frisiktsoner er vist i plankart og gitt reguleringsbestemmelser.

I tillegg er det etablert en hensynssone «bevaring kulturmiljø» for å sikre hensynet til Buvik kirke, samt hensynssone «bevaring naturmiljø» for å sikre hensynet til naturmangfoldet i Buvikbukta.

For områder der gjeldende detaljreguleringsplaner skal videreføres er det etablert hensynssone, jf. § 11-8 f) i PBL.

Plankartet viser også hensynssone for støy der Statens vegvesens støyvarselkart med prognose fram til 2030 er lagt til grunn.

4.8. Andre tema – bestemmelser og retningslinjer

4.8.1. Tilgjengelighet

Føringene fra ny lov plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippet om tilgjengelighet og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 10) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

Tilgjengelighet i utearealer og atkomstsoner skal dokumenteres i illustrasjonsplaner som skal vedlegges detaljreguleringsplaner.

4.8.2. Støy

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene. Aktuelle støytiltak vurderes i hvert enkelt plantilfelle på bakgrunn av Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1520 og T-1442/2012, eller nyere utgaver. Dette sikres gjennom felles bestemmelse § 3.6 og rekkefølgebestemmelse § 10.6.

4.8.3. Grunnforhold, geotekniske forhold – kvikkleire

Planen legger til rette for større utbygginger, og all utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire. Dette er spesielt aktuelt for utbygging i nytt utbyggingsområde B12 øst for elva Vigda.

I forbindelse med planlegging og utbygging i områder som ligger i kvikkleiresoner, må det utvises aktsomhet i forhold til fare for kvikkleireskred. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering.

4.8.4. Infrastruktur –vann og avløp og brann

Det må redegjøres for endringer i avrenningen fra utbyggingsområdet. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal kommunens VA-normer legges til grunn. Det redegjøres for prinsipielle løsninger gjennom en prinsipiell VA-plan.

Tilfredsstillende brannvannskapasitet og atkomst for brannbiler og redningskjøretøy skal sikres i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

4.9. Energiforsyning

Det er ikke gjort en detaljert kartlegging av ledningsnett. Det er imidlertid god kapasitet i distribusjonsnett, og det ligger dermed godt til rette for nyetableringer. I forbindelse med reguleringsplaner skal det redegjøres for kapasitet på distribusjonsnett.

4.10. Infrastruktur og kostnader

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur ved regulering av boligområder innebærer store tiltak og kostnader som må finansieres i felleskap.

Særlig i tettsteder vil det ofte ved utarbeidelse av reguleringsplaner være nødvendig å komme fram til avtaler om opparbeidelse og finansiering av nødvendig teknisk infrastruktur mellom utbygger og kommune.

I forbindelse med plan- og byggetiltak forutsettes det at det inngås utbyggingsavtaler før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendige teknisk infrastruktur.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført ROS-analyse på basis av sjekklister (se vedlegg 03 ROS-analyse). Risiko og sårbarhetsanalysen er utført på områdeplannivå og derfor noe forenklet da karakteren av framtidige tiltak ikke er kjent i detalj. ROS er sikret ved senere detaljreguleringer, samt at det gjennom bestemmelse kreves at det gjennomføres en ROS-analyse for de delfeltene der det *ikke* stilles krav til detaljregulering.

Reguleringsbestemmelser stiller krav til hvordan de ulike temaene skal hensyntas i forbindelse med detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak. For videre detaljplanlegging forutsettes det at det tas hensyn til følgende tema:

- Naturgitte forhold:
Faresone for kvikkleireskred som ligger innenfor planområdet dekker framtidige boligområder og andre utbyggingsområder. Rekkefølgebestemmelser stiller krav til at sikkerhet mot skred er dokumentert gjennom vurdering av områdestabilitet og evt. forslag til tiltak forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og byggesaker.
- Infrastruktur, herunder elektrisitet, teletjenester, vannforsyning, renovasjon, brannvann og atkomststruter for brannbil:
Kapasitet og løsninger må avklares i forbindelse med detaljreguleringsplaner og byggesaker.

5.2. Natur- og miljømessige virkninger

5.2.1. Naturmangfold

Planforslaget vil ikke få negative virkninger på naturmangfold i hht. vurdering av naturmangfold.

Ifølge Naturbase.no, artsdatabankens artskart 1.6 og miljøstatus.no er det registrert flere rødlistearter innenfor og i nærheten av planområdet. Det er imidlertid ikke gjort registreringer i områder som er nytt utbyggingsareal i områdeplanen. Det er først og fremst Buvikbukta som er framtredd med hensyn til naturmangfold, og planforslaget innebærer ikke vesentlige tiltak som berører dette området.

Ved en eventuell detaljregulering må naturmangfold og håndtering av eventuelle rødlistearter og svartelistearter vurderes nærmere.

5.2.2. Grønnstruktur

Eksisterende og regulerte grønnstruktur videreføres i planforslaget. Eksisterende områder av dyrkamark er imidlertid foreslått til utbyggingsområder, noe som kan påvirke totalopplevelsen av grønne områder. Planforslaget vurderes likevel å ikke ha negative conse-

Områdeplan for Buvika – Skaun kommune

kvenser for grønnstruktur i planområdet, da viktige blågrønne sammenhenger videreføres. Disse sammenhengene har tilknytning til omliggende grøntområder utenfor planområdet. Det er også tilrettelagt for bevegelseslinjer i grønnstrukturen.

5.2.3. Miljø

Planforslaget vurderes ikke å gi negative miljømessige virkninger.

5.2.4. Støy

Viktig støykilde er E39 og fylkesveger i sentrum. Statens Vegvesens støyvarselkart med trafikkprognoser for år 2030 viser områder hvor støy bør være et tema i planleggingen. Kartleggingen er basert på ÅDT > 8200.³

Planforslaget legger til rette for utbygging til boligformål i nærheten av E39 med tilhørende rød og gul støysone.

Det er ikke forventet at det vil bli endrede støyforhold som konsekvens av planen.

Eksisterende og ny støysituasjon må redegjøres for og vurderes i en detaljregulering.

Rekkefølgebestemmelse om bygge- og anleggsfase stiller krav til støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442/2012.

5.2.5. Grunnforhold, geotekniske forhold – kvikkleire

Området ligger under marin grense. Løsmassene i planområdet består av tykk havavsetning, noe som tilsier at området kan være utsatt for kvikkleire. Hele planområdet har ifølge NVE i dag lav faregrad for kvikkleire, risikoklasse 3.

Nytt utbyggingsområde foreslås i nærheten av elva Vigda.

Bestemmelse § 3.8 ivaretar krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i plan- og byggesaker: All detaljplanlegging, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt. Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering.

5.2.6. Infrastruktur – veg, vann og avløp

Ved planlegging av ny eller større bebyggelse må kapasitetsbehov vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner. Planlagte gatetverrsnitt innebærer en oppgradering av store deler av vegnettet. Oppgradering vil utløses i forbindelse med utbygging av nye boligområder.

Større bolig- og infrastrukturebygginger krever vurderinger av overvannssituasjonen, samt vann- og avløpstilkoblinger og brannvann. Reguleringsbestemmelser sikrer at dette skal avklares og ivaretas gjennom detaljreguleringer.

³ Kilde <http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart>

5.2.7. Landskapsvirkninger

Beliggenhet til framtidig bebyggelse skal i stor grad lokaliseres på områder der det i dag er dyrka mark, i skråningene nord og øst for sentrumskjernen i Buvika. Kulturlandskapet vil dermed over tid endres fra å være et lappeteppes av dyrkamark liggende mellom boligområder, til i større grad å bli et sammenhengende bebygd tettsted med muligheter for differensiert boligbebyggelse. Bebyggelsen vil ligge godt synlig fra E39, og på denne måten bidra til å synliggjøre stedet for forbigående.

Som redegjort for i kapittel 4.3.1 vil det for de ubebygde boligområdene langs Vigda ikke være aktuelt med en spesielt høy utnyttelse på grunn av terrengets helning og orientering. Utsikts- og solforhold for både ny og eksisterende bebyggelse vil derfor være akseptabel i forhold til situasjonen.

Sentrumskjernen ligger på et høydedrag, og med relativt høy bebyggelse vil spesielt dette området være god synlig fra omliggende områder. Det vurderes dit hen at landskapsrommet og – karakteren tåler en slik bebyggelse.

5.3. Samfunnsmessige virkninger

5.3.1. Boligtilbud i sentrumskjernen - fortetting

Planen legger til rette for en større differensiering i det lokale boligmarkedet. Det åpnes for boliger i sentrumskjernen der det stilles krav til minimum utnyttelse på 70 % BRA og maksimum 100 % BRA, samt høyder mellom 4-6 etasjer, for kombinerte formål. Da det stilles krav til bruksprosent for de kombinerte formålene, vil maksimum boligprosent for disse områdene være 60 % av BRA.

Dette innebærer en enklere boform, men med god tilgjengelighet til sentrale funksjoner. For å sikre god bokvalitet stilles det krav til uteområder på minst 30 % BRA.

5.3.2. Trafikkforhold

Planforslaget vurderes å ha en positiv virkning for trafikkforholdene i området.

Fortetting i sentrum reduserer den lokale bilbruken. Tosidig fortau og gateprofil i sentrumskjerne oppfordrer til lavere fart og ivaretar trafikksikkerheten på fotgjengernes premisser. Tilgjengelighet og sammenheng mellom viktige funksjoner og tilbud innenfor planområdet er ivare tatt gjennom både kjøreveg og bevegelseslinjer for gående og syklende.

Planen har fokus på å ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter gjennom planlegging av et helhetlig gatehierarki. Fortau (FTA) og gang- og sykkelveger (GS) er planlagt langs alle gater og veger. Et viktig element er å holde hastigheten nede, dette oppnås med smale tverrprofiler i boligater som anbefalt av Byggforsk.

5.3.3. Infrastruktur - vann og avløp

Utbyggingen forventes ikke å medføre vesentlige endringer i avrenningen fra området. Eventuelle konsekvenser må imidlertid vurderes ved detaljregulering av nye områder samt ROS-analyser og byggesak i områder der det ikke stilles krav til detaljregulering.

5.3.4. Energiforsyning

Nærmeste nettstasjon vurderes å dekke kapasitetsbehov til ombygging av eksisterende bygningsmasse. Ved planlegging av ny eller større bebyggelse skal kapasitetsbehov vurderes

5.3.5. Bygging i strandsonen

Ikke relevant.

5.3.6. Nær- og fjernvirkning

Se vurdering av landskapsvirkninger i kapittel 5.2.7.

Må vurderes i en eventuell detaljregulering.

5.3.7. Stedsidentitet, estetikk, byggeskikk

Det forventes at Buvika som tettsted vil få økt attraktivitet som bo- og arbeidssted gjennom tilrettelegging av flere nye og sentrumsnære boligområder. Bedre koblinger mellom boligområder og nærings- og tjenesteyting gir en tydeligere sentrumsprofil og dermed økt stedsopplevelse og stedsidentitet. Estetiske hensyn i forbindelse med nye utbyggingsområder må vurderes i plan- og byggesaksprosessen.

5.3.8. Barn- og unges interesser

Barn og unges interesser i planleggingen er særlig ivaretatt gjennom plangrep som tilrettelegger for trafikk sikre gang- og sykkelveger mellom sentrum og mellom boligområder og skole- og idrettsområder. Tilrettelegging for utbygging av sentrumsnære boligområder med høy tetthet med nærhet til kommunikasjon og tjenestetilbud og handel gir gode tettsteder som er attraktive for barnefamilier. Tilrettelegging for utvidelse og utbedring av skole- og idrettsområde er også positivt i dette henseendet. Grønne forbindelser/grøntdrag er positivt for barn og unges ferdsel på tvers i områdeplanen.

5.3.9. Kulturminner

Eksisterende kulturminner berøres ikke i negativ grad av planforslaget. Plankartet markerer en hensynssone for Buvik kirke. I tillegg stilles det gjennom bestemmelsene krav til at det skal tas hensyn til kirken ved reguleringsplanlegging i områdene nært opp til denne.

5.3.10. Tilgjengelighet - Universell utforming (uu)

Det er forventet økt tilgjengelighet i forbindelse med utbygging av nye boligområder, områder for offentlig tjenesteyting, nærings- og handelsområder samt friområde gjennom at det er satt krav til at ny bebyggelse skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

5.3.11. Økonomi

Se 5.4 utbyggingsavtaler og infrastrukturfond.

5.4. Utbyggingsavtaler og infrastrukturfond

Kommunen vil ved utvikling av nye boligområder i kommunen benytte infrastrukturfond for finansiering av tiltakene. I fordelingen av kostnader ved opparbeidelse av ulike tekniske infrastruktur benyttes infrastruktursoner som et virkemiddel for gjennomføring og en rettferdig fordeling av kostnader. Infrastruktursoner er vist som hensynssoner på plankart i arealdelen, med tilhørende bestemmelser, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

5.4.1. Infrastrukturfond

For å sikre en god utvikling og finansiering av teknisk infrastruktur i utbyggingsområder vil kommunen inngå utbyggingsavtaler. Kommunen kan pålegge utbygger innbetaling i budne fond som øremerkes konkrete infrastrukturtiltak, som avtalt i utbyggingsavtaler.

I arealplanen er det lagt inn infrastruktursoner, som skal ivareta og sikre en riktig fordeling av kostnader og arealverdier tilknyttet reguleringsplanene, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

6. VEDLEGG

- 1: Reguleringsbestemmelser datert 05.08.2014
- 2: Plankart datert 02.07.2014
- 3: ROS-analyse, sjekklister datert 17.06.2014
- 4.1: Annonsering i aviser
- 4.2: Medvirkningsprosess, matrise
- 5.1: Infrastruktur - vegplaner
- 5.2: Veg - normalprofiler
- 6.1: Oversikt og gjeldende reguleringsplaner - matrise
- 6.2: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner – kartillustrasjon
- 7.1: Mulighetsstudie – utvikling av skoleområde, matrise
- 7.2: Masterplan for skoleområdet, Buvika - illustrasjon
- 8: Mulighetsstudie boliger - prinsippsskisse