

Nærøysund Eiendomsutvikling AS

Reguleringsplan for Brenneset
Nærøysund kommune
Detaljregulering

Planbeskrivelse

Utgave: 2 - 06.03.2020



INNHold

1.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	2
2.	SAMMENDRAG	3
3.	DAGENS SITUASJON OG PLANPRIORITERINGER	4
a.	Eiendomsforhold	4
b.	Beliggenhet	4
c.	Arealbruk.....	4
d.	Trafikk og adkomst	5
e.	Kollektivtrafikk	5
f.	Gang- og sykkelvei	5
g.	Infrastruktur og kommunalteknikk	5
h.	Landskap og grønnsstruktur	6
i.	Kulturminner	6
j.	Grunnforhold.....	6
k.	Miljøforhold	6
l.	Forhold til gjeldene planer	6
4.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	7
a.	Oppstartsmøte	7
b.	Varsel om oppstart	7
c.	Oppsummering av merknader	7
5.	BESKRIVELSE AV PLANEN	12
a.	Forslaget	12
b.	Reguleringsareal	12
c.	Reguleringsformål.....	13
d.	Uteoppholdsareal og lek	14
e.	Parkering	14
f.	Renovasjon	14
g.	Vann, avløp og håndtering av overflatevann	14
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	14
a.	Forhold til overordnede planer og føringer	14
b.	Trafikk	14
c.	Hensyn til barn og unge	14
d.	Miljøforurensning	15
e.	Støy	15
f.	Biologisk mangfold/naturmangfoldloven	15
7.	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS-ANALYSE)	16
a.	Metode.....	16
b.	Risikomatrise	16
c.	Sannsynlighetsvurdering.....	16
d.	Konsekvensvurdering.....	17
e.	ROS-vurdering for planområdet	17

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Formålet med reguleringsarbeidet

Nærøysund Eiendomsutvikling as har inngått avtaler med grunneiere i området som gir rettighet til å utvikle/ fortette eksisterende område med spredt boligbebyggelse med nye boligtomter, tilknyttet eksisterende veger og infrastruktur i området. Hensikten med dette er å tilrettelegge for gjennomføring av anleggsarbeider for veg og VA-anlegg som gir mulighet til tomtsalg og salg av boliger. Området skal være med å dekke fremtidige boligbehov sentrumsnært i Rørvik.

Planprosessen – kunngjøringsfasen

Namdal Ingeniør og Byggtjenester AS har gjennomført innledende arbeider ifm. kunngjøring og planutkast. Stein Okstad/ Per Gunnar Kongensøy har vært Nærøysund Eiendomsutvikling sine kontaktpersoner for oppdraget. Forslagsstiller har inngått nødvendige avtaler med naboer knyttet til vegrett.

Etter kunngjøring og innledende avklaringsrunder med Vikna kommune og innspill fra en del naboer, ble planprosessen stoppet i påvente av en revurdering av omfang og utforming.

Ny planlegger

Arkitektkontoret Blom ble våren 2019 forespurt om å oppgradere planmaterieell og foreta en faglig oppdatering og tilpasning av planforslaget. Det ble da gjennomført nytt oppstartsmøte med kommunens saksbehandlere og gjennomført felles befarings i området. Det ble her enighet om å redusere opprinnelig planområde som tidligere omfattet områder vest for Engasvegen, hvor det ikke forelå nødvendig forankring til eiere, eller planer om videre arealutnyttelse. Planområdet er redusert fra 56,3 da til 45,8 da.

Planavgrensning

Det er senere foretatt nødvendig avklaring og avtaler om vegrett, og en del praktiske avklaringer i forhold til tekniske anlegg.

På opprinnelig planforslag var det også regulert en god del inngrep i sjøområder og tilknyttende landområder. Disse er nå i sin helhet tatt ut av planen.

Områder vest for Engasvegen er i sin helhet tatt ut av planforslaget, da det ikke forelå tilstrekkelig forankring eller planer om fremtidig arealbruk hos barnehagen her.

Tilknytning av avkjørsel fra Engasvegen ble også vurdert, og her ble det valgt avkjørsel fra interne veger med tilknytning via Pettersholmveien og Brennesveien, slik at utbygging iht. planen ikke medfører økt bruk av Tora Nilsens veg.

Planfaglig grunnlag

Alle tidligere plandokumenter og mottatte merknader og innspill er gjennomgått og det er gjennomført fullstendig planfaglig vurdering og endring av plandokumenter iht. de avklaringer som er foretatt frem til foreliggende planforslag dat. 30.10.19.

Arkitektkontoret Blom AS har vært engasjert av Nærøysund Eiendomsutvikling AS til å slutføre en reguleringsplan for området Brenneset i Nærøysund Kommune som grunnlag for å etablere nye boligtomter med tilhørende anlegg og fasiliteter i området.

2. SAMMENDRAG

Planforslaget innebærer en detaljregulering av et avgrenset område på Brenneset. Det eksisterer ikke reguleringsplan i området i dag, men området avgrenses mellom reguleringsplan for Engvika Terrasse/ Pettersholmveien i sør, Engasvegen i vest, og Brennesveien i nord og sjøområder i øst. Planen tilrettelegger for ny boligbebyggelse som inngår som en fortetting av eksisterende boligområder sør og nord for planområdet.

Området planlegges med nødvendig infrastruktur, og allment tilgjengelige leikeplassarealer og naturområder på land og sjø.

Området ligger i utkanten av Rørvik, i Nærøysund kommune. Området som planen omhandler er på ca. 45,85 daa og strekker seg fra oversiden av Engasvegen og helt ned til sjøen. Det anlegges ingen nye avkjørsler til områder, og eksisterende atkomstveier benyttes inn i reguleringsområdet. Eksisterende veg opprustes tilstrekkelig, og avkjørsler tilpasses/ utformes iht. vegnormalen.

Naboer og sektormyndigheter ble varslet ifm. kunngjøring av oppstart planarbeid, og har hatt muligheten til å uttale seg om planforslaget. Det er gjennomført avklaring og avtaler ifm. vegrettigheter, og merknader er planfaglig vurdert i dette dokumentet.

Gjeldende kommuneplan gir anledning til å fremstille et planforslag, og det er utarbeidet et planforslag som skal ta hensyn til eksisterende beboere, trafikksikre løsninger, hensyn til barn og unge, allmenn tilgang til natur- og sjøområder.

Planforslaget er vurdert opp mot naturmangfoldloven §§ 4 og 5 og §§ 8-12. Store deler av området ligger innenfor 100-meterssonen for sjø. Planforslaget innebærer en fortetting av eksisterende boligbebyggelse som allerede ligger innenfor strandsonen. Etter en samlet vurdering anser en ikke at tiltaket vil ha en negativ innvirkning på dyremangfoldet eller levedyktigheten til aktuelle arters utbredelse i området.

Ved ROS-vurdering i forbindelse med innledende planforslag var det enkelte områder som hadde moderat risiko. Disse forutsetningene er endret som følge av at planomfanget er redusert ved at det ikke reguleres anlegg i sjøområder, og det vurderes dermed dithen at området ikke vil være risikoutsatt.

3. DAGENS SITUASJON OG PLANPRIORITERINGER

a. Eiendomsforhold

Planområdet omfatter deler av følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver
210/34	Gerd Marie Johansen og Turid Annie Nilsen
210/24	Berit Ingerd Horsfjord og Elin Merethe Horsfjord
210/30	Odd Martin Nergård
210/225	Kay Raymond Laugen og Inger-Sofie Schjelderup
210/868	Vidar Knoff og Anne Grete Moen
210/869	Gerd Marie Johansen
210/897	Arne Martin Lysø og Margith Johanne Solheim
210/908	Jan Edgar Oskarsen
210/910	Bernt Ivar Ulsund
210/1403a	Andre Rygh
210/1403b	Andre Rygh
210/1445	Turid Annie Nilsen
210/1581	Lars Juhani Juusola
Engasvegen	Nærøysund kommune
Tora Nilsens vei	Odd Martin Nergård
Brennesveien	Berit Ingerd Horsfjord og Elin Merethe Horsfjord
Pettersholmveien	Odd Martin Nergård

b. Beliggenhet

Planområdet ligger langs Engasvegen i Nærøysund kommune, på veien mellom Rørvik og Lauvøya. Området ligger ca. 2,5 km nord for Rørvik, i forlengelsen av eksisterende boligområder nord for sentrum. Området ligger mellom Petersholmsundet og Engasbukta.

c. Arealbruk

Planområdet utgjør ca. 45,85 da og består i dag av boligbebyggelse, naustområde, noe spredt skogsareal/ vegetasjon og åpent landskap mot sjøen og noe bebygget areal.



d. Trafikk og adkomst

Dagens adkomst skjer direkte fra Engasvegen. Adkomst til reguleringsområdet fra Engasvegen er i dag via Tora Nilsens vei til boliger innenfor planområdet, og via Brennesveien mot tilstøtende boligtomter og sjøområde nord for planområdet.

Det legges opp til ny atkomstveg via Pettersholmveien til 6 tomter langs Engasvegen, og til 9 nye tomter langs Brennesveien. Eksisterende avkjørsel til Tore Nilsens veg endres ikke som følge av planforslaget.

Begge avkjøringer til ny bebyggelse har gode siktforhold. Eksisterende avkjørsel til Tora Nilsens veg har også tilstrekkelig frisisiktløse for fartsgrense 50 km/t, men kan oppfattes noe avgrenset pga. bolig på gnr. 10/225.

Planlagte adkomster til nye boliger vil få avkjørsler iht. vegnormalen.



Eksisterende avkjørsel fra Engasvegen til Pettersholmsvegen – tilførselsveg til nye boligtomter langs Engasvegen.

Da Engasvegen er en kommunal vei finnes det lite informasjon om trafikkmengde langs veien. Veien er ikke hovedveien mellom Rørvik og områder lenger nord, men hovedveg for boliger, barnehage og andre områder langs Engasvegen.

Veien har en hastighet på 40 km/t forbi planområdet.

e. Kollektivtrafikk

I dag er det ikke etablert busstopp langs veistrekningen forbi planområdet, men er nå tatt inn i planforslaget for Brenneset.

f. Gang- og sykkelvei

Det er ikke etablert gang eller sykkelvei i tilknytning til Engasvegen. Det er ca. 2 km til sentrum i Rørvik. Herfra er det varierende gang- og sykkelvei i deler av Rørvik-området. Kommunen planlegger fremtidig etablering av gang og sykkelvei langs planområdet, men det foreligger ikke konkrete planer for når dette skal gjennomføres.

g. Infrastruktur og kommunalteknikk

Bebyggelsen som befinner seg på området per dags dato er tilkoblet det kommunale VA-anlegget, eller privat anlegg. Vanntilførsel skjer fra kommunal vannledning i området, og ny bebyggelse

planlegges tilkoblet et utvidet avløpsanlegg, som skal planlegges, godkjennes og etableres ved etablering av tomteområdet.

Det vil ikke være tillatt med ny bebyggelse før VA-plan er godkjent og anlegg er etablert.

h. Landskap og grønnsstruktur

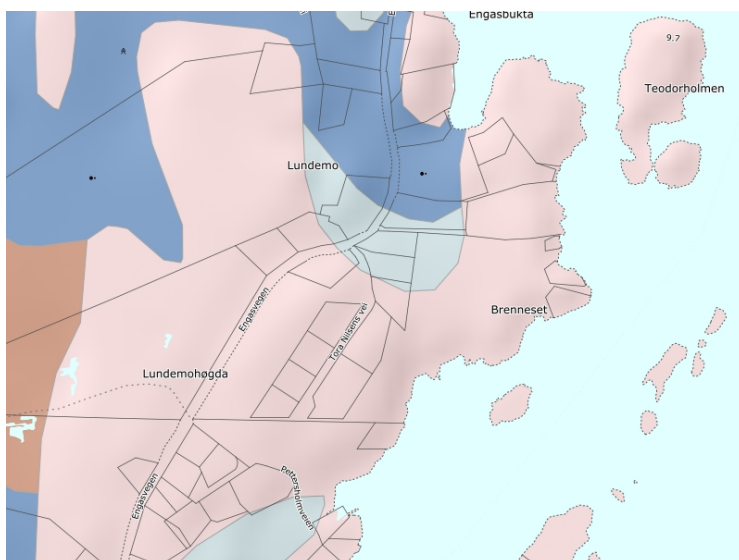
Byggeområdet har delvis flate partier av myr og gress, og forøvrig lettkupert terreng bestående av grunnlendt fjell og spredt vegetasjon. På østsiden av Engasvegen avgrenses nytt byggeområde av et smalt skogsbelte som går over i et myrlendt terreng. Byggeområdene nedover mot sjøen består i hovedsak av grasmark, grunnlendt fjell og lyngmark, som avgrenses av lave vegetasjonsbelter ned mot sjøområder.

i. Kulturminner

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner eller kulturminner av nyere tid i området. I planbestemmelser inntas kravet til aktsomhetsprinsipp/ meldeplikt ved registrering av kulturminne.

j. Grunnforhold

I henhold til Løsmassekart fra NGU, består området primært av *Bart fjell*, *stedvis tynt dekket*, men også mindre mengder *Tynn hav-/strandavsetning* og det grenser til mindre områder med *Marin strandavsetning*.



Løsmassekart. Kilde: NGU

Området er delt i to «platåer» som skilles av noen meter med svak helning. Dette gjør at området nærmest Engasvegen er relativt flatt og området mellom dagens bebyggelse og sjøen også er relativt flatt. Det er her nye byggeområder etableres.

k. Miljøforhold

Det er gjennomført konsekvensvurderinger og utarbeidet en ROS-analyse som tar for seg alle kjente miljøforhold hvor tiltak etter planen kan medføre konsekvenser eller utilsiktede hendelser. Det henvises her til videre vurderinger under disse avsnittene.

l. Forhold til gjeldene planer

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt 16.12.2010. Området ligger innenfor samme arealformål som resten av Rørvik tettsted og er underlagt reguleringen «områder unntatt rettsvirkninger fordi eksisterende planer fortsatt skal gjelde».

Slik området er definert i overordnet plan vil en fortetting av eksisterende boligområder ligge innenfor de bebyggelsesområder som utgjør en sammenhengende boligbebyggelse nord for, og i forlengelsen av Rørvik sentrum.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

a. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 06.03.2017 før kunngjøringen av oppstart av planområdet ble utsendt 27.06.2017. Referatene fra dette møtet og tilbakemeldingene under det legger føringene for det videre planarbeidet.

I forbindelse med foreslått utvidelse av planområde vest for Engasvegen og nabomerknader ble saken satt på vent av kommunen og forslagsstiller, til det forelå nødvendige avklaringer av planomfang og rettigheter i området

I forbindelse med videreføring av planarbeidet fra ny planarkitekt, ble det gjennomført nytt avklaringsmøte/befaring med kommunens saksbehandlere 3. mai 2019. Her ble tidligere plangrunnlag evaluert og det ble gitt aksept for å videreføre planprosessen i et redusert arealomfang, og med nødvendige rettighetsavklaringer ifm. veg til byggeområdene.

b. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble opprinnelig oversendt regionale og nasjonale myndigheter, naboer og grunneiere 27.06.2017. Oppstarten ble også annonsert i Namdalsavisen.

c. Oppsummering av merknader

Naboer	
06.07.2017	Elin Horsfjord
06.08.2017	Ingrid Livik og Tor Kristian Løvmo
07.08.2017	Iren Kathrine Hagen
04.08.2017	Odd Nergård
30.07.2017	Bjørn Oddvar Pedersen og Kitty Sjøgren Jakobsen
04.08.2017	Lars Juhani Juusola
Sektormyndigheter	
06.07.2017	Fylkeskommunen i Nord-Trøndelag
11.07.2017	Avinor
21.07.2017	NVE
24.07.2017	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
20.10.2017	Statens Vegvesen

Innspill fra naboer

Det er etter mottak av merknader gjennomført avklaringer og avtaler for vegrett ifm. Brennesvegen og Pettersholmvegen. Avtaler gir rettighet til adkomst via angitte veger til planlagte byggeområder. Merknader for øvrig er vurdert for hver enkelt nabo, men der hvor merknader er sammenfallende for flere naboer, er merknader vurdert og kommentert samlet av planarkitekt.

Eier av 10/24 - Elin Horsfjord:

- angir at hun er eier av Brennesveien, og at det ved behov for å koble til en ny internvei til dagens vei, må det utarbeides en avtale som regulerer dette. Kommunen har ansvaret for å drifte veien.

Vurdering:

Det er inngått avtale mellom utbygger og vegeier om kjøp av tilleggsareal og rettighet til bruk av Brennesveien som tilkomstvei til planlagte boligtomter.

Eier av 10/309 - Ingrid Livik og Tor Kristian Løvmo:

- ønsker å få konkretisert hva som menes med konsentrert småhusbebyggelse, da med hensyn på plassering/høyder osv.
- økt bebyggelse vil gi økt trafikk på en vei/i ett kryss som allerede er uoversiktlig.
- Har atkomst/tilgangsrett via Brennesveien til naust gjennom deler av tiltenkt byggefelt.

Vurdering:

Med «konsentrert småhusbebyggelse» menes her 2-manns- og 4-mannsboliger, vertikaldelt og/eller horisontaldelt. Rettighet til vegatkomst for bolig og naust opprettholdes iht. planforslag, og tilførselsveg/ avkjørsel oppgraderes ifm. etablering av infrastruktur/ tomter.

Eier av 10/91 Iren Kathrine Hagen (via advokat):

- planforslag er i strid med overordnet plan da det foreslås å bygge i strandsonen.
- området er i dag stille og fredelig, med store tomter og betydelig dyremangfold. Utbyggingen vil ødelegge det unike med området. Dyremangfold og mennesker vil bli skadelidende av økt trafikkbelastning. Spesielt med tanke på at planområdet inneholder en overvintringsplass for hegre og at rådyr lever i området.
- strandsonevernet må ivaretas og selv om planforslaget skiller seg fra 2004-forslaget, tar det ikke for seg ulempene for hennes eiendom og omkringliggende eiendommer.
- behov for å sette av større arealer til parkering. Dette gjør at forslaget ikke er forenelig med miljøet i området nå og forslaget «tar» for mye gjenværende LNF-områder. Derfor mener hun området ikke er egnet for bygging.
- ikke tilfreds med at det legges opp til å bruke Brennesveien som adkomstveg. Den er privat og ikke dimensjonert for økt trafikk, som vil forekomme. Kommunen burde i stedet trekke trafikken vekk fra hennes eiendom.
- stilles krav til konsekvensutredning og mener dette ikke er blitt belyst godt nok så langt.

Vurdering:

De merknader som er knyttet til det planfaglige grunnlaget vurderes og redegjøres for i planbeskrivelsen. Dette gjelder forholdet til overordnet plan, trafikkbelastning, dyremangfold, og ivaretagelse av strandsonen. Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning, men aktuelle konsekvenser vurderes i planbeskrivelsen.

Det avsettes atkomst og område for parkering tilknyttet eksisterende naust mot sjøen, og planbestemmelser forutsetter at det medtas tilstrekkelig areal for parkering på tomter.

Eier av 10/30 Odd Nergård:

Han er eier av Pettersholmveien og opplyser at det ikke finnes noen avtale om adkomst via denne veien.

Vurdering:

Det er inngått avtale om kjøp av tilleggsareal for avkjørsel via Pettersholmvegen til utvidet boligområde, samt avtale om bruksrett til ny veg for Nergård.

Eier av gnr. 10/572 og 10/577 Bjørn Oddvar Pedersen og Kitty Sjøgren Jakobsen:

- planforslag medfører økt trafikk, sjenanse, støy og innsyn
- forholdet til strandsonen / 100 meters grense med overvintringsplass for hegre og oppholdsområde for rådyr lever hele året
- boligfelt med små tomter vil ikke passe inn i området, da eksisterende tomter er på 1,5 – 2 da, og at området er passasje til 2 naust.

Vurdering:

Angitt nabo grenser ikke til planområdet, men har adkomstveg via Brennesvegen. Det er tatt hensyn til tilkomst/ parkering mot eksisterende naust.

De merknader som er knyttet til det planfaglige grunnlaget vurderes og redegjøres for i planbeskrivelsen, dette gjelder trafikale forhold, tomtestørrelser, dyremangfold, og forholdet til strandsonen.

Eier av 10/1581 (Lars Juhani Juusola):

Merknader er identisk med merknader fra eier av gnr. 10/572 og 10/577.

Vurdering:

De merknader som er knyttet til det planfaglige grunnlaget vurderes og redegjøres for i planbeskrivelsen, dette gjelder trafikale forhold, tomtestørrelser, dyremangfold og forholdet til strandsonen.

Innspill fra sektormyndigheter

Nord-Trøndelag fylkeskommune, brev dat. 06.07.17

Rørvik opplever vekst og har etterspørsel etter nye boliger. Området ligger nært eksisterende bebyggelse og i kort avstand til sentrumsfunksjoner og vil med en god plan for utbyggingen kunne bli et positivt boligtilskudd for Rørvik. Ny bebyggelse må tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap. Det må sikres tilstrekkelig og egnet areal for lek og opphold på bakkeplan for de nye boligene. Universell utforming skal være en førende rammebetingelse.

Siden store deler av planområdet ligger i strandsonen er det viktig at det tas tilstrekkelig hensyn til friluftsinnteressene. Sonen langs sjøen må ikke privatiseres og det må sikres god tilgjengelighet ned til strandsonen fra eksisterende og nye boliger. I oppstartsvarselet står det at området er avsatt til boligbebyggelse og LNF (sone 1) i kommuneplanens arealdel. Arealdelen angir at gjeldene reguleringsplan skal gjelde for hele planområdet, men av kommunens kartbase finner vi ikke at det foreligger noen gjeldene reguleringsplan her. Ifølge oversendelsen er det ikke krevd konsekvensutredning for området. Dersom gjeldende planstatus for område er uklart og det ikke utarbeides egen konsekvensutredning bør det gjøres tilsvarende utredning som en del av planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminnelovens § 3 om automatisk freda kulturminner, og kan ikke se at planen vil være i konflikt med kulturminner Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til planen. Det kan likevel være ukjente kulturminner i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at skulle man i løpet av arbeidet oppdage ukjente kulturminner,

skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes. Dette må videreformidles til alle involverte. Denne uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner eller kulturminner under vann.

Reindriftsnæringen har ingen merknader til saken.

Vurdering

- *Bebyggelsen vil forholde seg til omkringliggende bebyggelse og landskap, og det er regulert tilstrekkelig arealer for lek og opphold på planområdet.*
- *I planen er det avsatt tilgjengelige naturområder som vil ivareta hensyn til friluftsliv og rekreasjon mot sjøområder. Det vil også bli satt fokus på at strandsonen skal være tilgjengelig for alle og at området ikke privatiseres. Det er avsatt felles lek/ opphold som hvor det kan etableres allment tilrettelagt oppholdsareal som kan tilrettelegges med leker, benker og bord.*
- *I kommuneplanens arealdel er planområdet primært avsatt til boligbebyggelse med deler av område avsatt til LNF. Det er ikke krevd konsekvensutredning, men det er gjennomført en ROS-vurdering og konsekvensvurdering i planbeskrivelsen.*
- *Forholdet til aktsomhetsprinsippet ifm. kulturminner medtas i planbestemmelser.*

Avinor, brev dat. 11.07.17

Planområdet ligger ca. 6770-7200m nordøst for landingsterskel til bane 22 ved Rørvik lufthavn Ryum. Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner

Planområdet ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved Rørvik lufthavn, og ligger også utenfor gjeldene flystøysoner for Rørvik lufthavn.

Vurdering:

Regelverket for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder vil bli etterfulgt av ansvarlig firma, skulle kraner eller annet bli aktuelt i byggeprosessen.

NVE, brev dat. 21.07.17

Løsmassekartet viser at grunnen stort sett består av fjell og berg, slik at sannsynligheten for funn av skredfarlige løsmasser ses på som begrenset.

Dersom det er ønske om utfylling i sjø, minner vi om at det i de senere årene har inntruffet en rekke skredhendelser som følge av utfyllinger i sjø. Dette viser at det kan være betydelig skredfare forbundet med arbeid i sjø. Typiske eksempler på farlig arbeid er oppføring av kaier og moloer. Slike tiltak kan utløse skred som kan medføre store skader på land da denne type skred ofte forplanter seg bakover i stor hastighet. Dette innebærer at man ikke uten videre kan fylle eller mudre i sjø uten å først gjennomføre en skredfare/geoteknisk vurdering av tiltaket. Slike utredninger bør fortrinnsvis gjennomføres i forbindelse med arealplanen og helst ikke utsettes til byggesak.

Vurdering:

Etter innspill-fasen er utbyggingsområder mot og i sjø utgått i planforslaget. Området for bygg og anlegg på land anses ikke å være berørt av fare for løsmasseskred.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område, sone 1. Saken er forelagt fylkesmannen fagavdelinger, som har følgende merknader:

Vurdering:

Området inngår i kommuneplanen som en del av Rørvik tettsted og er underlagt reguleringen «områder unntatt rettsvirkninger fordi eksisterende planer fortsatt skal gjelde», ikke LNF-område som fylkesmannen legger til grunn i sin uttalelse. Det foreligger ikke en gjeldende reguleringsplan for dette spesifikke område, men planområdet utgjør en fortetting i et eksisterende byggeområde, og i forlengelsen av naboplanen Engvika Terrasse, godkjent des. 2017. Denne planen har en tilsvarende utnyttelse med frittliggende småhusbebyggelse og noe konsentrert bebyggelse. Reguleringsplanen forholder seg til de reguleringsprinsipp som er lagt til grunn i området, innen tettstedsutviklingen fra Rørvik sentrum, og langs Engasvegen og opp til Engasbukta.

Landbruksavdelingen

Ifølge Nibios gårdskart inneholder området 3,2 daa dyrka mark og 6,2 daa innmarksbeite. Dette virker ut fra ortofoto ikke å være i drift i dag, og mindre egnet til landbruksformål etter dagens forhold på grunn av størrelse og beliggenhet i et allerede relativt tett bebyggt område. Avdelingen kan derfor ut fra en konkret vurdering akseptere bruken av arealet til boligformål, men med sin sentrumsnærhet forutsettes det at området må gis relativt høy og arealeffektiv utnytting.

Vurdering:

Planforslaget er i tråd med landbruksavdelingens vurdering.

Miljøvernnavdelingen

Grenseverdier for støy må overholdes. Relevant informasjon står i retningslinje T-1442, utgitt av Klima – og miljødepartementet, samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-12872014). Forslaget bør beskrive og ta hensyn til miljøkvaliteter i området, og verdier for biologisk mangfold og friluftsliv.

Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven av 2009, og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5. Dette innebærer at konsekvensene for mangfoldet skal fremgå av planbeskrivelsen, samt at vurderingen og vektlegging av prinsippene skal fremgå av beslutningen. Kommunen bes vurdere om planen er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) jf. Kgl. Res. 26.09.2014. Retningslinjene skal legges til grunn for planleggingen. Bl. a skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetning og transformasjon. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Selv om tilrettelegging for boliger i dette området kan ses på som en fortetting ber vi om at dette vurderes i det videre planarbeidet.

Vurdering:

Grenseverdier for støy forutsettes å overholdes på alle tomter, etter tomtenes respektive verdier. Engasvegen utgjør en samleveg for boligbebyggelsen nordover fra Rørvik sentrum, har en fartsgrense på 40 km/t, er differensiert fra hovedvegen til Ytre deler av Vikna. Det er ikke foretatt støymålinger i området, men byggelinjer for ny bebyggelse forholder seg til tidligere fastsatt byggelinje langs Engasvegen.

Forholdet til vurdering av miljøkvaliteter, det biologiske mangfoldet og friluftslivsmulighetene i området er omhandlet i øvrige deler av planbeskrivelsen. Planforslaget blir i planbeskrivelsen vurdert etter prinsippene og målene i naturmangfoldloven. SPR-BATP vil bli fulgt så langt det lar seg gjøre, og det er lagt stor vekt på høy arealutnyttelse, men tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur. Videre vil regulert fortau styrke sykkel og gange som transportformer.

Reindriftsavdelingen

Reindriftsavdelingen har ingen merknader til saken.

Statens Vegvesen

Fortau	0,7 daa
Parkering	0,19 daa
Annen veggrunn – teknisk anlegg	1.27 daa
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
Naturområder	7,66 daa

C. Reguleringsformål

Boligbebyggelse, frittliggende

Omfatter områder for eksisterende og nye frittliggende boliger i inntil 2 etasjer
Maksimal grad av utnytting er satt til %BYA=40%.

Boligbebyggelse, konsentrert

Omfatter konsentrert bebyggelse som 2-manns eller 4-mannsboliger i 2 etasjer
Maksimal grad av utnytting er satt til %BYA=50%.

Naustområde

Område for eksisterende naust og nausttomt reguleres iht. eiendomsgrenser.

Avløpsanlegg

På området regulert til kommunaltekniske anlegg skal det anlegges nytt VA-anlegg for området.

Renovasjonsanlegg

Området regulert til renovasjonsanlegg skal nyttes til felles renovasjonsløsning.

Hovedvannledning

Hovedledninger kan legges i trasé fra Lek 2 og tilsluttes interne veger i området.

Lekeplass/ fellesareal

Områdene reguleres til opprettelse av lekeplass til felles bruk for allmenheten og befolkningen i området på Brenneset. Det kan etableres møteplass med benker, bord og aktiviteter. Tilkost til opparbeidet område skal være universelt utformet i den grad topografi tillater det.

Veger

Det etableres to nye adkomstveger inn på området, en tilsluttet via Pettersholmvegen, og en tilsluttet via Brennesveien. Det etableres ikke ny adkomst fra Engasvegen. Adkomstvegene skal være felles for samtlige brukere av boligområdene, og som adkomst til eksisterende naust og allmenn adkomst til natur- og sjøområder. Nye interne veger opparbeides med bredde på min 4,0 m inkl. skulder, og regulert vegtrasé er på 6,0 m. Nødvendig frisikt er kontrollert og avkjørsler utformes iht. vegnormaler.

Fortau

Områdene reguleres til fortau i forlengelse av regulert fortau i naboplan (Engvika terrasse).

Annen veggrunn

Areal avsatt til annen veggrunn/ tekniske anlegg omfatter nødvendig areal til skråninger og grøfter. Terreng og anlegg behandles med best mulig landskapstilpasning.

Naturområder

Mot sjøen beholdes et belte med naturområde, slik at det ligger et uberørt område mellom bebyggelsen og sjøen. Det settes også av et landskapsdrag med et turdrag fra naturområder, som tilslutter seg mot Tora Nilsens veg og opp til ny atkomstveg i forlengelsen av Pettersholmvegen.

d. Uteoppholdsareal og lek

Det settes av 2 områder i reguleringsplanen hvor det kan opparbeides lekeplass / felles møteplasser. Området reguleres til opprettelse av lekeplass til felles bruk for allmenheten og befolkningen i området på Brenneset. Det kan etableres møteplass med lekeanlegg, aktiviteter, benker og bord med takoverbygg i lekeområdene. Tilkomst til opparbeidet område skal være universell utformet i den grad topografi tillater det.

e. Parkering

Alle tomter vil bli prosjektert slik at de overholder TEK17 sine krav til parkeringsplasser.

f. Renovasjon

Renovasjon for eksisterende boliger i området er tilknyttet gjeldende kommunal renovasjon, hvor hver enkelt tomt har egne søppelbeholdere. I planforslaget er det regulert inn felles areal for renovasjonsløsning, for tomtene 8-16.

g. Vann, avløp og håndtering av overflatevann

Det ligger kommunale og private VA-ledninger i og ved planområdet. Det er tatt hensyn til aktuelle traseer og områder for VA-anlegg i planforslaget. Tilkobling mot kommunalt anlegg og etablering av nødvendige private tekniske anlegg i området skal prosjekteres, godkjennes og anlegges før det kan etableres nye boliger i områder.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

a. Forhold til overordnede planer og føringer

Planforslaget gir grunnlag for fortetting i et eksisterende og relativt sentrumsnært område for bebyggelse. Det er i overordnet kommuneplan hjemmel for å fremme reguleringsplaner, selv om området ikke er avsatt spesifikt i kommuneplanen. Behovet for en variert bebyggelse hvor det fortettes i eksisterende bebygde områder i stedet for å åpne opp for nye er også ønsket.

Planforslaget utarbeides i tråd med alle relevante formål og bestemmelser i gjeldende kommuneplan, men vil fravike i forhold til byggeforbudet i 100-meters-sonen mot sjø. Ny bebyggelse vil allikevel ikke bli nærmere sjøen enn etablert, spredt boligbebyggelse nord for området, og regulert boligbebyggelse i godkjent naboplan som tilslutter denne planen mot sør.

b. Trafikk

Foreslåtte nye adkomster blir via to etablerte tilkomstveger fra Engasvegen. Denne løsningen vurderes som god for trafikkflyten inn og ut på Engasvegen. Trafikkmengden på de eksisterende veger anses ikke å være belastende for eksisterende miljø eller omgivelser, da planforslaget medfører 6 flere tomter med tilknytning til Petterholmvegen, og 9 flere tomter med tilknytning til Brennesvegen.

Utvidet bruk av avkjørsel vil heller ikke gjøre noe med sikkerheten for trafikken langs denne vegen, da avkjørsler har tilstrekkelige siktsoner. Eksisterende avkjørsel til Tora Nilsens veg belastes ikke med utvidet avkjørsel til nye boliger.

c. Hensyn til barn og unge

Reguleringsplanen tilrettelegger for etablering av 3 lekeområder/felles møteplasser, hvor den ene har direkte tilknytning til strandsonen. De to mindre lekeområdene er fordelt internt i vestre og østre

del av planen, for å opprettholde nærhet til boliger. Strandsonen er også godt egnet for rekreasjon for voksne og barn.

Engasvegen har ikke etablert eller regulert busstopp ved planområdet. Derfor er det i planforslaget for Brennesvegen tatt inn busstopp ca. ved starten av lysløypa, på vestsiden av Engasvegen.

d. Miljøforurensning

Virkningen av planen anses ikke å medføre forurensning av miljøet i området. Dette blir belyst i ROS-analysen, som kan ses oppsummert i punkt 6 lenger ned i dokumentet.

e. Støy

Planområdet er tilknyttet Engasvegen, som er en samleveg for boliger fra Rørvik sentrum og videre utover mot Lauvøya. Veg mot Ytre Vikna lenger vest benyttes som hovedveg, også for tyngre kjøretøy mot Lauvøya og nye næringsområder på Kråkøya. Det er 40km-sone forbi området som i hovedsak trafikkeres av personbiler. Det er ikke foretatt støymålinger i området, med det foreligger heller ikke erfaringer som tilsier at trafikkstøy vil være over angitt grenseverdier.

Det foreligger ikke andre støykilder som er registrert i området.

f. Biologisk mangfold/naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert etter prinsippene i §§ 8-12 og holdt opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5. Det er foretatt undersøkelser i relevante databaser som grunnlag for videre vurdering etter naturmangfoldloven:

Vurdering:

Det er ved søk på *gislink.no* ikke registrert naturtyper, arter eller utvalgte naturtyper på land-delen av planområdet, men det er registreringer vest for Engasvegen og i sjøområdene utenfor reguleringsplanen.

På siden *artskart.artsdatabanken.no* viser det funn av Trehumle, Åkerhumle på to steder, Lynghumle, Blåmeis og Grankorsnebb. Alle artene er listet som livskraftig og vil derfor ikke stå i fare å bli truet eller rødlistet ved arbeid på området.

På siden *kart.naturbase.no* vises funnet skjellsand i sjø. Dette er å finne på et stort område og selv om verdien er kvalifisert som svært viktig, gjør mengden av funn at den sannsynligvis ikke er sjelden eller truet. Alle opprinnelige foreslåtte inngrep i sjøområder er for øvrig tatt ut av planen.

Vann-nett.no inneholder bakgrunnsinformasjon om området og ingen funn ble funnet.

Det er fra naboer anmerket at det forekommer overvintringsplass for hegre i området og at rådyr lever i området. Hegre er ikke registrert som en utsatt art i relevante søk. Rovdyrbestanden er stor og voksende på Vikna, og det vil ikke være unaturlig at det oppholder seg eller trekker rådyr også i dette området.

Søk i de forskjellige kartinnsynsløsningene fra *miljostatus.no* viser heller ingen registrerte naturtyper i området utover det som er tidligere nevnt i dette punktet.

En anser derfor ikke at inngrep i området får negativ konsekvens for arts mangfold eller spesielt utsatte naturtyper i området.

Som et føre-var-prinsipp må det allikevel ved senere gjennomføring av anleggs- og utbyggingsarbeider planlegges slik at disse arbeidene ikke medfører mer inngrep enn det som er høyst nødvendig i området. Det forutsettes derfor at det ved planlegging og gjennomføring av arbeider i området tas tilstrekkelig hensyn til å bevare naturområder på en bærekraftig måte, og at relevant kompetanse og relevante lover og regler ligger til grunn for en gjennomføringsfase.

7. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS-ANALYSE)

a. Metode

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Hensikten med en ROS-analyse er å utarbeide et grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige hensyn kan integreres i den ordinære planleggingen i kommunen. Analysen bidrar til økt kunnskap og bevissthet rundt beredskapshensyn både for grunneiere, utbyggere, kommunen og publikum for øvrig.

For å kunne redusere omfang og skader av uønskede hendelser, slik som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofer, er det en forutsetning at man kartlegger risiko og sårbarhet. ROS-analysen bidrar til å påpeke hvilke området der det er behov for å iverksette eventuelle avbøtende tiltak. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet».

b. Risikomatrise

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Meget sannsynlig	4	8	12	16	20
Sannsynlig	3	6	9	12	15
Mindre sannsynlig	2	4	6	8	10
Lite sannsynlig	1	2	3	4	5

Tabell 1: Risikomatrise - Sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens.

RØDT: uakseptabel risiko, tiltak må iverksettes slik at risiko reduseres til gult eller grønt

GULT: tiltak som reduserer risikoen til grønt nivå, bør sterkt vurderes iverksatt

GRØNT: akseptabel risiko, ingen tiltak må iverksettes

c. Sannsynlighetsvurdering

Begrep	Frekvens	Vekt
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn hvert 50. år.	1
Mindre sannsynlig	Mellom en gang hvert 10.år og en gang hvert 50.år.	2
Sannsynlig	Mellom en gang hvert år og en gang hvert 10.år.	3
Meget sannsynlig	Mer enn en gang hvert år.	4

Tabell 2: Oversikt over vekting av sannsynlighet for uønskede hendelser.

d. Konsekvensvurdering

Begrep	Vekt	A – Mennesker	B – Miljø	C – Samfunnsviktige funksjoner
Ufarlig	1	Ingen personskader	Ingen miljøskader	Systemer settes midlertidig ute av drift. Ingen direkte skader, kun mindre forsinkelser, ikke behov for reservesystemer.
En viss fare	2	Få eller små personskader	Mindre miljøskader	Systemer settes midlertidig ut av drift. Kan føre til skader dersom det ikke finnes reservesystemer/alternativer.
Kritisk	3	Få men alvorlige personskader	Omfattende skader på miljøet	Driftsstans i flere døgn. For eksempel ledningsbrudd i grunn og luft.
Farlig	4	Opp til 5 døde	Alvorlige skader på miljøet	Systemet settes ut av drift for lengre tid. Andre avhengige systemer rammes midlertidig.
Katastrofalt	5	Over 5 døde og 20 alvorlig skadde	Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Kombinasjon av flere viktige funksjoner ute av drift. Adkomst, strømforsyning, vannforsyning.

Tabell 3: Oversikt over vektning av konsekvens for uønskede hendelser.

e. ROS-vurdering for planområdet

ROS-analysen er vurdert etter en større sjekkliste for uønskede hendelser. De punktene som er blitt funnet uaktuelle har ikke blitt videre undersøkt i vurderingen.

I denne ROS-analysen ble disse punktene vurdert aktuelle:

- Naturgitte forhold
 1. Geoteknisk ustabilitet
 2. Springflo/flom i sjø/vann
- Infrastruktur
 1. Støy
 2. Hendelser på vei
 3. Hendelser på Sjø/vann
 4. Farlige utslipp
 5. Spesiell fare forbundet med bruk av transportnett
 6. Brannberedskap
- Annet
 1. Skader under anleggsperioden
 2. Dyreliv

Dette ga følgende vurderinger og forslag til eventuelle risikoreduserende tiltak:

Geoteknisk ustabilitet	Sannsynlighet (vekt)	2	Konsekvens (vekt)	2	SUM	4
-----------------------------------	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Det reguleres ikke anlegg i sjø hvor det er registrert løsmasser.

Springflo/flom	Sannsynlighet (vekt)	1	Konsekvens (vekt)	2	SUM	3
-----------------------	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Det forventes en framtidig økning av havnivå, men her ligger byggeområder tilstrekkelig høyt. I forholdet til kombinasjon av springflo og sterk vind anses heller ikke en konsekvens fra flomvann da bebyggelsen i tillegg ligger et godt stykke innenfor strandområdet.

Støy	Sannsynlighet (vekt)	2	Konsekvens (vekt)	1	SUM	2
-------------	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Det vurderes at reguleringsplanen slik den er utformet ikke vil medføre særlig høyere risiko for økt støynivå rundt områdene for eksisterende og fremtidig boligbebyggelse. Nyere boliger er bedre isolert og tettere, og dette reduserer også en evt. konsekvens fra trafikkstøy.

Hendelser (Myke trafikanter)	Sannsynlighet (vekt)	2	Konsekvens (vekt)	4	SUM	6
Hendelser (veger)	Sannsynlighet (vekt)	2	Konsekvens (vekt)	3	SUM	5

Med tilstrekkelige trafiksikkerhetstiltak på Engasvegen, i form av riktig skiltoppsett, etablering av fortau og fotgjengeroverganger, fartsdumper eller fartsbegrensende tiltak, vil risiko for hendelser begrenses. Etablering av interne lekeplasser vil redusere ferdsel for barn noe, og nye veger og kultivering av evt. vegetasjon vil bidra til å gi bedre oversikt og redusert fare for ulykker

Generelle ulykker i sjøområder	Sannsynlighet (vekt)	1	Konsekvens (vekt)	3	SUM	3
---	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Småbåthavn eller andre anlegg i sjø, er tatt ut av planforslaget, og en ulykke på sjø vil ikke ha direkte påvirkning knyttet til etablering av boliger og anlegg i selve planområdet

Utslipp av giftige væsker/gasser	Sannsynlighet (vekt)	1	Konsekvens (vekt)	3	SUM	3
---	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Ingen risikoreduserende tiltak anses som nødvendig

Brannberedskap	Sannsynlighet (vekt)	1	Konsekvens (vekt)	4	SUM	5
-----------------------	---------------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Med kort avstand til brannstasjon, korrekt plassering av brannteknisk slokkeutstyr og utforming av veger som gir framkommelighet for brannbil, vil dette bidra til raskere innsatts fra brannvesen, og reduseres risiko for skade på mennesker og materiell.

Skade under anleggsperioder	Sannsynlighet (vekt)	1	Konsekvens (vekt)	3	SUM	3
--	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Det bør i anleggsperioden foreligge flere Sikker-Jobb- Analyser (SJA), deriblant med hensyn på utførelse og sikring under eventuelle sprengningsarbeider.

Dyreliv	Sannsynlighet (vekt)	2	Konsekvens (vekt)	2	SUM	4
----------------	-----------------------------	----------	--------------------------	----------	------------	----------

Det anses sannsynlig at anleggsarbeider i området permanent eller periodisk vil fordrive større dyrearter ifm. anleggsperioden. Det er viktig at det i forkant av arbeider befares og erfares om det oppholder seg dyr i området, slik at risiko for skade reduseres.