

**SAKEN GJELDER:
OMRÅDEPLAN FOR VENN**

RÅDMANNENS INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Venn, med plankart datert 23.05.19 og bestemmelser datert 24.05.19, ut til høring og offentlig ettersyn.

SAKSDOKUMENTER:

1. Plankart, sist revidert 23.05.19
2. Planbestemmelser, sist revidert 24.05.19
3. Planbeskrivelse, sist revidert 24.05.19
4. Situasjonsplan, 24.05.19
5. 3D-modell av bebyggelsen, 12.04.19
6. Trafikknotat, 05.03.19
7. Notat: Omlegging av bekkeløp, 05.03.19
8. ROS-analyse, 05.03.19
9. KU: Trafikkforhold, 05.03.19
10. KU: Landskapsbilde, 12.04.19
11. KU: Jordvern, 12.04.19
12. Varsel om planoppstart og invitasjon til åpent møte
13. Kopi av innkomne merknader
14. Notat: Geoteknikk, 20.09.18
15. Møtereferat fra regionalt planforum, 19.09.18
16. Notat: Tomtevalg, 28.06.18
17. Saksprotokoll, 26.03.19
18. Kartskisse vedlagt saksprotokoll
19. Tidligere saksframlegg
20. Hydraulisk analyse for Vennbekken
21. Saksprotokoll, 09.05.19

SAKSFRAMLEGG:

Kort om planen

Forslag til områdereguleringsplan for Venn er utarbeidet av Skaun kommune etter en omfattende medvirkningsprosess. Planen ivaretar nasjonale forventninger om en helhetlig tankegang og samordnet areal- og transportplanlegging. Tettstedet Venn er et lokalt sentrum sør i Skaun kommune. Det er ønskelig å legge til rette for at Venn skal være et attraktivt bosettingssted også for fremtidige generasjoner. Nye boliger legges derfor i kort gang- og sykkelavstand til sentrumstilbudene – blant annet handel, utdanning og kollektivtilbud – både for å øke attraktiviteten og samtidig verne om jordbruket.

Planen tilrettelegger for en opprydding i dagens trafikksituasjon, som inkluderer en bedring av parkeringsmuligheter og et styrket kollektivtilbud. Trafikksikkerhet har vært et hovedfokus under planarbeidet. Det er vedtatt at det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan for Venn sentrum og dette er langt på vei innarbeidet i områdeplanforslaget, med tydelig definerte arealer for myke trafikanter. Nye traseer for gående og syklende styrker mulighetene for mer aktiv transport, og vil i kombinasjon med kortere reisetid fremme den generelle folkehelsen.

Med bakgrunn i innspill fra innbyggere, interessenter og politikere, har Selberg Arkitekter AS på oppdrag for Skaun kommune vurdert flere mulige plasseringer av skole og barnehage. Analysen konkluderer med at dagens skole- og barnehagetomt er best egnet til dette formålet også i fremtiden. Planforslaget viser en skoletomt på 20,7 daa som gir mulighet for utvidelse av dagens skole og barnehage. Tomtestørrelsen gir rom for etablering av barnehage med seks avdelinger og skole med plass til 250 elever.

Tidligere planforslag

Det har allerede vært utarbeidet to planforslag som har vært oppe til behandling i plan- og miljøutvalget (PMU) i Skaun kommune. Det første planforslaget ble behandlet 26. mars 2019. Utvalget skulle her vurdere om forslaget skulle sendes til høring og offentlig ettersyn. Det ble vedtatt at forslaget sendes tilbake til administrasjonen med en rekke punkter som må innarbeides i planen, med en tilhørende kartskisse for å illustrere bestillingene. Vedtak og kartskisse finnes som vedlegg 17 og 18. Tabellen under viser bestillingene i vedtaket, samt en kommentar om hvordan det er ivare tatt i planen.

Bestilling	Kommentar
Skolebygningen med uteområde skal vende mot sør.	Bestemmelsene krever en detaljregulering av feltet o_BOP1 som avsettes til skole og barnehage. Bestillingen blir derfor ikke tatt til følge i denne områdeplanen, men det vil være mulig å hensynta ønsket ved en detaljregulering av feltet.
Barnehagen med uteområde skal vende mot sør.	Blir ikke tatt til følge i områdeplanen, men kan innarbeides i en detaljregulering av felt o_BOP1.
Parkeringsløsninger for skole og barnehage etableres med parkeringsplasser/-kjeller under barnehagen.	Blir ikke tatt til følge i områdeplanen, men kan innarbeides i en detaljregulering av felt o_BOP1.
Menighetshuset flyttes fra skole- og barnehagetomta.	Tas til følge. Plassering av menighetshuset er tenkt til felt BAA2, etter føringer i vedlagt kartskisse.
Etablere et grøntområde mellom skole og barnehage.	Blir ikke tatt til følge i områdeplanen, men kan innarbeides i en detaljregulering av felt o_BOP1.
Gårdstunet på gnr/bnr 70/1 beholdes der det ligger i dag og adkomstvegen flyttes lengre mot sør/øst med avkjørsel fra FV 709.	Tas til følge. Nevnte gårdstun beholder samme plassering, mens skoletomten utvides mot sør på eiendommen gnr/bnr 71/1. Adkomstvegen til gårdstunet blir flyttet i henhold til bestilling.
Mellom ny adkomstveg til gnr/bnr 70/1 og barnehagen etableres det en hente-/bringesone.	Ivare tatt i opprinnelig planforslag og vil derfor beholde samme plassering.
Parkering og adkomst til kirka etableres på nordsida av kirka.	Tas til følge.
Nye boliger i Venn sentrum etableres ved fortetting og på kommunalt område ved Vennatunet.	Tas til følge. Boligfeltene øst for butikkområdet tas ut av planen. Formålet på felt BAA1, der Vennatunet ligger, muliggjør boligbygging.
Unødig bygging på dyrka jord må unngås.	Se kommentar over.
Skaun kommune undersøker mulighet for makeskifte med eiendommen gnr/bnr 70/4, og vil da kunne tilby eiendommene gnr/bnr 70/1 og 71/1 tilgang til dyrka jord på denne eiendommen.	Det er foreløpig ikke påstartet forhandlinger med noen av grunneierne som blir direkte berørt av planen da den ikke har vært politisk behandlet eller vært på høring. Det har vært en åpen og involverende prosess med flere folkemøter om områdeplan for Venn, og det anses ikke hensiktsmessig å skape mer positive eller negative forventninger hos grunneierne før det er bedre

	avklart hva kommunen ønsker for utviklingen av stedet Venn.
Kirkegården utvides mot nord.	Tas til følge. Arealet i vest som er avsatt til grav- og urnelund i opprinnelig plan beholdes siden dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Etter behandling i PMU 9. mai 2019 ble det nye planforslaget sendt tilbake med vedtak om å gjøre ytterligere endringer:

- Parkering med minimum 40 plasser og adkomst til kirka etableres på nordsida av kirka.
- Gardstun til eiendommen gnr/bnr 70/4 endres fra LNF-område til område avsatt til boligformål.

Begge vedtakene er tatt til følge og innarbeidet i planen. Saksprotokollen finnes som vedlegg 21.

Saksgang

En områdeplan for Venn var også under arbeid parallelt med rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2014. I høringsperioden kom det flere forslag til vesentlige endringer av dette planforslaget, hvor en del endringer betinget en utvidelse av det annonserte planområdet. Følgelig ble ikke planen vedtatt i kommunestyret og prosessen ble ikke fullført. I forbindelse med kommuneplanen ble det heller ikke gjort endringer i arealformål i Venn sentrum. For å sikre at hensynet til medvirkning blir ivaretatt på en god måte i planarbeidet har planprosessen blitt startet helt på nytt.

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Skaun kommune. Kunngjøring av oppstart med områdeplanarbeidet samt høring av planprogrammet ble annonsert i Avisen Sør-Trøndelag i februar 2018. I annonsen ble det invitert til åpent møte 14. mars 2018. En rekke myndigheter, etater, institusjoner, direkte berørte og naboer ble varslet om oppstart av planarbeid ved brev, datert 1. mars 2018. Som en del av planprosessen ble områdeplanen presentert for sentrale myndigheter under regionalt planforum høsten 2018. For å styrke hensynet til medvirkning ble det avholdt et nytt åpent møte i desember samme år.

Gjeldende reguleringsplaner

Områdeplanen vil være gjeldende foran eksisterende reguleringsplaner. Per i dag er det åtte eksisterende reguleringsplaner i området:

1. Venn sentrum 1983 (198301)
2. Kirkeområdet 1987 (198702)
3. Reguleringsendring gnr/bnr 71/11 1988 (198806)
4. Vennbakken – Rv 709 1988 (198806)
5. Venn flerbrukshus, endring 1989 (198902)
6. Venn, omregulering bolig 1994 (199401)
7. Utvidelse tomt 1996 (199601)
8. SVV vegplan 2004 (200405)

Medvirkning og innspill

For å legge til rette for engasjement, medvirkning og innspill fra innbyggerne, ble det holdt åpne møter våren og vinteren 2018. Møtene ble arrangert i samarbeid mellom Skaun kommune og ei lokal selvoppnevnt arbeidsgruppe. Arbeidsgruppa ble opprettet for å skape liv i bygda, gjennom å tilrettelegge Venn sentrum for blant annet boliger, næring og skole. Før oppstarten av den kommunale planprosessen, arrangerte gruppa egne møter for å skape engasjement blant innbyggerne sør i Skaun. Skaun kommune ønsket å samarbeide med arbeidsgruppa på grunn av deres engasjement og deres kunnskap om innbyggerne og innbyggernes behov/ønsker. De mange fremmøtte på de åpne møtene fikk anledning til å vise sitt engasjement for nærmiljøet sitt, og

formidlet sine innspill til planen.

I tillegg ble offentlige myndigheter invitert til å komme med innspill da områdeplanen ble presentert under regionalt planforum høsten 2018. Møtereferat datert 19.09.18 ligger som vedlegg. Gjennom medvirkningsprosessen fikk Skaun kommune gode tilbakemeldinger på hva som ønskes innarbeidet i områdeplanen. Hovedtrekkene følger i tabellen under:

Tema	Innspill
Sentrumsutvikling	<ul style="list-style-type: none">- Ta vare på det varierte tilbudet i sentrum (skole, barnehage, kirke, matbutikk, bolig)- Ta vare på landskapet med utstrakte åkere, luftig bebyggelse og kirke i midten- Bygg tettere for å ta vare på dyrket jord- Ikke bygg tettere, vi er på landet- Styrk tilbudet for sosiale arrangementer, handel og eldreboliger- Viktigere med et grønt torg ved butikken enn ved skolen og kirka- Riktig med en kompakt utvikling og strenge krav til jordvernet- Det bør tenkes langsiktige grenser med tanke på jordvern- Positivt å styrke bygdesamfunnet og bygge rundt eksisterende service og tjenester
Skole og barnehage	<ul style="list-style-type: none">- Ta vare på skole- og barnehagetilbudet i sentrum- Rust opp skole og barnehage- 25 m² uteareal per elev bør være nok
Trafikk	<ul style="list-style-type: none">- Flere gang- og sykkelveger, bedre busstilbud- Mindre gjennomkjøring, mer flerbruk (gående, syklende, buss, parkering)- Lav fart i sentrumskjernen- Fint med gangtraseer i sentrum og langs bekken- Gylden mulighet til å rydde opp i trafikksituasjonen
Miljø og kulturminner	<ul style="list-style-type: none">- Små utfordringer knyttet til vann og miljø, men vurder muligheten for å åpne bekker- Involver Riksantikvaren med hensyn til kirka
Planprosess	<ul style="list-style-type: none">- Mange var fornøyd med medvirkningsprosessene- Fint at man ivaretar mulighet for fylkesveg utenfor sentrum, men ikke la det bli en brems for sentrumsutviklingen- Positivt at saken er meldt inn i planforum

En gjennomgang av innspill med tilhørende kommentarer finnes i planbeskrivelsen.

Hovedtrekk i planforslaget

Området

Venn ligger ca. 10 km sør for kommunesenteret Børse og er et lite sentrum i innlandet i Skaun kommune. Venn ligger i et skålformet landskap, med lange, slake åssider som går ned mot kirka og sentrum. Området preges primært av jordbrukslandskap og bebyggelsen er for det meste spredt.

Skaun kirke

Skaun kirke er en gammel middelalderkirke som er vernet etter kulturminneloven. Kirka er et landemerke i Venn sentrum som planforslaget tar spesielt hensyn til. Planen ivaretar og bygger videre på eksisterende, verdifulle kulturmiljø og landskapskvaliteter rundt kirka. Kirkeområdet med landskapskonteksten sikres ytterligere med en hensynssone for kulturmiljø. Gravlundene vil i tillegg utvides betydelig og areal til en ny parkeringsplass tilknyttet kirka sikres gjennom planen.

Skole og barnehage

Ved siden av Skaun kirke ligger Venn oppvekstsenter. Et av formålene i planarbeidet har vært å gjøre en vurdering av beliggenheten og arealkravet til en fremtidig utvidelse av skolen, siden dagens situasjon ikke tilrettelegger for dette. Tre forskjellige tomtealternativer til ny skole/barnehage er

vurdert, og konklusjonen ble at dagens plassering egner seg best også i fremtiden fordi tomten er flatere, mer sentralt plassert og nær eksisterende infrastruktur. En utvidelse av dagens skoletomt krever også mindre omdisponering av matjord i forhold til de andre alternativene. Skoletomten utvides for å gjøre plass til fortsatt samlokalisering av skole og barnehage og en utvidelse av disse, samt et uteareal på 25 m² per elev. Utvidelsen krever omdisponering av dyrka jord på nabotomten gnr/ bnr 71/1.

Boligbebyggelse

Boligformål er planlagt ut fra nasjonale forventninger om folkehelse, jordvern og helhetlig planlegging. Det er lagt opp til at ny boligbygging skjer gjennom fortetting. Alle areal avsatt til boligformål er tomter hvor det eksisterer bygningsmasse per i dag, samtidig er områdene sentrumsnære. Dette sikrer at hensynet til jordvern blir ivaretatt. Sentrumsnær bebyggelse vil også ha en positiv effekt på transportutviklingen i området siden behovet for bruk av kjøretøy til og fra skole, barnehage og andre tjenester blir mindre. Planen gir anledning til å bygge leiligheter på butikkområdet, med leiligheter i etasjene over næringsareal. I tillegg er det tilrettelagt for fortetting på Vennatunet (BAA1), hvor det i dag er omsorgsboliger. Formålet muliggjør fortsatt drift av omsorgsboliger samtidig som at det kan bygges nye boenheter innenfor området. Det laveste estimatet for feltet er 8 boenheter, men planen gir anledning for bygging av vesentlig flere.

Felt	Størrelse	Utnyttelse	Estimert antall boliger	Gesimshøyde
B2	1,4 daa	2,5 boliger per daa	4 nye boliger	9 meter
B4	4 daa	4 boliger per daa	1 eksisterende bolig 15 nye boliger	9 meter
BAA3	6 daa	2,5 boliger per daa	15 nye leiligheter	15 meter
<i>Totalt</i>	<i>11,4 daa</i>	<i>3 boliger per daa</i>	<i>35 boenheter</i>	

Menighetshus (BAA2)

Nytt menighetshus flyttes ut av skoleområdet og er tenkt plassert på egen tomt nær krysset mellom FV 709 og FV 6620, på andre siden av veien for Skaun kirke. Menighetshuset vil dele det nye parkeringsanlegget (o_SPA2) sammen med kirka. Feltet er også stort nok til å romme noen få biloppstillingsplasser foran det nye menighetshuset. Plasseringen av menighetshuset krever flytting av en bolig.

Butikkområdet (BAA3)

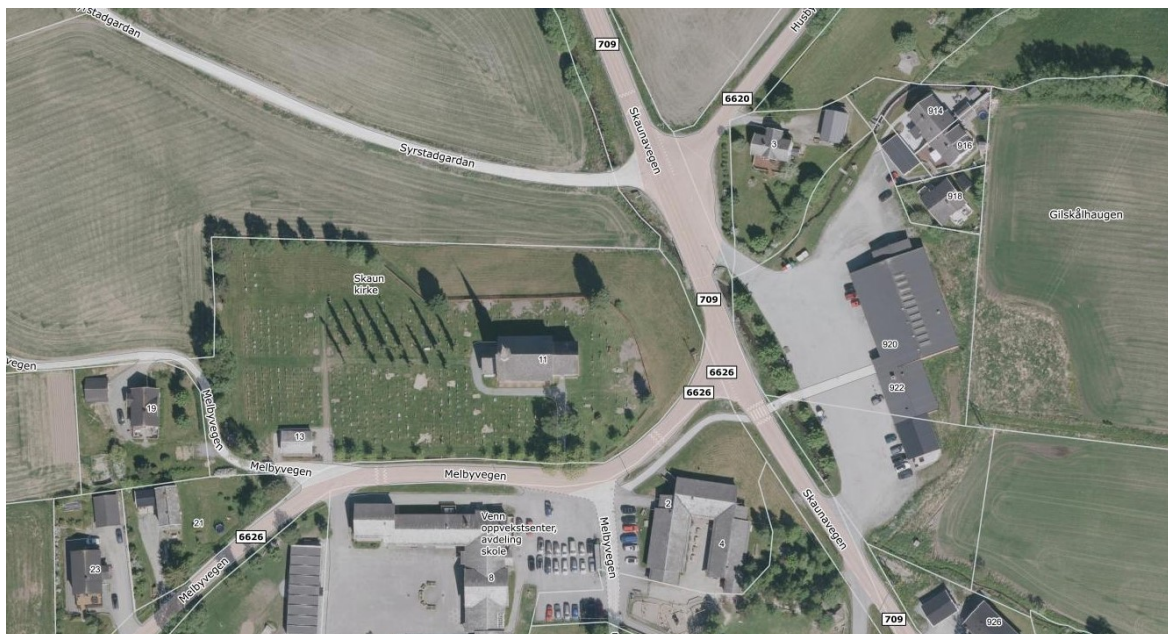
Arealformålet muliggjør varierte bruksformål, slik som dagligvarehandel, kafé og kontor, sammen med leiligheter. Planen legger opp til at bekken mellom FV 709 og butikkområdet skal være et forskjønnende element i Venn sentrum. Det vil bli tilrettelagt for trygg ferdsel for barn og unge, samtidig med at bekken kan virke som et område for lek og rekreasjon. Samlokalisering av næring bygger på planens intensjoner om sentrumsutvikling, med mer urbane kjennetegn som eksempelvis uteservering og grønne elementer. Slik aktivitet virker attraktivt og åpner for at flere ønsker å bruke området på fritiden. Arealet er også stort nok til å muliggjøre utbygging av et betydelig parkeringsanlegg, og situasjonsplanen skisserer ca. 30 parkeringsplasser på området.

Trafikkavvikling, parkering og kollektivtilbud

Flere fylkesveger møtes i Venn sentrum, med FV 709 som en sammenhengende transportåre gjennom sentrum i retning nord-sør. FV 6620 (tidligere 750) kommer inn fra nordøst og kobler seg på FV 709 på nordsiden av butikkområdet, mens FV 6626 (tidligere 754) kommer inn i planområdet fra vest og danner et kryss med FV 709 mellom kirka og oppvekstsenteret, rett ovenfor butikkområdet.

Dagens situasjon preges av flere utflytende trafikkareal med dårlig definerte avgrensninger mellom myke og harde trafikanter, dårlig tilrettelegging for gående og syklende, og manglende

parkeringsmuligheter. Dette påvirker trafikksikkerheten negativt fordi trafikkbildet blir mer uoversiktlig og vanskeligere å lese for både bilister og gående/syklende. Kryssområdene i planen er utformet med tanke på å redusere antall konfliktpunkter mellom trafikantgruppene samt redusere alvorlighetsgraden når uhellet først er ute. Fylkesvegene er lagt opp med en strammere geometri for å ivareta gode kryssløsninger samtidig som det utøves hensyn til eksisterende og planlagt bebyggelse. Oppstramming av geometri på FV 709 kan føre til økt hastighet, men dette kan reduseres gjennom fartsbøtende tiltak som eksempelvis opphøyde gangfelt.



Dagens situasjon i Venn sentrum. Hentet fra kart.1881.no.

Per i dag ligger det en adkomstveg tvers over skoleområdet som går til gårdstunet innenfor oppvekstsenteret. På grunn av gårdsdriften er adkomstvegen trafikkert av både tunge transportkjøretøy og personbiler. Planen legger til rette for en ny adkomstveg til gårdstunet fra FV 709 som unngår dagens situasjon med en veg tvers gjennom et sårbart skoleområde. Den planlagte adkomstvegen er dimensjonert med tanke på lastebiler, inkludert snumuligheter for denne typen kjøretøy.

I tilknytning til skolen er det i dag en snusløyfe for buss med begrenset kapasitet og en utfordrende tovegs trafikk. Planen tilrettelegger for en ny, enveisjørt snusløyfe. Den er konstruert med tanke på å ha en kapasitet på fem bussoppstillingsplasser som er trinnfri og universelt utformet. Utkjøringen vil være felles med den nye adkomstvegen til gårdstunet og reduserer antall T-kryss i FV 709. I Venn sentrum legger planen opp til kantstopp for buss langs FV 709. Plasseringen til stoppene er gjort med grunnlag i kort avstand til viktige formål og god tilknytning til gang- og sykkelveger, samtidig som de bidrar til å redusere trafikkhastigheten på fylkesvegen. Det vil være god sikt i begge retninger og kantstoppene plasseres etter vegvesenets «Håndbok N100 – Veg- og gateutforming». Det er vurdert at kantstopp vil ha veldig liten påvirkning på kødannelse unntatt under ekstraordinære arrangementer siden det fortsatt vil være relativt lite trafikk i området i fremtiden.

Planen legger opp til flere parkeringsplasser sammenlignet med dagens situasjon. I dag er parkeringsmulighetene få, noe som er spesielt merkbart under større arrangementer. Konsekvensen er en uoversiktlig parkeringssituasjon, med «ville parkeringer» som kan gå utover trafikksikkerheten. På området til den nye bussløyfen er det tilstrekkelig areal til å etablere et parkeringsanlegg med plass til nesten 40 biler. I skolens åpningstid vil plassene være forbeholdt

skolens og barnehagens ansatte og henting/bringning til barnehage, skole og kollektivtransport. Anlegget vil fungere som et offentlig parkeringstilbud utenfor skolens åpningstider og vil bidra til å dekke parkeringsbehovet i forbindelse med store arrangementer. I tillegg etableres det et nytt parkeringsanlegg på nordsiden av Skaun kirke som primært vil betjene besøkende og ansatte til kirka og menighetshuset. Det vil være ca. 50 biloppstillingsplasser som også vil virke som parkeringsavlastning ved store arrangementer. Butikkområdet er stort nok til å romme et parkeringsanlegg av betydelig størrelse.

Gående og syklende

Tilretteleggingen for gående og syklende er mangelfull per i dag, med uklare skiller mellom harde og myke trafikanter. Bruksattraktiviteten blir ytterligere senket gjennom utydelige reiseveier mellom boligstrøk og offentlige/private institusjoner. For det meste må gående og syklende benytte seg av samme veg som biler og transportkjøretøy. I sentrumsområdet legger planen til rette for tosidig fortau med kantsteiner. Fortauet knytter seg til en gang- og sykkelveg som går fra sentrum til Vennatunet. Fortau og gang- og sykkelveger danner en sikkerhetsbarriere mellom trafikantgruppene, som igjen innbyr til mer effektiv og sikker ferdsel for myke trafikanter og bedre kjøreforhold for bilister. Fortauene danner i tillegg et gatepreg som vil virke fartsdempende på biltrafikken. Etablering av krysningspunkter må vurderes i en detaljregulering. I forlengelse av gang- og sykkelveg retning nordover er det mulig å anlegge sti gjennom grønnstrukturen langs Vennabekken, og samtidig danne en forbindelse videre til stisystem nord for planområdet.

Lekeareal og grøntområder

Det avsettes tilstrekkelig areal på skoletomten til å etablere et godt lekeområde. Området kan også være tilgjengelig utenfor skolens åpningstid for å oppmuntre til utendørs lek døgnet rundt. Planen setter av grøntareal rundt bekker som skaper en sammenhengende grønn stripe gjennom planområdet. Åpning av bekker må vurderes nærmere, men slike tiltak kan øke attraktiviteten til grøntområdene. Bestemmelsene sikrer park- og lekeareal på skoletomten, butikkområdet og Vennatunet.

Vannmiljø og flom

Det er flere bekkefar som renner ned mot Venn sentrum som krysses av fylkesveger og lokale vegger. Det har kun vært registrert mindre flomhendelser frem til i dag, med blant annet oversvømmelse av parkeringen foran butikken. Det er utført vurderinger av VA-forhold i vedlagte notater fra ViaNova og NVE. Notatene viser at det vil være behov for nye kulverter, og eksisterende kulverter må dimensjoneres på nytt for å imøtekomme kravet om kapasitet basert på 200-årsflom. Det anslås at bekken må senkes noen steder som en konsekvens av større kulverter.

Det må utøves hensyn til NVEs aktsomhetsområder for flom i utbyggingsplaner.

VURDERING

Bebyggelsen

Skaun kirke

Planen ivaretar Skaun kirke som et sentralt element i Venn sentrum. Det er vurdert at det er avsatt nok ledig areal rundt kirka til at bygget beholder sin status som landemerke. Planens tillatte høyder for boligfelt, blandet formål, samt skole og barnehage vil ikke virke dominerende i forhold til kirka.

Skole og barnehage

Tomtevalget for oppvekstsenteret er grundig vurdert og det er flere fordeler med å beholde dagens plassering. Sentral beliggenhet, eksisterende infrastruktur og mindre omdisponering av matjord taler for at tomten har en god plassering også med tanke på fremtiden. Det avsatte tomtearealet er stort nok for utvidelse av skole, barnehage og uteareal, i tillegg til parkeringsplasser innenfor

skoleområdet. En eventuell utvidelse av skole og barnehage må fattes gjennom politiske vedtak og området må detaljreguleres. Det er viktig at det tas hensyn til Skaun kirke med tanke på byggehøyder i en detaljregulering.

Boligbebyggelse

Ny boligutbygging vil skje gjennom fortetting på sentrumsnære tomter og ivaretar dermed nasjonale forventninger. Sentrumsnær bebyggelse vil øke aktiviteten i Venn sentrum, samtidig som det oppfordrer til mer gåing og sykling på grunn av kortere avstander mellom bolig og tjenestetilbud. Planens bestemmelser krever detaljregulering ved oppføring av 3 eller flere boliger, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Butikkområdet

Butikkområdet åpner for et variert servicetilbud, som sammen med et grøntareal i tilknytning til bekken bidrar til sentrumsutvikling. Områdeplanen krever detaljregulering ved utbygging av feltet.

Menighetshuset

Det er avsatt et eget felt til nytt menighetshus naturlig plassert nært kirka. Sammen med butikk og skole vil dette danne en kompakt sentrumsbebyggelse i Venn.

Utnyttelsesgrad

Planen presenterer en total utnyttelsesgrad på ca. 3 boliger per daa. Tettheten er i tråd med KPA for boligfelt B4 med 4 boliger per daa. Unntakene er butikkområdet BAA3 og felt B2 ved Vennatunet. Høyere tetthet i butikkområdet vil enten gå på bekostning av grøntareal i tilknytning til bekken ved fylkesvegen, eller at høyden på bygningsmassen blir dominerende i forhold til Skaun kirke. Felt B2 er et lite felt som ligger litt utenfor selve kjernen, hvor en for høy utnyttelse kan tvinge frem en stor bygningsmasse som virker lite tilpasset området. Det er i tillegg satt en minimumsgrense for tetthet på felt BAA1 som gir gode muligheter for å bygge et betydelig antall boliger rundt Vennatunet. Planen presenterer en utnyttelsesgrad som balanserer fortetting og Venns egenart som et ruralt tettsted.

Veg og trafikk

Trafikksituasjonen vil få et vesentlig løft gjennom de foreslåtte tiltakene. Nye fortau og gang- og sykkelveger vil ha en god kobling mellom eksisterende/fremtidige boliger og eksisterende/fremtidige tilbud i sentrum. Det er tilrettelagt for et tydelig skille mellom myke og harde trafikanter, som sammen med en forbedring av kryssløsninger langs fylkesvegene øker trafikksikkerheten. Det er vurdert at planen vesentlig forbedrer trafikkforholdene for alle trafikanter.

En ny adkomstveg rundt skoleområdet inn til gårdstunet på gnr/ bnr 70/1 vil være et utelukkende positivt tiltak.

Planen legger opp til et styrket kollektivtilbud, med nye holdeplasser i sentrum og bussløyfe med oppstillingsplasser for skolebusser. Ny kollektivinfrastruktur gjør tilbudet mer effektivt og attraktivt.

Parkering for personbiler og henting/bringning av barn tilrettelegges i sammenheng med ny bussløyfe. Ytterligere parkeringsplasser kan plasseres innenfor feltene BAA3 og o_BOP1. Detaljreguleringen av skoleområdet vil dermed følge kommuneplanens krav om at parkeringskapasitet for skoler/barnehager skal vurderes individuelt med tilhørende parkeringsplan. Parkeringen på nordsiden av kirka vil sammen med parkering på skole- og butikkomtene kunne gi tilstrekkelig med parkeringsplasser, og være med på å forbedre dagens

dårlige parkeringsforhold.

Det blir tilrettelagt for fortau på begge sider av fylkesvegen gjennom sentrum som kan virke fartsreduserende og gir et gatepreg. Videre tiltak for fartsdemping, eksempelvis opphøyde gangfelt, må vurderes ved detaljplanlegging. De presenterte trafikktiltakene vurderes å gi en positiv effekt på biltrafikk, parkering og generell trafikkavvikling.

Barn og unges interesser

Barn og unge får en bedre tilrettelagt skoleveg gjennom tydeligere adskillelse mellom myke og harde trafikanter. Sammenhengende grøntdrag i forbindelse med bekkefar oppmuntrer til mer utendørs opplevelser og uorganisert lek. Grønnstrukturene kobles opp til skoleområdet for å gjøre det mer tilgjengelig. Skoletomten er stor nok til å romme et betydelig lekeområde, med muligheter for at området vil være åpent også utenfor skolens åpningstid. Sammen med park- og lekeområder på Vennatunet og butikkområdet sørger dette for at barn og unges interesser er godt ivaretatt.

Uteoppholdsarealer, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Planen krever minste uteoppholdsareal tilsvarende 30 % av BRA, i tråd med bestemmelsene i KPA.

Gang- og sykkelveger legges langs bekker, og på denne måten vil de også fungere som et attraktivt turområde. Folkehelse blir ivaretatt gjennom etableringen av fortau og gang- og sykkelveger, og gjennom sammenhengende grønnstrukturer. Arealene kan også fungere som gode rekreasjonsområder.

Naturmiljø

Innenfor planområdet ble det i 2013 registrert storspove, en nært truet rødlisteart. Bekkefarene er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 6. Randsoner langs bekken er regulert til grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5 nr. 3. Ellers er det ingen kjente registreringer av spesielle naturverdier i planområdet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Kulturminner

Kirka er et automatisk fredet kulturminne som vernes gjennom planen med hensynssone H730, der kulturminnelovens bestemmelser er gjeldende. Innenfor hensynssone H570 tillates det ingen oppføring av fysiske elementer og vil fungere som en buffersone for å bevare kirkens kulturmiljø.

Støy og forurensning

Behandling av støy skal følge nyeste utgave av retningslinje T-1442. Behandling av luftkvalitet skal følge retningslinje T-1520. Det er ikke påvist forurenset grunn i området, men hvis dette oppdages skal det håndteres i tråd med forskrift.

Grunnforhold

Det er ikke påvist kvikkleire i området, selv om det ligger under marin grense. Rambøll har gjort en vurdering om at planforslaget ikke ventes å ha konsekvenser for stabiliteten i området. Geotekniske undersøkelser må foreligge før byggetiltak godkjennes.

Flom

Kulvertene har per i dag begrenset kapasitet og det kan forventes oppstuvning av vann. Kulvertene må forstørres for å ha kapasitet til å ta unna en 200-årsflom.

Kraftforsyning, vann og avløp

Planen sikrer plass til ny trafo på det avsatte arealet til den nye bussløyfen.

Venn sentrum forsynes i dag av en 110 mm vannledning som ikke er tilstrekkelig for å imøtekomme brannvannskravene på 50 l/s. Det er tilrettelagt for et lukket vannmagasin for å dekke dette kravet. Avløpsnettet har tilstrekkelig kapasitet.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. Det er avdekket risiko knyttet til masseras, flom, brannvannskapasitet, kraftforsyning, kulturminner og anleggsulykker. Avbøtende tiltak er sikret gjennom plankart og planbestemmelser. Kommunen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende.

KONKLUSJON

Planforslaget fremstår grundig og gjennomtenkt. Innkomne innspill er godt ivaretatt og har vært grunnlaget for flere avgjørelser tatt underveis i planprosessen. Det er et sterkt fokus på bedring av trafikksikkerheten gjennom tryggere ferdselsveger for både myke og harde trafikanter, samtidig som at forslagene tilrettelegger mer sentrumsorientert utvikling. Den samordna areal- og transportplanleggingen gir gode muligheter for mer sentrumsaktivitet og attraktive boområder. Boområdene og utnyttelsesgraden utøver hensyn til både jordvern og stedets karakter. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

ØKONOMISK VURDERING:

Det er vanskelig å forhåndsberegne kostnadene ved realisering av en områdeplan. Kostnadene kan imidlertid estimeres ut fra erfaringstall, og det legges da til grunn at kostnadene for flytting av menighetshuset kan beløpe seg opp mot 8 500 000 kroner for å erverve bebygd eiendom, kostnader til rivning av eksisterende bygningsmasse samt oppføring av nytt menighetshus. Videre må det forventes kostnader til grunnerverv for utvidet område for tjenesteyting, veg samt parkeringsareal på rundt 200 000 kroner.