

SAKEN GJELDER:

Områdeplan Ølsholmlykkja Eiendommen gnr/bnr 1/55 m. fl.

::: &&& Sett inn innstillingen under &&&

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges områdeplan Ølsholmlykkja, med plankart datert 16.04.2020 og bestemmelser datert 17.04.2020, ut til høring og offentlig ettersyn.

::: &&& Sett inn innstillingen over &&&

... &&& Sett inn saksutredningen under &&&

SAKSDOKUMENTER:

1. Plankart, sist revidert 16.04.2020
2. Bestemmelser, sist revidert 17.04.2020
3. Planbeskrivelse, datert 23.09.2019
4. ROS-analyse, 23.09.2019
5. Støyutredning, 03.01.2019
6. Notat – grunnundersøkelse, 23.08.2019
7. Rapport – grunnundersøkelse, 04.07.2019
8. Skredfarevurdering, 23.08.2019
9. Sammenfatting av uttalelser

SAKSFRAMLEGG:

Saken gjelder

Ny områdeplan på Ølsholmlykkja med detaljregulering av boligfelt, tidligere kalt områdeplan Lykkjneset.

Plankonsulent: MnPro AS

Tiltakshaver: Roro Utvikling etter avtale med Skaun kommune

Plan: Områdeplan Ølsholmlykkja, plan-ID 201802

Om planen

Planområdet ligger ved Lykkjneset, sør for FV 800. Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA) med krav om områdeplan før det kan søkes om tillatelse til tiltak, § 5.1 i KPA.

Skaun kommune inngikk avtale med Roro Utvikling den 09.05.18 at de kan bekoste og utvikle en områdeplan for Ølsholmlykkja, jfr. pbl § 12-2.

Området reguleres til boligformål i samsvar med KPA, med tilhørende adkomstveger, fortau, gang- og sykkelveger, uteoppholdsområder og områder for renovasjonsløsninger. I henhold til avtalen er flere boligfelt detaljregulert for å gi grunnlag for gjennomføring av tiltak. Felt B1.1-B2.5 er tenkt å benyttes til rekkehus, mens felt B3.1-B3.5 er tenkt til kjedede eneboliger. Begge disse feltene er detaljregulert. I planområdet eksisterer det 9 boliger og 2 hytter fra før, der 10 av disse vil få adkomst via kjørevegen f_V1.

Innkommne uttalelser

I forbindelse med planoppstart kom det inn uttalelser fra Fylkesmannen, NVE, Statens vegvesen

og tre naboer:

Statens vegvesen
<ul style="list-style-type: none">- Ønsker kun en adkomst inn til feltet og at den østre avkjørselen nyttes- Fornøyd med at støy vil bli behandlet videre i saksgangen
Fylkesmannen i Trøndelag
<ul style="list-style-type: none">- Ønsker en høy utnyttelse med minimum 2,5 boliger per daa. Videre kan det maksimum avsettes 1,5 parkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.- Det må fokuseres på miljøvern og naturmangfold- Det er viktig med helsefremmende boforhold og det må unngås dårlig luftkvalitet- Barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas- Grenseverdier for støy må overholdes og utredes i samband med planleggingsprosessen- Planforslaget må ivareta tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Utformingen av planområdet har også betydning for trivsel og helse, og tilgangen på lys og sol bør prioriteres.- Det må foreligge en grundig ROS-analyse- Hensyn til samfunnsikkerhet i forbindelse med endringer av klimaet
NVE
<ul style="list-style-type: none">- Er tilfreds med at vil bli foretatt grunnundersøkelser. Påpeker at det må fokuseres på skredfare i bratt terreng.
Naboer
<ul style="list-style-type: none">- Ønsker at den nye adkomstvegen blir lagt så skånsomt og lavt som mulig i terrenget, videre at det opparbeides nye adkomster inn fra denne vegen til deres tomter.- Ønsker at de planlagte rekkehusene får adkomst på vestsiden- Ønsker at rekkehusene legges så lavt som mulig i terrenget

I det opprinnelige planforslaget var det en adkomst vest i planområdet fra fylkesvegen til rekkehusene. På grunn av innspill fra vegvesenet er denne tatt ut og derfor vil ikke dette ønsket fra naboene ivaretas. Resten av innspillene er tatt hensyn til eller innarbeidet i planforslaget.

Boligbebyggelse

Utnytting

Tabellen nedenfor viser antall boenheter innenfor boligfeltene B1.1-B3.5, basert på utarbeidede illustrasjoner, samt boligpotensiale i felt B4 som ikke er detaljregulert basert på en minimum utnyttelse på 2,5 boliger per daa. De detaljregulerte feltene har en høyere utnyttelse enn minimumskravet på 2,5 boliger per daa. Bestemmelsene om grad av utnyttning, etasjetall og byggehøyder gjør at antallet kan endres. Felt B5-B7 består i dag av 11 eksisterende enheter.

Felt	Antall boenheter	Boligpotensiale
B1.1-B1.5, planlagt bebyggelse	19 enheter	
B2.1-B2.5, planlagt bebyggelse	22 enheter	
B3.1-B3.5, planlagt bebyggelse	18 enheter	
B4, planlagt bebyggelse		7 enheter

Rekkehus (B1.1-B2.5)

Feltene B1.1-B2.5 er detaljregulert med tanke på å bygge ut med rekkehus. Hvert felt vil bestå av 3 til 4 boenheter med leke- og uteområder mellom. Det er tenkt plassert overdekket bilplass, sportsbod og sykkelparkering ved hver bolig, med muligheter for gjesteparkering. Byggene vil ligge lavt i terrenget med en maksimal gesimshøyde på 8,5 meter ved inngangen og flatt tak.

Kjedede eneboliger (B3.1-B3.5)

Feltene B3.1-B3.5 er detaljregulert med tanke på å bygge ut med kjedede eneboliger. Feltene vil bestå av mellom 2 og 7 boenheter, med leke- og uteområder mellom disse. Det er tenkt plassert overdekket bilplass, sportsbod og sykkelparkering ved hver bolig, med muligheter for gjesteparkering. Byggene vil oppføres med flatt med en maksimal gesimshøyde på 8,5 meter ved inngangen.

Felt B4

Felt B4 er ikke detaljregulert og i bestemmelsene foreligger det krav om detaljregulering av feltet før bygging kan igangsettes.

Uteoppholdsarealer

Det er planlagt uteoppholdsarealer mellom flere delfelt innad i boligområdene, der bestemmelsene sikrer at noe av arealet benyttes til lekeområder. Totalt vil det være minimum fire lekeområder, to i feltene B1.1-B2.5 og to i feltene B3.1-B3.5. Bestemmelsene krever minimum 30 m² lekeplass og uteoppholdsareal per boenhet. Videre er det to korridorer mellom rekkehusene ned til sykkel- og gangveg og FV 800 som myke trafikanter kan bruke som snarvei. Støyutsatte uteoppholdsarealer vil skjermes med støyskjerm mot FV 800.

Parkering

Planen legger opp til 2 parkeringsplasser per boenhet, en overdekket parkeringsplass samt en som kan benyttes til gjesteparkering. Dette er over ønsket til Fylkesmannen om maksimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, men regulant mener dette ikke vil føre til økt trafikk. Boligtypene, samt at området ligger et stykke fra Trondheim og Buvika, tilsier at 2 parkeringsplasser per boenhet vurderes som fornuftig. Angående størrelse på parkeringsplassene henviser bestemmelsene til Statens vegvesens håndbok N100.

Veg

Vegen f_V1 vil fungere som felles adkomstveg for hele området og det er sikret vegrett gjennom avtale med veg Eier.

Grunnforhold

Rambøll har laget en geoteknisk rapport for området. Det er ikke funnet kvikkleire i området og det er vurdert at felt B1.1-B2.5 ikke har noen stabilitetsproblemer på grunn av terrenget. For felt B3.1-3.5 er det vurdert at det ikke skal opparbeides fyllinger på toppen av skråninger, i tillegg må det utføres supplerende grunnundersøkelser ved felt B3.1 i byggefasen. Bestemmelsene krever ytterligere vurdering av skredsikringstiltak som skal foreligge før søknad om brukstillatelse.

Støy

I sin støyrapport konkluderer Rambøll med at noe av den planlagte bebyggelsen ligger i gul støysone og anbefaler at alle boliger får tilgang på en stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. En detaljert beskrivelse av støytiltak skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for boligene langs FV 800.

Solforhold

Regulant vurderer solforholdene til å være god på sommeren, mens det vil være lite sol på vinteren. Sol-/skyggeanalyse ettersendes.

FOLKEHELSEVURDERING:

Planen tilrettelegger for store uteoppholdsområder, god infrastruktur for myke trafikanter og nær tilknytning til kollektivpunkt. Uteoppholdsområdene sørger for større sammenhengende grønnstrukturer og muligheter for snarveier for gående og syklende.

Fortau vil opprettes inn i rekkehusfeltet og opp til eneboligene. Terrenget er bratt og det ble vurdert at fortauet opp til eneboligene plasseres på sørsiden adkomstvegen f_V1 mot bergveggen for at den skal oppleves tryggere, enn hvis den plasseres mot kanten. Gang- og sykkelvegen langs FV 800 vil forlenges til vest i området og koble seg på en gang- og sykkelveg som går helt til Buvika sentrum. Fra bussholdeplassen ved B1.1 vil det ta ca. 10 minutter å sykle og ca. 30-35 minutter å gå til butikk og skole i Buvika sentrum. Høydeprofil fra Høydedata.no viser en variasjon på ca. ± 10 m langs gang- og sykkelvegen til Buvika sentrum, altså et relativt lett terreng som innbyr til sykling.

MILJØMESSIG VURDERING:

I området ligger bussholdeplassen Lykkjneset, ved felt B1.1. Denne betjenes av AtB med avganger omtrent hver time både i retning Orkanger og Trondheim. Området ligger også i gang- og sykkelavstand til Buvika sentrum. Det vil derfor være mulig for beboerne å pendle, gjøre småhandling og reise til skole- og servicetjenester uten å benytte privatbil.

Det er ingen registreringer i området på Miljødirektoratets kartløsning miljøstatus, annet enn at felt B3.1-B3.5 ligger der det er hogstmoden skog. Feltet med rekkehusene vil bygge over et lite areal med dyrka jord.

ØKONOMISK VURDERING:

Ikke relevant.

... &&& Sett inn saksutredningen over &&&