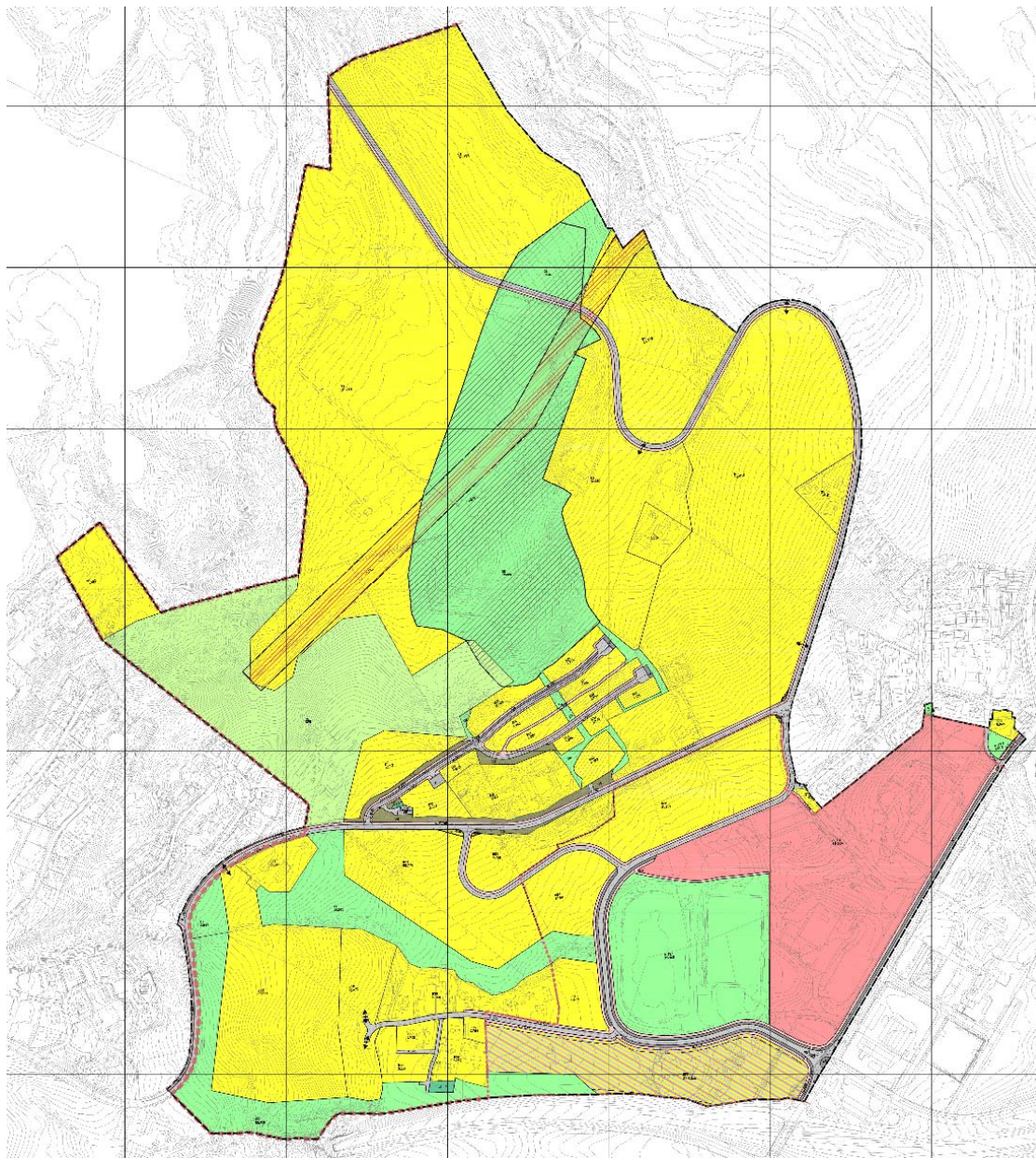


Planbeskrivelse

Områdereguleringsplan for Børsa



Skaun Kommune

Utarbeidet av Selberg Arkitekter AS

Datert 15.08.2014

Revidert 17.11.2014

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

1. BAKGRUNN	5
1.1. Berørte grunneiere	5
1.2. Kunngjøring og varsling om igangsatt planarbeid	5
1.3. Planprosess og medvirkning	5
1.4. Forskrift om konsekvensutredning	6
2. PLANSTATUS	7
2.1. Kommuneplanens arealdel	7
2.2. Aktuelle reguleringsplaner som berøres	8
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
3.1. Lokalisering	10
3.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk	10
3.3. Natur- og kulturverdier.....	11
3.3.1. Grøntområder og rekreasjon	11
3.3.2. Kulturminner	12
3.3.3. Barn og unges bruk av området.....	13
3.3.4. Vurdering av naturmangfold (Naturmangfoldloven §§ 8-12)	13
3.3.5. Grunnforhold og geoteknikk	13
3.4. Teknisk og sosial infrastruktur	14
3.4.1. Trafikk, kollektivsystem, gang- og sykkelveier	14
3.4.2. Servicedekning og offentlig tjenesteyting.....	14
3.4.3. Miljø – støy og forurensning	15
3.4.4. Energiforsyning	15
3.4.5. Infrastruktur - vann og avløp	16
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
4.1. Innspill og merknader til planforslaget	17
4.2. Plangrep	17
4.3. Bebyggelse og anlegg	20
4.3.1. Boligområder (B1-B37).....	20
Plankrav	20

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

Egnethetsvurderinger.....	20
Boligtypologi – grad av utnyttning og byggehøyder.....	22
Uteoppholdsareal - Sol- og skyggeforhold	23
Adkomster	23
4.3.2. Områder for bolig, kontor og forretninger (BKF).....	23
Plankrav	24
Grad av utnyttning og byggehøyder.....	24
Byggegrenser og -linjer.....	24
Adkomst	25
4.3.3. «Offentlig tjenesteyting» – skole og idrettsområde (o_TJ)	25
4.3.4. Avfallshåndtering – renovasjon	27
4.3.5. Parkering	27
4.4. Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	27
4.4.1. Gateprofil i sentrum.....	27
4.4.2. Veger (o_V1-o_V3).....	27
4.4.3. Gang og sykkelveger (o_GS), fortau (o_FTA) og gangveg (o_GG)	28
4.4.4. Gangveg (o_GG).....	28
4.4.5. Trafikksikkerhet.....	29
4.5. Grønnstruktur	29
4.6. Hensynssone - sikringssone frisikt	29
4.7. Hensynssone - faresone høyspenningsanlegg.....	29
4.8. Hensynssone – bevaring kulturmiljø.....	30
4.9. Hensynssone - støy.....	30
4.10. Hensynssone – videreføring gjeldende detaljregulering	30
4.11. Andre tema	30
4.11.1. Tilgjengelighet	30
4.11.2. Støy.....	30
4.11.3. Grunnforhold, geotekniske forhold – kvikkleire.....	30
4.11.4. Infrastruktur –vann og avløp og brann	31
4.12. Energiforsyning	31
4.13. Infrastruktur og kostnader	31
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	32

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

5.1.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	32
5.2.	Natur- og miljømessige virkninger	32
5.2.1.	Naturmangfold	32
5.2.2.	Grønnstruktur	32
5.2.3.	Miljø	32
5.2.4.	Støy	32
5.2.5.	Grunnforhold, geotekniske forhold – kvikkleire	33
5.2.6.	Infrastruktur – veg, vann og avløp	33
5.3.	Samfunnmessige virkninger	33
5.3.1.	Boligtilbud i sentrum - fortetting	33
5.3.2.	Trafikkforhold.....	34
5.3.3.	Energiforsyning	34
5.3.4.	Landskap - nær- og fjernvirkning	34
5.3.5.	Stedsidentitet – estetikk og byggeskikk	34
5.3.6.	Barn- og unges interesser	34
5.3.7.	Kulturminner	34
5.3.8.	Tilgjengelighet - Universell utforming (uu)	35
5.4.	Utbyggingsavtaler og infrastrukturfond.....	35
5.4.1.	Infrastrukturfond	35
6.	VEDLEGG.....	36

1. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å videreutvikle den tette strukturen på tettstedet. Pågående revisjon av kommuneplanens arealdel legger til grunn over en dobling av innbyggertallet til ca. 4000 innbyggere fram mot 2040. Høy arealutnytting for offentlige formål, bolig- og næringsformål, gode trafikk- og parkeringsløsninger er derfor sentrale tema i planen.

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver som er Skaun kommune.

Følgende materiale er innsendt:

- Plankart datert 15.08.2014
- Reguleringsbestemmelser datert 15.08.2014, sist revidert 11.11.2014
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 15.08.2014, sist revidert 17.11.2014

1.1. BERØRTE GRUNNEIERE

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Skaun kommune.

1.2. KUNNGJØRING OG VARSLING OM IGANGSATT PLANARBEID

Den 30.05.2013 ble det i Avisa Sør-Trøndelag, Trønderbladet og Adresseavisen annonsert vedtak av samfunnsplan for Skaun kommune. Samtidig ble det informert om at områdeplanarbeid for Børsa, Buvika og Venn vil bli startet, se vedlegg 4.1. Varsel om igangsatt planarbeid for de enkelte områdeplanene ble senere annonsert i avisa Sør-Trøndelag med merknadsfrist 16.08.2013.

En rekke myndigheter, etater, institusjoner, direkte berørte og naboer har blitt varslet om oppstart av reguleringsplanleggingen ved brev, datert 08.07.2013.

Det ble annonsert og varslet per brev om utvidet planområde den 09.05.2014. Området er utvidet i nordre del for å innlemme framtidige boligområder med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Kunngjøringsannonse er lagt ved som vedlegg 4.2

1.3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Forslag til områdeplan for Børsa er utarbeidet parallelt med arbeidet med kommuneplanen arealdel. Planforslaget er derfor i tråd med revidert arealplanforslag som legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Planarbeidet ble innledet med arbeidsmøter med administrativ ledelse og teknisk kontor i Skaun kommune for å avklare planens rammer og premisser.

Politisk forankring underveis i planarbeidet har vært sikret bl.a. gjennom en rekke møter i Plan- og miljøutvalget (PMU), som har vært en viktig arena for politiske drøftinger. Viktige tema som har vært oppe til drøftinger har vært lokalisering av utbyggingsområder, tetthet, parkeringsvedtekter og jordvern.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

Det har vært holdt skriftlig samråd og temamøter med offentlige myndigheter. Det er holdt åpne møter for grunneiere og andre interessenter.

Det skal holdes åpent møte høsten 2014.

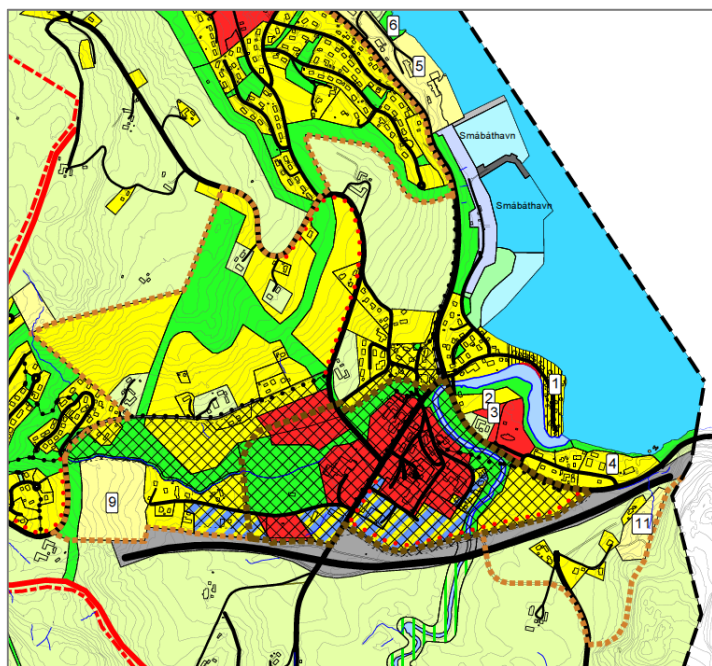
1.4. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Det parallelle kommuneplanarbeidet har gjort nødvendige tematiske utredninger og overordnede avklaringer i forhold til statlige innsigelser angående jordvern, areal- og transport, boligtetthet osv. Det er derfor vurdert at områdeplanen ikke skal behandles etter forskrift om konsekvensutredning.

2. Planstatus

2.1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Overordnet plan er kommuneplanen arealdel for Skaun kommune, 2007-2019, vedtatt 26.09.2007. Delplan for Børsa, 2007-2019, viser grenser for sentrum (mørk brun stiplet linje) og sentrumsområde i Børsa (lys brun stiplet linje).



I *sentrum* er det hovedsakelig vist nåværende byggeområder for offentlige formål, friområder/idrettsanlegg, forretning/boliger samt hovedveger og gang- og sykkelveger.

I *sentrumsområde*, som utgjør områder som omslutter *sentrum*, er det vist byggeområder med nåværende og planlagt boligformål, nåværende friområde/idrettsområde, LNF-områder samt hovedveger, samleveger og gang- og sykkelveger.

Figur 1 Utsnitt kommuneplanens arealdel 2007-2019, delplan Børsa sentrum

Aktuelle bestemmelser for sentrum i Børsa er:

- Innenfor sentrum skal tettheten være på minimum 75 % BYA. Innenfor sentrumsområdene, skal tettheten være mellom 30-60 % BYA. Utenfor sentrumsområdene skal ikke tettheten overstige 25 % BYA.
- Ny bebyggelse skal være tilrettelagt og forberedt for alternative energikilder. I sentrumsområdet skal det forberedes påkobling til fjernvarmeanlegg.
- Før utbygging av nye boligområder som naturlig vil nytte ny FV773, må omlegging av denne rundt skolen og idrettsanlegg være gjennomført.
- Avstand fra ny bebyggelse til strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer skal være minimum i hht. energiloven og dens forskrifter. Lekeplasser skal ikke plasseres innenfor byggegrenser for høyspent kraftledning.

2.2. AKTUELLE REGULERINGSPLANER SOM BERØRES

Det finnes en rekke detaljreguleringsplaner innenfor planområdet. Planene er vurdert, med konklusjoner om at noen videreføres, noen utgår helt og noen utgår delvis. Se oversikt på kart og tabellform i vedlegg, med kort beskrivelse av begrunnelse.



Figur 2: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner. Blå, stiplet linje viser omtrentlig planavgrensning. Dette for å vise hvilke reguleringsplaner som inngår i området og hvilke som grenser til. Rød linje viser reguleringsplan som fortsatt skal gjelde i sin helhet.

Følgende reguleringsplaner videreføres

- Elistranda bustadfelt 1968 (196801) Vegkryss erstattes av områdeplan.
- Reguleringsplan Fosshaugen bustadfelt 1982 (198205)

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

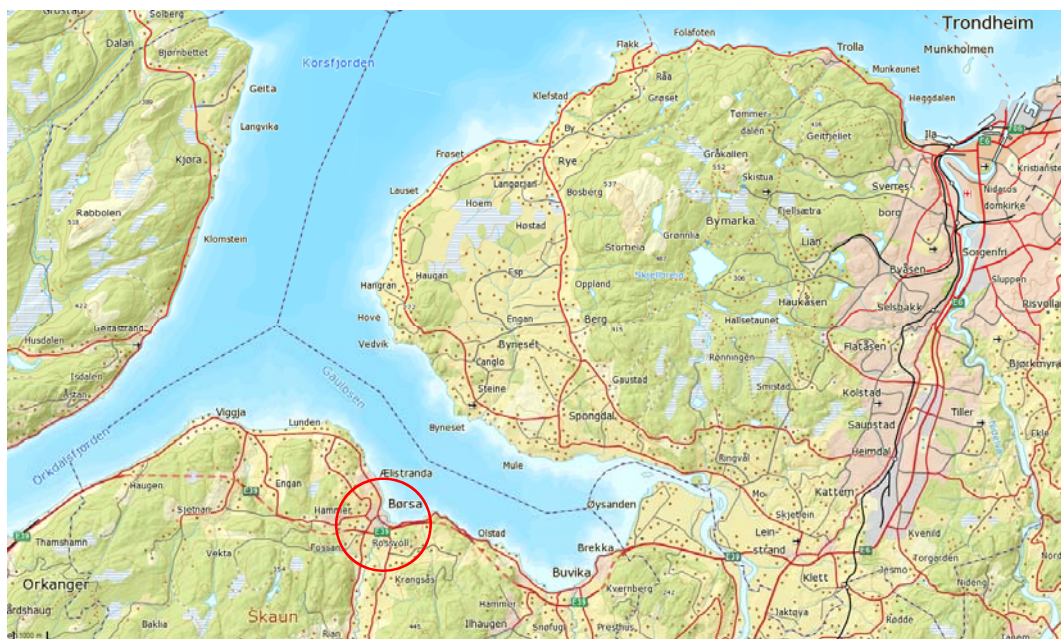
- Børsa sentrum 2007 (200707) Planen gjelder der ikke er motstrid med områdeplanen.
- Bebyggelsesplan Rossvollhåggån 2012 (r2000506). Bestemmelser videreføres.
- Hammer gård 2012 (r201206)

For øvrige planer vil områdeplanen gjelde framfor vedtatte reguleringsplaner

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. LOKALISERING

Planområdet er ca. 898,2 daa, er lokalisert i Skaun kommune, og ligger i Børsa sentrum



Figur 3 Planområdet er lokalisert i Børsa sentrum som her vises i en regional sammenheng (Kilde: Statens kartverk).

3.2. DAGENS AREALBRUK OG TILGRESENDE AREALBRUK

Dagens arealbruk innenfor området er en blanding av boligområder, sentrumsfunksjoner med skoler, barnehager, helsetjenester, idrettsområder og handel/kontor samt viktige vegger. I tillegg inngår grøntområder og landbruksarealer.

Tilstøtende arealbruk i sør er hovedveg (E39), i øst ligger kombinasjon av handelsområder og boligbebyggelse samt kommunesenter med rådhus for Skaun kommune. Mot nord og vest ligger eksisterende boligområder. Nord for planområdet er markaområder og skog- og landbruksarealer.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune



Figur 4 Ortofoto tettstedet Børsa

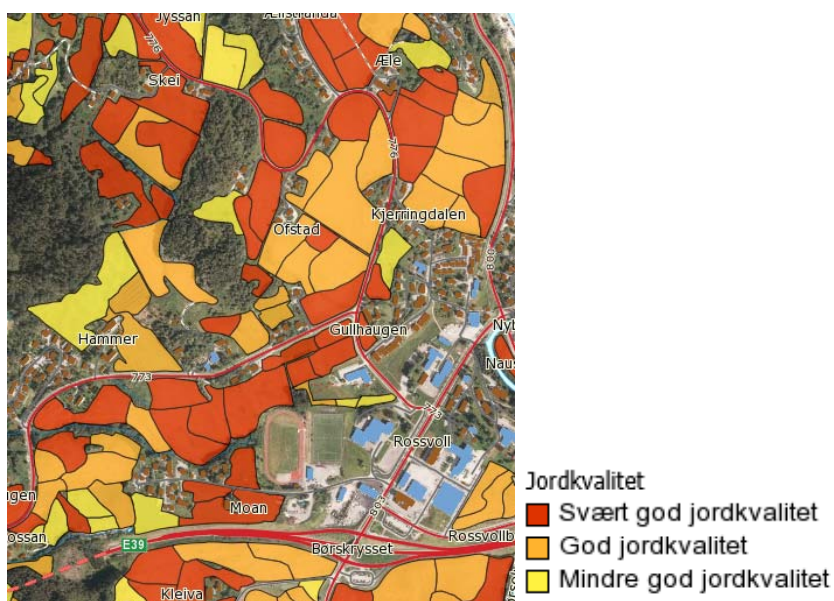
3.3. NATUR- OG KULTURVERDIER

3.3.1. Grøntområder og rekreasjon

I sentrum ligger friområder som inneholder idrettspark i tilknytning til skoleområdet. Her ligger de viktigste rekreasjonsområdene. Det er god tilgjengelighet til området fra både E39, FV803 og FV 776. Markaområder ligger utenfor planområdet, nord for Børsa sentrum.

Flere av områdene som settes av til nye boligområder er LNF-områder, som benyttes til korndyrking. Noen av disse områdene er allerede regulert til bolig men er ikke blitt utbygd bl.a. pga. kostnader knyttet til infrastrukturbygging.

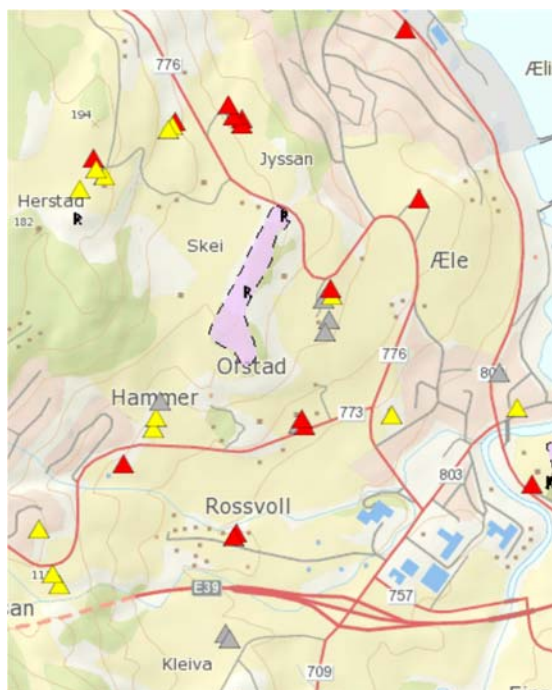
Områdeplan for Børsa – Skaun kommune



Figur 5: Jordkvalitet (Skog og landskap, Kilden).

Dette er de mest sentrumsnære landbruksområdene i Børsa. Verdier og grad av konflikt for de enkelte arealene/foreslåtte boligområdene er beskrevet og omtalt i forslag til ny kommuneplanens arealdel.

3.3.2. Kulturminner



Figur 6 SEFRAK registreringer og Automatisk fredete kulturminner på Jysson

Innenfor planområdet er det en registrering av et automatisk freda kulturminne.

På Jysson ligger et større automatisk fredet kulturminneområde. I hht. kulturminnesøk er det en gravhaug beliggende i ytterst på nordvendt svakt hellende terreng. Gravhaugen utgjør den nordligste registrerte gravhaugen på gravfeltet på Jysson, Skaun kommunes eneste bevarte gravfelt. Gravfeltet er ikke målt opp digitalt.

Innenfor planområdet er det registrert en rekke SEFRAK-bygninger (kilde: kulturminnesøk).

3.3.3. Barn og unges bruk av området

I sentrum av Børsa, vest for FV 803, ligger skole, barnehage og Moan idrettspark. Området er mye brukt av barn og unge på dagtid og ettermiddags/kveldstid til idretts- og kulturaktiviteter. Det er ikke kjent at barn og unge benytter andre arealer innenfor planområdet til lek eller andre aktiviteter i vesentlig grad.

Skoleveger går fra eksisterende boligområder langs FV803, FV 773 og 776 fram til skole i sentrum.

3.3.4. Vurdering av naturmangfold (Naturmangfoldloven §§ 8-12)

Det er gjort vurdering av naturmangfold av alle foreslåtte nye utbyggingsområder i forbindelse med forslag til revidert arealplan. Utover dette er det gjort vurdering av de områdene som inngår i områdeplanen som ikke er blitt vurdert i kommuneplanens arealdel.

Det finnes ifølge Naturbase.no, artsdatabankens artskart 1.6 og miljøstatus.no ingen registreringer om prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepsfrie områder, verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet.

Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i Naturmangfoldlovens § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

3.3.5. Grunnforhold og geoteknikk



Figur 7 Faresone 160 Børsa

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)

3.4. TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR

3.4.1. Trafikk, kollektivsystem, gang- og sykkelveier

Skaun er en pendlerkommune og er den kommunen som har mest bilbruk i Trondheimsregionen (kilde IKAP).

Kommunen har effektive koblinger til Trondheimsregionen gjennom E39 Trondheim-Orkanger, som er overordnet vegsystem som går gjennom kommunen og tettstedene Børsa og Buvika. (kilde: NVDB)

Planområdet har god beliggenhet i forhold til sentrale ferdselsårer. E39, strekningen mellom Børsakrysset og innløpet til Viggjatunellen, ligger inntil sørlig grense for planområdet. Børsakrysset er en viktig lokaliseringsfaktor. Børsakrysset er et trafikknutepunkt med på- og avkjøringsramper til E39 og Park and ride i tilknytning til bussholdeplasser og handelssentrum og tjenesteyting. Park and ride-funksjonene begynner å bli fulle (kilde: Energi og klimaplan Skaun 2009)

Etter avkjørsel fra E39 er det FV 803 som er hovedveg nord-østover gjennom Børsa sentrum. I nordlig ende av FV 803 krysser vegen FV 800, som var den gamle hovedvegen gjennom kommunen. FV 803 og FV 800 har god trafikksikkerhet i sentrum ved at det er lav fartsgrense, 40 km/t, og opparbeidet fortau og gang- og sykkelveger. Det er god kollektivdekning langs FV800. Denne vegen forbinder steder i kommunen som ligger langs fjorden. Veger er også mye brukt til sykkelveg/turveg og gir atkomst til strandsonen med attraktive friområder og badeplasser.

FV 773 har avkjørsel fra FV 803, går gjennom sentrale deler og vestlige deler av planområdet, og gir atkomst til boligområder vest for planområdet. Vegen fortsetter deretter til FV 800 i Viggja.

Fra kryss ved Gullhaugen fortsetter FV 776 vestover fra FV 733. Vegen går gjennom landbruksområder og passerer langs nordøstlig kant av planområdet før den dreier vestover. Vegen gir bl.a. atkomst til arealer satt av til framtidig boligutbygging. Vegen fortsetter deretter fram til FV 800 vest for Viggja.

3.4.2. Servicedekning og offentlig tjenesteyting

Skaun kommunes rådhus er lokalisert innenfor Børsa sentrum, men dette inngår ikke i planområdet.

Børsa skole og SFO, Børsa barnehage og Børsa ungdomsskole ligger innenfor planområdet, med atkomst fra FV 803. Rossvollheimen helse- og omsorgssenter er kommunens eneste helse- og omsorgsinstitusjon, og ligger på motsatt side av FV 803 i forhold til skolene.

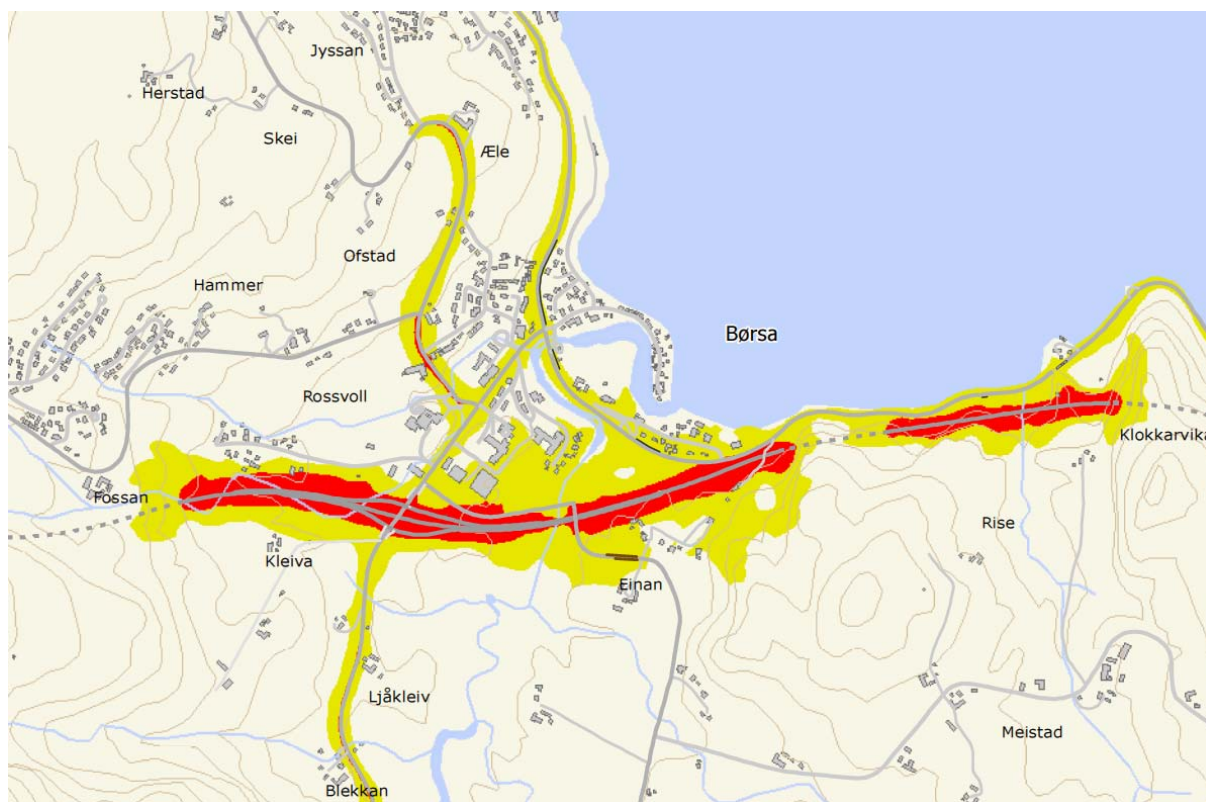
Senterområde med dagligvarebutikker, bensinstasjon, post i butikk, politi, bank, apotek, helsetjenester, div. annen tjenesteyting ligger ved FV 803 på Rossvoll.

3.4.3. Miljø – støy og forurensning

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>).

I hht. støyvarselkart er arealer langs E39 og fylkesveger i Børsa støyutsatt. Sør i planområdet er det vist støysone på arealene E39 og FV 331. Innenfor rød sone ligger det grønnstruktur samt arealer foreslått som kombinert bolig/forretning og kontor. Innenfor den gule sonen ligger det boligformål, lek og bolig/forretning/kontor. I støysone langs FV 803 og FV 776 ligger det arealer med boligformål innenfor gul sone. I mindre partier ligger i rød sone.

I forbindelse med detaljplanlegging eller byggesøknader skal støysituasjon vurderes, og evt. behov for avbøtende tiltak foreslås.



Figur 8 Støyvarselkart Skaun kommune, Børsa. Viser prognosesituasjon basert på ÅDT for 2025. Kilde SVV

Det er ikke registrert annen form for forurensning innenfor eller i nærområdet til planområdet (kilde: miljøstatus.no)

3.4.4. Energiforsyning

Det er ikke gjort detaljerte kartlegginger av ledningsnett. Det er imidlertid god kapasitet i distribusjonsnett. Det ligger dermed godt til rette for nyetableringer.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

Luftledning med høgspent går gjennom planområdet i sørvestlig-nordøstlig retning mellom Hammer og områder på Jyssen, Skei og Eli og krysser FV 766 i disse områdene.

Det er ikke gitt fjernvarmekonsesjon i kommunen foreløpig. Sjønære sentrumsområder med høy befolkningstetthet har et potensiale for utvikling av nær-/fjernvarmenett knyttet til varmeopptak fra sjøvann. (kilde: Energiutredning TrønderEnergi Nett).

3.4.5. Infrastruktur - vann og avløp

Det skal redegjøres for forhold rundt vann- og avløp for den enkelte detaljplan, se § 10.5.

4. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget bygger på og er i tråd med revidert forslag til kommuneplanens arealdel 2013-2040 som er lagt til høring og offentlig ettersyn. Sluttbehandling forventes høsten 2014.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeidet flere fagnotater som vurderer og begrunner foreslåtte løsninger i revidert kommuneplan. Disse fagnotatene ligger også til grunn for løsninger i områdeplanen. Det vises derfor til kommuneplanarbeidet og notater for dokumentasjon av boligområders egnethet (boligtetthet og RPR-ATP), vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldlovens §§8-12, vurdering av omdisponering av dyrkamark samt revidering av parkeringsvedtekter.

4.1. INNSPILL OG MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

Det er kommet merknader til planarbeidet fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Direktoratet for mineralforvaltning NVE, Statens Vegvesen Region Midt og enkeltpersoner.

Ingen innsigelser er varslet. Vedlegg 4.3 viser sammendrag av innspill fra myndigheter og berørte etter varsling og forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget.

4.2. PLANGREP

Planforslaget innebærer en bærekraftig utvidelse og helhetlig utvikling av tettstedet Børsa. Gjennom høyere arealutnytting for offentlige formål, bolig- og næringsformål og gode veg, trafikk- og parkeringsløsninger legger planen godt til rette for at Børsa stiller godt rustet til en forventet befolkningsøkning i årene som kommer.

Valgt plangrep i områdeplanen legger kontinentalprinsippet til grunn. I tråd med forslag til revidert kommuneplan innebærer områdeplanen at tidligere sentrumsnære LNF-områder omdisponeres til boligområder. Dette muliggjør tilsluttende utbygginger til eksisterende bebyggelse og boligområder, en mer effektiv utnytting av eksisterende infrastruktur samt korte avstander til handel og tjenesteyting og kollektivtransport for store deler av befolkningen. Korte avstander og trygge gang- og sykkelveger bidrar til at flere kan sykle og gå til skole og jobb og kollektivtransport istedenfor å bruke bilen.

Sør i sentrum langs E39 legges det opp til en utvidelse vestover av eksisterende kombinerte formål bolig/forretning/kontor. Dette legger til rette for framtidig utvikling av sentrumsnær handels- og kontorvirksomheter i kombinasjon med bolig. Grepet bidrar til å opprettholde liv i sentrum etter stengetid og motvirke uheldige kjøpesentereffekter.

Store grønnstrukturer som er koblet sammen av mindre korridorer bidrar til å ivareta naturmangfold, berikelse av bomiljøene gjennom god tilgjengelighet til å utøve friluftsliv og rekreasjon samt opplevelse av kulturminner.

Planforslaget har utvidete grenser for sentrum og sentrumsområde i Børsa. Sentrum er utvidet nordover til FV 733 og vestover ved Moan, og omfatter dermed nye framtidige

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

boligområder, samt områder for bolig/forretning/kontor ved Moan nord for E39. Sentrumsområdet er utvidet mot nord og vest til å omfatte nye framtidige boligområder.

På grunn av bratt terreng, grunnforhold (kvikkleire) er høyere tetthet i sentrum en vesentlig forutsetning for å realisere infrastruktur til framtidige boligområder. Infrastrukturfond er en nyutviklet finansieringsmodell som kommunen kan tilby grunneiere og utbyggere å benytte i samarbeid med kommunen (se kap 5.4).

Matrisen på neste side viser en oversikt over utbyggingspotensialet i Børsa. Nye boligområder utgjør samlet 469 daa, og antall nye boliger innenfor dette forventes å være 718. Arealer innenfor o_TJ og BKF er allerede delvis bebygd. Men med utvidet tomt for BKF og foreslått utnyttingsgrad har tomte et potensiale for kombinert formål er 14.000 m² BRA. Boligenheter innenfor dette er ikke beregnet i oppsettet. Arealer for offentlig tjenesteyting har et utviklingspotensiale på ytterligere 18 daa. Se omtale av mulighetsstudie for denne tomte i kapittel 4.4.3 «Offentlig tjenesteyting» – skole og idrettsområde.

I matrisen er antall boliger per dekar for de rene boligformålene satt med utgangspunkt i *brutto* tomteareal, det vil si inklusive vegger og øvrig uteareal. I bestemmelsene er krav til utnyttelse for de enkelte områdene oppgitt med utgangspunkt i *netto* tomteareal. Det er nødvendig å synliggjøre dette skillet da forhold knyttet til terrengets helning, orientering og øvrig geoteknikk gir sterke føringer for egnethet for bolig og mulig grad av tetthet. Dette vil bli utdypet videre i kapittel 4.3.1.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

UTBYGGINGSPOTENSIALE - OMRÅDEPLAN FOR BØRSA							
FELT	BEBYGGELSE	OMRÅDE	AREAL (daa)	TETTHET	UTBYGGINGS-POTENSIALE		
					Boliger	BRA (m2)	BYA (m2)
B1-B5	Bolig	Sentrumso mråde	237	1,5-4 boliger per daa brutto	355		
B7	Bolig, delvis bebygd	Sentrumso mråde	89	1,5-4 boliger per daa brutto	133		
B9-B11	Bolig	Sentrumso mråde	11	1,5-4 boliger per daa brutto	16		
B13-B22	Bolig	Sentrumso mråde	18	1,5-4 boliger per daa brutto	27		
B24	Bolig	Sentrumso mråde	23	1,5-4 boliger per daa brutto	34		
B25	Bolig, delvis bebygd	Sentrumso mråde	6	1,5-4 boliger per daa brutto	9		
B26-B27	Bolig	Sentrum	30	2-6 boliger per daa	60		
B28-B29	Bolig	Sentrumso mråde	45	1,5-4 boliger per daa	67		
B31	Bolig	Sentrum	5	2-6 boliger per daa	10		
B33	Bolig	Sentrumso mråde	3	1,5-4 boliger per daa brutto	4		
B35-B36	Bolig	Sentrumso mråde	2	1,5-4 boliger per daa brutto	3		
SUM BOLIG			469		718		
BFK	Bolig, forretning/ kontor, delvis bebygd	Sentrum	20	Min. 70 % BRA - Maks 100 % BRA		14 000	
O_TJ	Offentlig tjenesteyti ng, delvis bebygd	Sentrum	45	Maks. 40% BYA			18000
SUM BKF og o_TJ			65			14 000	18000

Figur 9 Tabell med oversikt over utbyggingspotensiale fordelt på delfelt i områdeplanen

4.3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.3.1. Boligområder (B1-B37)

Boligområder innenfor planområdet består av en blanding av eksisterende utbygde boligområder og nye boligområder.

Oppsett i figur 9 viser areal og potensialet for boliger (per daa brutto) i de nye foreslåtte boligområdene.

Plankrav

Det kreves utarbeidelse av detaljregulering før utbygging av nye områder med over 3 boenheter. Dette gjelder område B1-B5, B7, B9-B11, B24-B29, B31 og B33.

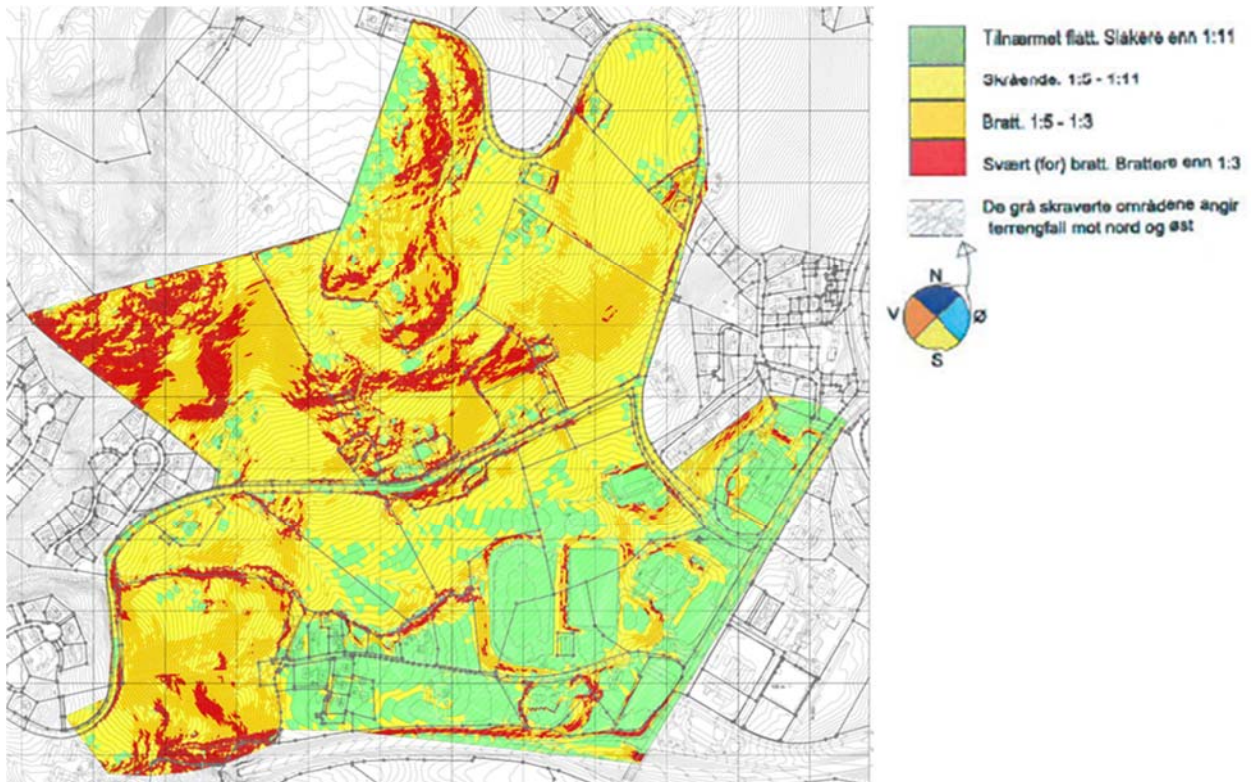
Områdene B13-B22 omfattes av reguleringsplan som videreføres. For eksisterende boligområder det er aktuelt med fortetting eller omforming vil det i det enkelte tilfellet vurderes hvorvidt det stilles krav til detaljreguleringsplan.

Egnethetsvurderinger

På bakgrunn av innsigelse til forslag til revidert arealplanen er det utarbeidet egnethetsvurderinger for utbyggingsområder nær sentrum. Analysen baserer seg på kriterier som nærhet til sentrum, terrengbratthet, orientering og dyrka mark. Konklusjoner viser at sentrumsnær utbygging (innen 2 km) har utfordringer knyttet til svært bratt terreng og/eller uheldig orientering og/eller dyrket areal.

Figur 10 viser at terrenget i sørøstlige deler av planområdet er tilnærmet flatt eller skrånende. Her er det lokalisert felt med offentlig tjenesteyting, bolig/kontor/forretning, samt boligområdene B24-B27.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

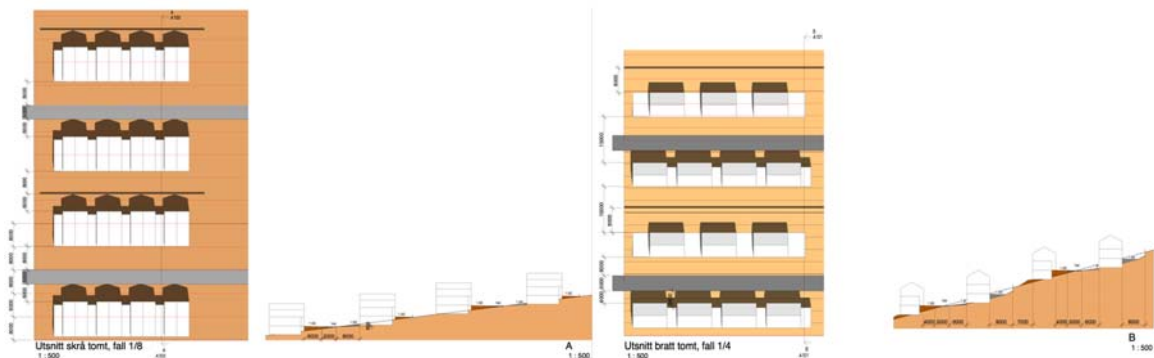


Figur 10 Analyse av helningsgrad og terrengorientering innenfor planområdet

I disse boligområdene er det best potensiale til å oppnå tetthet i øvre sjikt av tillatt utnyttingsgrad. I boligfeltene B1-B5, B7, B9, B28 og B29 i nord og øst i planområdet er terrenget kategorisert som skrånende, bratt og svært bratt. Her vil utnyttingsgraden ligge noe lavere, men kan variere innenfor de større feltene.

Studier av utbyggingsområdene viser at det er mulig å organisere bebyggelse og infrastruktur i terreng med helningsgrad på 1:8, 1:4 og 1:2, (kategorien skrånende, bratt og svært bratt) på en måte som både tilfredsstillt krav til bokvalitet og rasjonell framføring av infrastruktur. Plassering av bebyggelse i bratt terreng med helning 1:4 er også mulig, men dette fordrer dyrere og mer plasskrevende løsninger da en her i større grad må gjøre oppfyllinger mellom husene for å tilfredsstillt krav til boligbebyggelse og føring av infrastruktur mellom bebyggelsen.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune



Figur 11 Prinsippstudie for bebyggelse i terreng med helningsgrad 1:8 (venstre) og 1:4 (høyre)

Som Figur 11 viser, er det mest rasjonelt å legge veger og bebyggelse med terrengets retning. Det vises til utdypning av vurderinger og illustrasjoner som følger som dokumentasjonsgrunnlag i revidert arealplan.

Boligtypologi – grad av utnyttning og byggehøyder

Markedssituasjonen i regionen tilsier at planens utnyttingsgrad er riktig fordi det hovedsakelig er småhusbebyggelse (rekkehus, kjedete eneboliger og mindre leilighetsbygg) knyttet til sentrum som er etterspurt boligtypologi i kommunen.

Utnyttingsgrad for boligområder innenfor sentrum er 4-6 boliger. Innenfor sentrumsområde er utnyttingsgraden 2-4 boliger. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 15 meter fra ferdig planert terreng. Egnethetsvurderingene viser at antatt gjennomsnittlig utnyttingsgrad for de nye boligfeltene er ca. 2,2 boliger per daa i sentrumsområdet.



Figur 12: Prinsippskisser for mulig organisering av boliger og veger.

Uteoppholdsareal - Sol- og skyggeforhold

For å sikre tilfredsstillende uteoppholdsareal for boligene, stilles det krav til uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30% av BRA.

Egnethetsvurderingen inneholder illustrasjoner av terrengets orientering og bratthet. Gitt byggeområdenes bratthet og orientering vil valgte tetthet og boligtypologi bidra til at eksisterende solforhold kan opprettholdes i det enkelte delområdet. Ingen av boligområdene vil få så høy bebyggelse at det forventes vesentlig forverrede solforhold for naboeiendommer.

Adkomster

Atkomst til nye boligområder er i hovedsak vist med atkomstpil der atkomst er avklart. Områder som ikke har atkomstpil, krever nærmere vurdering av atkomstforholdene i forbindelse med detaljregulering. Eksisterende adkomster opprettholdes i bebygde områder der plankrav ikke utløses.

4.3.2. Områder for bolig, kontor og forretninger (BKF)

Eksisterende areal for kombinert formål bolig/kontor/forretning (BKF) er i planforslaget utvidet vestover fram til eksisterende boligområde B34.



Figur 13 Område BKF har sørlig formålsgrænse langs E39. Byggegrænse for E39 går inn i området. I nord er det tegnet inn en byggelinje mot vegene, her illustrert med rød linje. Atkomst fra Rossmovegen i nord.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

Tomtas beliggenhet langs E39 og i forlengelse til handelsområdene i sentrum på Rossmo gjør den attraktiv for etablering av både kontor og forretningsvirksomhet pga. sin gode tilgjengelighet og synlighet. Ved å legge boligformål i tilknytning til kontor og forretningsformål vil området bidra til at eksisterende boligområder på Rossmo og vest på Moan bindes sammen til et sammenhengende boligområde.



Figur 14 Tomt for kombinert formål Bolig/kontor/forretning (BKF), ca. 25 daa, på Moan (kilde: google streetview)

Plankrav

Det er krav til detaljregulering før ytterligere utbygging av området.

Grad av utnyttning og byggehøyder

Tillatt grad av utnyttning er minimum 70 % BRA og maksimum 100 % BRA. For alle utbyggingsprosjekter i område for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/kontor-formål.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 18 meter fra ferdig planert terreng. Unntak er områder som grenser til eksisterende småhusbebyggelse B30, B34, B35. Her skal gesimshøyde være maks 15 meter.

Byggegrenser og -linjer

Framtidig utbygging på tomte skal legges fram til byggelinje mot f_V7 og o_V1 (se figur 13). Dette tydeliggjør en videreføring av sentrumsstrukturen mot vest og gir gateløp med god lesbarhet.

Langs E39 opprettholdes byggegrense som den er vist i arealplankartet til revidert kommuneplan. Byggegrense er satt til 70 meter syd for E39. Nord for E39 er byggegrensen satt til 30 meter. Endring av byggegrense fra gjeldende plan er en ren parallell forskyving der E39 stadig har en regulert korridor på 100 meters bredde. Skaun kommune anser det viktig å sikre korridoren for en framtidig firefelts E39. I kryssløsning med riksveg og fylkesveg følger byggegrensen 60 meter fra skjæringspunkt midtlinje.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

Bestemmelsene angir byggegrense fra fylkesveg til 12 meter målt fra senterlinje veg, dersom annet ikke er angitt. Fra kommunal veg og felles veg er byggegrensen 10 meter fra senterlinje, dersom annet ikke er angitt i plankart eller bestemmelser.

Byggegrenser planområdet i område BKF hvor det er tilrettelagt for en kombinasjon av formålene bolig, forretning og kontorformål.

Adkomst

Området skal ha atkomst fra Rossmovegen (o_V1).

4.3.3. «Offentlig tjenesteyting» – skole og idrettsområde (o_TJ)

Område o_TJ er satt av til offentlig tjenesteyting og er 69 daa stort. Området er allerede bebygd, men det er et potensiale for ytterligere fortetting og omforming av området. Utvikling av området må i den sammenheng vurderes helhetlig sammen med område o_FO1, som er Moan idrettspark. Disse arealene utgjør de viktigste områdene for offentlig tjenesteyting og friområder i Børsa.



Figur 15 Område for offentlig eller privat tjenesteyting o_TJ sett fra FV 803 (o_v1) mot sørvest og nordøst. Kryss og trase for FV 773 (bilde t.h.) skal legges om og flyttes og lenger sør rundt idrettsanlegg og blir o_V2.

Mulighetsstudie

I forbindelse med planer om utvidelse og utbedring av skole- og idrettsområde er det gjennomført en mulighetsstudie. Med utgangspunkt i eksisterende situasjon er det skissert og tre mulige utviklingsfaser.

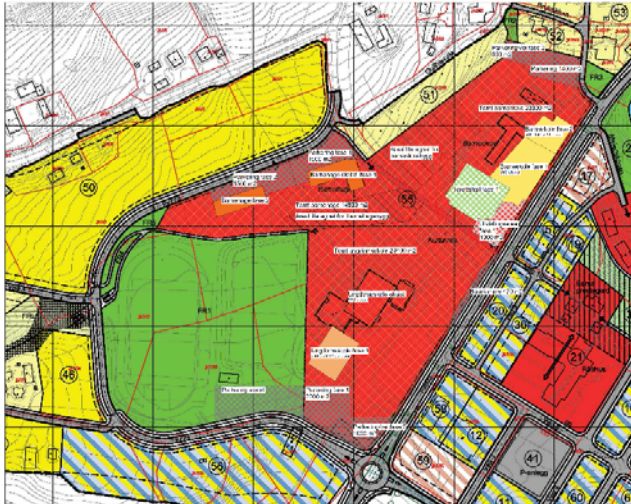


Figur 16 Fase 1

Fase 1

Barneskole i fase 1 er under bygging med 350 elever og grunnflate 2300 m². Idrettshall i fase 1 for barneskolen er på 2200 m². Eksisterende barnehage er 1000 m². Ungdomskolen i fase en er totalt 630 elever med 270 elever i et tilbygg.

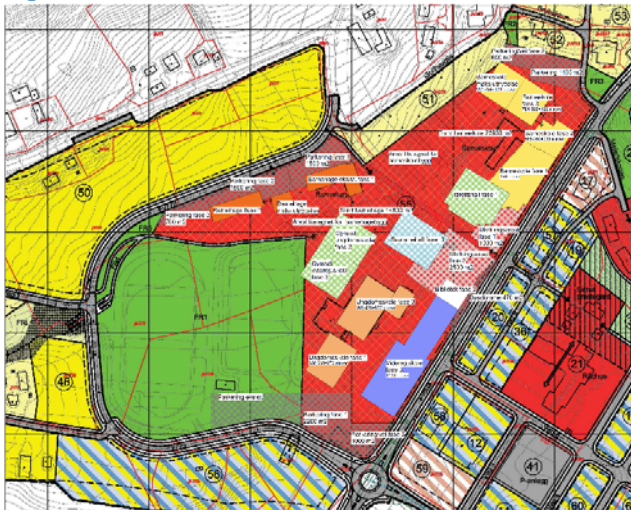
Områdeplan for Børsa – Skaun kommune



Figur 17 Fase 2

Fase 2

I fase 2 utvides barneskolen med 238 elever samt en ny barnehage på 800m² grunnflate.

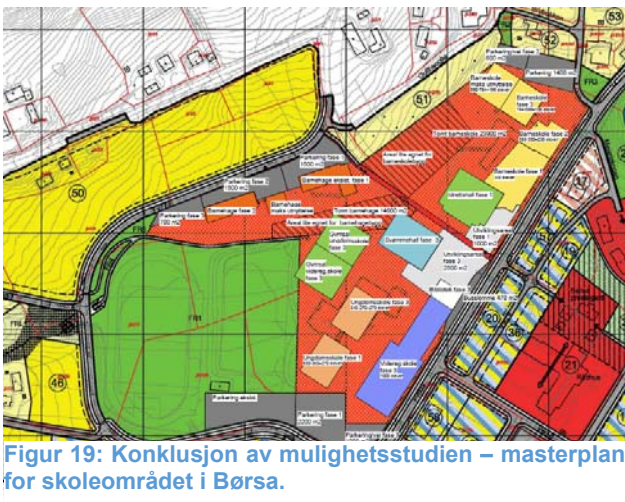


Figur 18 Fase 3

Fase 3

Fasen innebærer en maks utnyttelse og viser tomtas samlede potensiale. Fasen rommer det er plass til en rekke tilbud:

- Ny ungdomsskole, 900 elever
- Gymsal til ungdomsskole
- Svømmehall
- Bibliotek
- Videreg. skole 1000 elever
- Gymsal til v.g. skole.
- Barneskolen har en maks utnyttelse på 980 elever.



Figur 19: Konklusjon av mulighetsstudien – masterplan for skoleområdet i Børsa.

Konklusjon:

Masterplan for skoleområdet

Mulighetsstudiet viser at det på skoleområdet er plass for kommende utvikling av skoler i overskuelig framtid. Det er plass til utvikling av et fullverdig tilbud uten at arealer til friidrett beskjøres. Mulighetsstudiet i Børsa må imidlertid sees i sammenheng med tilsvarende mulighetsstudie i Buvika.

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

Konklusjonen av denne var at Børsa og Buvika har full dekning på egne barneskoler, samt at det på sikt er ønskelig å etablere ungdomsskole også i Buvika, da dette er den minst transportkrevende løsningen. Kapasitetsberegningene viser da at det for Børsa er rom for ny ungdomsskole for rundt 540 elever.

Videregående skole legges til Børsa da dette skoleområdet er stort nok for denne type etablering, samt muligheter til å bygge opp under utviklingen av et kultursted med bibliotek og svømmehall. Dette er det ikke rom for i Buvika.

Mulighetsstudien for skoleområdet skal være retningsgivende for detaljregulering av området.

4.3.4. Avfallshåndtering – renovasjon

Renovasjonsløsninger skal utformes i henhold til forskrift om husholdningsavfall, HAMOS. Detaljerte løsninger skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

4.3.5. Parkering

For dimensjonering av parkeringsbehov, legges bestemmelser om parkering i kommuneplanens arealdel til grunn der ikke annet er nevnt.

4.4. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Eksisterende og regulerte vegtraseer innenfor planområdet videreføres i stor grad. Foreslåtte vegløsninger er tilpasset framtidige utbygginger i Børsa der det er lagt opp til et tredelt veghierarki: sentrumsgater, bolig-gater og fjernveger.

4.4.1. Gateprofil i sentrum

Planen legger opp til at veger og gater utformes opp i hht. et veghierarki som skal tydeliggjøre Børsa som et urbant tettsted med gode koblinger til omkringliggende områder. Vegene har ulike gateprofiler (se vedlegg 5.2).

4.4.2. Veger (o_V1-o_V3)

Fylkesveger er hovedveger som er oppgradert til gateprofiler i sentrum. Innenfor sentrum er det planlagt tosidige fortau eller gang- og sykkelveger og lave hastigheter pga. lokalisering av myke funksjoner som skoler, barnehager, boliger og handelsområde m.m.

o_V1 er eksisterende veg og er hovedvegtrase gjennom sentrum av Børsa. Trase og gateprofil beholdes uendret.

Sørligste del av FV773 er foreslått lagt om. Fra kryss i Gullhauglia og nordover beholdes vegføringen. Før utbygging av nye boligområder som naturlig vil benytte o_V1 kan skje, må omlegging av FV773 rundt skolen og idrettsanlegg være gjennomført.

Områdeplan for Børse – Skaun kommune



Figur 20 o_V1 (FV 803) gjennom Børse sentrum, sett mot sørvest og Børsakrysset. Bolig/næring og sentrumsfunksjoner til venstre, skoleområde til høyre, forretning/næring i enden av vegen (kilde: google streetview).

I nordøstlig del av o_V1 skal trase i hovedsak være uendret med unntak av mindre justeringer i kurvatur ved Jyssan. Vegen er regulert med utvidet bredde for å gi tilfredsstillende standard ved utbedringer i forbindelse med atkomst til nye boligområder langs vegen. Dette innebærer at det også skal opparbeides gang- og sykkelstier og fortau langs hele vegen (se under).

O_V3 er ny vegforbindelse mellom o_V1 og o_V2 og betjener boligområdene B24-B27.

I forbindelse med flere av boligområdene er det regulert felles veger som er private veger.

I nye boligområder skal det opparbeides ensidig eller tosidig fortau.

4.4.3. Gang og sykkelveger (o_GS), fortau (o_FTA) og gangveg (o_GG)

Langs o_V1-o_V3 er det planlagt gang- og sykkelveger som kobler framtidige boligområder med sentrum. Det skal opparbeides gatelys langs disse traseene.

Fortau og gang- og sykkelveger leder fram til krysninger på tvers av veger og gater fram til nye boligområder.

4.4.4. Gangveg (o_GG)

Gangveg (o_GG8) er regulert i forbindelse med sentrumsformål som BFK.

I tilknytning til boligområdene B10-B21 er det også regulert gangveg (o_GG1-o_GG7) innenfor området. Utformingen gir et boligområde med høy trafiksikkerhet og meget gode vilkår for myke trafikanter og for lek og opphold mellom husene. Gjennom gangvegens kobling til grøntdragene G2, G4, G5 og G6 opprettes også muligheter for etablering av snarveier og lek i skogsområdene. Gangveg og grøntdrag som her er beskrevet inngår hovedsakelig i reguleringsplan for Hammer gård, som skal videreføres, men er tatt med i beskrivelsen da boligområdet er lokalisert sentralt i områdeplanen og har viktige grep for grøntforbindelser og gang/sykkelforbindelser i planen.

4.4.5. Trafikksikkerhet

Planen har fokus på å ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter gjennom planlegging av et helhetlig gatehierarki. Fortau (FTA) og gang- og sykkelveger (GS) er planlagt langs alle gater og veger. Et viktig element er å holde hastigheten nede, dette oppnåes med smale tverrprofiler i boligater som anbefalt av Byggforsk

Vegløsningene er tilpasset framtidige utbygginger i Børsa. Dette gir vegnettet god kapasitet, trygge atkomstsituasjoner for kjørende, samt riktige fartsgrenser i de ulike utbyggingssområdene. Hensynssoner for friskt omtales i kap. 4.8.

4.5. GRØNNSTRUKTUR

Arealer vist som grønnstruktur (G) og friområde (FO) utgjør sammen med LNFR-områder større sammenhengende grøntdrag innenfor planområdet. Grønnstrukturen ligger mellom eksisterende og nye boligområder som grønne forbindelser mellom marka og sentrum.

Område o_FO1 er Moan idrettspark. Sammen med grønnstrukturen er dette det viktigste området for idrett, rekreasjon og lek i Børsa. Området er i en del av områdene som inngår i mulighetsstudiet omtalt i kap. 4.3 og har potensiale for framtidig utvikling.

Område G8 oppretter en sammenhengende forbindelse mellom LNFR landbruksområde på Hammer, boligområder ved Hammersbakken, forbi boligområder på Moan og ender opp ved Friområde ved idrettsparken. Regulert bredde på G8 er bredere enn eksisterende vegetasjon og innebærer en styrking av grøntdraget mellom framtidige boligområder B24, B27, B28, B29 og B31 samt de eksisterende boligområder mellom disse.

Gjennom ivaretagelse, sammenkobling og utvidelse av eksisterende grønne arealer vil villtrakk og andre naturverdier ivaretas og kan passere mellom boligområder istedenfor gjennom.

4.6. HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE FRISIKT

Det er etablert hensynssoner (H_140) ved avkjørsler/kryss for å ivareta gode siktforhold ved ut- og innkjøring. Frisktsoner er vist i plankart og gitt reguleringsbestemmelser.

4.7. HENSYNSSONE - FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG

Innenfor området går det høgspenningledninger i mast, i en bredde på 3 meter. Ifølge opplysninger fra Trønderenergi er spenningsnivået 22 kilovolt (kv) og strømstyrke 20 ampere (max belastning). Midlere årsgjennomsnitt er mindre enn 20 ampere.

Høyspenttraseer er markert som hensynssone (H_570) faresone for høgspenninganlegg.

For boligformål gjelder avstand som er oppgitt i veileder fra Statens strålevern. Avstanden fra bolig til nærmeste ledning skal være minimum 15 m. Der traseen går gjennom boligformål er hensynssonens totale bredde 33 m. Innenfor denne sonen er det restriksjoner på tiltak. Boligbygging og plassering av lekeplasser innenfor sonen er ikke tillatt.

Byggeforbudet for øvrige tiltak innenfor sonen er satt til 6m fra ytre ledning, noe som tilsvarer en reell sone på 15m bredde.

4.8. HENSYNSSONE – BEVARING KULTURMILJØ

For grøntområde på Jyssen er det på plankartet vist hensynssone bevaring kulturmiljø (570).

4.9. HENSYNSSONE - STØY

Hensynssone for støy tilsvarende Statens vegvesens støyvarselkart med prognose fram til 2030 er vist på plankartet.

4.10. HENSYNSSONE – VIDEREFØRING GJELDENDE DETALJREGULERING

For områder der gjeldende detaljreguleringsplaner skal videreføres er det etablert hensynssone, jf. § 11-8 f) i PBL.

4.11. ANDRE TEMA

4.11.1. Tilgjengelighet

Føringene fra ny lov plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippet om tilgjengelighet og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 10) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

Tilgjengelighet i utearealer og atkomstsoner skal dokumenteres i illustrasjonsplaner som skal vedlegges detaljreguleringsplaner.

4.11.2. Støy

Ved utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene skal det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner gjøres mer nøyaktige støyberegninger. Aktuelle støytiltak vurderes i hvert enkelt plantilfelle på bakgrunn av Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1520 T-1442/2012, eller nyere utgaver.

4.11.3. Grunnforhold, geotekniske forhold – kvikkleire

Planen legger til rette for større bolig- og infrastrukturutbygginger i flere områder innenfor faresone 160 Børsa. Se vedlegg 3 ROS-analyse.

For områder under marin grense skal det før utbygging, gjennomføres en skredfarevurdering av fagkyndig. Geoteknisk utredning skal foreligge før utbygging av boligområder B24, B27-B31, som grenser til grøntdrag G8.

Sikringstiltakene av bekken i grøntdrag G8 skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til bygging i område B24, B27-B31, samt bygging av o_V1 - o_V3 og f_V1 med tilhørende fortau og gangveger. Geotekniske sikringstiltak i og ved bekken vest for idrettsbanen skal gjennomføres i samsvar med en på forhånd utarbeidet plan utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Fagkyndig skal vurdere bekkens skadepotensiale med hensyn til flom og eventuell nødvendige tiltak skal inngå i planen Det skal søkes løsninger som gir en åpen vannføring. Planen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse for nevnte tiltak gis. Planen skal følge rammesøknad.

4.11.4. *Infrastruktur –vann og avløp og brann*

Krav til tilknytning til kommunalt nett må gjøres gjennom reguleringsplanen eller ved søknad om byggetillatelse.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal kommunens VA-normer legges til grunn. Det må redegjøres for endringer i avrenningen fra utbyggingsområdet. En prinsipiell VA-plan må utarbeides for å redegjøre for tilknytning og prinsipielle løsninger i den enkelte utbyggingsområdene. Tilfredsstillende brannvannskapasitet og atkomst for brannbiler og redningskjøretøy skal sikres i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

I områder uten kommunal vannforsyning må det etableres en egen ordning for vannforsyning. Større mengder brannvann, for eksempel til sprinkleranlegg, vil ikke nødvendigvis kunne leveres gjennom dette ledningsnett, men må sikres på annen måte.

Se for øvrig vedlegg 3 ROS-analyse.

4.12. ENERGI Forsyning

Det er ikke gjort en detaljert kartlegging av ledningsnett. Det er imidlertid god kapasitet i distribusjonsnett, og det ligger dermed godt til rette for nyetableringer.

Det er ikke gitt fjernvarmekonsesjon i kommunen foreløpig. Sjønære sentrumsområder med høy befolkningstetthet har et potensiale for utvikling av nær-/fjernvarmenett knyttet til varmeopptak fra sjøvann (Kilde: Energiutredning TrønderEnergi Nett).

Det skal redegjøres for kapasitet på distribusjonsnett i forbindelse med reguleringsplaner.

Se kap. 4.9 for beskrivelse av høgspenninganlegg innenfor området.

4.13. INFRASTRUKTUR OG KOSTNADER

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur ved regulering av boligområder innebærer store tiltak og kostnader som må finansieres i felleskap.

Særlig i tettsteder vil det ofte ved utarbeidelse av reguleringsplaner være nødvendig å komme fram til avtaler om opparbeidelse og finansiering av nødvendig teknisk infrastruktur mellom utbygger og kommune.

I forbindelse med plan- og byggetiltak forutsettes det at det inngås utbyggingsavtaler før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendige teknisk infrastruktur.

5. Konsekvenser av planforslaget

5.1. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er gjennomført ROS-analyse på basis av sjekklister (se vedlegg 3 ROS-analyse). Det er gjort registreringer av mulig sårbarhet og risiko innenfor ulike tema som er viktige av hensyn til samfunnssikkerhet. Risiko og sårbarhet er redusert gjennom reguleringsbestemmelser, som stiller krav til hvordan de ulike temaene skal hensyntas i forbindelse med detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak. For videre detaljplanlegging forutsettes det at det tas hensyn til følgende tema:

- Naturgitte forhold:
Faresone for kvikkleireskred som ligger innenfor planområdet dekker framtidige boligområder og andre utbyggingsområder. Rekkefølgebestemmelser stiller krav til at sikkerhet mot skred er dokumentasjon gjennom vurdering av områdestabilitet og evt. forslag til tiltak forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og byggesaker.
- Infrastruktur, herunder elektrisitet, teletjenester, vannforsyning, renovasjon, høgspent, brannvann og atkomststruter for brannbil:
Kapasitet og løsninger må avklares i forbindelse med detaljreguleringsplaner og byggesaker.

5.2. NATUR- OG MILJØMESSIGE VIRKNINGER

5.2.1. *Naturmangfold*

Planforslaget ventes ikke å få negative virkninger på naturmangfold. I hht. vurdering av naturmangfold som er foretatt i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

Naturmangfold er tema som i hht. Naturmangfoldloven også skal sjekkes ut på detaljplan- og byggesaksnivå.

5.2.2. *Grønnstruktur*

Planen inneholder flere store og sammenhengende grønnstrukturer, LNF- områder og friområder som i hver sin ende av eksisterende og nye boligområder, er knyttet til marka og sentrum.

Gjennom ivaretagelse og sammenkobling av grønne arealer vil også villtråkk ivaretas.

5.2.3. *Miljø*

Planforslaget forventes ikke å gi negative miljømessige virkninger.

5.2.4. *Støy*

Planforslaget legger til rette for utbygging i støyutsatt områder langs E39. Økt trafikk på lokalveger gir en viss økning av støy. Reguleringsbestemmelser ivaretar at støysituasjonen skal vurderes i forbindelse med detaljplanlegging av områder som har

Områdeplan for Børsa – Skaun kommune

støyfølsomme formål. Ved behov skal avbøtende tiltak mot støy foreslås. Hensynssone for støy der prognose for støyvarselkart fram til 2030 er lagt til grunn.

5.2.5. Grunnforhold, geotekniske forhold – kvikkleire

Planforslaget ivaretar hensynet til geotekniske forhold gjennom rekkefølgebestemmelser. For områder under marin grense skal det før utbygging, gjennomføres en skredfarevurdering av fagkyndig. Geoteknisk utredning skal foreligge før utbygging av boligområder B24, B27-B31, som grenser til grøntdrag G8.

Sikringstiltakene av bekken i grøntdrag G8 skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til bygging i område B24, B27-B31, samt bygging av o_V1 - o_V3 og f_V1 med tilhørende fortau og gangveger. Geotekniske sikringstiltak i og ved bekken vest for idrettsbanen skal gjennomføres i samsvar med en på forhånd utarbeidet plan utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Fagkyndig skal vurdere bekkens skadepotensiale med hensyn til flom og eventuell nødvendige tiltak skal inngå i planen Det skal søkes løsninger som gir en åpen vannføring. Planen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse for nevnte tiltak gis. Planen skal følge rammesøknad.

5.2.6. Infrastruktur – veg, vann og avløp

Overordnede vegstrukturer representert ved eksisterende fylkesveger beholdes. Planlagte gatetverrsnitt innebærer en oppgradering av store deler av vegnettet. Oppgradering vil utløses i forbindelse med utbygging av nye boligområder.

Ny vegtrase med fortau og gang og sykkelveg planlagt rundt idrettsområde og skoleområde i sentrum gir atkomst også fra «baksiden» av området. Ny samleveg gjennom tilstøtende framtidige boligområder i vest avlaster trafikk på Rossmovegen forbi Gullhauglia m.m. Samlevegen gir også en mer effektiv kobling mellom eksisterende boligområder langs FV 703 og idrettsanlegg og skole i sentrum.

Større bolig- og infrastrukturebygginger krever vurderinger av overvannssituasjonen, samt vann- og avløpstilkoblinger og brannvann. Reguleringsbestemmelser sikrer at dette skal avklares og ivaretas gjennom detaljreguleringer.

5.3. SAMFUNNSMESSIGE VIRKNINGER

5.3.1. Boligtilbud i sentrum - fortetting

Markedet i randkommuner som Skaun betjener markedet med nybygg av eneboliger, rekkehus, kjedehus og små leilighetsbygg som ikke betjenes i Trondheim.

Høyere utnyttelse ved valg av en mer arealintensiv typologi er imidlertid ikke realistisk da det i Skaun er snakk om en begrenset etterspørsel etter blokkbebyggelse. Planen legger til derfor opp til en større differensiering i det lokale boligmarkedet, samtidig som ny bebyggelse fortsatt kan oppleves som en landlig boform og et alternativ til å bo i by. Planen legger til rette for god bokvalitet og god tilgjengelighet til sentrum.

5.3.2. Trafikkforhold

Boligfortetting med gode gang- og sykkelveger i sentrum bidrar til at lokal bilbruk kan erstattes med gange og sykling.

Trafikksikkerhet forventes å bli bedret på grunn av en oppgradering av vegstruktur gjennom å planlagte gateprofiler med gang og sykkelveger og fortau, samt regulering av hensynssoner i kryss.

5.3.3. Energiforsyning

Ved planlegging av ny eller større bebyggelse må kapasitetsbehov vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner.

5.3.4. Landskap - nær- og fjernvirkning

Framtidig bebyggelse vil i stor grad lokaliseres på tidligere LNF- områder i skråningene vest for dagens sentrum i Børsa. I takt med nye utbygginger, vil kulturlandskapet gradvis endres over tid fra å bestå av spredte gårdsbruk med tilliggende dyrkamark og spredte boligklynger til å bli en del av et utvidet tettsted med differensiert boligbebyggelse.

Bebyggelsen ligger godt synlig fra E39, og på denne måten bidra til å synliggjøre stedet for forbipasserende.

Framtidig bebyggelse vil fylle ut arealer mellom eksisterende bebyggelse og binde sammen boligområder. Ut fra topografien der det er planlagt framtidige utbygginger, forventes det gode utsikts- og solforhold for både ny og eksisterende bebyggelse.

5.3.5. Stedsidentitet – estetikk og byggeskikk

Det forventes at Børsa som tettsted vil få økt attraktivitet som bo- og arbeidssted gjennom tilrettelegging av flere nye og sentrumsnære boligområder. Bedre koblinger mellom boligområder og nærings- og tjenesteyting i sentrum legger grunnlag for økt stedsopplevelse og tydeligere stedsidentitet.

Store framtidige boligutbygginger vil tilføre stedet ulike boligtypologier en og tilføre ny mer differensiert estetikk byggeskikk på stedet. Ved at bebyggelsen er synlig fra sentrum, vil dette gi en opplevelse av nærhet og sammenheng innenfor tettstedet.

5.3.6. Barn- og unges interesser

Barn og unges interesser i planleggingen er særlig ivaretatt gjennom plangrep som trafiksikre gang- og sykkelveger mellom gjennom sentrum og mellom boligområder og skole- og idrettsområder. Tilrettelegging for sentrumsnære boligområder med høy tetthet og tilliggende grøntdrag med nærhet til kommunikasjon og tjenestetilbud og handel gir gode tettsteder som er attraktive for barnefamilier. Grønne forbindelser/grøntdrag er positivt for barn og unges ferdsel på tvers i områdeplanen.

5.3.7. Kulturminner

Område med kulturminner ivaretas gjennom vist hensynsone «bevaring kulturmiljø» i plankart med tilhørende rekkefølgebestemmelser.

5.3.8. Tilgjengelighet - Universell utforming (uu)

Det er forventet økt tilgjengelighet i forbindelse med utbygging av nye boligområder, områder for offentlig tjenesteyting, nærings- og handelsområder samt friområde gjennom at det er satt krav til at ny bebyggelse skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

5.4. UTBYGGINGSAVTALER OG INFRASTRUKTURFOND

Kommunen vil ved utvikling av nye boligområder i kommunen benytte infrastrukturfond for finansiering av tiltakene. I fordelingen av kostnader ved opparbeidelse av ulike felles teknisk infrastruktur benyttes infrastruktursoner som et virkemiddel for gjennomføring og en rettferdig fordeling av kostnader. Infrastruktursoner er vist som hensynssoner på plankart i arealdelen, med tilhørende bestemmelser, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

5.4.1. Infrastrukturfond

For å sikre en god utvikling og finansiering av teknisk infrastruktur i utbyggingsområder vil kommunen inngå utbyggingsavtaler. Kommunen kan pålegge utbygger innbetaling i budne fond som øremerkes konkrete infrastrukturtiltak, som avtalt i utbyggingsavtaler.

I arealplanen er det lagt inn infrastruktursoner, som skal ivareta og sikre en riktig fordeling av kostnader og arealverdier tilknyttet reguleringsplanene, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

6. Vedlegg

- 1: Reguleringsbestemmelser datert 05.08.2014
- 2: Plankart datert 02.07.2014
- 3: ROS-analyse sjekklister datert 04.06.14
- 4.1 Kunngjøringsannonse i aviser og varslingsbrev
- 4.2 Kunngjøringsannonse utvidet planområde områdeplan Børsa
- 4.3: Innkomne merknader til planarbeidet
- 5.1: Infrastruktur - vegplan
- 5.2: Normalprofil Gatetverrsnitt
- 6.1: Reguleringsplaner innenfor planområdet; kartoversikt
- 6.2: Reguleringsplaner innenfor planområdet; tabelloversikt
- 7.1: Mulighetsstudie for skoleområdet - matrise
- 7.2: Masterplan for skoleområdet, Børsa – illustrasjon
- 8: Mulighetstudie boliger - prinsippkisser