

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Torgarden

7434 TRONDHEIM

Referat fra oppstartsmøte
Detaljregulering Jyssan boligområde

Børsa 25.01.2023

Plan ID:

Hvem	Rolle	epost
Kai Øverland	Avd. leder, Skaun kommune	Kai.overland@skaun.kommune.no
Tale Heggelien Refsnæs	Jurist, Skaun kommune	
Frank Johansen	Enhetsleder, Skaun kommune	Frank.johansen@skaun.kommune.no
Olga Riabova	Arealplanlegger, Skaun kommune	Olga.Riabova
Siv Minna Astorp	Fagansvarlig PLAN Selberg Arkitekter AS	Siv@selberg.no
Sissel Arctander	Prosjektleder, byggherrerådgiver Advansia AS	Sissel.arctander@advansia.no
Silje Tømmerdal Nielsen	Prosjektutvikler OBOS/Block Watne	Silje.nielsen@obos.no
Nils Einan	Prosjektleder- OBOS/Block Watne	Nils.einan@obos.no

Tema som ble belyst:

Rullering av kommuneplanens arealdel
Kommunen: Rullering av ny arealplan og mål fra samfunnsdelen forventes innarbeidet. Prosessen med arealdelen vil gå parallelt med Jyssan planen. (gjensidig påvirkning)

Forslagstiller

Tatt til etterretning.

Planprogram**Kommunen:**

Det stilles ikke krav til planprogram og KU. Utredninger forventes fulgt opp i planforslaget. Viser til gjeldende områdeplan og rullering av kommuneplanen.

Forslagstiller:

Følges opp jamfør planinitiativet og referatet.

Plantype**Forslagstiller:**

Ønsker å fremme saken som detaljplan.

Kommunen:

Ser utfordringer med lang tidshorison for gjennomføringen av utbyggingen (30 år). Områdeplanen kan differensiere mellom detaljert planavklarte områder og områder med krav om reguleringsplan.

Kommunen:

Vegstruktur endring av fylkesveg (Rossmovegen) og stenging mellom skolene er en forutsetning til Jyssen planen. Ny kryssløsning, dagens plan sier rundkjøring (ikke aktuell løsning for fylkeskommunen).

Forslagstiller

Omlegging av adkomst til området er en stor kostnad. Når dette skal dekkes av boligkjøperne, må kostnaden fordeles på alle de planlagte boligene innenfor områdeplanen for å få til boliger med priser som kjøperne i Skaun kan betale for. Med en utbyggingstakt på ca. 30 år, vil dette utlegget ikke være tjent inn før feltene er fullt utbygd. Rekkefølgekravet krever et ualmennelig stort utlegg i forkant av utbyggingen. Med så lang tidshorison er det også et element av risiko for hvordan utbyggingstakten er om 10 og 15 år. Det vil si at rekkefølgekravet fordrer at noen må legge ut i forkant og få det fullt tilbakebetalt om 20-30 år. Kommunen ønsker ikke å dekke dette utlegget, og det fins ikke private aktører som tar slike utlegg. I tillegg er det samlede

kostnadene så store at selv en fordeling på alle boligene gir for store kostnader per bolig. Det er derfor også ønske om å få ned kostnadene på de samlede rekkefølgekravene.

På bakgrunn av det ovenstående ønsker OBW å framme en plan som tar utgangspunkt i dagens adkomst mellom skolene. Det er gjort innledende vurderinger som viser at dette kan løses på en trafiksikker måte, og OBW er innstilt på å arbeide med trafikk og medvirkning i den videre planprosessen for å finne gode løsninger. Den overordnede hensikten er å bidra til sentrumsutviklingen og veksten i kommunen ved å bygge boliger og samtidig bidra til et trygt og godt kommunesenter og bomiljø.

Kommunen:

Bakgrunnen for stengingen er hensynet til dagens trafikksituasjon som ikke er tilfredsstillende, og at fylkeskommunen har bevilget 12 millioner til trafiksikkerhetstiltak (omlegging av fylkesvegen). Kommunen er ikke kategorisk avvisende om det finnes bedre løsninger.

Kommunen er åpen for å se på kostnadsreducerende tiltak og alternative traseer for veg. OBOS Block Watne kommer tilbake med alternativvurderinger tidlig i planprosessen.

Utbyggingstakt/rekkefølge

Kommunen:

- Det vil være viktig for planforslaget at det settes av nok vegareal for fremtidig kapasitetsbehov for kjørende, gående og syklende. Feltene vil få rekkefølgekrav for gjennomføring i forhold til kapasitetsbehovet basert på en trafikkanalyse. Ledningsnett bør sees i sammenheng med vegføring, G/S- nett og evt turveger.
- 600 boenheter vil få konsekvenser for skole og barnehagekapasiteten i Børsa. Det vil bli stilt krav før utbygging innenfor hvert enkelt felt i forhold til konkret utbygging/byggetrinn på skole ev. barnehage.

Vann, avløp, brannvann og overvann

Kommunen:

- Prosjektering for nytt høydebasseng har tatt utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. For at brannvannskravet blir oppfylt vil utbyggingen av Jyssan medføre løsning med nytt høydebasseng utover høydebassenget kommunen prosjekterer. (Predisering fra OBW: Høydebassenget er et behov som utløses av byggeprosjekter i sentrum generelt, som Jyssan vil være en mindre andel av).
- Kommunen prosjekter ny avløpsledning for/til renseanlegget på Eliløkken som får konsekvenser for valg av løsning i planområdet.
- Overordnet VA plan inkludert overvann skal utarbeides i forbindelse med planforslaget, tilsvarende mal som Melhus kommune benytter. Kommunen er kjent med at idrettsbanen og

skoleområdet er allerede noe flomutsatt (200 års nedbørsflom), og valg av løsning på utbyggingen av Jyssen vil ha konsekvenser for området nedstrøms.

Uteområder

Kommunen:

Legger til grunn utomhus normen til gjeldende KPA for Skaun kommune.

Forslagstiller:

Trondheims nye norm i den nye arealplanen er for streng, **og er kun et høringsforslag. Den er ikke vedtatt.**

Kommunen:

Vesentlig for kommunen er at uteområdene blir funksjonelle:(terreng, sol støy mm), og må avveies mot krav til høy utnyttning. [§ 8-4. Uteoppholdsareal - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#). I forbindelse med rulleringen av kommuneplanen vil vi vurdere MUA normene. Eventuelle nye MUA normer vil skje i dialog med dere i forbindelse med planforslaget for Jyssen boligområde.

Planavgrensning

Kommunen:

Ny fylkesveg trase skal tas med (via Håggånvegen) til Skaunvegen 6648 i planavgrensningen. Det også et ønske at gravhaugene/kulturmiljøet overfor Jyssen tas med. Hensikten er å få mulighet til å gjennomføre tilgjengelighetstiltak i området. Forslag til planavgrensning vil bli oversendt i møtoreferatet. Parkering og busstopp vil kunne være aktuelt tilknyttet friområdet.

Forslagstiller:

Vil dette medføre økt gebyr kostnad?

Vil dette medføre ekstra utredninger?

Kommunen:

Vegareal og grøntområder tas ikke med i plangebyret. Kommunen vil eventuelt bistå i forhold til utredning. Søknad om midler til planlegging og opparbeiding blir vurdert.

Forslagstiller:

Kan arealet bidra som del av utomhus beregningen? Forslagstiller mener større arealer til felles uteområder bør kunne inngå i dette området. Sandlekeplass/nærlekeplass må tilknyttes boligene.

Kommunen:

Avhengig av hva som kan aksepteres av riksantikvar av type uteområder som legges inn i området.

Jordvern hensyn**Kommunen:**

Utbygging av området medfører krav til plan for flytting av matjord. Kommunen vil ikke kreve regulering av områder hvor matjorda skal flyttes til, men at det skal gjøres avtale med grunneiere som skal ta imot matjorda og den sikres til jordforbedring/ny dyrking.

Medvirkning**Kommunen:**

Planforslaget vil få stor innvirkning på nærmiljøet og Børsa sentrum, og må derfor sikre god medvirkning i planprosessen. Eks: Barnetråkk. Kommunen har som mål å igangsette registrering barnetråkk i forbindelse med KPA-arbeidet. Dette grunnlaget kan benyttes i planarbeidet.

Stedsanalyse**Kommunen:**

Foruten trafikk analyse(mobilitet) bør planforslaget omfatte en god stedsanalyse som også tar hensyn til Børsa sentrum.

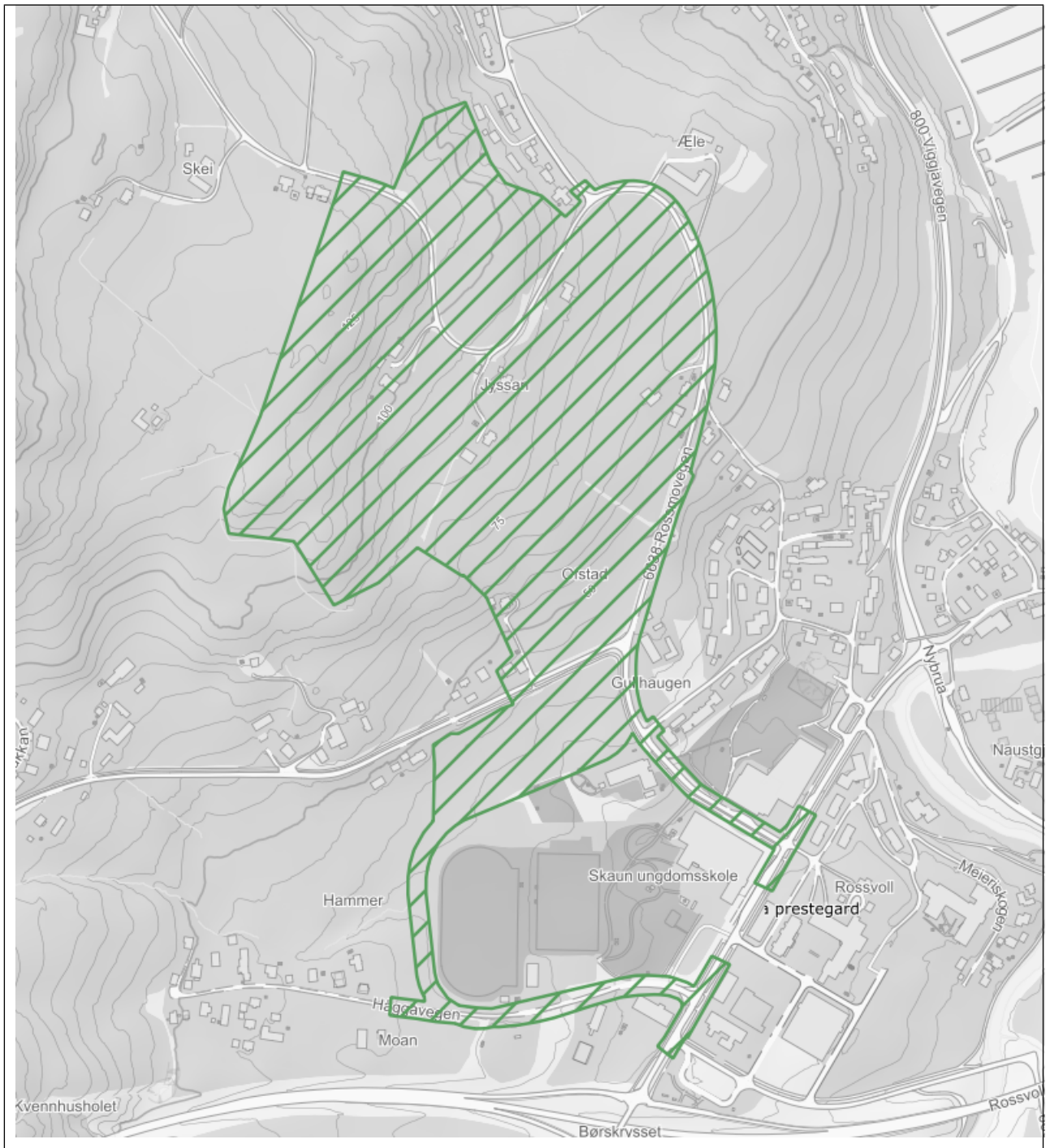
Geoteknikk**Kommunen:**

Det har vært gjort en del geotekniske undersøkelser i området, men øvrige områder må også undersøkes. Tidligere undersøkelser må også sammenstilles i egen rapport/notat for hele planområdet.

Øvrige utredninger**Kommunen:**

- Biologisk mangfold, klima endringer og avtrykk, renovasjon, massehåndtering, tiltak i anleggsfasen, uteområder(ulike typer), estetisk utforming og krav, løsninger for gående og syklende, behov for andre formål i området.
- Kommunen ønsker i tidligfasen å få vurdert ulike alternative vegløsninger.

Planavgrensning



Med hilsen

Varslingsliste:

Statens Vegvesen	Postboks 1010	2605 LILLEHAMMER
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus	7735 STEINKJER
Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734 STERINKJER
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Ladebekken 50	7066 TRONDHEIM
Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301 OSLO
Telenor ASA	Postboks 800	1331 FORNEBU
Statnett SF	Postboks 4904 Nydalen	0423 OSLO
Trondheimregionens Friluftsråd	Tempevegen 22	7004 TRONDHEIM
ReMidt IKS	Postboks 94	7301 ORKANGER
AtB AS	Prinsens gate 39	7011 TRONDHEIM

Plan og miljø

Kai Øverland
avdelingsleder plan- og bygg

Telefon: 918 33 201

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.