



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710, Sluppen
7468 TRONDHEIM

Deres ref
2013/5578

Vår ref
15/3815-9

Dato
09.02.2016

Skaun kommune - Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2014 - 2040 og tilhørende kommunedelplaner for Buvika og Børsa/Viggja

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til oversendelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 2. juli 2015. Saken er oversendt for behandling etter plan- og bygningsloven § 11-16. Det foreligger innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til kommuneplanens arealdel 2014 - 2040 og de tilhørende kommunedelplanene for Buvika og Børsa/Viggja.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet finner ut fra en samlet vurdering at områdene 7A (Jyssan, Fossan, Skei), B52 (Snefugl Vestre og Østre, Hammer Framigård), B58, B59 og B60 (Buvikåsen) godkjennes som boligformål, og at område 54 (Hammer Nordre og Søndre) godkjennes som næringsformål i kommuneplanens arealdel 2014-2040 og de tilhørende kommunedelplanene for Buvika og Børsa/Viggja.

Det settes som vilkår for områdene B58, B59 og B60 (Buvikåsen) at det tas inn en rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsene.

Område 48B (Kleiva) godkjennes ikke for ny næringsbebyggelse. Området videreføres som LNFR-formål.

Det godkjennes ikke at det tas inn byggegrense langs E39 som avviker fra bestemmelsene i veglovens § 29. Det legges derfor inn en byggegrense på 50 meter fra vegmidte langs nordsiden av E39 i kommuneplanens arealdel 2014 - 2040 og tilhørende kommunedelplaner. Det forutsettes at muligheten for avvikende byggegrense vurderes i reguleringsplan.

Departementet forventer at Statens vegvesen så raskt som mulig igangsetter arbeidet med et forprosjekt for framtidig utvidelse av E39, slik at rammene for framtidig byggegrense mot E39 i sentrum av Buvika og Børsa kan klargjøres. Ved behandling av

reguleringsplaner og dispensasjonssaker langs E39 skal Statens vegvesen vektlegge mulighetene for fortetting og kompakt utbygging i disse tettstedene.

Bakgrunn for saken

Skaun kommune har i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel 2014 - 2040 som hovedgrep å tilrettelegge for en betydelig boligvekst, og dermed videreføre utviklingen de siste 10 årene med en vekst på over 200 innbyggere pr. år. Kommunen har lagt til grunn en årlig befolkningsvekst på ca. 3% i planperioden. Dette er høyere enn høy prognose i Statistisk sentralbyrås vekstmodell for perioden. Skaun kommune er en av kommunene i landet med størst befolkningsvekst målt i prosent de siste to årene. Dette skyldes i hovedsak at kommunen ligger nær Trondheim, og dermed er en del av en stor vekstregion. Kommunen opplever et utbyggingspress og mener det er stort behov for å legge til rette for ny bolig- og næringsutbygging.

Begrunnelsen for en planperiode helt fram til 2040 er behovet for å sikre viktige arealer for framtidig samfunns- og stedsutvikling, og å sikre helhetlige løsninger og traséer for teknisk infrastruktur. Lengre planhorisont vil i tillegg gi større arealer som grunnlag for finansiering av teknisk infrastruktur. Kommunen mener videre at to planhorisonter (2025 og 2040) gir større arealfleksibilitet, og begrunner dette med at bygging av bolig- og næringsområder utføres av private virksomheter. Kommunen mener de ikke har direkte styring på tidspunktet for utbygging, og påvirker dermed heller ikke hvor store arealer som bygges i ulike perioder innenfor planperioden 2014 - 2040. En lang planhorisont gir etter kommunens skjønn større forutsigbarhet for arealanvendelsen i kommunen.

Etter kommunens planbearbeiding og gjennomført mekling gjenstår følgende innsigelser som er oversendt departementet for endelig avgjørelse:

Boligområde B52 i kommunedelplan Buvika

Det foreslåtte nye boligområdet B52 (Snefugl Vestre og Østre og Hammer Framigård) ligger ca. 1 km vest for sentrum i Buvika og omslutter eksisterende boligområder. Området er på totalt 583 dekar og berører 118 dekar fulldyrka jord. I følge kart fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har hoveddelen av den fulldyrka jorda god jordkvalitet, og den resterende delen svært god jordkvalitet.

Boligområde B58 – B60 i kommunedelplan Buvika

De foreslåtte nye boligområdene i Buvikåsen består av delområdene B58, B59 og B60 og utgjør ca. 378 dekar nytt boligareal. Områdene ligger fra 3 km (B58) til 4,5 km (B60) fra Buvika skole, og tilsvarende fra 2,5 km til 4 km fra nærmeste matbutikk. Det er i dag et mindre boligområde i Buvikåsen, og det går skolebuss fra dette boligområdet. Forøvrig er området uten kollektivdekning. De ubebygde områdene er dels skog, dels fulldyrka jord og innmarksbeite.

Boligområde 7A, også omtalt som B2 og B3 i kommunedelplan Børsa/Viggja

Det foreslåtte nye boligområdet 7A (Jyssan, Fossan og Skei) ligger nordvest i Børsa og grenser mot eksisterende og framtidig grønnstruktur, bebyggelse og infrastruktur. Området

utgjør ca. 128 dekar nytt boligareal, der 92 dekar er dyrka jord hvorav 52 dekar fulldyrka. I følge NIBIO er jordkvaliteten i hovedsak svært god. Resten er fordelt på god og mindre god jordkvalitet. Området ligger 0,7 - 1,2 km fra Børsa sentrum med skoler etc.

Næringsområde 54 i kommunedelplan Buvika

Det foreslåtte nye næringsområdet 54 (Hammer nordre og søndre) ligger ca. 500 meter vest for Buvika sentrum og har svært god tilgjengelighet fra E39. Området grenser mot det foreslåtte området for boliger B52 i sør og eksisterende bebyggelse i øst og i nord. Området er i alt på ca. 50 dekar hvorav 27 dekar dyrka jord, hovedsakelig av svært god jordkvalitet.

Næringsområde 48B i kommunedelplan Børsa/Viggja

Det foreslåtte nye næringsområdet 48B (Kleiva) ligger inntil E39 på sørsiden og vest for sentrumsområdet i Børsa. Arealet er på ca. 122 dekar hvorav 117 dekar dyrka jord, hovedsakelig av svært god og god kvalitet ifølge NIBIO. Arealet er en del av et større sammenhengende område med fulldyrka jord.

Byggegrense langs E39

Traséen for E39 gjennom Skaun kommune går langs en øst-vest-akse rett sør for tettstedene Buvika og Børsa. Vegen skal etter vegloven § 29 ha en byggegrense på 50 m på hver side regnet fra midtlinjen i kjørebanelen.

Skaun kommune ønsker å parallellforskyve byggegrensene til 30 m på nordsiden og 70 m på sørsiden av vegen for å legge til rette for sentrumsutvikling i Børsa og Buvika. Kommunen mener at dersom E39 i framtida skal utvides, vil det måtte skje sørover. Dette er begrunnet i hvordan dagens veg ligger i forhold til eksisterende bebyggelse, samt hvordan flere tunneler er plassert.

Statens vegvesen ønsker ikke å fravike veglovens § 29 blant annet av hensyn til framtidige utvidelsesbehov for vegnettet.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag deltar i forsøket med samordning av statlige innsigelser. Fylkesmannen sendte i brev av 24. oktober 2014 en samordnet uttalelse til planforslaget, basert på mottatte uttalelser fra Statens vegvesen Region midt, fylkesmannen som sektormyndighet og Norges vassdrags- og energidirektorat. Fylkesmannen konkluderte med å fremme i alt fem grupper av innsigelser, samt gi en del planfaglige råd. Det ble også oversendt en egen juridisk gjennomgang av planbestemmelsene.

Fylkesmannen som miljøvernmyndighet har innsigelse til nye boligområder på Buvikåsen (B58, B59 og B60). Det bes om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at områdene ikke åpnes for utbygging før 70 % av boligpotensialet i eksisterende boligområder i Buvika er fradelt og utbygd. Innsigelsen er begrunnet med hensynet til nasjonal klimapolitikk og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Fylkesmannen som landbruksmyndighet har innsigelse til næringsområdene på Kleiva (48B) og Hammer nordre og søndre (54) i sin helhet, og de delene av boligområdene 7A (Jyssen, Fossan, Skei) og B52 (Snefugl vestre og østre, Hammer, Framigård) som medfører omdisponering av dyrka jord. Innsigelsen er begrunnet med hensynet til nasjonal jordvernpolitikk.

Statens vegvesen Region midt har innsigelse mot endret byggegrense langs E39. Innsigelsen er begrunnet med at Statens vegvesen ikke kan fravike standard krav i vegloven på generelt grunnlag. Det vises til at hensikten med streng forvaltning av byggegrenser mot riks- og fylkesveger både er å ivareta framtidige utvidelsesbehov for vegnettet, og sikre beboere mot ulemper knyttet til støy og støv nær hovedvegnettet. Statens vegvesen har åpnet for at de kan vurdere endringer i byggegrense i konkrete saker. Med bakgrunn i vegloven § 29 forutsetter Statens vegvesen at byggegrense mot E39 skal være 50 meter fra vegmidte, samt 60 meter fra skjæringspunktet mellom midtlinjene ved kryss med riksveg og fylkesveg.

Fylkesutvalget i Sør-Trøndelag behandlet planforslaget i møte 3. september 2013. Fylkeskommunen støttet i sin uttalelse av 28. oktober 2014 hovedtrekkene i planen, og mener det er riktig av kommunen å planlegge med tidshorisont til 2040. Selv om noen av de foreslåtte boligområdene ligger relativt langt fra sentrums- og servicetilbud, aksepterte fylkeskommunen disse under forutsetning av at det blir tatt inn rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveger langs fylkesveger. Fylkeskommunen viste til «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Det forventes at det legges vekt på høy arealutnyttelse i og rundt sentrumsområdene Buvika og Børsa.

Meklingsmøte ble avholdt 18. februar 2015 med deltakelse fra Skaun kommune, Statens vegvesen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Gjennom meklingen ble syv av fjorten innsigelser avklart med omforent resultat. I tillegg er én innsigelse som gjenstod etter mekling trukket i den etterfølgende prosessen. Det er dermed seks områder der det ikke er oppnådd enighet.

Skaun kommunestyre behandlet planforslaget i møte 11. desember 2014, og besluttet å ikke etterkomme innsigelsene. Etter meklingsmøtet i februar 2015 fattet ikke kommunestyret noe formelt nytt planvedtak. Kommunens plan- og miljøutvalg behandlet meklingsresultatet i sitt møte 17. mars 2015, der det besluttet å gi tilbakemelding på at kommunen ikke ville etterkomme de gjenstående innsigelser. Før saken ble oversendt til sluttbehandling i departementet ble flere sentrale plandokumenter oppdatert etter meklingen, men ikke behandlet i kommunestyret.

I møte 10. september 2015 vedtok Skaun kommunestyre å gi rettsvirkning til de deler av kommuneplanens arealdel med tilhørende kommunedelplaner (KDP) for Buvika og Børsa/Viggja som det ikke forelå innsigelser til.

Da saken ble oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet fulgte det dermed ikke med noen plankart vedtatt av kommunestyret. Kun planbestemmelsene som sist var revidert 25. juni 2015 er sammenfallende med det kommunestyret sluttbehandlet 10. september 2015. Departementet legger i sin behandling til grunn at det er kommunedelplankartene for Buvika og Børsa/Viggja datert 17.08.15 og revidert 10.09.15, og kommuneplanens arealdel (oversiktskart) datert 15.08.2014 og revidert 19.05.2015 med tilhørende kommunedelplaner uten innsigelser, som er de plankartene Skaun kommunestyre har vedtatt.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag anbefaler i sitt oversendelsesbrev av 2. juli 2015 at alle seks innsigelsene tas til følge. Fylkesmannen peker på at området Snefugl Vestre og Østre og Hammer Framigård (B52 i KDP Buvika) er et stort boligområde på i overkant av 580 dekar, der 76 dekar er dyrka jord av svært god kvalitet. Fylkesmannen tillegger hensynet til jordvernet størst vekt og tilrår at innsigelsen tas til følge. Fylkesmannen vurderer at det vil være tilgjengelig i overkant av 500 dekar som kan nyttes til boligutvikling, selv om arealet med dyrka jorda tas ut av planforslaget. Fylkesmannen mener dette vil være tilstrekkelig i planperioden for å legge til rette for ønsket boligbygging i Buvika.

Fylkesmannen vurderer at jordvernet må tillegges størst vekt for områdene Jyssen, Fossan og Skei (B2 og B3 i KDP Børsea), og tilrår at innsigelsen tas til følge. Forslaget berører 109 dekar dyrka jord av god kvalitet, og fylkesmannen peker på at det er ledig kapasitet for boligbygging både i eksisterende planavklarte områder og noen mindre, nye områder. Dette vurderes av fylkesmannen som tilstrekkelig til å ivareta behovet for boligareal i Børsea i planperioden.

For området Buvikåsen (B58–B60 i KDP Buvika) viser fylkesmannen til at for å sikre en tettstedsutvikling basert på fortetting, høy utnyttning og økt tilrettelegging for kollektivtransport er det avgjørende at potensialet for fortetting og transformasjon tas i bruk. Fylkesmannens vurdering er at området har en beliggenhet som utfordrer nasjonal klima- og transportpolitikk, både på grunn av avstanden fra Buvika og manglende tilgang til kollektivtransport. Fylkesmannen finner at en rekkefølgebestemmelse som sikrer utbygging fra sentrum og utover er riktig, i og med at det i tettstedet Buvika allerede er tilgjengelig store boligarealer nærmere sentrum. Fylkesmannen tilrår derfor at innsigelsen til Buvikåsen tas til følge.

Fylkesmannen omtaler at både Skaun kommune og fylkesmannen som landbruksmyndighet ble bedt om å vurdere de to næringsområdene Hammer nordre og søndre (54) og Kleiva (48B) på nytt etter meklingsmøtet. Skaun viste i sin vurdering til at det er mangel på tettstedsnære områder til næringsformål, og at dette er avgjørende for å sikre næringsetableringer i tilknytning til Buvika og Børsea. Fylkesmannen viser til at kommunen har planlagt et stort næringsområde på Høgsetåsen like ved Børsea sentrum. Begge de to næringsområdene berører i all hovedsak fulldyrka jord av svært god kvalitet.

Fylkesmannen vurderer kommunens behov for tettstedsnære næringsområder som legitimt, både med tanke på tilrettelegging for ny næringsetablering, og for å utvikle tettstedssentrene med mer arealkrevende næring. Hensynet til jordvernet skal vektlegges når avveininger mot annen bruk skal gjøres. Fylkesmannen ser at arealkvaliteten på Hammer nordre og søndre er noe bedre enn på Kleiva, men vurderer likevel at jordvernet må vektlegges sterkere enn ønsket om nye tettstedsnære næringsområder. Det vises også til at kommunen har lagt ut store arealer på Høgsetåsen til næringsformål. Fylkesmannen tilrår derfor at innsigelsen til Hammer nordre og søndre (54) og Kleiva (48B) tas til følge.

Fylkesmannen har forståelse for kommunen syn når det gjelder innsigelsen fra Statens vegvesen til byggegrense langs E39. Byggegrensen langs E39 legger fremtidige begrensninger på deler av tettstedene Buvika og Børsea. Det haster for kommunen å få

igangsatt forprosjekt for utvidelse av E39 slik at fremtidig byggegrense kan fastlegges. Fylkesmannen er likevel av den oppfatning at det er vanskelig å sette en tidsplan for et slikt forprosjekt, og anbefaler derfor at innsigelsen tas til følge.

Fylkesmannen understreker at prosessen omkring kommuneplanens arealdel har vært omfattende, med mange utfordringer for ulike interesser. Det er lagt vekt på god dialog underveis, og dette har redusert antallet konfliktpunkter betraktelig.

Befaring og møte i saken ble avholdt 22. oktober 2015. Tilstede var representanter fra Skaun kommune, Selberg Arkitekter (kommunens plankonsulent), Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet, Landbruks- og matdepartementet, Landbruksdirektoratet, Samferdselsdepartementet, Vegdirektoratet, Statens vegvesen og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Samferdselsdepartementet har i sitt brev av 13. november 2015 anbefalt at Statens vegvesens innsigelse til de viste byggegrensene langs E39 tas til følge.

Samferdselsdepartementet mener at det i dag ikke foreligger et kunnskapsgrunnlag som sikrer at en parallellforskyving av byggegrensen langs E39 gir tilstrekkelig handlingsrom ved en mulig utvidelse av vegen. Samferdselsdepartementet frarår derfor at byggegrensen på 50 m avvikes på generelt grunnlag. Departementet mener dette kan gi uheldige føringer for seinere utvikling av E39 på strekningen.

E39 er en prioritert forbindelse i Nasjonal transportplan 2014-2023. Med bakgrunn i vegens rolle både som lokalveg og regional og nasjonal forbindelse, kan det på sikt bli behov for å vurdere tiltak på strekningen gjennom Skaun kommune. På grunn av tidsperspektivet har Statens vegvesen så langt ikke gjort faglige vurderinger av hvordan en utvidelse av vegen eventuelt kan skje.

Ved en eventuell breddeutvidelse vil byggegrensen på 50 m gi handlingsrom i planleggingen av en trasé som blant annet skal oppfylle nødvendige krav til kurvatur. Nye planskilte kryss vil også kreve areal på begge sider av vegen. Videre er det nødvendig med fysisk handlingsrom i anleggsfasen. Statens vegvesen har erfaring fra andre prosjekter som viser at det er behov for god plass på begge sider av vegen ved utvidelse fra to til fire felt. I tillegg ivaretar en byggegrense på 50 m andre viktige funksjoner. Ut fra en samlet vurdering stiller Samferdselsdepartementet seg bak Statens vegvesens vurderinger og tilrår at innsigelsen tas til følge.

Samferdselsdepartementet gjør også oppmerksom på at Statens vegvesen ved høringen hadde innsigelse til boligfeltene B58-B60 (Buvikåsen) i kommunedelplanen for Buvika, fordi boligbygging her strider mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen trakk denne innsigelsen under meklingen, fordi Fylkesmannen i Sør-Trøndelag uansett opprettholdt sin innsigelse med den samme begrunnelsen. Samferdselsdepartementet viser til at Vegdirektoratet i sin faglige uttalelse av 30. oktober 2015 støtter denne innsigelsene fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Landbruks- og matdepartementet har i sitt brev av 17. november 2015 anbefalt at innsigelsene til næringsarealet Hammer nordre og søndre (54) og boligarealet B52 i kommunedelplan Buvika og boligarealet B2 og B3 i kommunedelplan Børsea/Viggja ikke tas til følge.

For næringsarealet Kleiva (48B) i kommunedelplan Børsea/Viggja mener Landbruks- og matdepartementet at hensynet til gode jordbruksarealer må veie tungt, og anbefaler at Fylkesmannen i Sør-Trøndelags innsigelse tas til følge.

Landbruks- og matdepartementet legger vekt på at det allerede ligger inne betydelige arealer for framtidig næringsutvikling i kommuneplanen, uavhengig av innsigelsesområdet. Videre mener departementet at dette næringsarealet utfordrer den interkommunale arealplanen for Trondheimsregionen (IKAP). Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at kommunene må samarbeide om planleggingen for å sikre samordning av utbyggingsmønstre, og at kommunene skal legge vedtatte regionale planer til grunn for arbeidet med egne planer.

Næringsområdet Hammer nordre og søndre (54) grenser til jordbruksarealene som er foreslått til boligareal i B52, og ligger i umiddelbar nærhet til avkjøring fra E39. Dersom boligarealet B52 bygges ut vil dette næringsarealet bli liggende inneklemt mellom B52 og E39. Arealet vil få driftsmessig lavere verdi, og bli svært utsatt for utbygging i framtiden. En utbygging her vil på sikt, slik Landbruks- og matdepartementet vurderer det, kunne spare andre viktige jordbruksarealer i området, blant annet det store, sammenhengende jordbruksområdet i Vigdadalen i øst.

Landbruks- og matdepartementet mener en utbygging på Kleiva (48B) vil bryte med E39 som langsiktig grense mot sør og det store, sammenhengende jordbruksområdet. Her vil en omdisponering "punktere" et stort sammenhengende område av god kvalitet, og det vil kunne legge press på framtidige utbygginger sørover fra Børsea sentrum. Landbruks- og matdepartementet støtter derfor innsigelsen til dette området.

Når det gjelder innsigelsene til boligområder viser Landbruks- og matdepartementet til Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, der det vektlegges at hensynet til boligbygging skal prioriteres som et viktig samfunnsnyttig utbyggingsformål. En utbygging i området ved Snefugl, Hammer og Framigård (B52 Buvika) vil i et langsiktig perspektiv kunne bidra til at utbygging rundt Buvika kanaliseres oppover åsen i sørvest, slik at man unngår ytterligere omdisponeringer i det store, sammenhengende jordbruksområdet i Vigdadalen sør for Buvika.

Landbruks- og matdepartementet mener boligområdet 7A (B2 og B3) i Børsea er en naturlig videreutvikling av tettstedet Børsea, som ligger i aksens sentrum – eksisterende boligområder. Børsea er et sentrumsområde som bør bygges ut med høyere tetthet, og det nye området bør sees i sammenheng med dette. Hensynet til befolkningsveksten i kommunen og langsiktig lokalsamfunnsutvikling tilsier derfor at innsigelsene ikke støttes for boligområdene.

Klima- og miljødepartementet har i sitt brev av 25. november 2015 begrenset uttalelsen til sine ansvarsområder, og vurderer dermed kun den ene av innsigelsene i saken – Buvikåsen (B58-B60) i kommunedelplan for Buvika – som er begrunnet i nasjonal klimapolitikk.

Ut fra en helhetlig vurdering konkluderer Klima- og miljødepartementet med at en stadfesting av kommunedelplanen for Buvika vil være i strid med føringene regjeringen har gitt om klimavennlig by- og tettstedsutvikling i Nasjonale forventninger og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Alle små utbygginger som ikke følger denne politikken, fører samlet sett til at utslippene øker. For å sikre overenstemmelse med disse føringene mener Klima- og miljødepartementet at potensialet for fortetting i sentrumsområdet i Buvika må utnyttes bedre før det åpnes for utbygging i Buvikåsen. Klima- og miljødepartementet er ikke enig i Skaun kommunes oppfatning om at det er nødvendig å åpne for utbyggingen av Buvikåsen med en gang for å sikre finansiering av infrastruktur i området. Dette gjør at utbyggingen av Buvikåsen er i konflikt med nasjonale hensyn for å redusere utslippene av klimagasser.

Klima- og miljødepartementet anbefaler på denne bakgrunn at fylkesmannens innsigelse knyttet til Buvikåsen (B58-B60) tas til følge, og at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som forutsetter at 70 % av boligpotensialet i eksisterende boligområder er fradelt og utbygd før Buvikåsen bygges ut.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering av innsigelsene

Områder for boligbebyggelse

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til Skaun kommunes ønsker om å legge inn noe mer areal enn det som trengs i perioden fram til 2040. Kommunens begrunnelse for dette er behovet for å kunne ha et formelt og tilstrekkelig stort arealgrunnlag å fordele finansieringsbehov på for større investeringer i teknisk infrastruktur. Kommunen har derfor en svært lang planhorisont. Befolkningsprognoser, arealmodell med boligbehov og allerede godkjente boligområder viser at arealbehovet knyttet til boligbygging er ivaretatt i planen selv uten områdene med innsigelse. Departementet mener dette gjør det nødvendig at kommunen aktivt styrer arealutviklingen for å sikre at potensialet for fortetting og transformasjon i eksisterende områder utnyttes. Videre er det viktig at kommunen følger opp med en høy tetthet og en systematisk utbygging som bygger opp under kollektivtilbudet, i samsvar med de statlige retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Innsigelsene til områdene B52 (Snefugl Vestre og Østre, Hammer Framigård) og 7A (Jyssan, Fossan, Skei) er begrunnet i jordvern hensyn. Dette er en viktig nasjonal interesse, og Stortinget understreket i sin behandling av Nasjonal jordvernstrategi i desember 2015 viktigheten av en streng praksis når det gjelder å ta i bruk fulldyrka jord til utbyggingsformål.

De to områdene ligger samtidig nær sentrumsområdene i henholdsvis Buvika og Børsa. Departementet vektlegger derfor Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i vurderingen av områdene. Det vises samtidig til Landbruks- og

matdepartementets forutsetninger i brev av 17. november 2015 for LNFR-arealene lagt ut som framtidige utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener det er et viktig signal i forhold til kommunens rett og plikt til å styre arealutnyttelsen at det for områdene B58-B60 (Buvikåsen) tas inn en rekkefølgebestemmelse i samsvar med fylkesmannens innsigelse. Departementet kan ikke se at en slik planbestemmelse svekker kommunens muligheter til å fordele finansieringsbehovet for investeringer som må gjøres i teknisk infrastruktur på de enkelte utbyggingsområdene.

Ut fra en helhetlig vurdering finner Kommunal- og moderniseringsdepartementet å kunne godkjenne at områdene B52, B58, B59 og B60 i kommunedelplan Buvika, og område 7A (B2 og B3) i kommunedelplan Børsa, legges ut til boligutbygging. Det tas i samsvar med Klima- og miljødepartementet og fylkesmannens anbefaling inn følgende rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsens § 12.2:

Områdene Buvikåsen (B58, B59 og B60) kan ikke åpnes for utbygging før 70 % av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd.

Områder for næringsbebyggelse

I forhold til de omstridte næringsområdene legger departementet vekt på at en omdisponering av område Kleiva (48B) vil bety at et stort sammenhengende LNFR-område av god kvalitet blir oppsplittet. Her vil en omdisponering kunne legge press på framtidige utbygginger sørover fra Børsa sentrum, ved at E39 brytes som langsiktig grense mot sør. Departementet legger også vekt på at området ikke er med i den interkommunale IKAP-planen fra 2011, og at det allerede ligger inne betydelig areal for framtidig næringsutvikling i kommuneplanen uten innsigelser. Nye næringsetableringer bør derfor kanaliseres til disse områdene, som utgjør ca 2600 dekar, inklusive Høgsetåsen vest for Børsa.

Kommunen sendte 25. januar 2016 et notat til departementet der de påpeker at for å kunne ta i bruk næringsarealet på Høgsetåsen må det bygges ny veg fra det planfrie vegkrysset på E39, via Kleiva og næringsarealet Ulvdalen og opp til næringsarealet på Høgsetåsen. En forutsetning for å kunne realisere en slik ny veg opp til Høgsetåsen er etter kommunens syn at Kleiva må bygges ut først, for å bidra økonomisk til finansieringen. Videre vises det til at kommunesentret Børsa er planlagt som et svært kompakt tettsted med høy arealutnytting. Det forutsettes som en del av denne tettstedsutviklingen at mer industripreget næringsvirksomhet flyttes ut av sentrum til Kleiva og Høgsetåsen. Kommunen mener Kleiva næringsområde er strategisk riktig lokalisert i forhold til trafikk og kollektivknutepunkt, som er viktig både for utflytting av virksomheter fra sentrum og for nye næringsaktører. Departementet finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på kommunens argumenter om Kleivaområdet (48B) betydning for sentrums- og næringsutviklingen i kommunesentret Børsa, sett i forhold til viktigheten av å ivareta nasjonale jordvern hensyn. Departementet mener kommunen har alternative muligheter blant annet i det godkjente området i Ulvdalen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger for område 54 (Hammer Nordre og Søndre) vekt på at Høgsetåsen ikke kan dekke behovet for arealer til servicenæringer og

lettere håndverksbedrifter som er lett tilgjengelig fra Buvika sentrum og boligområdene i Buvika, blant annet for gående og syklende. De aktuelle jordbruksarealene på Hammer nordre og søndre vil ved godkjenning av boligområdet B52 bli liggende inneklemt mellom B52 og E39. Det legges også vekt på at Landbruks- og matdepartementet vurderer at arealet ved en godkjenning av B52 vil få driftsmessig lavere verdi, og bli svært utsatt for utbygging i framtiden. Videre vil en frigivelse av dette området gi forutsetninger for å spare andre viktige jordbruksarealer området, blant annet det store, sammenhengende jordbruksområdet i Vigdadalen sør og øst i Buvika.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet finner derfor at næringsområde 54 (Hammer Nordre og Søndre) i kommunedelplan Buvika kan godkjennes, mens området 48B (Kleiva) i kommunedelplan Børsa/Viggja må utgå og området opprettholdes som LNFR-formål.

Byggegrense langs E39

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til Skaun kommunes mål om å utvikle arealene i tettstedene Børsa og Buvika mest mulig effektivt, blant annet gjennom avvik fra bestemmelsene om byggegrense i veglovens § 29 på nordsiden av E39. Det er samtidig svært viktig å sikre at viktige transportkorridorer som E39 ikke blir gjenbygget, slik at framtidige utvidelser vanskeligjøres eller fordyres vesentlig.

Statens vegvesen har i meklingen sagt seg villig til å utrede hvordan en framtidig E39 på strekningen kan utvides. De har også pekt på at det inntil rammene for en framtidig utvidelse er fastlagt, er mulig å behandle konkrete saker som dispensasjoner fra vegloven § 29.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener Statens vegvesen må gis nødvendig tid til å utrede hvordan en framtidig utvidelse av E39 bør gjøres. Departementet finner derfor ikke grunnlag for at byggegrensen på 50 meter langs E39 kan fravikes på generelt grunnlag i kommuneplanen.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet boligområdene 7A (Jyssan, Fossan, Skei), B52 (Snefugl Vestre og Østre, Hammer Framigård), B58, B59 og B60 (Buvikåsen), og næringsområde 54 (Hammer Nordre og Søndre) i kommuneplanens arealdel 2014-2040 og de tilhørende kommunedelplanene for Buvika og Børsa/Viggja.

Følgende tilføyelse gjøres i kommuneplanbestemmelsenes § 12.2: "Områdene Buvikåsen (B58, B59 og B60) kan ikke åpnes for utbygging før 70 % av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd."

Område 48B (Kleiva) godkjennes ikke for ny næringsbebyggelse, og opprettholdes som LNFR-formål.

Det godkjennes ikke at det tas inn byggegrense langs E39 som avviker fra veglovens bestemmelse i § 29. Det legges inn en byggegrense på 50 meter fra vegmidte langs nordsiden av E39 på kommuneplankartet og tilhørende kommunedelplankart. Det forutsettes at muligheten for avvikende byggegrense vurderes i reguleringsplan.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet forutsetter at kommuneplanens arealdel 2014 - 2040 datert 15.08.2014, sist revidert 19.05.2015, og de tilhørende kommunedelplankartene for Buvika og Børsla/Viggja, datert 17.08.15 revidert 10.09.15, samt planbestemmelsene datert 25. juni 2015 rettes i samsvar med departementets vedtak.

Departementet forventer at Statens vegvesen region midt så raskt som mulig igangsetter arbeidet med et forprosjekt for framtidig utvidelse av E39, slik at rammene for framtidig byggegrense mot E39 i sentrum av Buvika og Børsla kan klargjøres. Ved behandling av reguleringsplaner og dispensasjonssaker langs E39 skal Statens vegvesen vektlegge mulighetene for fortetting og kompakt utbygging i disse tettstedene.

Skaun kommune og Statens vegvesen region midt er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

Klima- og miljødepartementet	Postboks 8013 Dep	0030	OSLO
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	OSLO
Samferdselsdepartementet	Postboks 8010 Dep	0030	OSLO
Statens vegvesen Vegdirektoratet	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
Statens vegvesen Region midt	Postboks 2525	6404	MOLDE
Skaun kommune	Postboks 74	7358	BØRSA
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485	TRONDHEIM
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2350 Sluppen,	7004	TRONDHEIM