

PRIVAT REGULERINGSFORSLAG – Detaljregulering for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58.

PLANBESKRIVELSE

1 Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger på eiendommen 92/58. Eiendommen omfattes av reguleringsplanen Vikan nord (vedtatt 2005), og er i dag regulert til bolig (område B14) og til friluftsområde. Gjeldende plan stiller krav om bebyggelsesplan for B14. Denne planformen er ikke lenger i bruk, og det fremmes derfor detaljert reguleringsplan.

Formålene i planforslaget er i henhold til gjeldende regulering. Det legges opp til høy utnytting; maks BYA på 40%, og krav om at det etableres minimum 23 boenheter. Iht. kommuneplanens arealdel 1.7.5 *Parkering* tenkes biloppstillingsplasser, gjesteparkering inkludert, i all hovedsak anlagt i felles parkeringsanlegg i sokkel/ under bakken. Innenfor maksimal gesimshøyde kan det oppføres bebyggelse i inntil 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Tillatt byggehøyde er i tråd med lignende, senere byggeprosjekter i Fillan sentrum.

Med høy arealutnyttelse av sentrumsnær tomt begrenses transportbehovet og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Planen legger til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.

Utbygging vil bidra til urbanisering og aktivisering av området rundt småbåthavna.

2 Bakgrunn

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere til Bolig og Friluftsområde. Området skal ha høy utnyttelse.

Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslag er utarbeidet av ROJO Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Vikantoppen AS. Eiendommen som omfattes av planen er eid av Vikantoppen AS.

Tidligere vedtak i saken

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Hitra kommune 29.01.2020. Tiltråding om igangsetting ble gitt 09.03.2019.

Krav om konsekvensutredning

Formålene i planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Planen utløser derfor ikke medfører krav om konsekvensutredning (iht. § 4-2 i planlov).

3 Planprosessen

Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Naboer, berørte parter og offentlige instanser ble varslet om igangsatt planarbeid pr. brev eller e-post 25.03.2020. Igangsetting ble kunngjort i avisa Hitra-Frøya 27.03.2019. Innkomne innspill er vedlagt i sin helhet, og oppsummert og kommentert til sist i denne beskrivelsen.

4 Planstatus og rammebetingelser

I kommuneplanens arealdel er planområdet vist som område der reguleringsplanen gjelder. I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til bolig og friluftsområde. Del av eiendommen som er regulert til bolig inngår i område omtalt som område B14. I reguleringsbestemmelsene settes det krav om bebyggelsesplan for område B14. Denne planformen er ikke lenger i bruk, så derfor utarbeides det nå detaljert reguleringsplan. Øvrige arealer innenfor B14 er allerede regulert og utbygd.

Avvik fra gjeldende reguleringsplan og statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Reguleringsplan:

Det er ikke avvik fra gjeldende plan.

Kommuneplanens arealdel:

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens areal ved at det legges opp til mindre uteoppholdsareal på egen eiendom jfr. 1.7.4 Funksjonskrav. Krav til uteoppholdsareal drøftes nærmere under avsnittet «Uteoppholdsareal» i punkt 6 Beskrivelse av planforslaget, under.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger like nordøst for Fillan sentrum, er på 4178 m² og avgrenses av boligområde i vest, friluftsområde i nord, og Vikaholmvegen og sjøen i øst.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Foruten en jordkjeller (BYA ca. 25 m²) i eiendommens sørlige hjørne er området i dag ubebygget. Tilstøtende eiendommer i sørvest og sørøst er bebygget med boliger. Mot nord grenser planområdet mot friluftsområde, og mot sørvest Vikaholmveien og offentlig friområde mot badevik og småbåthavn. Det er ikke registrert noe videre aktivitet innenfor planområdet.

Landskap

Planområdet er bratt, sørøstvendt skråning (gjennomsnittlig stigning ca. 1:3,3) bestående av berg og lyng, med noe vegetasjon; furu og løvtrær. Laveste punkt ligger på ca. kote 7,5 – høyeste på ca. kote 25. Bak planområdet stiger terrenget bratt videre til platået med bebyggelse (B14) på ca. kote 35, og videre opp mot toppen på kote 51. En landskapsrygg mot friluftsområdet i nordøst skjermer for eksponering av boligområdet fra sjøen fra nordøst. Området har gode solforhold.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan for Vikan Nord i 2005. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som denne delen av planen vil komme i konflikt med.

Naturverdier

Det er ikke registrert sårbar natur/spesielle arter eller annet i Miljødirektoratets naturbase.

Rekreasjonsverdi

Slik området ligger i dag er det pga. terrengforhold lite egnet til rekreasjon. Brukbare arealer for lek og opphold er vanskelig tilgjengelig. I tilgrensende friområde i nord er det regulert en turvei som kobler sammen viktige rekreasjonsområder for hele Fillanområdet.

Trafikkforhold

Området har atkomst fra Vikaholmveien. Per i dag er trafikkbelastningen lav; kun trafikk til og fra småbåthavna. Ventes å stige i takt med utbygging innerst i vegen/mot Vikaholmen. Vegene er regulert med innsnevring for lav hastighet.

Fillan sentrum har generelt gode gang- og sykkelveger og fortau. I gjeldende planområdet er det regulert fortau langs planområdet, på motsatt side av vegen.

Barns interesser

Etter det vi kjenner til er det ikke registrert lek eller annen aktivitet i området.

Universell tilgjengelighet

Med tanke på atkomst er det relativt god tilgjengelighet til planområdet fra offentlig veg.

Teknisk infrastruktur

Det ligger vann-, overvanns- og avløpsledninger langs Vikaholmveien. Det er to mulige tilknytningspunkt for avløp avhengig av fall i forhold til byggetomt. Stikk til vann er lagt ut til tomt.

Grunnforhold

Det er ikke rasfare i området. Nåværende og tidligere bruk skulle ikke tilsa at det er forurensning i grunnen. Det er flere steder/gjennomgående i planområdet fjell i dagen.

Det er ingen bekker gjennom planområdet.

Støyforhold

Det er ikke gjort støyberegninger i planområdet. Se for øvrig «trafikkforhold», over.

Luftforurensing

Vegtrafikk er en av de viktigste kildene til luftforurensning. Retningslinje T-1520 oppgir anbefalte grenser for luftforurensning som skal legges til grunn ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (her under bolig), og anbefaler at luftforurensning kartlegges i forbindelse med arealplanlegging. Ifølge T-1520 vil imidlertid dette hovedsakelig være aktuelt i kommuner med byområder hvor største trafikkmengde er over 8000 årsdøgntrafikk (ÅDT). Gjennom Fillan sentrum er ÅDT betydelig lavere (ca. 2000).

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet. ROS-analysen, som er vedlagt planforslaget, viser ett forhold: Radonfare. Planområdet er avmerket på miljostatus.no med høy aktsomhet for radon.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er på 4,18 daa. Av dette utgjør:

- Bebyggelse og anlegg – Bolig B 3,43 daa.
- Friluftsområde 0,75 daa.

Planavgrensningen følger delvis eiendomsgrensene, delvis formålsgrenser i tilgrensende reguleringsplaner.

Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Pga. terrengforholdene er boligdelen av området uegnet for småhusbebyggelse. Målsetting om høy tetthet kan kun oppfylles med en form for blokkbebyggelse. Med sørøstvendt henvendelse mot sjøen

byr eiendommen på gode muligheter for private uteoppholdsareal i form av balkonger og terrasser. I det bratte terrenget ligger den største utfordringen i å få til felles, tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng. Bestemmelsene legger til rette for en lett terrassert blokkbebyggelse, da dette er den utbyggingsformen forslagstiller mener i størst grad legger til rette for gjennomgående leiligheter og gir de beste mulighetene for opparbeidelse av felles uterom med ulike kvaliteter på terreng.

Friområdet er en ressurs for offentligheten. Gjeldende reguleringsplan har ingen bestemmelser knyttet til regulert friområde på eiendommen. Det er i planforslaget innarbeidet bestemmelser som tillater etablering av tiltak som stier og trapper for å tilrettelegge for offentlighetens tilgang til og bruk av friluftsområdet.

Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Byggegrense mot Vikaholmveien er 15 meter, mot tilgrensende boligtomter hhv. 4 og 6 meter. Jfr. pbl § 29-4 vil denne byggegrensen mot 92/48 kunne tilsvare halve byggverkets høyde.

Det er i bestemmelsene satt en maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse (kote 28,5). Innenfor gitt høyde er det i tillegg til parkeringskjeller/sokkel, rom for 5 etasjer for boliger. Utformingen er i tråd med senere tiltak i sentrum (Tobbs boligprosjekt Storhaugen – 5 etasjer i tillegg til sokkel).

Iht. bestemmelsene skal det legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det redegjøres spesielt for material- og fargebruk.

Byggegrense mot areal regulert til offentlig friluftsområde er lagt i formålsgrensen. Det skal derfor iht. bestemmelsene redegjøres spesielt for hvordan bebyggelse forholder seg til friluftsområdet på eiendommen.

Med regulert plassering ivaretas den naturlige skjermingen landskapsryggen gir mellom fri natur og bebygd areal.

Det vises for øvrig til vedlagte illustrasjoner. Illustrasjonsplanen gjenspeiler, i likhet med øvrige illustrasjoner, ikke et konkret prosjekt, og er derfor ikke juridisk bindende.

Grad av utnytting

Iht. Byggeteknisk forskrift (§5-1) er grad av utnytting fastsatt som %-bebygd areal (BYA). %-BYA = 40 %.

Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene vil ha kunne ha henvendelse mot sør og god utsikt mot fjorden. Leiligheter i de tre øverste etasjene vil kunne være gjennomgående. For leiligheter delvis under terrengnivå (i «sokkel») er det innenfor høydebestemmelsene lagt til rette for ekstra romhøyde for å bedre dagslysforholdene. Med tilliggende friluftsområde i nord og friområde med badeplass i sørøst har beboerne tilgang på rikelig med uterom for ulike aktiviteter. På egen tomt forutsettes felles uterom, her også lekeplass for de minste barna, hovedsakelig opparbeidet på terreng, private uterom forutsettes opparbeidet i form av balkonger og/eller på tak av underliggende etasje.

Trafikkløsning og parkering

Krav til parkeringsdekning følger i hovedsak bestemmelsene for parkering nedfelt i kommuneplanens arealdel. Krav til parkeringsdekning i Fillan sentrum er i dag 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For gjennomføring av byggetiltak i planområdet er det ønskelig å kunne tilby et variert utvalg av leilighetstyper, også rimelige 1-romsleiligheter/studiolleiligheter for ungdom eller folk som ønsker en pendlerleilighet i Fillan sentrum.

I kommuneplanens arealdel heter det at P-dekningskravet kan reduseres for spesielle typer boliger.

I bestemmelsene er det derfor foreslått en differensiering av kravet til parkeringsdekning for leiligheter over og under 40 m²; der kravet for leiligheter over 40 m² er 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet og kravet for leiligheter under 40 m² er 0,2.

Iht. bestemmelsene skal parkering foregå i felles parkeringskjeller. En vet at parkering i parkeringsanlegg, spesielt fremmede, kan oppleves problematisk for enkelte. Det skal derfor iht. bestemmelsene opparbeides minimum 2 utendørs gjesteparkeringsplasser i tilknytning til kjøreatkomst.

Av hensyn til personsikkerhet skal det iht. bestemmelsene etableres separat bil- og gang/sykkelatkomst, samt skjerming mellom arealer disponert til parkering og bilmanøvrering og arealer disponert for opphold.

Tilknytning til infrastruktur

Iht. bestemmelsene skal det sammen med søknad om igangsettingstillatelse foreligge vann- og avløpsplan. Denne skal også omfatte overvannshåndtering.

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet en skisse til VA-plan som viser forslag til plassering av kum for slokkevann, plassering av ev. fordrygingsanlegg for overvann og tilknytting til eksisterende ledningsnett. Skissen er vedlagt planforslaget (vedlegg V12).

Avfallshåndtering

Avfallscontainere skal iht. bestemmelsene lokaliseres nært kjøreatkomst, med trafiksikker oppstillingsplass for renovasjonsbil. Av hensyn til terrengforholdene på tomte og for å minimere areal til kjøreareal/bilmanøvreringsareal forutsettes oppstillingsplass for renovasjonsbil samlokalisert med kjøreatkomst til parkeringsanlegget.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Iht. bestemmelsene skal gående og syklende skal ha universelt utformet atkomst fra Vikaholmveien.

Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget omfatter ingen offentlige anlegg. Det er i forbindelse med planforslaget ikke inngått utbyggingsavtale.

Universell utforming

I henhold til bestemmelsene skal hovedatkomst til bebyggelsen utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkeringsbestemmelser i henhold til kommuneplanens arealdel sikrer opparbeidelse av tilstrekkelig andel HC-plasser.

Uteoppholdsareal

Iht. funksjonskrav i kommuneplanens arealdel skal reguleringsplaner legge til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider. Det skal iht. arealdelen ved planlegging av boligfelt for hver boenhet settes av minimum 50 m² til lekeplass og/eller andre friområder. I tillegg skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomte, på tomte bygningen ligger på, settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Iht. bestemmelsene til arealdelen skal hverken overbygd del av terrasse, areal brattere enn 1:3 (om ikke området er satt av til akebakke) og ikke alminnelig tilgjengelig areal inngå i arealregnskapet ved beregning av uteoppholdsareal. I arealdelen anbefales det videre at lekeplasser differensieres og utformes med hensyn til barnas alder.

I gjeldende reguleringsplan er det i og imellom boligfeltene på Vikantoppen avsatt areal til lekeplasser. Det er i tillegg avsatt store areal til offentlig friområde og varierte friluftsområder, samt regulert turveg for å bedre tilgangen til disse. Fri- og friluftsområdene byr på rekreasjons- og aktivitetsmuligheter først og fremst for voksne og større barn. Pga. beliggenhet er også regulerte

lekeplasser først og fremst et tilbud til større barn med en viss mobilitet. Det stilles derfor i bestemmelsene krav om at det innenfor området skal opparbeides felles, tilgjengelig lekeplass/uteoppholdsareal på min. 150 m² tilpasset mindre barn. Jfr. anbefalinger i kommuneplanens arealdel tilsvarer dette anbefalt avsatt areal ved bygging av 30 boliger.

I tillegg til lekeareal for de minste barna er det viktig at det opparbeides et visst areal for å kunne etablere tilgjengelige, sosiale møteplasser for beboerne. Men når det gjelder krav om uteoppholdsareal på egen tomt ut over areal for de minste barna, vil vi hevde at den gode tilgangen til friluft- og friområder samt den sentrale beliggenheten taler for at en på denne tomte kan legge et lavere arealtall enn 50 m² til grunn.

Selv om mye av arealene på eiendommen ikke oppfyller arealdelens krav til uteoppholdsareal som de er – først og fremst pga. helning og tilgjengelighet – er de en viktig miljøressurs, både med tanke på det visuelle, men også ved at de som supplement til de opparbeidede, lett tilgjengelige lekearealene byr på mulighet for variasjon i lek (klatring i trær mm.).

I vedlagte illustrasjonsplan er det sannsynliggjort at det *i tillegg til* takoverbygde balkonger og takterrasser (arealer som iht. arealdelens bestemmelser ikke kan tas med i arealregnskapet) med gitt bebyggelse uten større tiltak kan etableres om lag 1200 m² helt eller relativt flatt uteoppholdsareal (iht. kommuneplanens arealdel tilstrekkelig til 24 boliger). Gode solforhold er dokumentert i vedlagte sol/skyggestudier. Annen utforming av bebyggelsen kan fort medføre at større terrengbearbeiding må til for å tilfredsstille arealkravene i kommuneplanens arealdel. Gitt betraktningene over, er det derfor i bestemmelsene kun stilt krav om at det i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal dokumenteres opparbeidelse av minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet totalt.

I henhold til bestemmelsene skal det opparbeides skjerming der uteoppholdsareal er lagt i nærheten av veg og bilmanøvreringsareal.

Friluftsområde

Bestemmelser for LF er utformet med tanke på at dette arealet skal kunne fungere som uteoppholdsareal både for beboere i område B og for offentligheten. For å tilrettelegge for tilgang til og bruk av friluftsområdet tillates det etablering av trapper, stier og uteplasser. Det kreves at ev. skjæringer i overgangen mellom B og LF sikres for å forebygge fallulykker.

Kulturminner

Planen berører ingen kulturminner.

Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Planområdet er avmerket på miljøstatus.no med høy aktsomhet for radon. Teknisk forskrift setter uansett krav til Radonsperre og –brønn i alle nybygg, og sammen med krav til luftskifte ved balansert ventilasjon må man anta at det ikke er noe problem i praksis for nybygg.

Rekkefølgebestemmelser

Det er utarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer samtidig opparbeidelse utomhusanlegg. Atkomst, parkeringsplasser og lekeareal være opparbeidet før det gis henholdsvis ferdigattest og brukstillatelse for ny bebyggelse i B.

7 Konsekvensutredning

Formål i planforslaget er i henhold til kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Planforslaget utløser derfor ikke krav til konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Landskap

På tross av høyden vil bygningsmassen underordne seg høydedraget mot nordvest. En utbygging av planen vil ha en viss påvirkning av landskapet. Nødvendige terrenginngrep som følge av utbyggingen vil i all hovedsak gjelde etablering av parkeringskjeller og atkomst til denne og til boligene, samt mindre fyllinger og masseuttak for opparbeidelse av universelt utformet uteoppholdsareal i bakkant av bebyggelsen. Utbygging vil ikke medføre inngrep i friluftsområdet. Landskapsryggen i nordøst, og skjermingen denne gir mellom fri natur og bebyggt areal, ivaretas.

Stedets karakter, byform og estetikk

Tiltenkt plassering inntil Vikaholmveien vil bidra til å urbanisere planområdet slik reguleringsplan for Vikan Nord legger opp til med regulering av områdene K/F/B 2-4 og K5-6 langs småbåthavnene ved Vikaholmen.

Veg- og trafikkforhold. Kollektivtilbud

Økt utnyttelse medfører økt trafikk gjennom Vikaholmvegen, men dette er tatt høyde for i forbindelse med gjeldende reguleringsplan.

Med sentral plassering i umiddelbar nærhet til Fillans tjenestetilbud ligger det godt til rette for at både arbeidsplass, skole og butikker kan nås uten å bruke bil.

Barns interesser

Iht. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er det lagt opp til løsninger og utarbeidet bestemmelser som sikrer arealer og anlegg som skal brukes av barn mot trafikk- og annen helsefare.

Etablering av anlegg for lek i arealformål avsatt til friluftsområde vil kunne bidra til å aktivisere bruken av friluftsområde som helhet.

Universell tilgjengelighet

For tiltak i henhold til reguleringsplanen vil det være krav om heis. Iht. TEK 17 vil boligbygning oppført i henhold til reguleringsplanen derfor være universelt tilgjengelig, og ha tilgang til universelt opparbeidet uteareal for opphold på eiendommen.

Energibehov – energiforbruk

Høy utnyttning i form av etasjetall gir mindre fasade, og ikke minst takoverflate pr. m² BRA Boligareal, hvilket er gunstig med tanke på energiforbruket.

ROS

Det er ikke avdekket spesiell risiko knyttet til utbygging av planområdet.

Teknisk infrastruktur

Utbygging iht. planen medfører ingen omlegging av eksisterende ledningsnett ved området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget berører ikke offentlig grunn. Gjennomføring av planen omfatter heller ingen offentlige anlegg. Gjennomføring vil således i utgangspunktet ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsinteresser

Økt kundegrnlag for tilbydere av tjenester i sentrum.

9 Innkomne innspill etter kunngjøring av oppstart

Det har etter kunngjøring av oppstart kommet 8 innspill fra naboer og andre instanser, hvorav 4 ikke hadde merknader. Innspillene er vedlagt i sin helhet, og oppsummer og kommentert under.

Leif Eriksen, 92/1, telefon 30.03.2020

Eriksen varsler om eldre jordkjeller/potetkjeller på eiendommen. Anslår at kjelleren kan være flere hundre år gammel.

Kommentar: Bygninger eldre enn 1850 omfattes av Kulturminnelovens §25. Kommunen har ingen opplysninger om bygningen. Den er heller ikke registrert i SEFRAK-registeret. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et nasjonalt register over i hovedsak bygninger bygd før 1900. Med tanke på kulturminner synes området å være godt kartlagt i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende plan i 2005. Det er registrert flere automatisk fredede kulturminner i nærområdet. Pga. disse er det i gjeldende reguleringsplan lagt inn en hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

I sin uttalelse i forbindelse med oppstart viser Trøndelag fylkeskommune til arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan for Vikan Nord i 2005, der det ikke ble observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som denne delen av planen vil komme i konflikt med. Av rapporten fremgår det at planområdet i sin helhet ble gått over visuelt.

Etter varsel fra Eriksen tok vi kontakt med Fylkeskommunen v/ Anne Haug for å forhøre oss om jordkjelleren spesielt. I en e-post 16.04.20 sier Haug, med henvisning til rapporten fra 2004, at hun «tror neppe denne er så gammel at den har noen form for fredning på seg. Sjekket gamle flyfoto for området og den kan sees på kart fra 1967. Slik jeg ser det blir dette et forhold mellom utbygger og de personer som ønsker å bevare jordkjelleren. Hvis det er mulig å bevare slike spor/ murrester så anmoder vi om dette, men er ikke noe vi kan pålegge jf. kulturminneloven». E-post er vedlagt planforslaget under V06 Innspill til planstart.

Forslagstiller har ellers fått innsyn i arkiverte dokumenter i forbindelse med reguleringsplan for Vikan Nord i 2005. Vi kan ikke se at nevnte jordkjeller er omtalt i noen av innspillene fra den gang.

Da bevaring av jordkjelleren vil ha vesentlige konsekvenser for utnyttelsen av tomta er bygningen foreslått revet.

Halvard Magne Eriksen, 25.03.2020

Eriksen ber om at en gammel steinkjeller nedenfor hans eiendom ikke blir revet. Den står på hans fars eiendom 92/1 og han vurderer den å ha stor lokalhistorisk verdi. Eriksen opplyser at det ikke finnes mange slike igjen. Mulig den er fredet.

Eriksen lurer i tillegg jeg på hvor nære grensen det planlegges å bygge. Viser til loddrett bergvegg mellom hans hus og eiendomsgrensen. Er ikke interessert i at denne fjernes.

Kommentar: Ang. kjeller: Kjelleren er oppført på 92/58. Se ellers kommentar over. Ang. bergvegg: Gjennomføring av planen forutsetter ingen terrenginngrep på Eriksens eiendom

Trøndelag fylkeskommune, 01.04.2020

Fylkeskommunen viser til at området er sentrumsnært, og oppfordrer til at området får relativt høy tetthet. Dette vil ha en positiv klimaeffekt da flere kan gå og sykle til daglige gjøremål og at man unngår nedbygging av dyrka mark andre steder.

Fylkeskommunen anbefaler at boligformålet avgrenses i tråd med gjeldene reguleringsplan for Vikan Nord slik at mest mulig av vegetasjonen i grøntdraget blir opprettholdt.

Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan for Vikan Nord i 2005. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som denne delen av planen vil komme i konflikt med.

Fylkeskommunen viser videre til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Kommentar: Bestemmelsene stiller krav om at det minimum opparbeides 23 boenheter i området. Det sikrer en tetthet på minimum 6,87 boliger pr. daa. Boligformålet er avgrenset i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Fylkesmannen i Trøndelag, 14.04.2020.

(Landbruk) Arealet er sentrumsnært og planlegges med blokkbebyggelse. Høy utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder sparer natur- og landbruksareal andre steder. For å sikre at området blir godt utnyttet, må det tas inn bestemmelser i planen som angir minimum antall boenheter.

Kommentar: Bestemmelsene stiller krav om at det minimum opparbeides 23 boenheter i området.

(Klima og miljø) Det må redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Videre må det redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det må gjøres en vurdering av om planområdet vil være støy- eller støvutsatt. For øvrig er området kartlagt som høyaktsomhetszone for radon.

Kommentar: (Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen/Plan- og bygningsloven § 1-8): Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Iht. PBL § 1-8, første ledd skal det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Særlige hensyn iht. første ledd er avveid i gjeldende reguleringsplan, der områdene nærmere sjøen er regulert til henholdsvis offentlig friområde, fortau og veg. I § 1-8 andre ledd heter det videre blant annet at *Foruten fasadeendring* kan ikke andre tiltak etter § 1-6 første ledd settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. I § 1-8, tredje ledd heter det imidlertid at Forbudet etter andre ledd *gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan*, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Området i planforslaget regulert til boligformål, er i gjeldende plan allerede regulert til dette formålet, dog uten at det er angitt noen byggegrense på plankartet. I kommuneplanens arealdel er det imidlertid angitt byggegrense mot veg på 15 meter fra senterlinje fra veg. Etter forslagstillers vurdering er med det vilkårene etter tredje ledd til stede, og bygging iht. planforslaget kan tillates. Angitt byggegrense på plankartet er for øvrig i henhold til bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Kommentar: (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.)

Med høy arealutnyttelse av sentrumsnær tomt begrenses transportbehovet og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Utbyggingen berører ikke god matjord.

Sikker trafikkavvikling er vektlagt gjennom bestemmelse om at det skal anlegges separat gang- og bilatkomst.

Overordnet grønnstruktur er ivaretatt, og planen legger til rette for at deler av befolkningen som har lav mobilitet får bedre tilgang til denne. Da planen fordrer bebyggelse med krav om heis vil også krav til gangatkomst til byggverk iht. TEK 17 tilfredsstillende krav til gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at overvannshåndtering skal inngå i VA-plan i forbindelse med søknad om tiltak.

(Barn og unge) Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samt Veileder om barn og unge i plan og byggesak. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Kommentar: Det er i gjeldende plan avsatt areal for lekeplasser og store fri- og friluftsområder som kan benyttes av barn i området. Lekeplasser er imidlertid mindre tilgjengelig for de minste barna i denne delen av planområdet. I kommuneplanens arealdel heter det at det bør avsettes minst 5 m² pr. boenhet til lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år. Det er derfor tatt inn i bestemmelsene at det innenfor området skal opparbeides felles, tilgjengelig lekeplass/uteoppholdsareal på min. 150 m² tilpasset mindre barn.

Fylkesmannen minner videre om at barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt, viser til Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Kommentar: Med tanke på barns generelle interesser i området anses disse ivaretatt gjennom medvirkning fra barnas representant i kommunen. Felles, offentlige tilgjengelige lekeplasser og friarealer samt utforming og bruk av disse er avklart i gjeldende plan. Da areal for lek/og opphold i denne planen kun omfatter en mindre nærlekeplass for beboere og besøkende i leilighetsbygget og ikke inngår som eget formål i planen, har vi ikke funnet det naturlig å gjøre utforming av disse til en del av den offentlige planprosessen.

(Helse og omsorg) Når planen kommer til offentlig høring må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Nye beboerne må sikres helsefremmende boforhold ved at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet. Krav til støy og luftkvalitet må konkretiseres gjennom reguleringsbestemmelsene og være i henhold til retningslinjer for støy (T 1442/16) og luftkvalitet (T 1520) i arealplanlegging.

Planforslaget må i tillegg ivareta tema som trafikksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett.

Kommentar: Beliggenhet nær enden av en blindvei. Ingen industri eller andre forurensningskilder i nærheten. Radonfare eneste kartlagte helseskadelige miljøfaktor. Iht. bestemmelsene skal det etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. Videre skal det mellom arealer disponert til parkering og bilmanøvrering og arealer disponert for opphold iht. bestemmelsene opparbeides hensiktsmessig skjerming.

Fylkesmannen minner om at utformingen av planområdet har betydning for trivsel og helse. Aktuelle faktorer å legge vekt på er tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, størrelsen og utformingen av utearealene samt tilgangen på lys og sol. Bebyggelsen vil kunne påvirke lys- og solforholdene for beboere og naboer, og vurdering fra oppstartsmøtet om at det må utføres sol og skyggeanalyse støttes.

Fylkesmannen minner videre om at universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Kommentar: Tiltak i henhold til planen fordrer oppføring av boligbygning med krav om heis. Av teknisk forskrift følger da krav om universelt utformet uteareal og atkomst. Iht. bestemmelsene skal dette dokumenteres i utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak. Lys og solforhold på fellesarealer og naboeiendommer er dokumentert i vedlagte sol/skyggestudier.

I forhold til anleggsfasen påpeker Fylkesmannen at planområdet ligger i etablert område, og det må tas hensyn til trafikksikkerhet, støv og støy i anleggsfasen. Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Kommentar: Fylkesmannens anbefalinger er tatt inn i bestemmelsene (§7.3)

(Samfunnssikkerhet) Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Fylkesmannen påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommentar: ROS-analyse med kildehenvisninger er vedlagt planforslaget.