

Saksutredning

Arkivsak: 2023/1338-1

Saksbehandler: Jørgen Sætre

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
27/23	14.06.2023	Plan- og miljøutvalget
26/23	20.06.2023	Kommunestyret

2. gangs behandling - detaljreguleringsplan Elvebakken - eiendommen gnr/bnr 147/2 og 173/1

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret vedtar detaljregulering Elvebakken, som vist på plankart sist revidert 13.04.23, med reguleringsbestemmelser sist revidert 24.05.23, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 27/2023 i møte den 14.06.2023

Behandling

Vedtak

Kommunestyrets behandling av sak 26/2023 i møte den 20.06.2023:

Behandling

Lars Arne Pedersen, Ap fremmet følgende forslag til tilleggspunkt.

Tilleggspunkt:

«Det må utarbeides og godkjennes en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.»

Det ble innvilget gruppemøte og forslaget ble deretter trukket.

PMUs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar detaljregulering Elvebakken, som vist på plankart sist revidert 13.04.23, med reguleringsbestemmelser sist revidert 24.05.23, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Bakgrunn for saken

Nøkkeldata

Berørte Eiendommer: 147/2, 173/1, 174/2, 1039/6, og 1065/11 og 12

PlanId: 201805

Forslagstiller: Børsa Bolig AS

Plankonsulent: Norgeshus AS

Kort om planen

Planområdet ligger langs Børselva på østsiden av Børsa sentrum. Hensikten med planen er å legge til rette for sentrumsnær boligbygging med tilhørende uteoppholdsarealer i Børsa sentrum.

Boenhetene er planlagt med variasjon i størrelse og type slik at de kan dekke ulike behov samtidig som de bidrar til høy boligtetthet i et sentrumsnært område. Planen legger også til rette for en offentlig turveg langs Børselva.

Saksgang

Det ble holdt oppstartsmøte 26.09.18 og reguleringsarbeidet ble kunngjort 08.11.18.

Plan- og miljøutvalget vedtok ved 1. gangsbehandling 16.02.21 å legge planen ut til offentlig ettersyn og høring. Planen ble revidert i henhold til vedtaket og ble lagt ut til høring i perioden 30.07.21 – 12.09.21.

Offentlig ettersyn og høring

Det kom seks uttalelser til reguleringsplanen.

Uttalelser sammendrag	Vurdering
<p>Statsforvalteren i Trøndelag 07.09.21</p> <p>Det fremmes faglige råd til reguleringsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Det gis faglig råd om å øke utnyttelsen noe for å sikre en best mulig arealutnyttelse. -Det gis faglig råd om at det sikres bestemmelser om at det skal etableres parkering under bakken. -Det vises til retningslinje T-1442/2021 med nye kapitler og tabellnummer i planbestemmelsene. -Det legges inn tallverdier for støygrensene i bestemmelse § 4.2. -Det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige støyskjermingstiltak etableres før boliger tas i bruk før sluttbehandling av planen. -Eksisterende kantvegetasjon langs Børselva vises i plankartet med riktig formål, og det knyttes bestemmelser til bredde og ivaretagelse av kantsonen. -Det settes bestemmelser om parkering under bakken for BBB1 og B1. -Det gjennomføres en redegjørelse for hva som tenkes rundt temaet mer energieffektive bygninger og miljøvennlig energiomlegging. Bestemmelsene oppdateres eventuelt med hensyn på denne redegjørelsen før 2. gangs behandling. -I bestemmelsenes § 3-7 første kulepunkt, «Utbyggingsrekkefølge bør 	<p>Reguleringsplanen legger opp til minimum 83 boliger. Dette oppfyller kravet om 4 boliger per daa. Planen åpner også for opptil 98 boliger totalt.</p> <p>Bestemmelsene åpner for parkeringskjeller, og parkeringsdekningen vurderes som tilfredsstillende.</p> <p>T-1442/2021 er tatt inn i bestemmelsene.</p> <p>§ 4.2 viser til tabell 2 i T-1442/2021.</p> <p>Støyskjermingstiltak er tatt inn i rekkefølgebestemmelse §3.10.</p> <p>Det framgår av bestemmelse §7.3 at eksisterende kantvegetasjon langs Børselva i størst mulig grad skal ivaretas.</p> <p>Bestemmelse §6.7 omhandler parkering under bakken for BBB1 og B1.</p> <p>Det er utført en redegjørelse i forhold til energi (Se vedlegg 21).</p>

<p>planlegges i samråd med geotekniker», erstatter ordet «bør» med «skal».</p> <p>-I bestemmelsen § 4-1 Utomhusplan, skal vises framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting m.m., (dokumenteres ved målsetting).</p>	<p>Dette er tatt til etterretning og endret.</p> <p>Tatt til etterretning.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune 13.09.21</p> <p>Som fylkesvegeier fremmet fylkesdirektøren innsigelse til planen inntil:</p> <p>-Bestemmelse §6.5 om kollektivholdeplass er sikret som en rekkefølgebestemmelse med krav om gjennomføringsavtale.</p> <p>-Avbøtende tiltak for å sikre uteoppholdsarealene mot vegstøy er sikret i de juridiske dokumentene i saken.</p> <p>-Det er utført en analyse og beskrivelse av trafikkløsning og konsekvenser for foreslått ny avkjørsel fra fv. 800 med mulige avbøtende tiltak.</p> <p>Hvis det ikke er mulig å komme fram til omforente løsninger, vil saken bli behandlet politisk i fylkesutvalget.</p>	<p>Bestemmelse om kollektivholdeplass er utformet i henhold til dette.</p> <p>Avbøtende tiltak i forhold til dette er tatt inn i bestemmelsene.</p> <p>Trafikkanalysen for detaljregulering Elvebakken ble revidert av Norgeshus 09.09.22. Revidert trafikkanalyse ble oversendt fylkeskommunen.</p> <p>I fylkeskommunens svar datert 12.12.2022 konkluderes det med at innsigelsen ikke kan trekkes før planen løses uten direkte avkjørsel fra fv. 800.</p> <p>Kommunen anmoder i brev til fylkeskommunen 25.01.23 om frafall av innsigelsen.</p> <p>Det argumenteres for løsningsforslag 2 i trafikkanalysen. Innkjøring til feltet vil skje fra fv. 6630 og avkjørsel til fv. 800 stenges med</p>

	<p>bom, slik at denne avkjørselen er tilgjengelig for nødetater og at renovasjonsbil og liknende slipper å rygge i feltet.</p> <p>Kommunen har hatt møte med fylkeskommunen for å avklare dette spørsmålet.</p> <p>Fylkeskommunen opprettholder sitt standpunkt i møtet, og sender spørsmålet om innsigelsen til behandling i fylkesutvalget 28.03.23.</p> <p>Fylkesutvalget vedtar at innsigelsen knyttet til adkomst fra fv. 800 trekkes.</p>
<p>NVE 16.09.21</p> <p>NVE mener planen strider mot vesentlige regionale eller nasjonale interesser knyttet til sine ansvarsområder og fremmer derfor innsigelse til planforslaget, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-4, 28-1 og byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3.</p> <p>NVE har innsigelse til planforslaget inntil det foreligger en supplerende geoteknisk vurdering og en uavhengig kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen, i henhold til NVEs veileder 1/2019 – og anbefalinger fra vurderingen er ivaretatt i planen med bestemmelser.</p>	<p>Supplerende geoteknisk rapport ble utført av Geo Norway 03.03.22, og uavhengig kvalitetssikring ble utført av WatnConsult 18.03.22.</p> <p>Kommunen oversender anmodning om frafall av innsigelse på grunnlag av rapportene.</p> <p>NVE bekrefter i brev av 10.06.22 at innsigelsen trekkes.</p>
<p>Statens vegvesen 16.08.21</p> <p>Statens vegvesen uttalte seg til varsel om oppstart i brev av 22.11.2018. Våre innspill synes i det vesentlige å være ivaretatt når det gjelder byggegrense mot E39. Eventuell utvidelse av E39 vil sannsynligvis være mest aktuelt i sørlig retning. Forholdet til våre eiendommer i nord må avklares i egen sak med tanke på</p>	<p>Tas til etterretning. Eiendomsforhold løses mellom partene.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene om støy er tilfredsstillende revidert.</p>

<p>eventuelt salg. Realisering av planen kan ikke skje før dette er avklart. Når det gjelder støyhensyn registrerer vi at støyrapportens forslag til reguleringsbestemmelser ikke er ivaretatt. I tillegg er Miljøverndepartementets retningslinjer for støy endret og har nå betegnelsen T-1442:2021. Statens vegvesen forutsetter at ovennevnte blir korrigert.</p>	
<p>Selberg Arkitekter AS 10.09.21</p> <p>I forbindelse med varslet oppstart for detalj- regulering Elvebakken, sendte Furuвика</p> <p>Utvikling AS et innspill til planen. I innspillet vises ønsket trase for en vegforbindelse mellom fv. 709 og fv. 800 langs nordsiden av E39. Forslagsstiller for Elvebakken har valgt å ikke hensynta dette i sitt planforslag.</p> <p>Prosjektet Furuвика næringsområde ønsker fortsatt vegforbindelsen på nordsida av E39 som vist i tidligere innspill. Prosjektet vurderer at vedlagte løsning best ivaretar både boligområdet på Elvebakken og generell trafiksikkerhet i området. Atkomstvegen er ikke i konflikt med boligområdet, men forutsetter at boligområdet får adkomst fra den nye adkomstvegen.</p> <p>Boligområdet er allerede utsatt for støy fra E39 og må derfor uansett støyskjermes.</p> <p>Ny adkomstveg er tenkt plassert inntil E39 og vil kunne fungere som omkjøringsveg</p>	<p>Som påpekt har forslagstiller for detaljregulering Elvebakken ikke ønsket å innarbeide prosjekt Furuвика næringsområdes foreslåtte veitrase i sin plan.</p> <p>Detaljregulering Elvebakken har kommet lenger i planbehandlingen enn Furuвика Næringsområde, og i sin planprosess har detaljregulering Elvebakken ikke villet hensynta denne betydelige tekniske infrastrukturen det knytter seg noe usikkerhet til. Kommunedirektøren vektlegger samfunnsnyttet for bolig etablering foran ny vegtrasé som øker belastningen i området.</p> <p>Det vurderes at detaljregulering Elvebakken kan vedtas som den nå framstår. Dette vil ikke umuliggjøre at det senere reguleres inn en vei som prosjekt Furuвика næringsområde ønsker.</p> <p>Dette vil kreve at ny regulering tilpasser seg reguleringsplanen som er vedtatt i området.</p>

<p>for E39. Dette vil avlaste fv. 6648 gjennom Børsa sentrum og dermed bedre</p> <p>trafikksikkerheten i et område med mye gangtrafikk ifb. med skoler, bibliotek, kulturhus, idrettshaller og butikker.</p> <p>Planlagt adkomstveg vil også gi utrykningskjøretøy fra Skaun brannstasjon en ny mulighet for rask forbindelse til fv. 800 uten å kjøre gjennom Børsa sentrum.</p>	
<p>Eivind Andaas datert 11.09.21</p> <p>Ser at sin eiendom 174/2 blir kraftig berørt/omfattes av planforslaget. Har forsøkt dialog med tiltakshaver i forhold til dette, men ikke kommet til enighet om noen avtale.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Dette er privatrettslig og eiendomsforhold må løses mellom de aktuelle partene.</p>

Samlet vurdering

Planforslaget legger opp til et meget sentralt område med gode kvaliteter og et variert utvalg boenheter. Det er i tråd med overordna planer og det vil styrke Børsa med et betydelig antall nye boliger.

Planen har mottatt omfattende uttalelser og flere innsigelser. Innsigelsene har omhandlet geoteknikk, støyforhold, kollektivholdeplass og ikke minst trafikkforhold. Etter revisjoner av planmaterieell samt en behandling i fylkesutvalget er alle innsigelsene nå trukket.

Innsigelsen fra fylkeskommunen på gjennomkjøring til Fv. 800, valgte kommunaldirektøren ikke å imøtekomme. Kommunedirektøren argumenterte i

denne sammenheng for en løsning med bom mot fv. 800, og at utkjøring på Fv. 800 i området er på en oversiktlig strekning. I gjeldende reguleringsplan er det vist tre utkjøringer. En forutsetning er at bom skulle sikres med rekkefølgebestemmelse. Det innstilles derfor på bestemmelser (vedlegg 5) der dette tas inn som rekkefølgekrav i §3-12. Etter dialog og anmodning om å trekke innsigelsen, har fylkeskommunen i sitt svar brev og behandling trukket innsigelsen. Reguleringsplanen kan derfor vedtas av kommunestyret uten krav til mekling.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i gangavstand til kollektivholdeplass, skole/barnehage, dagligvare og andre sentrumsfunksjoner, noe som kan være med på å minske personbiltrafikken og bidra til økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange.

Planlagte tursti langs elva vil være offentlig. Dette fremmer folkehelse som følge av økte muligheter for fysisk aktivitet i naturlige omgivelser. Elveområdet, et fint grøntområde, blir mer tilgjengelig for allmenheten og for Børsas innbyggere.

Miljømessig vurdering

Dagens situasjon viser et smalt belte med spredt skogvekst langs elva. Planlagt tiltak vil ivareta grønnstrukturen langs elva og gi liten endring i situasjonen. Belastningen av tiltaket vurderes som liten. Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven ikke vil bli berørt i betydelig grad som følge av planforslaget. En utvikling av området som beskrevet i planen vurderes godt i tråd med mål i byvekstavtalen som Skaun kommunen nå er en part i.

Økonomisk vurdering

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Plankart over bakken 13.04.23**
- 2 Plankart under bakken 13.04.23**
- 3 Vertikalnivåenes forhold 13.04.23**
- 4 Reguleringsbestemmelser Elvebakken - rev 13.04.23**
- 5 Reguleringsbestemmelser**
- 6 Uttalelse - detaljreguleringsplan - Elvebakken - Statsforvalteren**
- 7 Uttalelse - detaljreguleringsplan - Elvebakken - Trøndelag fylkeskommune**
- 8 NVEs innsigelse - offentlig ettersyn og høring - Detaljreguleringsplan - Elvebakken**
- 9 Uttalelse til offentlig ettersyn og høring - detaljreguleringsplan Elvebakken - Statens vegvesen**
- 10 Merknad - detaljreguleringsplan Elvebakken - Selberg arkitekter**
- 11 Uttalelse - detaljreguleringsplan Elvebakken**
- 12 Trafikkanalyse detaljregulering Elvebakken**
- 13 Svar på revidert trafikkanalyse - detaljreguleringsplan Elvebakken**
- 14 Spørsmål om adkomst for detaljregulering Elvebakken**
- 15 Fylkeskommunens uttalelse til anmodning om å trekke innsigelse - Detaljregulering av Elvebakken**
- 16 Geoteknisk vurdering**
- 17 Kontrollskjema**

- 18 Anmodning om frafall av NVEs innsigelse til detaljreguleringsplan Elvebakken**
- 19 NVE trekker innsigelse til detaljreguleringsplan Elvebakken**
- 20 Vurdering energi**
- 21 1. gangs behandling Detaljreguleringsplan Elvebakken**
- 22 Multiconsult notat**
- 23 Sol og skyggeanalyse**
- 24 Støyrapport**
- 25 ROS-analyse Elvebakken**
- 26 Planbeskrivelse**