

SAKEN GJELDER:

2. gangsbehandling - Områdeplan Ølsholmlykkja
Eiendommen gnr/bnr 1/55 m. fl.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges områdeplan Ølsholmlykkja, med plankart datert 05.11.2020 og bestemmelser datert 05.11.2020, ut til høring og offentlig ettersyn.

SAKSDOKUMENTER:

1. Plankart, sist revidert 05.11.2020
2. Bestemmelser, sist revidert 05.11.2020
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. Statens vegvesen, høringsuttalelse, 14.05.2020
10. Trøndelag fylkeskommune, midlertidig høringsuttalelse, 29.06.2020
11. Trøndelag fylkeskommune, endelig høringsuttalelse, 02.07.2020
12. Fylkesmannen i Trøndelag, høringsuttalelse, 25.06.2020
13. NVE, høringsuttalelse, 07.07.2020
14. Dafro AS, høringsuttalelse, 25.05.2020
15. ReMidt IKS, høringsuttalelse, 08.06.2020
16. Arild Reitan, høringsuttalelse, mottatt 22.06.2020
17. Lykkjneset velforening, høringsuttalelse, datert 17.06.2020
18. Stig Vigdal, høringsuttalelse, 29.06.2020
19. Heidi Leraand, høringsuttalelse, mottatt 30.06.2020
20. Inger Bolme, høringsuttalelse, 30.06.2020
21. Sammendrag av høringsuttalelser med kommentarer
22. Saksframlegg til førstegangsbehandling i PMU, 28.04.2020 sak 11/20
23. Vurdering av avkjørsel, Trøndelag fylkeskommune, 29.10.2020
24. Sol- og skyggeanalyse, mottatt 24.04.2020
25. Statens vegvesens uttalelse til oppstart, datert 29.06.2018

SAKSFRAMLEGG:

Saken gjelder

Ny områdeplan på Ølsholmlykkja med detaljregulering av boligfelt, tidligere kalt områdeplan Lykkjneset. Planen skal sendes ut på en ny runde med offentlig ettersyn. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse, samt saksframlegg til førstegangsbehandling før høring og offentlig ettersyn i vedlegg 22.

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, felt B3.1-B3.5 er tenkt til kjedede eneboliger, og felt B6.1-B6.2 er tenkt til eneboliger. Begge disse feltene er detaljregulert. Felt B4 krever detaljregulering. I planområdet eksisterer det 9 boliger og 2 hytter fra før, der 10 av disse vil få adkomst via kjørevegen f_V1.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av plan- og miljøutvalget, PMU, den 28.04.20 sak 11/20, der den ble vedtatt sendt på offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Hovedårsaken til at planforslaget sendes ut på nytt offentlig ettersyn er inkluderingen av et helt nytt boområde, B6.1 og B6.2. De viktigste endringene etter førstegangsbehandlingen er:

- Inkluderingen av boligfeltene B6.1 og B6.2, med tilhørende renovasjonsanlegg, i kart og bestemmelser
- Krav om minimum antall boliger
- Krav om at terrasser/balkonger etablert i gul støysone må ha utført støyreduserende tiltak som bringer støynivået under 55 dB
- Presisering og utvidelse av bestemmelsen om anleggsfasen
- Overvannshåndtering sikres gjennom bestemmelsene
- Flytting av fortau langs felles adkomstveg

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort flere mindre endringer. Endringene belyses i vedlegg 21.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn fra perioden 12.05.20 til 30.06.20. Forslaget ble sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder mfl. til uttalelse. Det kom inn totalt 11 uttalelser, og følger saken som vedlegg 9 til 20. Hovedtrekkene i merknadene med kommunedirektørens kommentarer følger saken som eget vedlegg, 21.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelser fra Fylkesmannen i Trøndelag. Kommunen ønsker tilbakemeldinger fra Fylkesmannen om innsigelse er imøtekommet i denne høringsrunden.

Samlet vurdering

Planen er på dette stadiet godt bearbeidet, og mange hensyn knyttet opp mot myndigheter og naboer er imøtekommet. Noen av sakens vedlegg, og spesielt ROS-analysen, kan trenge noe utbedring før den kan sluttbehandles. Kommunedirektørens vurdering er at saken er foreløpig godt nok belyst for en ny høringsrunde og for å motta uttalelser. For ytterligere vurderinger henvises det til saksframlegg til førstegangsbehandling før høring og offentlig ettersyn i vedlegg

22.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor innstiller kommunedirektøren at forslaget til områdeplan Ølsholmlykkja sendes på høring og offentlig ettersyn for andre gang.

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. Fortauet opp til eneboligene plasseres på nordsiden av adkomstvegen f_V1 for å unngå konflikt med avkjøringer fra eksisterende bebyggelse. 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.