

SAKEN GJELDER:

Sluttbehandling av Områdeplan Ølsholmlykkja for Eiendommen gnr/bnr 1/55 m. fl.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas områdeplan Ølsholmlykkja, med tilhørende plankart datert 09.04.2021 og bestemmelser datert 13.04.2021.

SAKSDOKUMENTER:

SAKSFRAMLEGG:

Saken gjelder

Områdeplan på Ølsholmlykkja har vært på ny runde med offentlig ettersyn. Planen omfatter detaljregulering av boligfelt, tidligere kalt områdeplan Lykkjneset. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse, samt saksframlegg til førstegangsbehandling for 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.

Høringsperioden: 20.11.20 – 08.01.21

Følgende har kommet med uttalelser:

Trøndelag fylkeskommune (TFK)

Statsforvalteren i Trøndelag (ST)
Statens vegvesen (SV)
Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)
Arnt Olstad/Svein Olav Meistad
Inger Bolme/Frode Kolset
Inge Kristoffer Olsen
Heidi Leraand
Arild Reitan/May Bente Haugen

Endringer av planforslaget etter høringen:

I plankartet er B5 vist uten formålslinjer, og avkjørsel vist stengt ut mot fylkesveg 800.

Bestemmelsene har følgende endringer:

3.5.3 For B5 er det angitt ny atkomst til F_V2, og det kan inndeles i tre tomter. Eventuelle nye tomter skal ha ny atkomst til F_V2.

6 HENSYNSONER

KM1 Hensynsone: 730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminnene KM1 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. Kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone KM1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.»

7. REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR UTBYGGING

7.1 HS1 Hensynsone: 570 Bevaring kulturmiljø

Før byggetillatelse gis av kommunen innenfor HS1 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner tilhørende id 270455 som ligger innenfor planavgrensningen Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

7.7.8 Før det gis byggetillatelse for nye boenheter på B5 skal F_V2 være ferdig opparbeidet, og atkomsten til Fv. 800 skal være fysisk stengt.

8.0 Matjord

Når omregulert dyrka jord kommer til utbygging skal matjordlaget tas av, sikres og nyttes til jordbruksformål i nærområdet. Plan for jordflytting, transport og deponering av matjord skal være godkjent av Skaun kommune og Mattilsynet. Før matjorda flyttes skal den være kontrollert for svartelistede arter, spesielt med hensyn til floghavre og andre arter som kan være til skade for vekst.

Endringer i ROS analysen:

Forslagstiller har vurdert aktuelle hendelser i forhold økt nedbørs intensitet. Vurderingen har ikke medført behov for endringer i planart eller bestemmelser.

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 førstegangsbehandlingen

Hovedårsaken til at planforslaget ble sendt 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 støyreducerende 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.

Tidligere høring

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 er tidligere gjort rede for i PMU møte den 17.11.2020.

Innsigelser/faglige råd ved tidligere høring

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme faglige råd og innsigelser fra øvrig myndighet.

Samlet vurdering

Planen er på dette stadiet godt bearbeidet, og mange hensyn knyttet opp mot myndigheter og naboer er imøtekommet. Kommunedirektørens vurdering er at saken er godt nok belyst og innspillene i høringen er forsvarlig håndtert.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor innstiller kommunedirektøren at forslaget til områdeplan Ølsholmlykkja vedtas.

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 småhandel 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. Krav til å ivareta matjorda er tatt med i bestemmelsene.

ØKONOMISK VURDERING:

Ikke relevant.