

MØTEREFERAT

Tilstede: Sigbjørn Lorås Hessaa, Frøydis Aarnseth Aalbu (*Selberg Arkitekter AS*), Olav Ellevset (*Furuvika Utvikling AS*), Jon Bjørnbet (*NHP Eiendom AS*)

Helene Øvrelid, Frank Johansen, Kai Øverland, Cathrine Fossdal (*Skaun kommune*)

Møtested: Rådhuset, Børsa

Møtetid: 08.09.2021

Referent: Cathrine Fossdal

Saksnummer
21/1903-2/CATHFOSS

Arkivkode
P00 &30

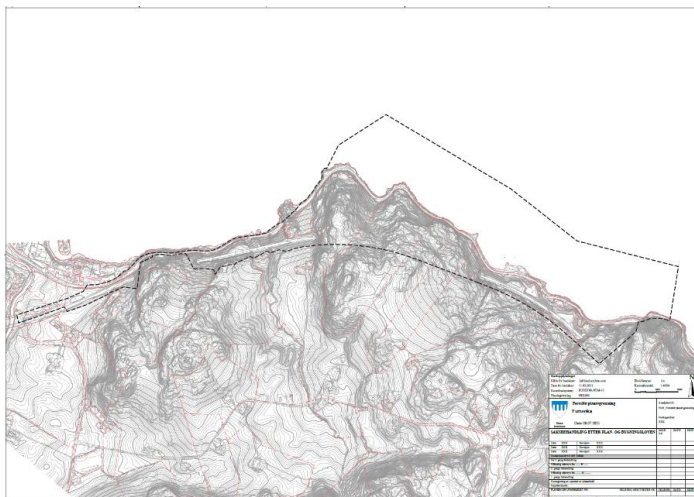
Deres ref.

Dato
13.09.2021

Møtereferat fra oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan Furuvika Næringsområde (21/459)

Generelt

Planområdet ligger i Furuvika i Skaun kommune. Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for et nytt sjønært næringsareal med kaianlegg. Det aktuelle området er i dag hovedsakelig avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. I tillegg omfattes et større areal i sjø og vassdrag. Omreguleringen av LNFR-areal til næring vil være i strid med kommuneplanen, og det legges derfor opp til en prosess med planprogram og konsekvensutredning.



Figur 1: Foreløpig plangrense

Planområdet omfatter flere ulike eiendommer. Plangrensen vil trolig justeres noe før varsel om oppstart, men på nåværende tidspunkt er et areal på totalt 917,3 daa innlemmet.

Nøkkeldata

Utførende konsulent: Selberg Arkitekter AS

Forslagsstiller/tiltakshaver: Furuvika Utvikling AS (får tilsendt behandlingsgebyr)

Kontaktperson i kommunen: Kai Øverland.

Kontaktperson forslagsstiller: Sigbjørn Lorås Hessaa

Plan-ID: 202102

Nasjonal plan-ID med kommunenr.: 5029202102

Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte ble tilsendt kommunen 09.07.2021. I henhold til § 2 og § 3 i Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, ansees det ikke som aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan og bygningslovens § 12-8 andre ledd. Det ansees heller ikke som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Kravet til fagkyndighet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd betraktes som oppfylt.

| Gnr | Bnr | Gnr | Bnr |
|------|-----|------|-----|
| 173 | 1 | 1065 | 9 |
| 147 | 2 | 1039 | 5 |
| 174 | 2 | 179 | 5 |
| 1039 | 6 | 179 | 4 |
| 1065 | 11 | 177 | 2 |
| 177 | 4 | 178 | 4 |
| 1065 | 10 | 178 | 8 |
| 177 | 1 | 1039 | 4 |
| 1065 | 9 | 180 | 3 |

Figur 2: Eiendommer som foreløpig er innenfor planen

Konsekvensutredning og planprogram

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (2017), skal tiltaket konsekvensutredes. Planprogram skal også utarbeides.

Plankonsulent har satt i gang arbeidet med sistnevnte, og det er vurdert hvilke temaer som kan være aktuelle å utrede i henholdsvis en konsekvensutredning og i separate utredninger (se foreløpig oversikt under). Forslagsstiller vil utarbeide nødvendige utredninger/rapporter. Metodikken som anvendes i konsekvensutredningen vil være i henhold til Håndbok V712.

Planbeskrivelse/separat utredning

- Trafikale forhold
- Naturfarer (skred og flom)
- Jordvern
- Geoteknikk
- Geologi
- Støy
- Luftforurensning
- Næringsvirksomhet
- Anleggsgjennomføring

Konsekvensutredning

- Friluftsliv og nærmiljø
- Landskapsbilde
- Naturmangfold
- Kulturarv

Utbyggingsavtale

Området vil sannsynligvis bli gjenstand for utbyggingsavtale. Kommunen opplyste i møtet at det hadde vært gunstig om det ble indikert i varselet om oppstart at det er en intensjon om å inngå utbyggingsavtale.

Planavgrensning

Det jobbes enda med endelig fastsetting av planavgrensning. På møtet ble det diskutert hvor grensen burde gå. Planen tenkes avgrenset slik at gode vegløsninger inn til næringsområdet både i vest og i øst

inkluderes. Det er også tatt hensyn til Gaulosen marine verneområde i den geografiske avgrensningen. Dyrkajord og at plangrensen i stor grad skal følge eiendomsgrenser er også tatt i betraktning.

I det videre arbeidet må endelig plangrense fastsettes før varsel om oppstart. Det må også kontrolleres at eiendomsgrenser stemmer. Det vil være oppmålingskrav ved usikre eiendommer innenfor eller nært til formål for byggeområder. I kartet til kommunen kan det være unøyaktigheter.

Selv om det skal utarbeides en detaljplan, er det fra forslagsstillers side ønskelig med en viss fleksibilitet i planen slik at det kan tas høyde for eventuelle endringer som kan komme.

Adkomstløsninger



Figur 3: Aktuell adkomstløsning over «Trekanttomt».

side, er en adkomst fra Børse over «Trekanttomt». Dette vil avlaste sentrumsområdet i Børse for trafikk. Løsningen kan også være gunstig med tanke på utrykningstid til brannvesenet i forbindelse med etablering av ny brannstasjon langs fylkesveg 6630.

Plankonsulent har sendt inn høringsinnspill i forbindelse med pågående høring av detaljreguleringsplan for Elvebakken. Elvebakken-planen legger seg delvis over der ny adkomstvei er tiltenkt. I planen er aktuelt areal foreslått regulert til blågrønnstruktur. En mulig løsning kunne vært å innskrenke plangrensen i Elvebakken-planen, slik at planen for Furuвика ikke kommer i konflikt med denne.

Når det gjelder adkomst til planområdet lenger øst, tenkes det adkomst via ramper som legges mellom Svalnestunnelen og Mannsfjelltunnelen. Begge disse løsningene vil ifølge kommunen måtte avklares med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Sett bort fra selve på- og avkjøringsløsningene vil også forhold slik som hastighet og ÅDT være viktig å ta opp i den sammenheng.

Det jobbes for tiden med adkomstløsninger til planområdet og hvordan en praktisk oppkobling mellom E39 og fylkesveg 800 skal utformes. Det som ansees som det mest aktuelle alternativet fra både kommunens og forslagsstillers

Friluftsliv og nærmiljø

Fylkesveg 800 fungerer i dag som en reserveveg for E39. Strekningen er eneste mulighet for gående og syklende å komme seg mellom tettstedene Børso og Buvika. Vegen er også en populær sykkelrute. Med bakgrunn i dette kan det forventes krav om gang- og sykkelveg som sikrer denne koblingen også i fremtiden.

Fylkesveg 800 er ellers en ulykkesutsatt veg. Plankonsulent har i planinitiativet gjort rede for registrerte trafikkulykker på aktuell strekning. Kommunen ønsker at det skilles på ulykker registrert før og etter dagens E39 ble ferdigstilt. Det trengs også en vurdering av hvordan trafikken vil bli når E39 er stengt.

Strandsonen som strekker seg fra Buvika til Børso er et kartlagt friluftsområde. I både Skaun kommune og Miljødirektoratet sin kartlegging av friluftsområder er denne strandsonen vurdert som et svært viktig friluftsområde. Det er beskrevet flere gode steder for fiske- og rasteplasser. I tillegg er det padlemuligheter og en dykkerlokalitet. Som en følge av dette ansees det fra kommunens side som viktig å konsekvensutrede forhold knyttet til friluftsliv og nærmiljø.

Støy og støv

Realisering av næringsområdet med tilhørende vegløsninger vil kunne øke trafikken og derigjennom støy- og støvbelastningen på omgivelsene. Dette må utredes og vurderes. Støyskjerming vil måtte ivaretas for både fremtidige og allerede etablerte boliger i tilgrensende områder. Blant annet gjelder dette for boligene som vil bygges i forbindelse med Elvebakken-planen.

På møtet ble det tatt opp om boligen nordvest i planområdet burde innlemmes i planen eller ikke (gnr/bnr. 179/2). Det ble landet på at denne ikke trenger å inkluderes i planen. Det ønskes ikke en innløsning av denne og det er mye som må tas stilling til dersom denne også skal med. Boligen vil uansett måtte tas hensyn til. Ifølge plankonsulent vil skjerming mot eventuell støy i denne sammenheng uansett kunne gjøres på en god måte, selv om boligtomten ikke er med i selve planen.

Natur og miljø

Planen vil medføre større inngrep både i terreng og sjø nær Gaulosen marine verneområde. Det er også registrert viktige naturtyper og rødlistede arter innenfor planens grenser. Det stilles fra kommunes side krav til utredning og vurdering av arter innenfor planområdet. Utredninger bør beskrive konsekvenser for det biologiske mangfoldet og tiltakets innvirkning på plante- og dyreliv både til lands og til vanns.

Det er ellers en risiko for forurensning fra den fremtidige næringsvirksomheten. Hvor langt utover planens grenser det bør utredes i forbindelse med natur- og miljøhensyn må vurderes i det videre arbeidet. Uansett burde naturmangfold være en av kategoriene som konsekvensutredes.

Landskapsbilde

Realisering av planen slik den foreligger på nåværende tidspunkt, vil medføre betydelige fjellskjæringer og endring av landskapsbildet. Endring av sjøsiden på en såpass betydelig måte som her er tiltenkt, krever god landskapsutforming. Det bør tilstrebes å skape en god interaksjon mellom sjø og land og instillasjonene som skal bygges. På bakgrunn av dagens landskapsbilde og en antatt vesentlig endring av dette, ansees også landskapsbilde som et sentralt tema å konsekvensutrede.

Plankonsulent opplyste at landskapsarkitekt allerede er involvert i prosessen og også vil være det videre fremover.

Anleggsfasen

Etablering av havn og lager samt atkomstveger vil medføre omfattende utsprenging. Steinmassene vil kunne sees på som ressurs og må avklares med Direktoratet for mineralforvaltning.

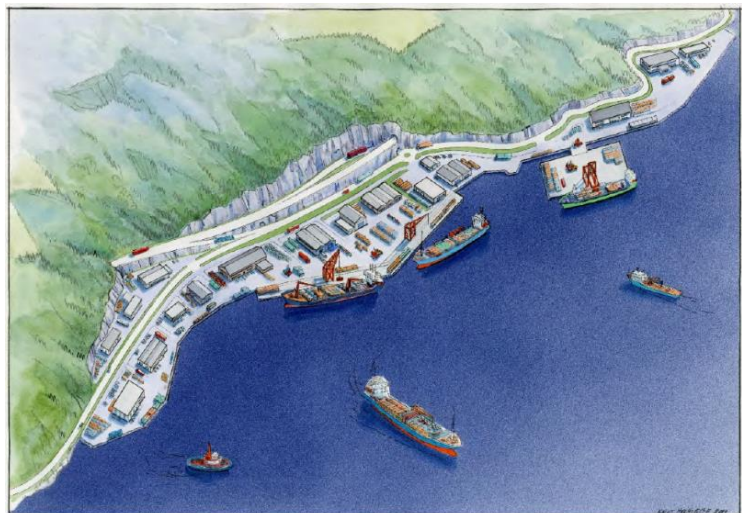
Tiltaket vil medføre vesentlig tungtrafikk og må tas med i KU samt vurdering av midlertidige løsninger.

Kulturminner

Det er flere registrert kulturminner innenfor planområdet både langs og omkring fylkesveg 800. Blant annet er en parsell langs selve vegen på ca. 1. km registrert som meget verneverdig. Også Vikakamtunnelen og et bruanlegg på strekket er registrert som kulturminner. I det videre arbeidet bør det vurderes om også kulturalv bør konsekvensutredes.

Vann og avløp

På nåværende tidspunkt er det ikke tilgang på kommunalt VA-anlegg til tiltaket. I møtet ble det enighet om at det vil bli sett på en eventuell oppkobling mot dette etter hvert – for eksempel i forbindelse med opparbeiding av en eventuell gang- og sykkelveg. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det uansett utarbeides en overordnet VA-plan, som også dekker brannvannskapasitet.



Figur 4: Illustrasjon

Medvirkning

Det er ønskelig fra kommunens side med tett politisk medvirkning underveis – både når det kommer til utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning og plandokumenter senere i prosessen. I prosessen må alle vesentlige interesser som berøres av planforslaget bli inkludert. Det må bli lagt opp til samarbeid mellom kommunen og alle relevante sektormyndigheter.

Planen har allerede vært oppe i Regionalt planforum. Det ansees likevel som aktuelt å melde saken opp til Regionalt planforum på nytt for å få innspill tidlig i prosessen. Aktuell møtedato i Regionalt planforum er 20. oktober 2021. Frist for innmelding er 29. september 2021. Kommunen vil melde planen opp hvis dette er ønskelig fra forslagsstillers side.

Ellers vil det holdes fortløpende dialog mellom kommunen og forslagsstiller, og der det vil avklares underveis om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.

Veien videre

Kommunen har begrenset kapasitet på plansiden. Plangebyret skal dekke opp for kommunens ressursbruk til og med 1. gangsbehandling av planforslaget. Selv om planen formelt overtas av kommunen etter 1. gangsbehandling, opplyste Selberg i møtet at de vil være behjelpelige også etter dette i utarbeidingen av planen. En foreløpig fremdriftsplan vises i tabellen nedenfor. Kommunen vil ellers hjelpe til i det videre arbeidet med tanke på å anskaffe nødvendig informasjon som forslagsstiller måtte trenge.

| | |
|--|----------------|
| Oppstartsmøte med kommunen | September 2021 |
| Varsel om oppstart og planprogram på høring | Oktober 2021 |
| Fastsatt planprogram | Januar 2022 |
| Planutkast | 2 kv. 2022 |
| Detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn | 3 kv. 2022 |
| Vedtatt detaljreguleringsplan | 1 kv 2023 |

Figur 5: Foreløpig fremdrift

Med hilsen
Teknisk kontor

Cathrine Fossdal
arealplanlegger

Direkte innvalg: 72867217