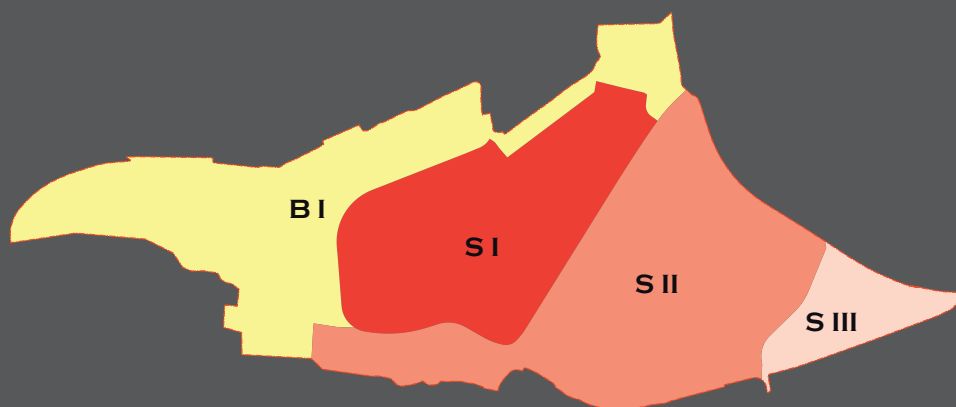




SKAUN KOMMUNE

Reguleringsplan

Børsa sentrum



SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap

Vedtatt 26.09.2007

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan Børsa sentrum, Skaun kommune

Innhold

Bakgrunn	5
Berørte grunneiere	5
Hensikt med planen	5
Utarbeidet materiale	6
Kunngjøring og varsel om igangsatt regulering	6
Planstatus	7
Gjeldende planer, vedtak og retningslinjer	7
Beskrivelse av planområdet	9
Dagens arealbruk i forhold til tilstøtende områder	9
Beskrivelse av planen	13
Målsetting og begrunnelse	13
Delområder	13
Vekst i folketall og næring	14
Plangrep	14
Bebyggelse	15
Arealbruk	15
Infrastruktur, trafikk	15
Parkering	16
Rekreasjon og naturforhold	16
Områdestabilitet	17
Konsekvenser av planen	19
Natur og miljø	19
Samfunnsmessige konsekvenser	20
Samråd og med-virkningsprosess	21
Prosess samråd og medvirkning	21
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan	23

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitektkontor As, på vegne av Skaun kommune som tiltakshaver.

Berørte grunneiere

Reguleringsplanen er en stor plan som berører en rekke private så vel som offentlige grunneiere. Vedrørende opplisting av hvilke eiendommer som berøres i dette planarbeidet vises det til liste i Skaun kommune ved utsendelse av varselbrev i forbindelse med igangsatt planarbeid.

Gnr/Bnr	Adresse	Navn	Kommentar
Se liste	Innbyggere Børsa	Se liste i kommunen	De berørte er tatt med i prosessen der planen har direkte konsekvens for Dem.

Hensikt med planen

Børsa ligger strategisk plassert ved E39 på aksene mellom Trondheim og Orkanger. Med Europavegen sør for Børsa har tettstedet også flyttet seg nærmere Trondheim. Tettstedsutviklingen har gått raskere enn antatt, noe som innebærer at planer for tettstedet må revideres tidligere enn forutsatt. Det har meldt seg et behov for en grundigere gjennomgang av arealanvendelsen for offentlig tjenester innen skole, helse og omsorgssektoren og en mer avklart stedsidentitet der struktur og steds karakter er sentrale tema. Særlig er problematikken med valg av riktig skoletomt vesentlig for Børsa. Plasseringen av skoletomt vil gi sterke føringer for utviklingen av Børsa som tettsted.

Dette har vært hovedbegrunnelsen for å gjennomgå et planarbeid som omfatter arealene i Børsa sentrum.

Utarbeidet materiale

Følgende materiale er utarbeidet:

- Reguleringsplan med bestemmelser 15.05.07, rev. 21.05.07 og vedtatt 26.09.07
- Reguleringsplan beskrivelse.
- "Reguleringsplan Børsa sentrum - Foreløpig høring", datert januar 2007.
- "Masterplan for skoler og nytt kulturhus", datert 15.05.07 og vedtatt 26.09.07.
- Illustrasjonsplan av nytt boligområde SIII.
- 3D-modell.

Kunngjøring og varsel om igangsatt regulering

Reguleringsplanen er kunngjort på følgende måte:

- Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging i Adressa og lokalaviser ble satt inn 02.12.06 og i Sør-trøndelag 10.01.07.
- Varselbrev ble sendt berørte 30.11.06.
- Planen ble lagt ut til høring i perioden 14.06.07 - 17.08.07. Høring ble annonsert i Adressa og lokalaviser.
- Begrenset høring i perioden 05.09.07 - 26.09.07.
- Planen ble behandlet og vedtatt i kommunestyrets møte 26.09.07.
- Vedtaket annonsert uke 41 2007 i Adressa og lokalaviser.

Følgende myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte har blitt varslet om oppstart reguleringsplanleggingen direkte. Varslingslisten er utarbeidet av Skaun kommune. Det er foretatt en rekke møter av forskjellig art for å få de berørte med tidlig i planprosessen. I planprosess er det lagt vekt på åpenhet, informasjon og medvirkning.

Varslet	
Sektormyndigheter	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Statens vegvesen, Telenor, Bergvesenet, NVE, Statsnett.
Andre offentlige instanser	Skaun lensmannskontor, Trønder Energi, Sør Trøndelag Fylkesfriluftsn., Trondheimregionens friluftsråd.
Beboere, andre berørte, organisasjoner	Plangruppa ved skolen, Orkdalsvegen AS, Grunneiere, Idrettslag, Funksjonshemmedes forening, Skaun eldreråd.
Skaun kommune	Plan og miljøutvalget, arbeidsgruppen for helse og omsorgsplan, pårørende/hjelpeverge for beboere, plankomiteen for Børsa skole, barnerepresentanten, enhetsledere/saksbehandlere avd. Plan, plangruppen for reguleringsplan.

2

Planstatus

Gjeldende planer, vedtak og retningslinjer

Reguleringsplanen er i hovedtrekk en direkte oppfølging av overordnede planer. Planen erstatter tidligere planer, omdisponerer mindre arealer, samt gjør noe justering på vegstrukturen.

Berørte planer	Kommentar
Kommuneplanens arealdel.	Planen følger hovedtrekkene til kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er under revidering og endringer av betydning er lagt inn i planen.
Kommunedelplan for Børsa.	Planen er i hovedtrekkene i samsvar med føringer gitt i denne plan.
Tettstedsplan Børsa og Buvika.	Planen følger hovedtrekkene i tettstedsplanen. Endringer er gjort i tillatt bebyggelse langs Fv803. Her er det lagt opp til bebyggelse med blandet formål.
Gjeldende planer i sentrum (R-26.05.83, R-26.04.95 og R26.06.03).	Hovedtrekk i samsvar.
Planforslag – skoleområdet (ikke sluttbehandlet).	Hovedtrekk i samsvar.
Kommunestyrets vedtak 21.06.06 sak 60/06 – utarbeide ny reguleringsplan der spesielt alternative tomter for skole skal utredes.	Etter høringsfristen for reguleringsplan Børsa vest, ble det fra politisk hold signalisert at alternative skoletomter skal utredes. Dette innebærer at en må se på hele Børsa senter under ett.
Kommunestyrets vedtak om utvidelse barne- og ungdomsskole.	Om det blir rehabilitering eller ny skole er ikke vedtatt.
RPR Samordnet Areal og Transport.	Planen for Børsa legger konsekvent opp til tette og arealeffektive løsninger. Dette ut fra hensynet til jordvern, økonomi, eksisterende infrastruktur, stedsidentitet.
RPR Oppvekstmiljø.	Tette løsninger som bygger opp under og forsterker eksisterende tilbud er ønskelig. Sikre tryggere skoleveg og trafiksikkert areal mellom barne- og ungdomsskole, samt til nytt boligområde i øst.

3

Beskrivelse av planområdet

Lokalisering

Bygda ligger vendt mot nord og Trondheimsfjorden. Planområdet er avgrenset av E39 i sør, Fv 800 i nord (gamle E39) og dalsider i vest og øst. Området strekker seg fra Naustan i øst til Fv 773 i vest. Planområdet har en utstrekning på 434 dekar.

Dagens arealbruk i forhold til tilstøtende områder

Arealbruk

Dagens arealbruk er bolig, næring og senterfunksjoner i sentrum. Vest for Fv. 803 ligger både barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt idrettsanlegg. Sørvest for skoleområdet dominerer spredt småhusbebyggelse og landbruksområder. Øst for sentrum og Børselva ligger det en trekant, tidligere regulert til boligformål.

Barn og unges bruk

Regulert idrettsanlegg og arealene (i bakken) for skolene benyttes av barneskolen. En liten skog, nordøst for kunstgressbanen og Børselva benyttes til uteskole.

Plan og arkitektur

Børsa har utviklet seg rundt Børsa prestegard og rådhuset som sentrale funksjoner i en bygd. Bebyggelsen ligger på det høyeste punktet i daldraget, med god utsikt utover Trondheimsfjorden. Øvrig bebyggelse som næring og bolig har utviklet seg ut fra disse sentrale punktene/funksjonen og langs tidligere hovedfartsåre inn til Børsa, nå Fv800.

Rådhuset og Børsa prestegard er bygg fra forskjellige tidsepoker som er viktig å ivareta. Fellestrekk for begge er mønt tak. De fleste bygg i sentrum har mønt tak. Ved videre utbygging bør det tas stilling til karakteren i sentrum slik at det er samspill mellom arkitektoniske uttrykk

i byggene. Det er viktig at byggene "snakker" med hverandre. Dette krever ikke at bygningens utforming skal være helt lik, men ha felles trekk.

Børsøra, kirka (begge utenfor planområdet) og Børsa prestegard er alle gamle spor som gir føringer til den nye planen. Børsa skal få en egen identitet, være i gjenkjennbar og et samlingspunkt for kommunen. Stedet skal være leselig.



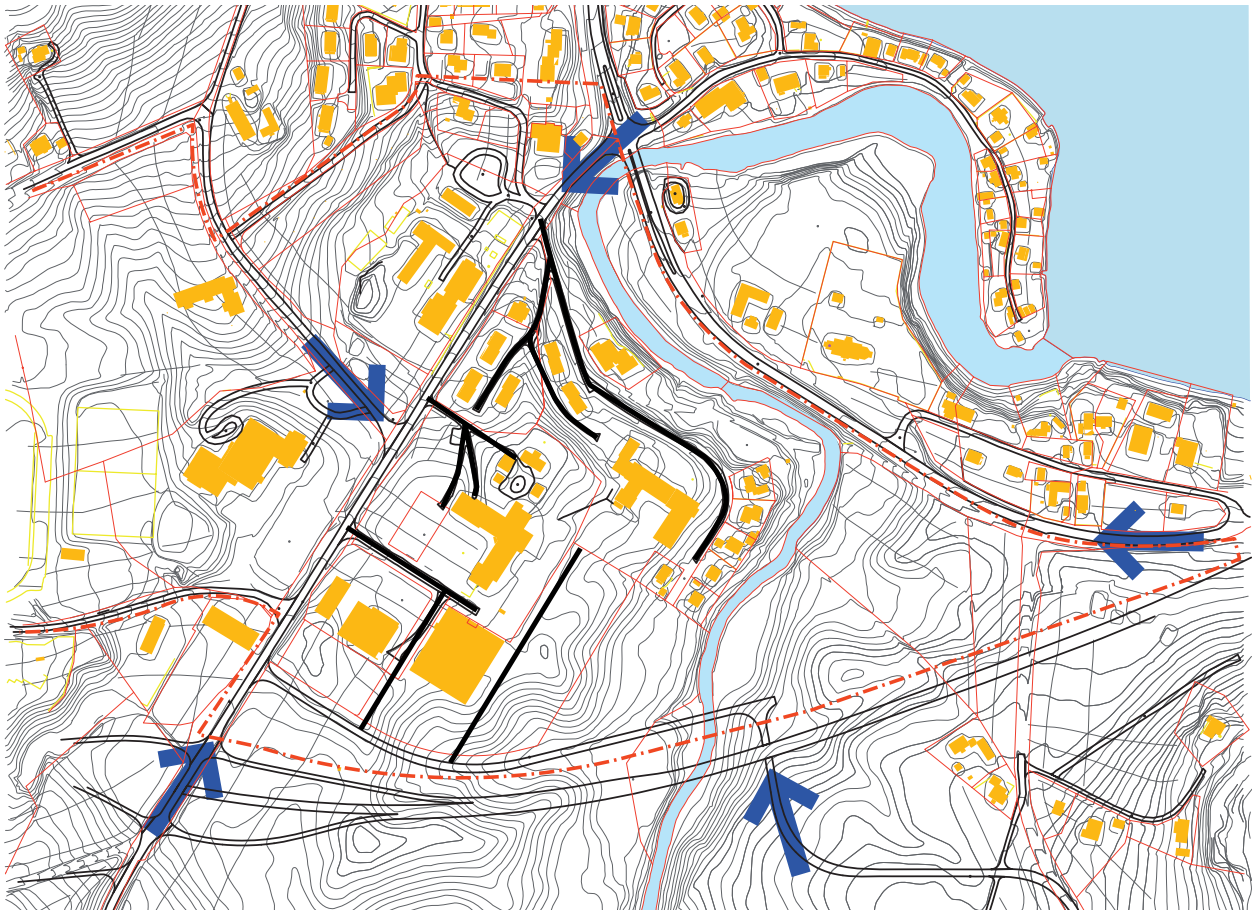
Viktige bygg og områder.

Trafikkforhold

Hovedakomsten til Børsa fra E39, er via et planfritt kryss i sør. Andre adkomster inn til tettstedet er fra Viggja i nordvest, fra Høgsetåsen og Moan i vest, og Buvika over Fv800. Adkomsten fra Høgsetåsen skiller skoleområdet i to. Vegen er bratt og trafikkfarlig, særlig vinterstid.

Hovedgaten i Børsa er Fv803 som går i nord-sør retning. Foran rådhuset ligger det et større parkeringsareal.

Sentrum eksisterende vegnett.



Miljøforhold

Ut fra E39 sin beliggenhet nært til sentrum i Børsa kan områdene være utsatt for støy- og luftforurensning. Deler av eksisterende bebyggelse (også ny) vil fungere som støyskjerming mot E39.

Servicedekning

I Børsa sentrum er de viktigste servicefunksjonene sentralt plassert midt i sentrum. Det er gangavstand mellom funksjonene som rådhus, bank, butikker, helse og omsorg, kirke og skole/idrett.

Antikvariske interesser

Børsa prestegard har antikvarisk verdi. Hageanlegget og åpenheten rundt Børsa prestegard er viktig. Siktlinje mot kirka og Trondheimsfjorden er vesentlig for å ivareta den kulturhistoriske betydning anlegget har.

Naturforhold

Børsa prestegard ligger som en viktig grønn lunge i Børsa sentrum. Børselva er et viktig element som er visuelt strukturerende. Hageanlegget rundt bygningene på Børsa prestegard og Børselva rommer biologiske verdier som er viktig å ivareta.

GRUNNFORHOLD

Dalbunnen preges av et kupert jodbrukslandskap. Det er mye kvikkleire i dalen og det må vises aktsomhet for kvikkleireforekomster i hele Børsa.

Ut fra NGI sin kartlegging gjennom det landsdekkende prosjektet "Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred" er sonene Børsa og Einan kommet ut med faregradsklasse henholdsvis "middels" og "høy". Dette understreker at geotekniske grunnundersøkelser må legges til grunn ved all byggeaktivitet.

Beskrivelse av planen

Målsetting og begrunnelse

Attraktiviteten i Børsa som bostedskommune har økt betraktelig med den beliggenhet bygda har fått i forhold til Europavegen. Tettstedsutviklingen har gått raskt. I forbindelse med en utvidelse av skoleområdet, pleie og omsorgsområdet i Børsa, har det vært behov for å se på disse arealene på nytt.

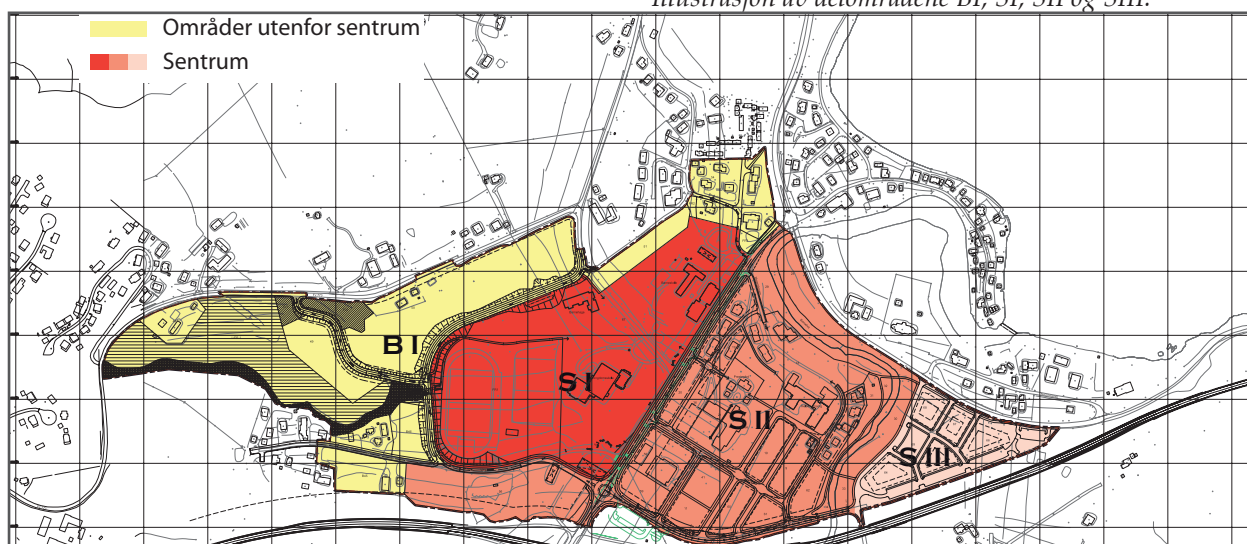
Delområder

Planområdet har stor utstrekning og reguleringsplanen er delt opp i fire delområder ut fra hovedfunksjoner.

Området innenfor sentrum innbefatter – *delområde SI*; allmenntilgjengelig formål (barnehage, skoler, kulturhus, friområde), - *delområde SII*; omfatter blandet formål (bolig, kontor, forretning, offentlig bebyggelse, helse, garasjeanlegg og bensinstasjon) og offentlige friområder og - *delområde SIII*; rommer boliger (sentrumsnære).

Områdene utenfor sentrum innbefatter - *delområde BI*; som for det meste er boligområder (eksisterende-nye) og et større friluftsområde.

Illustrasjon av delområdene BI, SI, SII og SIII.



Vekst i folketall og næring

I vekstmodellen for perioden 2004-2016 forutsettes det en opptrapping av veksten i folketallet fram til 2012, deretter forutsettes en jevn økning i folketallet pr. år på ca. 210 innbyggere. For Børsa antas folketallet doblet i løpet av 15-20 år og fem ganger høyere enn i dag om 50-60 år.

Plangrep

E39 skiller Børsa sentrum fra jordbrukslandskapet i sør. Dette er en barriere som er tydelig visuelt og funksjonelt. E39 begrenser utviklingen av sentrum sørover og det er derfor viktig å utvikle et klart definert sentrum, som rommer en høy tetthet for å imøtekomme et relativt stort utbyggingspress i Børsa. Samtidig er det svært viktig og ivaretar kvalitetene som tettstedet allerede har og gi rammer for et funksjonelt og godt tettsted.

For å utsette en arealspredning syd for E39 så lenge som mulig og ønsket om et godt stedsbilde, er en arealeffektiv utvikling av sentrum ønskelig. I dette ligger en vurdering av vegstruktur, formål, utnyttelse og volumstudie av Børsa. Dette griper inn i en vurdering av riktig tomt for barneskolen (skal eksisterende tomt brukes eller ny tomt).

Delområde SI – Barnehage, skoler, kulturhus og idrettsanlegg

I forbindelse med skoletomtproblematikken er det foretatt et eget casestudie over utviklingen av skoletomten. Dette studiet er samlet i en egen utredning; "Masterplanen for skoler og nytt kulturhus", datert 26.09.07 (vedlegg 2). I utredningene er det sett på arealbehov, tomtenes form og størrelse og ikke minst funksjoner og krav som inngår i et skolebygg. Masterplanen skal legges til grunn for videre utvikling av området. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for de ulike hovedfunksjonene innenfor SI ved større byggetiltak.

Ved å legge ned Fv773 mellom skolene og erstatte denne med en veg vest for skole- og idrettsområdet oppnås et sammenhengende bilfritt skoleområde. Slik kobles skolene sammen med et felles anlegg i midten.

Delområde SII - Sentrumskjernen

I sentrum er det viktig å legge til rett for en rekke ulike formål for å gi en variasjon i sentrumbildet. Dette med hensyn til virksomhet og funksjoner hele dagen. Det er i reguleringsplanen lagt vekt på å legge inn næring i første etg. og mer variasjon oppover i etasjene. Kombineringen mellom næring og bolig i sentrum er viktig for "livet" - stedet Børsa. Blandet formål som åpner for ulike aktiviteter utover dagen og kvelden, bidrar til å dempe hærverk og kriminalitet.

Delområde SIII - Kvartalsstruktur

Kvartalsstrukturen, dvs. bygninger rundt et "indre" areal gir størst åpenhet og avstand for en gitt tetthet. Et stort grøntareal i midten gir større kvalitet med hensyn på grønne verdier enn flere små bygg med lik avstand til naboen.

Tomteutnytting: form og egnethet

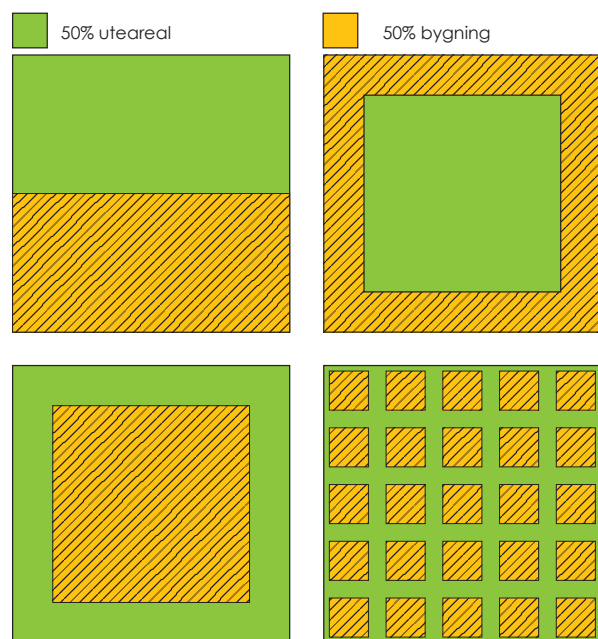


Fig. Tomteutnytting: Form og egnethet.

Konsept

Ovennevnte konsept gir en kompakt sentrums-løsning, der barnehage, skoler, idrettsanlegg og kulturhus ligger nært til øvrige sentrumsfunksjoner og sentrumsnære boligområder.

Bebyggelse

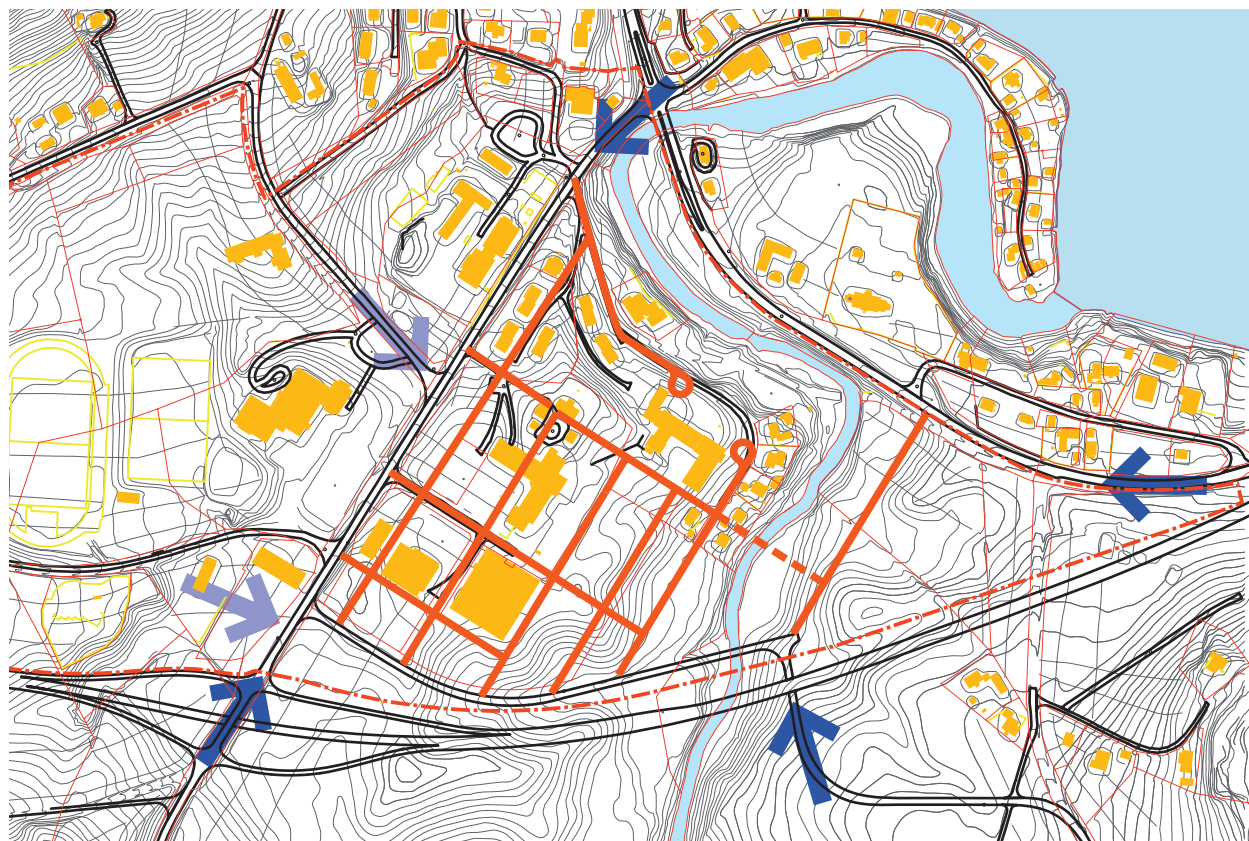
Struktur og organisering

Viktige faktorer i strukturen og organiseringen av sentrum er siktlinjer, høyder, volum, takform, og særpregede bygg. Kommunesentret ligger sentralt på høyden i Børsa. Siktlinjen fra Børsa prestegard til kirka og fjorden er viktig å opprettholde. Det er i så måte viktig med en volumbetraktning rundt Børsa prestegard sine arealer. Bebyggelsen i SII er det lagt opp etter en kvartalsstruktur, som er arealeffektivt i forhold til utbygging.

Volum og høyder

Ved bruk av 3D-modell synliggjøres volumene og siktlinjene på en effektiv og lettfattelig måte. Deler av sentrum tåler høyere bygg enn andre deler av sentrum. Dette innebærer en variasjon i tillatt gesimshøyde i SII. Ut mot E39 kan større bygg tillates. Derimot vil byggene rundt Børsa prestegard og mot kirka holdes lave i forhold til tilhørigheten til kirka ved Naustgjerdet.

Gate og overordnet tilgjengelighet.



Arealbruk

Hoveddelen av dagens formål innenfor planområdet opprettholdes. Det er lagt opp til noe endringer i sentrum. Her legges det opp til en større andel med blandet formål med krav om næring i første etasje. Sokkel og 1 etg. skal være 3 m høy. For arealene nord og vest for helseheimen skal det utarbeides bebyggelsesplan i tilknytning til videre utbygging. Dette på grunn av at det synes å være et behov for å vurdere arealbehovet for pleie og omsorg ytterligere.

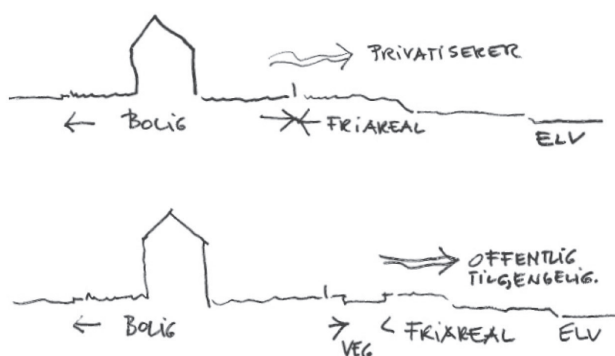
Infrastruktur, trafikk

Ny veg rundt idrettsanlegget innebærer endret vegkryss til Fv 803. To kryss, henholdsvis fra øst og vest, kobles sammen til en rundkjøring. For å hindre at trafikken fra Høgsetåsen kjører i en sløyfe forbi barnehagen, er det lagt inn en ny trase fra Fv773 (veg 1) ned til idrettsbanene.

Generelt sett definerer vegnettet i sentrum muligheten for den totale lengde av fasadene og med den iboende tetthet. Det er vesentlig at vegnettet kan utvikles trinn for trinn, parallelt med bygging av den nye sentrumsbebyggelsen.

Rådhuset og Børsa prestegard er det sentrale punktet/stedet i sentrum. Tverrforbindelsene (gående og kjørende) til sentrum over elva knytter sentrum til den sentrumsnære boligbebyggelsen SIII.

Atkomstvegen (veg 12) til SIII går delvis på opparbeidet vei fram til øst for Børselva (vegen fortsetter under E39 og sørover til Einmoen). Herfra opparbeides en ny atkomstveg parallelt med E39. Det legges opp til parkeringsplasser langs denne vegen. Vegen avsluttes med en vendhammer i øst. Byggegrensen for boligene overskrider ikke 50 m grensen til E39. Parkering ligger ca. 30 m fra E39. På atkomstveg, veg 11 tillates det gjennomkjøring til gamle E39. Gang- og sykkelveg legges på vestsiden av vegen. Vegen fungerer som et effektivt skille mellom offentlig grøntareal og private boligarealer. Dette vil effektivt hindre en privatisering ut i det offentlige.



Friarealer – skille mellom friarealer og boligområder.

Parkering

I gjeldende reguleringsplan for Børsa sentrum, er det regulert inn et parkeringsanlegg. Her skal minimum 5 % av plassene reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkeringsanlegget vil i stor grad ivareta parkeringsbehovet til foreslåtte fortetting, som det legges opp til i sentrum.

Parkeringsbehov skal dekkes i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Skaun kommune vedtatt av Skaun kommunestyre.

Rekreasjon og naturforhold

Arealene langs Børselva er viktig i forhold til grønnstruktur fra fjorden og til markaområdene i sør. I planforslaget er det lagt opp til å koble grønnstrukturene sammen i alle fire himmelretninger. Hageanlegget og siktlinjen ved Børsa prestegard forutsettes bevart og videreutviklet som en sentral del av grønnstrukturen i sentrum. Området er godt egnet som et sentrumsnært rekreasjonsområde for alle aldersgrupper.

Innenfor delområdet SI skal det utarbeides en bebyggelsesplan for hver av hovedfunksjonene; barnehage, barneskole, ungdomsskole, kulturhus og idrettsområdet. Vedlagt Masterplan skal legges til grunn for disponering av arealene. I Masterplanen legges det vekt på å ivareta det grønne preget området har i dag. Vannspeil og åpne bekker er verdifulle elementer i forhold til biologisk mangfold og rekreasjonsverdi. En vurdering på en mulig åpning på deler av bekken innenfor området, bør inngå i bebyggelsesplanen for området.

Områdestabilitet

Det vises til geoteknisk undersøkelse utarbeidet av NGI; "Børsa sentrum. Ny reguleringsplan. Geoteknisk vurdering", rapport 20061762-2, daterert 2.mai 2007.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har vurdert stabilitetsforhold og egnethet for utbygging innenfor Reguleringsplan Børsa sentrum. Vurderingene omfatter de fire områdene: "nord og vest for idrettsplassen", "dagens barneskole", "nordøst for rådhuset og sykehjemmet" og "øst for Børselva" .

Som grunnlag for stabilitetsberegninger og kartlegging av kvikkleireforekomst inngår tilgjengelig materiale fra tidligere grunnundersøkelser samt utførte supplerende grunnundersøkelser .

Nord og vest for idrettsplassen. På dette området vil det, forut for enhver utnyttelse, være nødvendig å utføre stabilitetsforbedrende tiltak. Området egner seg generelt best til prosjekter som lett kan tilpasses terrenget, dvs. boliger og annen små og lett bebyggelse. Oppfylling av ravinen i sydvest, helt fram til idrettsbanen, er en forutsetning for all utbygging innenfor vestre del av området. Vestre del av området anbefales ikke som tomt for ny barneskole. På østre del av området betinger en eventuell utnyttelse til skoletomt at det etableres en motfylling for tilstrekkelig forbedring av sikkerheten. Motfyllinga skal også kompensere for stabilitetsforverrende inngrep ved en utbygging.

Dagens barneskole. Stabiliteten av området anses som akseptabel for situasjonen i dag. Ved utbygging i området må det settes krav til at stabilitetsforholdene ikke forverres, hverken lokalt eller globalt.

Nordøst for rådhuset og sykehjemmet. Sikkerheten for dette området anses å være noe lav for dagens situasjon. Særlig aktsomhet bør her utvises i forbindelse med ny byggeaktivitet. Ved utbygging innenfor området må det settes krav til at prosjektene ikke forverrer område stabiliteten og at stabiliteten lokalt forbedres noe. Stabilitetsforbedring kan gjøres ved kompensert fundamentering, terrengavlasting eller utlegging av motfylling.

Øst for Børselva. Innenfor dette området er stabilitetsforholdene funnet akseptable for dagens situasjon. Ved utbygging innenfor området må det dokumenteres at stabiliteten ikke forverres hverken lokalt eller globalt.

5

Konsekvenser av planen

Planlagt gjennomføring

Reguleringsplanen innehar krav til bebyggelsesplan for flere tomter. Tydelige rammer som innehar en viss grad av fleksibilitet er vesentlig med hensyn til en konstruktiv og effektiv prosess ved utarbeiding av bebyggelsesplanene.

Videre er det lagt inn rekkefølgekrav på blant annet opparbeidelse av fellesarealer, geoteknikk, støy, fjernvarme og strømførende kabler.

Natur og miljø

Støy og forurensing

Selve utbyggingen innebærer minimale konsekvenser for støy og forurensing. Derimot kan E39 gi plager i forhold til nybygg som etableres langs europavegen.

Det er foretatt støyvurderinger langs E39. Ved nærmere utbygging må disse vurderingene legges til grunn og evt. tiltak som må iverksettes der det er behov. Bestemmelser om støy er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Konsekvenser i anleggsfasen

Noe støy og støv fra anleggsarbeid vil forekomme. Det må lages plan for anleggsstøyen som skal ivareta disse forholdene. Dette er lagt inn i reguleringsbestemmelsene til planen.

Sikkerhet mot E39

Det legges opp til boligbebyggelse like nord for E39. I forhold til barn og unges utferdstrang vil det være behov for å sikre arealene opp mot E39. Fysiske hindrer må etableres langs planområdets avgrensning slik at barn hindres i å løpe opp til E39. Dette vil få økonomiske konsekvenser for utbyggerne av SIII.

Naturforhold

Jordbruksarealet er tidligere regulert boligformål. Området bebygges nå med sentrumsnær boligbebyggelse. Arealet ligger inneklemt mellom veger og Børselva, og er en naturlig fortetting av ubebygde arealer i Børsa.

Samfunnsmessige konsekvenser

Geoteknikk, områdestabilitet

Grunnet større kvikkleireforekomster i Børsa er det behov for en nøye oppfølging av grunnforholdene i området. Det vises til geoteknisk vurdering utarbeidet av NGI, rapport 20061762-2, datert 2.mai 2007.

Kulturminner

I forhold til kulturminner i grunnen antas det at det vil være behov for arkeologiske utgravinger ved en rekke utbyggingsområdet i Børsa. Børsa prestegard med hageanlegget har antikvarisk verdi og har status som spesialområde i reguleringsplanen med de bindinger det har.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringer og nyetablering av infrastruktur (veg, vann og avløp) vil få økonomiske konsekvenser for kommunen i tillegg til utbygging og drift av offentlige tjenester forøvrig.

Trafikk og infrastruktur

Krav om opparbeiding av rundkjøring i sentrum, samt omlegging av Fv773 gir økonomiske konsekvenser for kommunen. Omlegging av Fv773 innebærer at private utbygger som har sin tilslutning til denne vegen må bidra i opparbeidelseskostnadene. Her må det inngås avtaler mellom de berørte og kommunen.

BYGGEGRENSE E39

Byggegrensen for boligene i SIII, berører ikke 50 m grensen til E39. Derimot bryter parkeringsarealene, FP1 50 m grensen. Ut fra terengmessige forhold og plassering av tunnel, vil det være mest hensiktsmessig å utvide E39 sørover på ubebygde arealer og ikke nordover.

Offentlig tjenestetilbud

Tjenestetilbudene samles i et konsentrert sentrum – positivt.

Bevegelseshemmede og orientingshemmedes behov for tilgjengelighet

Krav om universell utforming trer i kraft ved nybygg/nyanlegg og bruksendringer eller vesentlig ombygging/rehabilitering av eksisterende bygninger/anlegg. Dette er lagt inn som krav i reguleringsbestemmelsene og vil få økonomiske konsekvenser for samtlige, som har behov for å gjøre endringer i bebyggelsen.

6

Samråd og medvirkningsprosess

Prosess samråd og medvirkning

Gjennom planprosessen er det lagt stor vekt på involvering av ulike interessegrupper og offentlige instanser. Det har vært viktig at disse ble tatt med på råd tidlig i planarbeidet. Planarbeidet startet med høring og diskusjonsmøter med de ulike interessegruppene. Interessegruppene har løpende blitt orientert om arbeidet og framdriften. Plan- og miljøutvalget i Skaun kommune har fungert som referansegruppe gjennom hele planprosessen.

Analyser og løsningsprinsipper er synliggjort i en egen rapport "Reguleringsplan for Børsa - foreløpig høring", datert januar 2007. Det er her jobbet med konseptuelle skisser av hvordan man tenker seg utviklingen av Børsa. I forbindelse med foreløpig høring ble det arrangert et folkemøte i Børsa samfunnshus. Konklusjonen i den foreløpige høringen og Masterplanen danner grunnlaget for reguleringsplanforslaget.

I høringsperioden 14.06 - 17.08 2007 er det gjennomført orienteringer og diskusjoner i kommunestyret og et folkemøte.

INNKOMNE INNSPILL

I kommunens saksframstillinger, er det gjort korte oppsummeringer av innkomne høringsuttalelser og synspunkter gitt skriftlig eller i møter i høringsperiodene. Høringsuttalelsene og synspunkter er lagt til grunn for det videre planarbeidet.

7

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

BØRSA SENTRUM, Skaun kommune

Planen er vedtatt den

26.09.07

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket ”Reguleringsplan Børse sentrum”.

Planen er delt opp i to delområder;

Områder utenfor sentrum

DELOMRÅDE BI -boliger vest for sentrum

Sentrum

DELOMRÅDE SI -allmenntilgjengelig formål og anlegg for idrett og sport

DELOMRÅDE SII -sentrum

DELOMRÅDE SIII -boliger øst for sentrum og Børselva

DEFINISJONER

- BYA: Bebyggelseareal – angir andelen tomteareal som bebyggelsen maksimalt kan dekke inkl. nødvendige parkeringsarealer jfr. parkeringsvedtektene.
- BRA – det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.
- TU: Tomteutnyttelse – angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet.
- Universell utforming: Handler om å utforme byggverk og omgivelser slik at de er brukbare og tilgjengelige for alle, uavhengig av alder og ulike funksjonsvansker. Eks.: Barn, eldre bevegelseshemmede, orienteringshemmede, allergikere.
- Boligfelt: Boligtomter plassert innen et regulert område der alle tomtene ligger inntil hverandre etter ett på forhånd planlagt system i reguleringsplan/bebyggelsesplan.
- Friområde: Friområder dekker avgrensede områder med spesiell tilrettelegging og eventuell opparbeiding for allmenheten.
- Friluftsområde: Friluftsområder er store sammenhengende områder som er brukt eller skal brukes av allmenheten til friluftsliv.

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til;

§ 25.1 Byggeområder

- Boliger med tilhørende anlegg
- Boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Forretning
- Kontor
- Offentlige bygninger (barnehage, undervisning, institusjon, forsamlingshus)
- Område for bensinstasjoner

§ 25.3 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvegareal
- Gangveg (fortau)
- Parkeringsplass - anlegg

§ 25.4 Offentlige friområder

- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

§ 25.5 Fareområder

- Høyspenning

§ 25.6 Spesialområde

- Friluftsområde
- Frisiktsone ved veg

§ 25.7 Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkering
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal

§ 25.8 Kombinerte formål

- Bolig/kontor/forretning
- Annet kombinert formål
 - Bolig/kontor/forretning/bensinstasjon
 - Bolig/kontor/forretning/offentlig institusjon
- Midlertidig inngrepsområde

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler jfr. Pbl § 64a

Det vises til ovennevnte punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Disse er også gjeldende for ovennevnte reguleringsplan.

1.2 Rammesøknad

Rammesøknaden skal inneholde nødvendig dokumentasjon som snitt, oppriss, 3D og/eller terrengmodell på hvordan nybygg forholder seg til tilstøtende bebyggelse, slik at sammenheng mellom disse kan vurderes.

1.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/500 for den ubebygde delen av planområdet. Utomhusplan skal utarbeides for det enkelte felt og byggetrinn og tilstøtende fellesarealer. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, arealavgrensende tiltak generelt, beplantning, vegetasjon som skal fjernes og/eller bevares, forstøtningsmurer, avkjørsel, adkomster, gangveier, oppholdsareal, lekearealer, samt areal for avfallsbeholdere.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

1.4 Fortetting og plankrav

Det kreves godkjent reguleringsplan og eller bebyggelsesplan for alle områder der det skal bygges 3 eller flere boliger. Ved søknad om fortetting i forbindelse med eksisterende bebyggelse skal plankrav vurderes.

Nåværende boligområder kan etter nærmere vurdering fortettes gjennom fradeling med nye frittliggende boligbygg, og/eller suppleres med mindre tilbygg og påbygging.

Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser, retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

For utbyggingsområder som er innenfor eller i nærheten av faresonene i NVE's kart over fareområder for kvikkleire, skal geotekniske undersøkelser gjennomføres før bebyggelsesplan/byggesak starter. Sidemannskontroll skal utføres eksternt og legges ved sluttbehandling/rammesøknad.

Supplerende boringer og stabilitetsberegninger, samt nøye geoteknisk prosjektering og oppfølging av inngrep skal følge rammesøknadene.

1.5 Energikilder

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt og forberedt for alternative energikilder. I områdene S I, S II og S III skal det forberedes påkobling til fjernvarmeanlegg.

1.6 Trafikkarealer

Innenfor trafikkarealer kan kommunen vedta mindre endringer som følge av tekniske forhold i gjennomføringsfasen.

1.7 Fordeling av næringsarealer

For all utbyggingsprosjekter i områdene for blandet formål skal minst 20 % av bebygd areal (BYA) etableres som næringsareal allerede fra første byggetrinn.

1.8 Utforming

Ved oppføring av ny bebyggelse og endringer av eksisterende, skal det hensyntas strøkets karakter når det gjelder form, utvendig materialbruk og farge. Ved nybygg, ombygging og/eller tilbygg skal bygningers volum dimensjoneres slik at en oppnår god balanse i området.

Innefor delområdene; BI-boligbebyggelse, SI-allemenntilgjort formål og idrett, SII-sentrumsbebyggelse og SIII-boligbebyggelse skal det være ensartet bebyggelse.

Område	Farge	Tak	Materiale
BI	De fleste farger tillates, men skal harmonere med nabobebyggelsen. Farger som skiller seg kraftig fra eksisterende bebyggelse tillates ikke.	Saltak	Tre/ tegl/ puss
SI	Bestemmes i bebyggelsesplan	Bestemmes i bebyggelsesplan	Bestemmes i bebyggelsesplan
SII	Jordfarger; relativt lyse farger Brunt, rødt, grått, svart, oker	Saltak eller flatt tak med inntrukket toppetasje. Helt flate tak bør unngås.	Tre/ tegl/ puss/glass
SIII	Jordfarger; relativt lyse farger Brunt, rødt, grått, svart, oker	Saltak	Tremateriale

1.9 Parkering

Parkeringsbehov skal dekket i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Skaun kommune vedtatt av Skaun kommunestyre.

1.10 Ledninger

Avstand fra ny bebyggelse til offentlig vann- og avløpsledninger skal være minimum 4m.

1.11 Opphevelse av gjeldende reguleringsplan

Ved denne reguleringsplans ikrafttredelse oppheves tidligere ”Reguleringsplan for Børse”, datert 26.02.2003, samt del av reguleringsplan for europavegen ”E39 Øysand - Thamshamn, Parsell: Furuveika – Børse – Viggja”, vedtatt 2003.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 GENERELT

2.1.1 Utnyttelse/Grad av utnytting

Høyder

Områder utenfor sentrum.

DELOMRÅDE BI - Maks gesimshøyde 6 m.

Sentrum har varierende gesimshøyde.

DELOMRÅDE SI - maks gesimshøyde 12 m.

DELOMRÅDE SII - min. gesimshøyde 6 m og maksimum gesimshøyde 12 m.

DELOMRÅDE SIII - maks gesimshøyde 6m.

Gesimshøyden er målt fra ferdig golv i 1 etg.

Prosjektets endelig plassering, form og utnyttelse skal framgå i rammesøknaden.

2.1.2 Byggegrense

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Balkonger og karnapper tillates ikke utkraget over byggegrense.

2.1.3 Byggelinje

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje der det er angitt på plankartet. Balkonger og karnapper tillates ikke utkraget over byggegrense.

2.2 DELOMRÅDE BI

2.2.1 Ny småhusbebyggelse og eksisterende bebyggelse

Byggegrense mot offentlig vei for områdene 45, 46, 47, 49 og 50 bestemmes endelig i bebyggelsesplanene for områdene.

Tomt 45 - 54

I området kan det oppføres tett småhus- og rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor angitte byggegrenser. Innenfor sentrumsområdet, markert med delområde BI skal tettheten være mellom 30-60% BYA.

Parkering skal foregå på egen tomt. Takvinkel skal være mellom 27 og 38. Boligene skal ha takteking uten reflekterende flate. Arkitektonisk utforming og husfarger skal tilpasses hverandre og omgivelsene.

Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging av tomtene 45, 46, 49 og 50 skal det utarbeides en bebyggelsesplan for de enkelte tomter som viser boligstruktur, høyde og volum.

Fortetting

Tomt 47, 48, 51, 52, 53 og 54 er bebygde. Evt. fortetting i disse områdene skal vurderes særskilt av kommunen.

2.3 DELOMRÅDE SI

2.3.1 Barnehage, skoler og kulturhus

Tomt 55

Området skal benyttes til barnehage, skole, idrettsanlegg og kulturhus. Kulturhus skal kunne betjene både skole, idrett, svømmehall, idrettshall, samt fungere som et forsamlingslokale.

Ved opparbeidelse av den enkelte hovedfunksjon på tomt 55, skal det lages en bebyggelsesplan for full utbygd kapasitet. Bebyggelsesplanen skal følge intensjonene i Masterplan for skoleområdet, datert 26.09.07. Adkomster som skissert med pil innenfor

planområdet skal videreføres. Det skal etableres en gangforbindelse fra idrettsanleggene via skoleområdet og ned til området sentrum SII.

Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes så langt som mulig for å ivareta biologisk mangfold i området. Gamle trær skal dersom de må fjernes erstattes med nye.

På dager med store idrettslige arrangementer o. l. kan P-anlegget på tomt 41, nyttes til parkering.

2.4 DELOMRÅDE SII

2.4.1 Kommunen kan, etter berørte parter har fått uttale seg, godkjenne at deler av boligbebyggelsen i områder regulert til boligformål tas i bruk til mindre næringsvirksomhet dersom dette ikke forringer boligområdets kvaliteter trafikalt, visuelt og miljømessig.

Utnyttelse

For alle utbyggingsprosjekter innenfor SII avsatt til blandet formål skal minst 20% av bebygd areal (BYA) etableres som næringsareal allerede fra første byggetrinn. Sokkel og første etg. skal ha en høyde på min. 3m.

For alle utbyggingsprosjekter innenfor S II skal parkering foregå i eget bygg på egen tomt og/eller i parkeringsanlegg på tomt 41. Unntatt fra dette er tomt 8 der parkering tillates på egen tomt og tomt 59 der parkering tillates på egen tomt for bensinstasjon og taxisentral.

Skilt

All skilting i sentrum er søknadspliktig.

2.4.2 Kombinert formål - bolig, forretning, kontor

Innenfor SI skal tomt 9, 10, 11, 19, 20, 36, 56, 57, 58, 60 og 61 skal ha min. gesimshøyde 7m. og maks gesimshøyde 10 m.

På tomt 12 tillates min. gesimshøyde 9 m og maks gesimshøyde 12 m.

2.4.3 Annet kombinert formål

Tomt 59

Innenfor tomt 59 tillates oppført bolig, forretning, kontor og bensinstasjon, Gesimshøyde skal ha min. gesimshøyde 6 m og maks gesimshøyde 10 m.

Tomt 17

Innenfor tomt 17 tillates bolig, kontor, forretning og offentlig institusjon. Bebyggelsen skal ikke overskride siktlinjen for en person på maks 1,6 m stående nord for bygget på Børsa prestegard.

2.4.4 Offentlig administrasjon - rådhus og Børsa prestegard

Tomt 21 skal benyttes til rådhus og gårdsanlegget Børsa prestegard. Det skal etableres en kobling gjennom rådhuset til Børsa prestegard.

Innen spesialområdet bevaring skal generelt bygninger, uteanlegg og vegetasjon bevares. Hovedbygning og stabbur på Børsa prestegard er fredet. Eventuelle endringer / nybygg / tilbygg på garasjen og forpakterboligen skal skje i samråd med fylkeskommunen og samstemmes med anleggets tunform og fredede bygninger. Det skal legges stor vekt på å bevare tunets form og romvirkning. Det gamle hageområdet er en del av grøntområdet rundt tunet. Viktige verneverdige elementer i det gamle hageanlegget skal bevares og være utgangspunkt for utformingen av det resterende grøntanlegg. Alle tiltak innen

bevaringsområdet skal forelegges fylkeskommunen før vedtak fattes. Det skal utarbeides en overordnet plan for restaurering og utvikling av Børsa prestegard der en også legger vekt på anleggets tilknytning til rådhuset og kulturhuset.

2.4.5 Offentlig institusjon - Sykeheim/helseinstitusjon

Tomt 18

I området skal det være boliger og bygninger/anlegg for pleie- og omsorgstjenesten tilknyttet sykeheimen. Bebyggelsens høyde skal ikke overskride siktlinjen for en person på maks 1,6 m stående nord for hovedbygningen på Børsa prestegard.

2.4.6 Boligformål - Eksisterende bebyggelse

Tomt 8

Området skal benyttes til bolig. Før nybygging skal kunne finnes sted, skal det foreligge en tomtedelingsplan. Det tillates gesimshøyde max. 6 m målt fra ferdig golv i 1. etg..

2.4.7 Boligformål - ny bebyggelse

Tomt 62

Området skal benyttes til bolig. Byggene skal ha saltak med en takvinkel mellom 27 og 38 grader. Gesimshøyde max. 6 m målt fra ferdig golv i 1. etg.

På bebyggelsens hovedform tillates anlagt karnapp, balkonger, arker, inngangspartier etc. som er stedstilpasset i form og størrelse. Boligene skal ha taktekking uten reflekterende flate.

2.5 DELOMRÅDE SIII

2.5.1 Sikring mot E39

Før innflytting i boligene skal arealene opp mot E39 gis en tilfredsstillende sikring i forhold til trafiksikkerhet for barn og unge. Sikringen kan kombineres med evt. støyskjerm.

2.5.2 Kvartalstruktur

Tomt 65-69

Det skal oppføres stedstilpasset bebyggelse i tre i form av firemannsboliger med gesimshøyde maks. 6m. Kjeller kan anlegges.

Byggene skal ha saltak med en takvinkel mellom 27 og 38 grader.

På bebyggelsens hovedform tillates anlagt karnapp, balkonger, arker, inngangspartier etc. som er stedstilpasset i form og størrelse. Boligene skal ha taktekking uten reflekterende flate.

Parkering skal foregå innenfor S III. Det skal ikke bygges permanente konstruksjoner i FP1. Ved eventuell framtidig utvidelse av E 39 er eierne av område FP1 ansvarlig for å finne alternativ parkeringsløsning. Det tillates parkeringskjeller under kvartalene 68 og 69.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlig kjøreveg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal, samt det stigningsforhold som vist på plankartet. Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæring skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsåes og beplantes eller steinsettes med robust materiale tilpassett omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Skråninger skal kunne justeres utenfor regulert område i den grad det er nødvendig som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel dybde i fjell, grunnforhold osv.

Det skal ikke være almen kjøretrafikk på vei 10 inn til og på tunet for Børsa prestegard.

3.2 Fortau

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med behov for ganghjelpemidler. Bredde på fortau skal være min. 3 m.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde og svaksynte. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal derfor gjennomføres med kantstein.

3.3 Gangfelt

Gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelsehemmede og orienteringshemmede. Gangfelt skal gå vinkelrett ut fra fortauet av hensyn til blinde og svaksynte.

3.4 Gang-/sykkelveg

Regulerte gang/sykkelveger skal opparbeides som vist på planen, med tilgjengelighet som er tilpasset rullestolbrukere, barnevogn, sykkel og gående. Vegen skal ha fast dekke og en bredde på minimum 2,5 m.

Der gang- og sykkelvei munner ut i bilvei skal gang- og sykkelveien ha hump eller tilsvarende markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.

3.5 Annet vegareal

Arealet skal nyttes til skjæring, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes eller beplantes.

3.6 Parkeringsanlegg,

Tomt 41

På tomt avsatt til offentlig parkering kan det oppføres et parkeringsanlegg med gesimshøyde 10 m. Parkeringsanlegget skal dekke deler av parkeringsbehovet innenfor SI og SII.

Minimum 5 % av plassene skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. P-anlegget kan i 1. etg. inneholde inntil 20% næringsareal, forretning og kontor.

§ 4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

4.1 Generelle bestemmelser

Utygning, drift og vedlikehold i og langs grøntdragene er tillatt.

Innenfor områder regulert til friområder er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Det kan likevel tillates konstruksjoner/utemøbler som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.

4.2 Park

Tomt 35

Området skal ha en parkmessig opparbeiding. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

4.3 Anlegg for idrett og sport

Tomt FR1, FR4 og FR5

Området er Moan Idrettspark med stadion, grusbane og kunstgressbane. Det kan tillates etablert parkeringsplass innenfor området. I skråning i vest, opp mot Fv 773, nord for banen, kan det oppføres tribuner.

4.4 Annet friområde

Tomt 28-31, 33, 34, 63, FR2 og FR3

Området skal benyttes til friluftsliv og fungere som et rekreasjonsområde for hele Børsa. I området kan mindre bygg, anlegg og parkeringsplasser som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Frisiktsoner

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikt er ikke tillatt.

5.2 Friluftsområde

Området skal nyttes til tradisjonelt friluftsliv.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsel og gangareal (FA)

Felles avkjørsler, FA 1-FA4 skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som vist på plankartet. Stigningen på vegen skal ikke overskride det som er angitt på plankartet. Felles avkjørsler er felles for alle boenheter som har adkomst fra den enkelte avkjørsel. Avkjørslene skal tilknyttes offentlig veg som vist på plankartet.

6.2 Felles parkering (FP)

Felles parkering FP1, FP2 og FP3 skal være felles for samtlige boenheter innenfor SIII.

6.3 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg skal være felles for samtlige boenheter innenfor SIII.

Arealene skal opparbeides med utstyr, plasser og vegetasjon slik at de er egnet for lek og opphold og være i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 7 REKKEFØLGE BESTEMMELSER

7.1 Tekniske anlegg og samfunnstjenester

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert. Omfanget av slike tjenester fastsettes i kommuneplanen.

Områdene 17, 18 og nordøstre tredjedel av områdene 9 og 10 skal ikke bebygges videre før kommunen har utarbeidet en overordnet plan for arealbehov og arealanvendelse for pleie- og omsorgstjenestene i Børse sentrum S II.

Områdene 45, 46, 49, 50 og 56 kan ikke bebygges før omleggingen av Fv 773, vei 1 og vei 2 er ferdig bygd.

Sikringstiltakene i bekken vest for idrettsbanen skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til bygging i område B I, bygging av Fv 773 og vei 1 og oppgradering av vei 2 med fortau. Geotekniske sikringstiltak i og ved bekken vest for idrettsbanen skal gjennomføres i samsvar med en på forhånd utarbeidet plan utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Fagkyndige skal vurdere bekkens skadepotensiale med hensyn til flom og eventuelle 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.

Byggingen av ny Fv 773 som vist i planen over Hammer tilhengerfabrikk sin tomt kan ikke gjennomføres før kommunen gjennom arealplan har avsatt et nytt egnet næringsareal i Børse og Hammer tilhengerfabrikk har hatt påfølgende rimelig tid til å flytte fabrikk. Dersom bygging av ny Fv 773 gjennomføres før fabrikk er flyttet, skal nåværende lokalvei benyttes som midlertidig trasé for Fv 773 nord for "Kaldtlagret" og Hammer tilhengerfabrikk sin nåværende tomt.

7.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-1442 skal følges. Der støyen kan forventes å overskride minstenormen skal detaljerte støyberegninger foreligge samtidig med byggesøknad.

Støy i anleggsfasen

Plan som viser transport for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen som skal vurdere om det er behov for midlertidig trafikkreguleringstiltak.

7.3 Universell utforming

Krav om universell utforming trer i kraft ved nybygg/nyanlegg og bruksendringer eller vesentlig ombygging/rehabilitering av eksisterende bygning/anlegg.

7.4 Parker, veger, fortau og plasser

Utomhusanlegg og lekearealer skal ferdigstilles samtidig med boligene og være i henhold til godkjent utomhusplan.

Uteområder som friområder, parker, plasser og veier med parkering skal opprustes i takt med utbygging av omkringliggende bygninger.

7.5 Strømførende kabler

I nye utbyggingsområder med strømførende høyspentlinjer skal det, før regulering vedtas, vurderes å stille krav om at disse skal kables før feltene kan utbygges.

§ 8 KOMBINERT FORMÅL

Det skal brukes stedefen vegetasjon ved reetablering av fyllingsområdene.