

## Saksutredning

Arkivsak: 2023/2159-8

Saksbehandler: Sofie Johannessen

### Sakens gang

---

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
76/23		Plan- og miljøutvalget

### **Vedtak på Mindre endring av reguleringsplan for Ølsholmskjæret friluftsområde**

#### **Kommunedirektørens vedtak**

Kommunedirektøren vedtar reguleringsendringene for Ølsholmskjæret friluftsområde, datert 06. juni 2023. Det er vurdert at endringene ikke går ut over hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan, eller viktige hensyn til natur- og friluftsområder. Saken er behandlet som mindre endring av plan i og på forenklet måte i hht. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens vedtak kan påklages etter plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **Bakgrunn for saken**

Endringene av planen er for å hensynte Gaulosen marine verneområde i østre del av regulert friområde, og dermed tilrettelegge for at alle planlagte funksjoner i friområdet skal konsentreres i området vestlige del.

Reguleringsendringene ble varslet og lagt ut på offentlig ettersyn 26.04.23. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 27.04.2023. Det kom inn 7 uttalelser. Disse er fulgt opp og ligger vedlagt saken. Det har blitt gjort justeringer av planforslaget i dialog med Trøndelag fylkeskommune. Dette har resultert i aksept for planendringen under gitte forutsetninger. Fullstendig oversikt for hvordan disse forutsetningene er ivaretatt er vedlagt saken.

## **Endringer av gjeldende detaljregulering**

1. Endret plassering av avkjørsel som reduserer antall avkjørsler fra fylkesveg fra to til en, og avkjørsel blir felles for friområdet og enebolig (BF). Utforming av ny avkjørsel skal etableres etter Statens vegvesens håndbok N100.
2. Friområdets parkeringsplass flyttes inntil ny avkjørsel og krever mindre areal, og behov for terrenginngrep og utfylling.
3. Bussholdeplass i gjeldende regulering tilpasses fjerning av avkjørsel, og tilrettelegges for utbedringsstandard.
4. Tilrettelegging for kryssing av Fv.800 plasseres bak bussholdeplass i begge retninger. Gangsystemet i friområdet tilpasses til krysningspunkter, og det sikres universelt utformet gangforbindelse mellom bussholdeplass og servicebygget (#3)
5. Alle bestemmelsesområder for bygninger legges til vestre del av friområdet, utenfor Gaulosen marine verneområde og utenfor areal med usikre grunnforhold. I endret regulering flyttes #2 fra østre til vestre del av friområdet.
6. Det legges til rette for ny funksjon; utesvømmingsbase (#2) i sone med strand og eksisterende naust.

Planområdet har samme utstrekning som i gjeldende plan, med unntak av utvidelse inn i Buvikvegen/Fv.800 for siktsoner ny avkjøring, og utstrekning annen veggrunn grønt.

## **Endring i bestemmelsene**

Arealet mellom friområdets parkering (o\_P) og fylkesvegens sideareal (o\_AVG), reguleres til annen veggrunn teknisk anlegg (o\_AVT) og kan knyttes til friområdet. Areal avsatt til annen veggrunn teknisk ligger 2 meter lavere enn fylkesvegen. Arealet utnyttes til nytte for friområdet med anlegg som ikke er til hinder for fremtidig utvidelse av fylkeveg.

Kommunedirektøren viser til vedlegg for fullstendig oversikt over endringer i bestemmelsene.

## **Natur- og miljøforhold**

Gaulosen marine verneområde er et sjøområde på ca. 11 km<sup>2</sup> som ligger i en sidearm av Trondheimsfjorden ved utløpet til elven Gaula. Gaulosen er et relativt uberørt elvedelta som utgjør en viktig økologisk funksjon med variert plante- og dyreliv. Dette gjør det til et nøkkelområde for fugl og fiskens reproduksjon.

Fylkesmannen i Trøndelag (Statsforvalteren) har fått utarbeidet en forvaltningsplan Gaulosen marine verneområde – Trondheim, Melhus og Skaun kommuner 2017-2027. Verneformålet knytter seg til overflaten, sjøbunnen og vannsøylen. Strandlinjen til friområdet Ølsholmskjæret inngår i verneområdet. Forvaltningsplanen er videreført som forskrift med vernebestemmelser i Lovdata; <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2016-06-17-690>. Det er derfor ikke tilført vernehensyn i endring av gjeldende regulering.

Gaulosen marine verneområde er i større grad hensyntatt gjennom de nye reguleringsendringene. Friområdet ivaretar de ulike kvalitetene i området, samt at tilrettelegging for aktivitet tillegges den vestlige delen av området og anlegges med varsomhet. Dette medfører at Gaulosen verneområde i østre del i større grad blir hensyntatt og videreføres som naturområde. Hensikten er å ivareta livet i fjæra og det fugle- og dyrelivet som finnes i dette området. Videre vil det ikke tilrettelegges for nye gangforbindelser og feltet markert i gjeldende plankart med #2, som tillater oppføring av bygninger, er flyttet ut av vernesonen. Dette er med på å styrke naturvernområdet.

### **Trafikksikkerhet og tilgjengelighet**

Kjøreadkomst til friområdet er endret fra gjeldende regulering, og ligger nå i eksisterende avkjørsel til området. Dette gir en mer oversiktlig situasjon med gode siktforhold, og er ansett som en vesentlig forbedring fra gjeldende plan. Over Buvikvegen/Fv.800 vil det være to gangkryssinger fra gang- og sykkelvegen på motsatt side. Disse har gode siktforhold for både myke trafikanter og bilister. Det er videre sikret i bestemmelsene at krysningene påkobles direkte til fortau og gangstier som leder inn i friområdet for å hindre ferdsel på kjøreveg mellom bussholdeplass og avkjørsel. Det er vurdert at planen har gode løsninger for myke trafikanter, og ivaretar trafikksikkerhet på en god måte.

Kommunedirektøren anser det som lite sannsynlig at det blir etablert ny gang- og sykkelveg langs Buvikvegen/Fv.800 ettersom dagens løsning er vurdert som tilfredsstillende, og at nye boligområder kun vil være aktuelt på sørsiden av Fv.800. Tidligere foreslått løsning gir dessuten et større beslag på friområdet, og anses derfor ikke som aktuelt.

Reguleringsbestemmelser sikrer at friområdet utformes etter prinsippene om universell utforming. Gangforbindelse inn til friområdet, mellom fortau og parkeringsplass, er også sikret med universell utforming.

### **Konsekvenser av endringene**

Planendringene er ansett å føre til positive konsekvenser for området. Endringene utløser ikke krav om nye utredninger utover det som allerede er utført i gjeldende plan.

### **Konklusjon**

Reguleringsendringene vil gjøre at planen i større grad hensyntar Gaulosen verneområde, og samtidig føre til større arealutnyttelse i vestre del av friområdet som gir muligheter for flere friluftaktiviteter. I tillegg anses endringene å føre til bedre trafikksikkerhet. De nye reguleringsendringene er derfor ansett å være positive og i henhold til målene for detaljreguleringen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Vedtatt reguleringsendring vil sikre gjennomføring av tiltakene som er avsatt i kommunens budsjett.

## **Vedlegg**

- 1 Plankart datert 06.06.23**
- 2 Reguleringsbestemmelser - Ølsholmskjæret datert 08.08.23**
- 3 Planbeskrivelse reguleringsendring Ølsholmskjæret**
- 4 Illustrasjons- og landskapsplan - Ølsholmskjæret**
- 5 Markerte endringer reguleringsbestemmelser - Ølsholmskjæret**
- 6 Plankart signert 01.04.22**
- 7 Innspill til planarbeidet - samlet**