

Saksutredning

Arkivsak: 2023/1795-3

Saksbehandler: Sofie Johannessen

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
	20.09.2023	Plan- og miljøutvalget

Detaljregulering - Venn oppvekstsenter - eiendommene gnr/bnr 70/1 m.fl

Kommunedirektørens innstilling

Plan- og miljøutvalget vedtar å legge detaljreguleringsplan for Venn oppvekstsenter, plankart datert 11.09.2023 med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2023 og tilhørende dokumenter ut på høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 og 12-3.

Bakgrunn for saken

Hensikten med reguleringen er å legge rammer for å bygge nytt oppvekstsenter i Venn sentrum, med inntil 260 elever, 48 (ev. utvidelse til 108) barnehagebarn og 40-50 ansatte. Planforslaget er en detaljregulering med utgangspunkt i områdeplanen for Venn sentrum vedtatt 14.02.2023.

Planen sikrer areal for nye bygninger til skole og barnehage, uteareal/lek og opphold, adkomst, hente- og bringe-løsninger og parkering. Det er også planlagt å etablere et torg som skal fungere som samlingsplass og møtested mellom de sentrale attraksjonene i sentrum. Det tillates å rive eksisterende skole.

Menighetshuset med eksisterende barnehagebygg består. Målet er at Venn skal få kvaliteter som skaper trivsel og mestring for alle, uavhengig av alder og funksjonsevne.

Planen forutsetter flytting av gårdstunet på gnr/bnr 70/1, og i tillegg sikrer ny etablering ved å sette av formål til landbruksareal i plankartet.

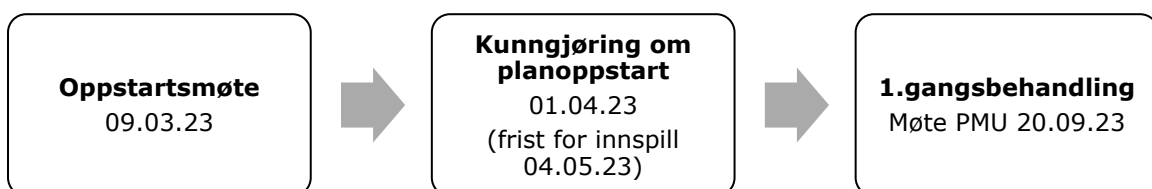
Illustrasjonsvedlegget viser hvordan dette kan bli løst.

Innsendt reguleringsplanforslag er utarbeidet av Pir2 AS som reguleringsarkitekt på oppdrag fra kommunen. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Figur 1. Planområdet

Oppstartsmøte fant sted 09.03.2023. Planoppstart ble kunngjort 01.04.2023 i Avisa Sør-Trøndelag og på kommunens nettsider. Varsling til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble gjennomført per brev datert 30.03.2023.



Figur 2. Planprosessen

Nøkkelinformasjon

Tiltakshaver: Skaun kommune

Plankonsulent: Pir2 AS

Plan ID: 202303

Berørte eiendommer: omfatter i hovedsak eiendommer eid av kommunen (tomt for oppvekstsenter og menighetshus) og av fylket (fylkesvegene). Private eiendommer omfatter 70/1, 71/1 og 60/5.

Planstatus og planpremisser

Planstatus - KPA og områdeplan

I gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) stadfestet 2016 vises dagens tomt for oppvekstsenteret med formålet tjenesteyting. KPA er under revisjon, og i forslaget som er på høring viser plankartet en arealbruk som tilsvarer nylig vedtatt områdeplan. Planforslaget er en detaljregulering som i hovedsak følger opp områdeplanen, men med noen avvik.

Tidligere vedtak

Kommunestyret og Formannskap har gjort flere vedtak knyttet til Venn oppvekstsenter. Blant annet er det bestemt at skolene Venn og Jåren-Råbygda skal slås sammen, og gjennom områdeplanen er det avklart at gårdstunet ved Venn gård skal rives og at det skal etableres nytt våningshus sør for driftsbygningene på gården.

To vedtak gjengis her;

- Områdeplan for Venn sentrum (sak 3/23), 14.02.2023. Tomt for oppvekstsenter er regulert i områdeplanen.
- Dimensjonering og kostnadsbilde for nytt oppvekstsenter på Venn vedtatt av Formannskapet 31.03.2022 (sak 15/22).

Viktige momenter i saken

Avvik fra områdeplanen

I arbeidet med detaljreguleringen er det gjort nye vurderinger av regulerte tiltak i områdeplanen. Tidlig i planprosessen, og delvis i dialog med regionale myndigheter, ble det avdekket behov for å gjøre flere endringer av

områdeplanen da tiltakene vanskelig lot seg gjennomføre, både praktisk og økonomisk. Avvik fra områdeplanen omfatter;

- Størrelse på tomt for oppvekstsenteret og parkering
- Plassering og framføring av ny gårdsveg til Venn gård
- Bevare Vennabekken som åpen bekk
- Tilbakeføre flere areal fra områdeplanens formål til eksisterende funksjon/formål

Kommunedirektøren vurderer at endringene har vært nødvendige for å realisere planen i tråd med intensjonene til områdeplanen. Nærmere beskrivelse av endringene er vedlagt i planbeskrivelsen, kapittel 5.

Hensyn i planarbeidet

I utforming av nye tiltak skal det tas hensyn til trafikksikkerhet, Skaun kirke og menighetshuset, i tillegg til viktige verdier som kulturlandskapet rundt middelalderkirken og dyrkamark/jordbrukslandskapet rundt Venn sentrum og Vennabekken.

Planområdet er utvidet mot sør slik områdeplanen krever, og tar med seg deler av eiendommen gnr. 70/1. Dette for å sikre ny etablering av gårdstun/bygninger i tilknytning til driftsbygningene ved Venn gård.

Konkret plassering av skole og barnehage er ikke bestemt, og planforslaget viser kun en foreslått løsning.

Planlagt gjennomføring

Det er planlagt at detaljreguleringsplanen skal være sluttbehandlet ved årsskiftet 2023/24, og med mulighet for parallell byggesaksbehandling etter at planen har vært på høring.

Medvirkning og innspill

Samrådsmøter

I løpet av planprosessen er det gjennomført flere møter med berørte parter og regionale myndigheter som har lagt føringer for planforslaget;

- Trøndelag fylke – samferdsel
- Trøndelag fylke og Statsforvalter – vannforvaltning/vannforskriften

- Riksantikvaren – Skaun kirke og høydebegrensninger på ny bebyggelse (to møter)
- Personale ved oppvekstsenteret, barnehage og skole, inkl. Jåren-Råbygda oppvekstsenter
- Representanter fra Skaun menighetshus
- Grunneier av gnr. 70/1 Venn gård og landbruksrådgiver i kommunen

Innspill til planarbeidet

Frist for å komme med innspill til planarbeidet var 04.05.2023. Det kom inn totalt ti innspill. Seks fra sektormyndigheter, og fire fra naboer og andre med interesse for planarbeidet. Oversikt over innspill med kommentarer ligger vedlagt saken.

Fra myndighet	Innsigelse	Faglige råd
Statsforvalteren i Trøndelag		x
Trøndelag Fylkeskommune (TRFK)		x
Statens vegvesen (SVV)		x
Norges Vassdrag og Energidirektorat (NVE)		x
Tensio		x
AtB		x

Øvrige merknader:

- Skaun menighetsråd og Skaun menighetshus v/styret
- Husbyvegen 13
- Adv. Berg / Skaunavegen 935
- Rekstadvegen 38

Innkomne innspill vurderes som tilfredsstillende og har vært grunnlaget for flere avgjørelser tatt underveis i planprosessen.

Trafikk og trafikksikkerhet

Planlagt adkomst til skolen er omtrent hvor dagens buss-/snusløyfe ligger, med direkte tilkobling til/fra Fv. 709 Skaunavegen. Adkomsten vil være felles for skolebuss og parkering for ansatte og besøkende. Det er lagt opp til separering av disse funksjonene inne på parkeringsarealet. Illustrasjon i planbeskrivelsen, s. 13, viser tiltenkt løsning for organisering av oppstillingsplass, adkomst og

utkjøring for skolebuss, løsning for parkerte biler, samt adkomst og kjøreveg til Venn gård. Oppstillingsplassene er universelt utformet med trinnfri adkomst.

Trafikksikkerhet

Planen fører til en betydelig bedre og mer oversiktlig løsning for skoleskyss/hente- og bringesituasjon, bedre fortausløsninger langs fylkesvegene rundt oppvekstsenteret og tilrettelagt krysningspunkt med hevet gangfelt. Trafikksikkerheten økes også ved at myke trafikanter separeres fra motorisert trafikk. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte løsningene fører til en vesentlig forbedring av dagens trafikksituasjon i tråd med målene i områdeplan.

Parkering

Areal avsatt i områdeplan er på 2daa. Dette gir ikke nok manøvreringsareal for både busser og biler, og samtidig 40 parkeringsplasser. Planforslaget medfører derfor en utvidelse til 2,6daa.

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres minimum 52 (med muligheter for 75) parkeringsplasser for bil, inkl. 2 HC-plasser. Antall plasser, plassering og utforming av disse skal vurderes i videre detaljprosjektering, avhengig av plassering av ny bebyggelse for oppvekstsenteret, jfr. bestemmelsen 9.1.4.

Estetisk kvalitet og utforming

Nærområdet vil bli påvirket i form av endret og økt bygningsmasse. For å ivareta viktige områdekvaliteter, og spesielt Skaun kirke som fredet middelalderkirke, er det fra områdeplanen videreført restriksjoner for bygge- og høydegrens, i tillegg til kvalitetskrav for arkitektur og estetisk utforming.

Visuelle virkninger på omgivelsene som følge av nytt oppvekstsenter skal vurderes iht. bestemmelsene i videre planlegging og prosjektering, samt i byggesøknad. Kommunedirektøren viser til planbestemmelsene vedlagt saken om estetisk utforming og hensyn til viktige områdekvaliteter.

Planforslaget vil ikke gi andre, eller mer negative virkninger på kulturmiljøet enn det som er avklart gjennom overordna plan.

Uteområder/Barn- og unges interesser

Nytt oppvekstsenter med tilhørende anlegg vil gi positive virkninger for barn- og unge. Planforslaget vil føre til bygningsmessige forbedringer gjennom nye undervisningsbygg som også sikrer nok plass til skole og barnehage, samt gi en forbedring av eksisterende trafikkforhold.

Ettersom endelig plassering av bebyggelse ikke er bestemt er det gjennom bestemmelsene sikret kvalitetskrav og gjort vurderinger av byggegrenser for å sikre at det lages gode uteareal for barn- og unge.

Naturmangfold og vannkvalitet (Vennabekken)

Naturmangfold generelt

I områdeplanen er det vurdert hvorvidt nye tiltak vil påvirke naturmangfoldet vesentlig, eller særlig negativt. Konklusjonen er at områdeplanen ikke legger til rette for inngrep som skader naturmangfold eller verdifull natur. Planforslaget foreslår kun tiltak på arealer som er vist som utbyggingsformål i områdeplanen. Det er derfor vurdert at miljøprinsipper i naturmangfoldloven §§ 8–12 er ivaretatt.

Vennabekken

Vennabekken beholdes som åpen bekk fremfor å legge deler av den i kostbar kulvert/rør. Som følge av dette blir bekken vesentlig mindre berørt, og vil ha en større positiv effekt på naturmangfoldet enn områdeplanen.

Vurderinger av vannforskriftens §§ 4 og 12, jf. eget notat *Plan for Vennabekken* følger planforslaget. Deler av negative resultater fra undersøkelse av tilstand i bekken kan skyldes spredt avløp fra husholdning i tillegg til det som fremkommer i planen. Planen vurderer videre at planlagte tiltak vil heve vannkvaliteten. Kommunedirektøren viser videre til bestemmelse 5.1 om bevaring av vannkvalitet i Vennabekken.

Støy og forurensning

Støyberegninger er gjennomført for fremtidig situasjon med fremskrevet trafikkmengde. Planforslaget viser at deler av området er støyutsatt fra veitrafikk, og kvalitetskriterier skal derfor overholdes ved oppføring av bygninger. Godkjent uteoppholdsareal skal ligge utenfor støysonene.

I videre planlegging og prosjektering skal støyskjerming vurderes for å kunne utnytte mest mulig areal på en god måte for oppvekstsenteret utenfor støysoner.

Grunnforhold og vassdrag (Vennabekken)

Området ligger under marin grense. Det er utført geotekniske undersøkelser som har påvist sensitiv leire/kvikkleire flere steder på og rundt tomte for nytt oppvekstsenter. Geotekniske vurderinger har konkludert med at det er tilfredsstillende områdestabilitet, men det vil være behov for oppfølging av grunnarbeider for å sikre lokal stabilitet i byggeperioden.

I forbindelse med tiltak for flomsikring i Vennabekken vises det til bestemmelse 5.1.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører større utskiftninger og omlegginger av ledningsnett for både vann, avløp, overvann og strømledninger i bakken. I bestemmelsene er det stilt krav om at før oppvekstsenteret kan tas i bruk skal det foreligge en plan for hvordan brannvannskapasitet er sikret.

ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. ROS-analysen konkluderer med at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres. Bestemmelsene ivaretar hensyn/funn i ROS analysen.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget legger til rette for et lenge planlagt nytt oppvekstsenter for Venn. Det er satt av tilstrekkelig areal etter en nøktern standard som ivaretar nødvendige hensyn i planområdet, både for dagens planlagte utbygging og en eventuell utvidelse, byggetrinn to, av skolen.

Planen følger opp nylig vedtatt områdeplan med unntak av noen endringer som har vært nødvendig for å realisere intensjonene med planen og løse utfordringer rundt adkomst, trafiksikkerhet, hente- og bringeløsninger, ny gårdsveg m.m.

Kommunedirektøren mener de nye tiltakene vil føre til vesentlige forbedringer, og samtidig sikre en mer helhetlig struktur og sammenheng mellom de ulike aktivitetsområdene som sammen vil bidra til å styrke Venn sentrum og ivareta viktige områdekvaliteter. Avvikene fra områdeplanen er gjort i samråd med planenheten i kommunen, og er vurdert som akseptable ut fra et planfaglig ståsted.

Folkehelsevurdering

Vedtaket om å beholde og bygge nytt oppvekstsenter i Venn sentrum er et viktig og riktig grep for å styrke grendesenteret. Det kan gi positive virkninger for hele lokalsamfunnet, blant annet ved å forsterke og å gi sentrum ny identitet med et styrket omdømme, bredere spekter av møteplasser og nye opplevelser.

Miljømessig vurdering

Ca. 200 m² av regulert landbruksareal i områdeplanen omdisponeres til utbyggingsformål. Dette er et inneklemt jordstykke, og omdisponeringen vurderes som akseptabel for å realisere de mange fordelene planen legger opp til. Det er utarbeidet en overordnet matjordplan som følger planforslaget, og det skal utarbeides detaljert matjordplan i tråd med denne.

Økonomisk vurdering

Det er avsatt midler i økonomi- og handlingsplan i kommunen for å bygge nytt Venn oppvekstsenter med tilhørende anlegg. Inkludert i budsjettet er det lagt inn

midler til erverv av Venn gård og reetablering av gårdstunet på grunneiers egen grunn, sør for planområdet.

Vedlegg

- 1 Plankart 11.09.2023**
- 2 Bestemmelser Venn oppvekstsenter 11.09.2023**
- 3 Planbeskrivelse Venn oppvekstsenter 30.06.2023**
- 4 ROS-analyse**
- 5 Alle merknader til oppstart**
- 6 Merknader med kommentar**
- 7 Matjordplan**
- 8 Illustrasjonsvedlegg Venn oppvekstsenter**
- 9 Trafikknotat**
- 10 Plan for Vennabekken - vannforskriften**
- 11 Flom- og vannlinjeberegninger**
- 12 Geoteknisk forprosjektrapport**
- 13 Geoteknisk prosjekteringsrapport - Kvikkleireutredning**
- 14 VA-notat**
- 15 VA-plan**
- 16 Støysonekart med framskrevet trafikk**
- 17 Oppsummering fra møte med personalet - 10.05.2023**

- 18 Oppsummering fra møtet med fylket angående Vennabekken
30.06.2023**
- 19 Oppsummering fra møte angående menighetshuset 30.06.2023**
- 20 Oppsummering fra møtet med fylket - veg v – Kopi 30.06.2023**
- 21 Oppsummering fra møtet med fylket - veg vassdrag 30.06.2023**
- 22 Oppsummeringer fra møter med Riksantikvaren 30.06.2023**
- 23 Møter med myndigheter og interessenter**