

Planinitiativ for Jyssen i Skaun kommune

Det anmodes om oppstart for detaljplan for boliger som skal bidra til sentrumsutvikling i Børse samt gi et godt boligtilbud i tettstedet. Flere skal kunne bo nært service og tjenestetilbudet i sentrum. Det planlegges hovedsakelig for småhusbebyggelse, og konsentrert bebyggelse der det skal legges til rette for mangfold. Planen bygger videre på eksisterende områdeplan, men av hensyn til gjennomførbarhet, foreslås det at dagens Rossmoveg brukes som hovedadkomst. Et viktig tema i planen blir derfor å finne trafiksikre løsninger.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for følgende:

	Følgende opplysninger skal gis i den grad de er kjent:
1. Formelle opplysninger	Oppdragsgiver (navn, adresse og kontaktinformasjon):
	OBOS Block Watne (BW) v/Nils Einan, Prosjektleder. Ranheimsvegen 9 pb.5790 Torgard, 7437 Trondheim. Nils.Einan@OBOS.no Mobil: 228 65 500
	ADVANSIA v/ Sissel Arctander. Prosjektleder Plan sissel.arctander@advansia.no Mobil: 928 07 362
	Fagkyndig plankonsulent (navn, adresse og kontaktinformasjon):
	Selberg Arkitekter AS (SA) v/Siv Minna Aastorp. Fagansvarlig reguleringsplan Sluppenvegen 17b, Sluppen. siv@selberg.no Mobil: 918 21 734
2. Planområdet og eiendomsforhold	Planområdets adresse og gnr./bnr.
	Skaun kommune. Rossmovegen, Børse. 5029/141/1 5029/143/1 5029/144/2 5029/144/16 5029/141/1/32 m.fl.
	Planområdets størrelse/avgrensning (vises på vedlagt kartskisse):
	Se vedlegg 1 Planområdets størrelse er på ca. 175 daa.
	Eierforhold:
	5029/141/1 – Mons Løvset 5029/143/1 – Vidar Ingdal

	<p>5029/144/2 – Eva Å. Elvrum og John Anders Elvrum 5029/144/16 – Hanne Høgset og Trond Myrland 5029/141/1/32 – Marte Gravdal Hagen, Arnfinn Singsatd Hagen og Mons Løvset 5029/141/263 – Alf Johan Holstad 5029/141/1/30 – Erlend Skorstad og Mons Løvset 5029/141/220 – Jens Hamre 5029/144/23 - Elisabet Elvrum Iversen og Øystein Iversen</p>
<p>3. Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap</p>	<p>Eksisterende arealbruk</p>
	<p>Hovedsakelig dyrka mark på utbyggingsområdene (B4-B7). Samferdselsformål –</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende fylkesvei Fv 6638 (Rossmovegen), • Fv6634 og Fv6648 (Skaunavegen) • Allmennyttig tjenesteyting (o_TJ) – <p>Allmennyttig tjenesteformål –</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende skole <p>Naturmiljø –</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke identifisert eller kartlagt sårbare eller verdifulle naturtyper i planområdet. <p>Kulturmiljø –</p> <ul style="list-style-type: none"> • På Jyssen ligger det større felt med automatiske fredete kulturminneområder. • B4 og B5 grenser til hensynssone bevaring kulturmiljø i grøntområde. • Det er ikke identifisert eller kartlagt sårbare eller verdifulle naturtyper i planområdet.
	<p>Adkomst til arealet fra: - eksisterende eller behov for ny</p>
	<p>Adkomst vil være fra</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rossmovegen (Fv6638/fv6634) via Skaunavegen (fv 6648).
	<p>Kommunalteknisk anlegg/kapasitet: VA (vann, avløp, overvann), renovasjon, veg, brannvann</p> <p>VA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nytt offentlig VA-nett må prosjekteres og opparbeides. • Tilknyttes offentlig nett i Skaunavegen <p>VEG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adkomst fra Rossmovegen. Rossmovegen har ikke fortau. <p>RENOVASJON: Selskap RE midt – generelle løsninger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nedgravde løsninger for 20-30 abonnenter • I eneboligfelt benyttes avfallsdunker Eksakt løsning vurderes ved valg av konsept <p>BRANNVANN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen har planer om etablering av høydebasseng.

- Kommunen må dokumenter brannvannsdekning (vurderes i oppstartsmøte).

Infrastruktur

Rossmovegen vil være hovedadkomst til de enkelte felt.
De enkelte felt som reguleres vil reguleres med interne vegger mm.

Sosial infrastruktur er godt utbygd med kommunesenter; rådhus, bank, apotek, diverse butikker, energistasjon, idrettsanlegg (Moan idrettspark), grunnskole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon (Rossvollheimen). Sikker adkomst til skole må vurderes.

Det foreligger rekkefølgekrav på opparbeiding av infrastruktur som må vurderes i oppstartsmøte (bl.a. omlegging av eksisterende fylkesvei). Høyspentledning berører området i nordvest, felt B4 og så vidt B5.

Området ligger i gangavstand til Børsa sentrum.

Vurdering av grunnforhold (geoteknikk)



Hele planområdet ligger under marin grense.

Faresone 160 Børsa ligger innenfor østlige deler av planområdet.

Kart viser lav faregrad (gul sone). Det er imidlertid registrert 3 skredhendelser innenfor sonen;

- leirskred ved E39 nord for Moan,
- løsmasseskred vestsiden av idrettsbanen,
- og leirskred ved Rossvold (kilde: NVE)

Det foreligger noen geotekniske grunnundersøkelser av området utført av Multiconsult.

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering ifm. arbeidet med reguleringsplan, herunder skal forholdet til kvikkleireskredfare iht. NVEs veileder 1/2019 avklares i tillegg til generell bebyggbarhet/gjennomførbarhet med tanke på geotekniske

forhold. Grunnundersøkelser skal gjennomføres av Multiconsult AS og de geotekniske vurderingene skal gjennomføres av AFRY.

Topografi/vegetasjon/klima

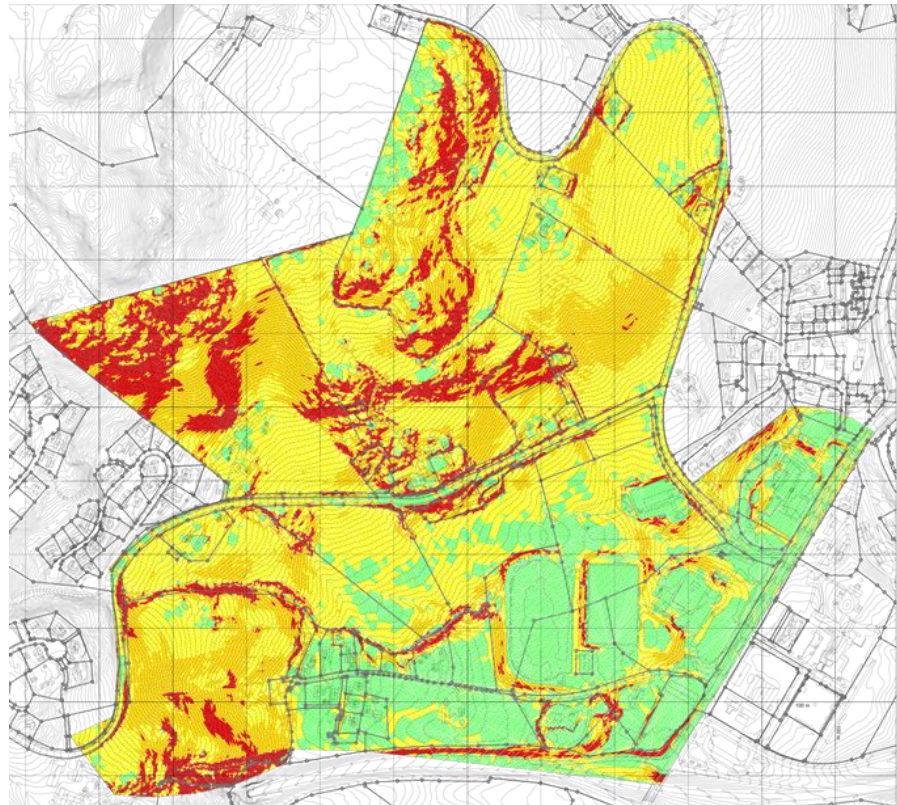
Området er relativt bratt. Det er utført en bratthetsanalyse i forbindelse med Områdeplan Børsa.

- Hoveddelen av området ligger innenfor kategorien skrånende (1:5 til 1:11)
- Noen deler ligger innenfor bratt (1:5 og 1:3).
- Mindre partier ligger innenfor svært bratt (brattere enn 1:3).

Området er krevende mht. høy tetthet.

God terrengtilpasning/landskapstilpasning er viktig.

Se helningskart under



Leke og friområder

Nærmeste lekeområder er eksisterende barnehage i Rossmovegen, samt Børsa skole og idrettsanlegg tilknyttet Skaun ungdomsskole. Øst for området er det regulert inn to større grøntområde, (G1 og G2) i områdeplanen.

Andre forhold

4. Intensjoner med planforslaget

Formål med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for boligområde på Jyssa i Skaun kommune, Børsa.

Planen vil legge til rette for boligbebyggelse med variasjon i boligtypologi og tetthet med tilhørende anlegg.

For Block Watne er tilrettelegging for mangfold i boligsammensetningen et mål. Det gir gode nabolag.

Skaun kommune har tre viktige satsningsområder;

- *livskvalitet,*
- *bolyst,*
- *samt klima og beredskap.*

Reguleringsplanen vil gjennom sin nære beliggenhet til Børsa sentrum bidra til å styrke sentrumsområde (10 min. byen), gi en forutsigbar og jevn boligutvikling over tid, samt bygge opp under

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging» (SPR-BATP) og
- "Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag» (RPA).

BW har som mål å bygge ut ca. 20 boliger i året. Utfra boligmarkedet vurderer BW at det kan være aktuelt med en utbyggingstakt på 20 boliger per år i dette området. Det vil si at planen vil romme boliger for utbygging i et relativt langt perspektiv.

Høyere tetthet enn det områdeplanen legger opp til vil bli vurdert. God terrengtilpasning, samsvar med eksisterende steds karakter og egnethet vil være avgjørende.

Arealformål, utbyggingsvolum og byggehøyder, tilpasning til landskap og omgivelser

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng.

Ut fra topografien vil det være naturlig å legge til rette for småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse.

Byggehøyder må sees i sammenheng med topografi og landskap. Det antas 2-4 etg. på bebyggelsen. Ut fra SPR-BATP vil det søkes å øke utnyttelsen i forhold til gjeldende planer.

Se vedlegg på prinsipp av utvikling/konsept områdeplan. Konseptet bearbeides ytterligere etter varslet planoppstart.

Miljøkvaliteter

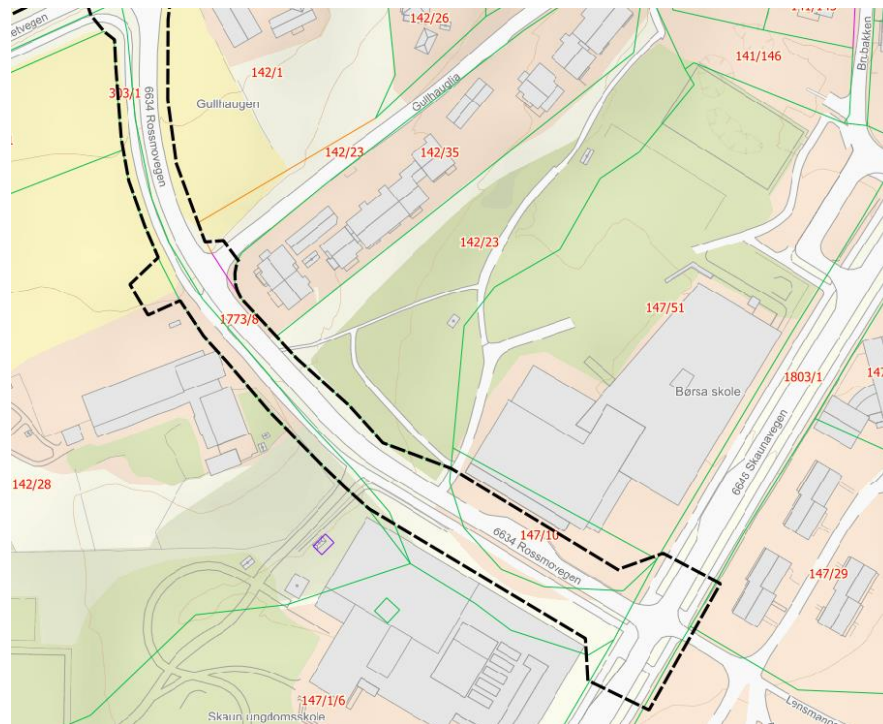
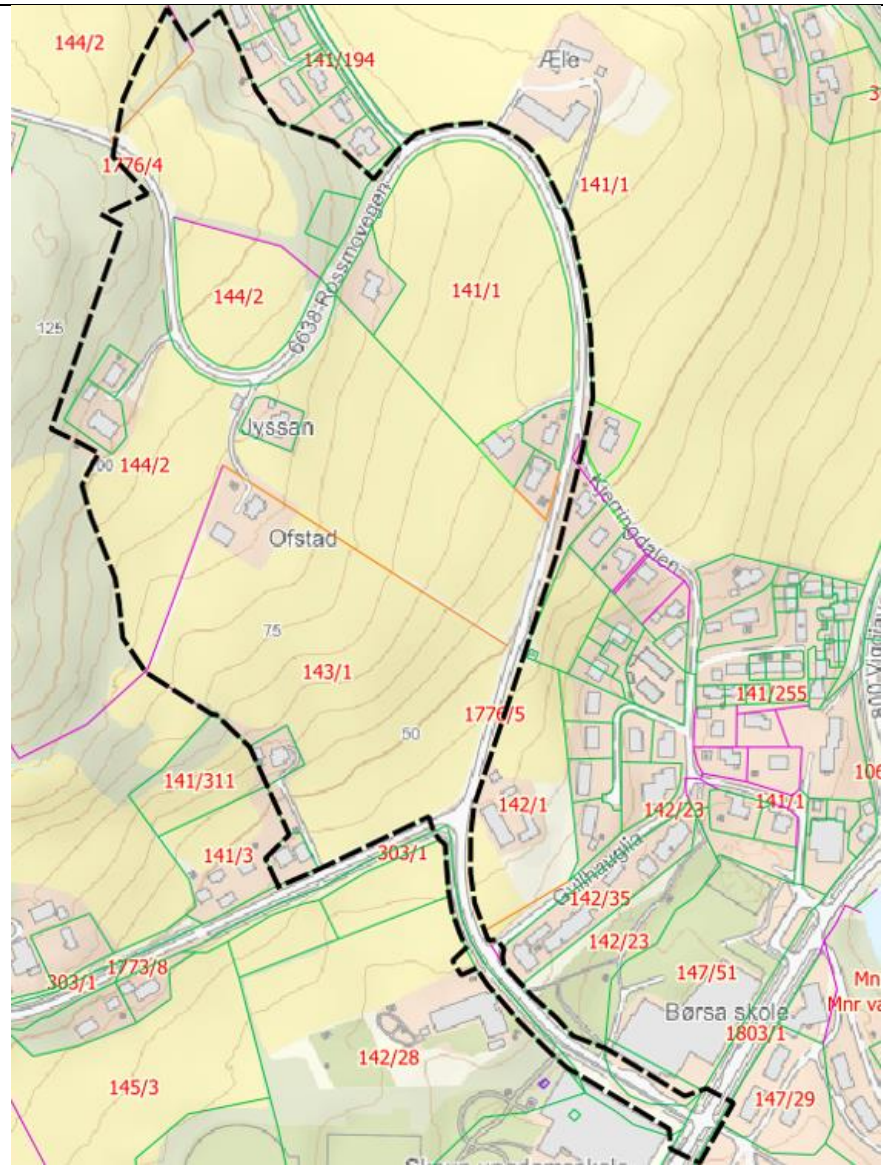
Området har flere gode miljøkvaliteter:

- Nærhet til sentrum – gangavstand. Legger til rette for bruk av gange og sykkel (10-min byen og STP-BATP). Styrker eksisterende tettsted.
- Gangavstand til flere aktiviteter for barn og unge. Bidrar til mindre bruk av bil.
- Utsikt mot fjorden.
- Nær tilgang til større grøntområder og marka.

	<ul style="list-style-type: none"> • Utviklingen bygger spesielt opp under FNs-bærekraftsmål nr. 3, 11, 12 og 15. • Gode utearealer
	<p>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet?</p>
	<p>Ja. Øker attraktiviteten i tettstedet Børse. Positiv tettstedsutvikling. Grunnlaget legger til rette for bedre service og tjenester.</p> <p>Utbyggingen vil bidra til økt trafikk i forhold til i dag. Opprettholdelse av Rossmovegen gjennom skoleområder kan gi trafikksikkerhetsmessige utfordringer og må belyses i planarbeidet. Trafikksikkerhet for barn og unge på veg til skole og fritidsaktiviteter vil være et viktig fokus i planarbeidet.</p> <p>Det er flere mulige veiløsninger som vil sikre god trafikksikkerhet forbi skoleområdet. Disse vil utredes nærmere i planarbeidet.</p>
<p>5. Forhold til overordnede planer</p>	<p>Forholdet til kommuneplan, og reguleringsplaner, retningslinjer og evt. pågående planarbeid i området.</p>
	<p>Planforslagets kjøremønster vil være i strid med regulert fylkesveg. Opprettholdelse av Rossmovegen gjennom skoleområder kan gi utfordringer og må belyses spesielt i planarbeidet.</p> <p>Trafikkutredning må utarbeides for å synliggjøre konsekvenser og mulige avbøtende tiltak. Bakgrunnen for endring av kjøremønster, er at de geotekniske forholdene skaper store utfordringer for gjennomføring av gjeldende plan, både teknisk og kostnadsmessig. I denne planen skal det vurderes hvordan boligutbyggingen kan bli gjennomførbare og samtidig trafikksikker, med en annen adkomstløsning.</p>
	<p>På hvilke punkt er tiltaket ikke i tråd med gjeldende plan?</p>
	<p>Planen er i tråd med områdeplanen i forhold til arealformålet bolig.</p>
<p>6. Utredningsbehov, spesielle forhold og ulike tema</p>	<p>Antatte konsekvenser av tiltaket - <i>Jf. forskrift om konsekvensutredning. (Foreløpig ROS analyse)</i></p>
	<p>Det legges opp til å opprettholde eksisterende kjøremønster som innebærer kjøring gjennom areal regulert til offentlig tjenesteyting (Børse skole og Skaun ungdomsskole).</p>
	<p>Antas det at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning?</p>
	<p>Endret kjøremønster i forhold til områdeplan for Børse må belyses spesielt gjennom eget trafikknotat. Vi vurderer at forholdet ikke utløser ordinær KU.</p>
	<p>Sosial infrastruktur: Service og tjenestetilbud – skole og barnehagedekning</p>
	<p>Området ligger i gangavstand til Børse sentrum. Kapasitet på barnehage og skole antas å være god.</p>

	<p>Moan idrettspark ligger i tilknytning til eksisterende skoler. Øvrig sosial infrastruktur ligger i Børsa sentrum.</p>
	<p>Barn og unge</p>
	<p>Områder som skal reguleres er i hovedsak dyrka mark og er ikke i bruk av barn og unge.</p> <p>Barnetråkkregistreringer må vurderes mht. til trafiksikkerhet og gode uteområder for barn og unge. Avklaring med Skaun kommune om barnetråkkregistreringer er utført, evt. gjøres i forbindelse med medvirkningsprosess.</p>
	<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p>
	<p>Lokaliseringen av området bygger opp under statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transport (SPR-BATP) og FNs-bærekraftsmål nr. 3, 11, 12, 15.</p> <p>Utviklingen, prosjektet følger opp Regional plan for arealbruk på flere punkter. Sentralt er mål er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.2 I 2030 har Trøndelag en bærekraftig areal- og transportstruktur • 4.3 I 2030 har innbyggerne i Trøndelag attraktive og helsefremmede bo- og nærmiljø • 4.4 I 2030 er sentrumsområdene gávennlige med gode møteplasser og varierte tjenestetilbud. <p>Øvrige retningslinjer som er av betydning er;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. • Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge.
	<p>Kulturminner</p>
	<p>På Jyssen ligger det større felt med automatisk fredet kulturminneområde.</p> <p>Kommunens eneste bevarte gravfelt ligger vest for planområdet. Det må påregnes arkeologiske undersøkelser.</p>
	<p>Landbruk og konsesjonshensyn</p>
	<p>Ikke relevant.</p> <p>Reguleringsplanen vil stille krav til plan for jordhåndtering knyttet til byggesak og utbygging av området (jordflyttingsplan).</p>
	<p>Natur og friluftsliv</p>
	<p>Generell beskrivelse av forholdet i planbeskrivelsen.</p> <p>Dyrka mark dominerer innenfor felte. Område grenser til grøntområder og vurdere planen i forhold til bebyggelsen.</p>

	<p>Støy og forurensing</p> <p>Statens Vegvesens støyvarselkart (2013) med trafikkprognoser for år 2030 viser områder hvor støy bør være et tema i planleggingen. Kartleggingen er basert på ÅDT > 8200. (Kilde: http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart).</p> <p>I støysonen langs Rossmovegen vil arealer til boligformål komme innenfor gul støysoner. Mindre partier ligger innenfor rød støysoner.</p>
	<p>Sjø og vassdrag - strandsoneproblematikk</p> <p>Ikke relevant</p>
	<p>Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas?</p> <p>Hensynssone ras vil ivaretas gjennom geotekniske undersøkelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen.</p>
	<p>Annet: eks. tidligere vedtak?</p>
7. Utbyggingsavtale	<p>Rekkefølgekrav fra overordnet plan?</p> <p>Det foreligger rekkefølgekrav. Det er behov for avtale mellom utbyggere og kommunen.</p>
	<p>Behov/krav til veg, vann og avløp?</p> <p>Ja. Vilkår avklares i utbyggingsavtale.</p>
8. Erverv	<p>Behov for grunnerverv?</p> <p>Ja. Rossmovegen.</p>
9. Varsel og medvirkning	<p>Hvem skal varsles – offentlige instanser, grunneiere, naboer, velforening og interesseorganisasjoner?</p> <p>Sektormyndigheter, lag og foreninger, grunneiere, skole.</p>
10. Vedlegg	<p>Kartskisse</p> <p>Planavgrensning:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Foreløpig planavgrensning (se vedlegg 1) 2. Utsnitt adkomst fra Rossmovegen <p>Konseptskisse – se vedlegg 2</p>



	<p>Utredninger, rapporter (om de foreligger)</p> <p>Utredninger følger komplett plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geoteknisk vurdering • Støyrapport • ROS-analyse • Jordflyttingsplan • Trafikksikkerhet • Kulturminner • Landskapstilpasning/terrengtilpasning
	<p>Evt. nødvendige illustrasjoner</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Stedsanalyse, stedsidentitet dokumenteres. • 3D modell • Prinsipiell illustrasjonsplan • Landskapstilpasning/terrengtilpasning, fjernvirkning • Terrengsnitt • Vegprofil • Prinsipiell ledningsplan og beskrivelse (Notat)

PLANGRENSE SOM LÅ TIL GRUNN FOR PLANINITIATIV OG OPPSTARTSMØTET - JYSSAN

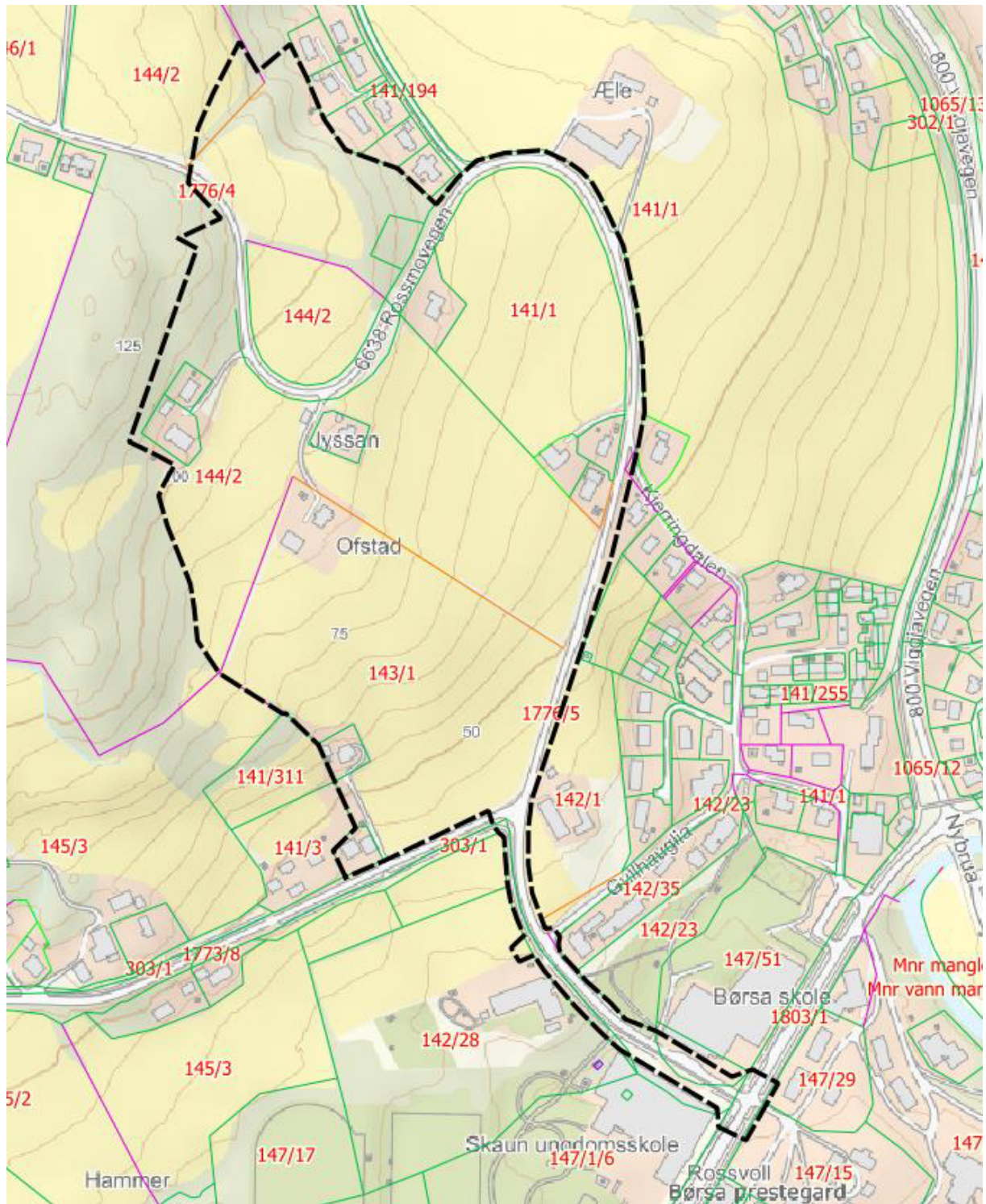


Fig. 1 Foreløpig planavgrensing.

KONSEPTSKISSE SOM ER LAGT TIL GRUNN I OMRÅDEPLANEN.

KONSEPTSKISSE VIL BEARBEIDES I SAMARBEID MED VEG, LANDSKAP og ARK

Dato: 13.01.2023

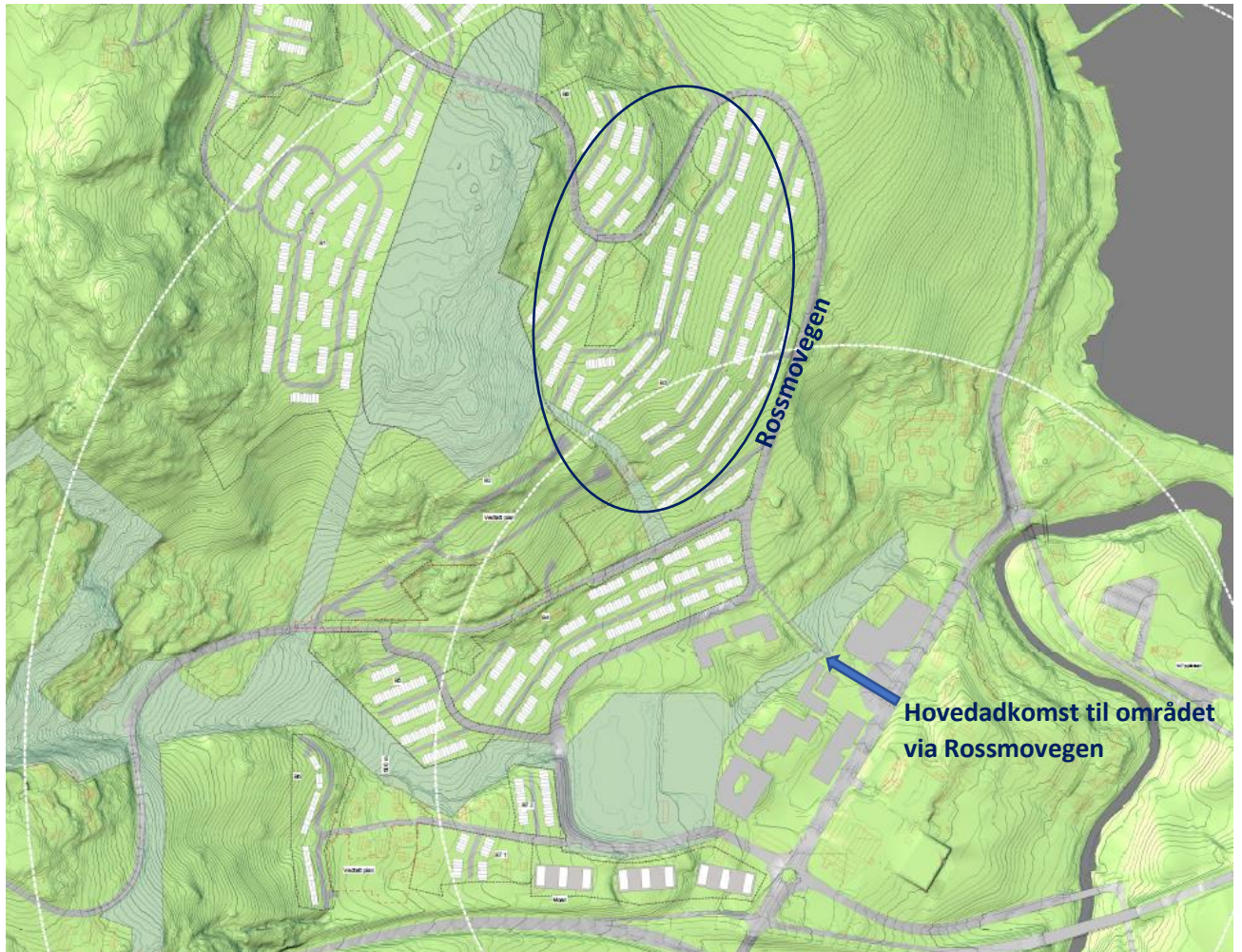


Fig. 1 Lokalisering av området vist med sirkel. Adkomst til felte via Rossmovegen og Skaunavegen.