

Planbeskrivelse

REGULERINGSPLAN FOR WESSELEKRA



Heim kommune

Plan ID: 16122017005

Nøkkelopplysninger	
Plannavn	Reguleringsplan for Wesselekra
Plan ID	16122017005
Tiltakshaver	Industriveien 5 AS
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven 2008
Kommune	5055 Heim
Plankonsulent	On Arkitekter og Ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
Eiendommer som inngår gnr/bnr/fnr	102/477, 102/773, 102/491, 102/418, 102/515, 102/514, 102/504, 102/188, 102/228, 102/749, 102/189, 102/701, 102/486, 102/482, 102/483
Bakgrunn	
Hovedformål med planarbeidet	Tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur i området Wesselekra på Kyrksæterøra
Krav til konsekvensutredning	Nei

Revisjonsoversikt		
Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	24.11.20	Nytt kapittel med sammendrag, samt en del andre mindre endringer.

Innholdsfortegnelse

1. Planområdet.....	3
2. Gjeldende planstatus og føringer	3
3. Beskrivelse av planforslaget	5
3.1 Arealformål	5
4. Sammendrag.....	6
5. Plangrepet	6
6. Planprosessen.....	8
5.1 Medvirkning	10
7. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget.....	11
6.1 Dagens bruk av eiendommene.....	11
6.2 Grunnforhold	11
6.3 Kulturminner	12
6.4 Friluftsliv, folkehelse og grønstruktur.....	13
6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	13
6.6 Teknisk infrastruktur.....	14
6.6.1 Vann, avløp og overvann	14
6.6.2 Parkering	14
6.6.3 Adkomstvei	16
6.6.4 Renovasjon	16
6.7 Kollektivdekning	16
6.8 Trafikksikkerhet	17
6.9 Støy og støv	17
6.10 Byggeskikk, estetikk og landskap	18
6.10.1 Arkitektur.....	19
6.10.2 Landskap	20
6.11 Visuelle konsekvenser for naboer.....	21
6.12 Forurensning	22
6.13 Universell utforming.....	23
6.14 Demografiske forhold	23
6.15 Sosial infrastruktur.....	23
6.16 Kriminalitetsforebygging.....	24
6.17 Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	24
6.18 Naturgitte farer	24
6.18.1 Stormflo.....	24
6.19 ROS-analyse.....	25

1. Planområdet

Planområdet ligger meget sentralt på Kyrksæterøra som er kommunesenteret i nye Heim kommune. Planområdet har en utstrekning på ca 43,6 daa og består både av bebygde og ubebygde områder. Hele planområdet har opprinnelig bestått av dyrka mark. Området som er bebyggt i dag består av noe boligbebyggelse samt næringsbebyggelse. Næringsbebyggelsen består i hovedsak av handelsnæring i Falksenteret. I det ubebygde området var det tidligere to fotballøkker som ble brukt av idrettslaget KIL-Hemne. Dette arealet er i dag under gjengroing.

Vest for planområdet møtes de to fylkesveiene fv680 og fv 6432. Planområdet grenser i øst mot utløpet til elva Sjøa i Hemnfjorden og mot nord er industriområdet Vessøra etablert.



Figur 1 Oversiktskart over planområdet

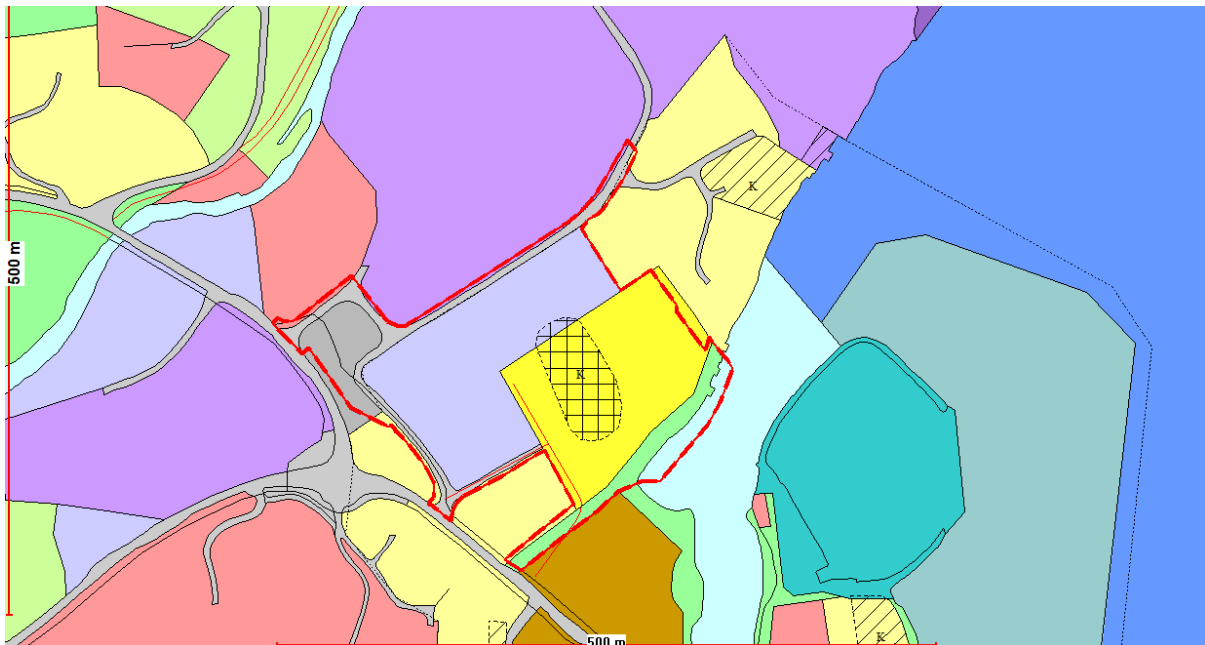
2. Gjeldende planstatus og føringer

I kommunedelplan for Hemne kommune (nå Heim kommune) er området avsatt til forretning, boligbebyggelse, friområde, veg og parkering. Videre er det lagt inn et større båndleggingsområde etter lov om kulturminner sentralt i området.

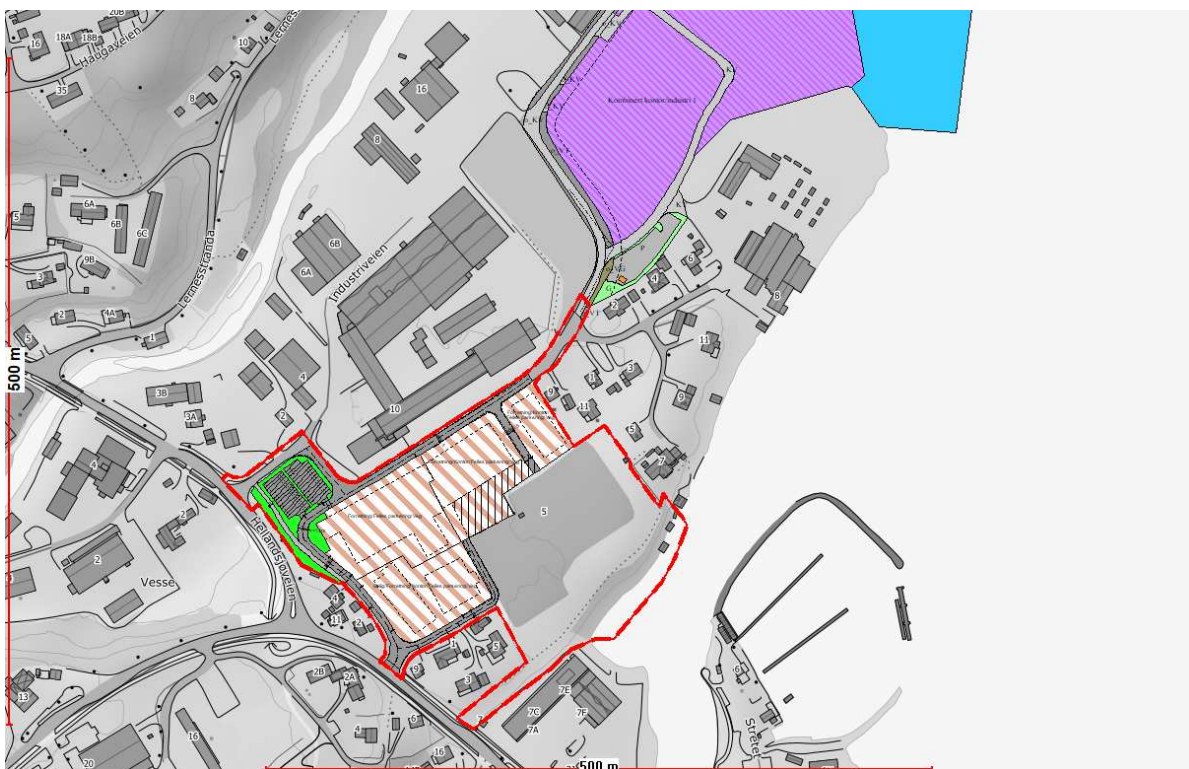
Når det gjelder tilgrensende reguleringsplaner, så grenser planområdet mot reguleringsplan for Aqua Gen AS i nord. Reguleringsplan for Lankan inngår i sin helhet i planområdet og vil bli erstattet av den nye planen.

Planer som blir berørt av denne planen

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
16122009006	Reguleringsplan for Lankan	14.01.2019
16122016004	Reguleringsplan Aqua Gen AS	31.01.2017



Figur 2 Kommunedelplan for Hemne kommune (nå Heim kommune)



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner i området

Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Statlige planretningslinjer for barns interesser i planleggingen

Universell utforming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Kommunale planer og føringer

Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026

Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026.

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Arealformål

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg §12-5 NR.1	
Frittliggende småhusbebyggelse BFS	1,92 daa
Konsentrert småhusbebyggelse BKS	4,28 daa
Blokkbebyggelse BBB	2,38 daa
Bolig/forretning/kontor BKB	4,22 daa
Forretning/kontor/tjenesteyting BKB	7,05 daa
Uteoppholdsareal BUT	1,36 daa
Lekeplass BLK	0,3 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur §12-5 NR.2	
Kjøreveg offentlig	5,61 daa
Veg	0,06 daa
Fortau	1,68 daa
Gang- og sykkelveg	0,92 daa
Gangveg/gangareal/gågate	0,12 daa
Gatetun	1,10 daa
Annen veggrunn – grøntareal	1,97 daa
Annen veggrunn – teknisk anlegg	0,08 daa
Parkering	5,75 daa
Teknisk infrastruktur	0,02 daa
Grønnstruktur §12-5 NR.3	
Naturområde GN	2,69 daa
Turveg	0,50 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone §12-5 NR.6	
Friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone VFS	1,09 daa
TOTALT	43,11 daa
Hensynssoner	
Flomfare H320 – 200års stormflo (2090)	1,93 daa
Gul støysone H220 - iht, T-1442	8,23 daa
Infrastruktur H410 - Fjernvarmerør	0,11 daa

Nærmere beskrivelse av planformål, hensynsoner samt utnyttingsgrad o.l. går frem av planbestemmelsene.

4. Sammendrag

Målet med reguleringsplanarbeidet har vært å utvikle området Wesselekra på Kyrksæterøra til et variert og attraktivt boligområde. Gjennom regulering har en funnet plass til minimum 100 nye boenheter fordelt på leilighetsbygg, rekkehus og noe frittliggende boligbebyggelse. Nærhet til de grønne områdene ved utløpet av elva Sòa og fjorden har vært viktig i forhold til plassering av boligbebyggelse og utforming av uteområder.

Planen legger opp til en god utnyttelse som balanserer kravene i nasjonale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og lokale tilpasninger på en god måte. Planen legger opp til gode helhetlige samferdselsløsninger for alle trafikanter og der hensynet til gående- og syklende har høy prioritet. Det er videre funnet gode løsninger for utbygging av infrastruktur for vann, avløp og overvann. Planens påvirkning på sine omgivelser er synliggjort gjennom realistiske 3D illustrasjoner som videre er benyttet for å utarbeide sol-skyggeanalyse etc.

En har vurdert at planen i liten grad vil påvirke det etablerte boligmiljøet negativt. Eksisterende boliger langs veien Lankan vil oppleve noe økt trafikk. Dette er derimot kompensert gjennom bedre trafikkforhold ved utbygging av fortau, belysning mm. Videre vil eksisterende bolighus ved Industriveien 11 bli noe negativt berørt med skyggekast. For å redusere de negative konsekvensene med skyggekast og redusert utsyn er det lagt inn bestemmelser om antall etasjer samt en maks kotehøyde. For å sikre en helhetlig og god utbygging av området er det lagt inn en rekke ulike rekkefølgebestemmelser for gjennomføring av planen.

5. Plangrepet

Reguleringsplan for Wesselekra er en relativt stor og meget omfattende plan. Det vil ta mange år før hele området er utbygd. Det er ikke detaljprosjektert noen bebyggelse og en vet derfor ikke med sikkerhet hvordan detaljutformingen av bebyggelse og anlegg blir. Det er derfor lagt opp til en mindre detaljeringsgrad i selve plankartet, mens det er lagt større føringer gjennom bestemmelser og dokumentasjon i byggesak. Dette grepet er gjort for å redusere behovet for dispensasjonsbehandlinger og planendringer. I forkant av planarbeidet ble det utarbeidet et omfattende skisseprosjekt som viser hvordan området kan utnyttes. Skisseprosjektet er brukt som utgangspunkt for utforming av denne planen og er også benyttet som utgangspunkt for flere av analysene og vurderingene som er gjort gjennom planarbeidet. I forbindelse med selve planarbeidet er det også utarbeidet illustrasjoner som viser planens påvirkning på omgivelsene. En gjør oppmerksom på at disse illustrasjonene baserer seg på en «maksutbygging» og at planens påvirkning på omgivelsene kan bli mindre omfattende.



Figur 4 Utsnitt av skisseprosjekt utarbeidet i forkant av planarbeidet



Figur 5 Reguleringsplankart datert 23.11.2020

6. Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte med Hemne kommune den 24.10.2019

Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Sør-Trøndelag den 14.11.2019 og ble i tillegg lagt ut på kommunens hjemmesider.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 11.11.2019 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter samme dato. Frist for å komme med høringsinnspill ble satt til den 10.12.2019.

Videre har det vært avholdt drøftingsmøte med kommunen den 26.02.2020. Avklaringer og foreløpige vurderinger fra kommunen er også gjort underveis på telefon og e-post.

Oversikt over mottatte innspill og oppfølging av disse i plan er listet opp i tabellen under.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
NVE	08.11.19	Kun generelle kommentarer ang. flom, erosjon, skred, grunnvann og energianlegg	Fulgt opp gjennom ROS-analyse, planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.
Trøndelag fylkeskommune	22.11.19	<p>Viser til at Vesselekra og Søavassdraget er kartlagt og verdsatt som viktig og svært viktig friluftsområde. Poengterer videre at det i flg Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatning.</p> <p>Som vannregionmyndigheter er TFK opptatt av å unngå forringelse av vannmiljøet i utløpet av Søa og å ivareta kantvegetasjonen (Søavassdraget regnes som en av de beste sjøørretbiotopene i Midt-Norge). Planen må ivareta allmenhetens ferdsel langs sjøen, uten at dette går på bekostning av kantvegetasjonen.</p> <p>Viser til at området er godt undersøkt med tanke på automatisk fredete kulturminner og at det er lite potensiale for å finne flere enn de som ikke allerede er gravd ut. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p>	<p>Friluftsområdet ved Søavassdraget vil bli godt ivaretatt i plan. Når det gjelder friluftslivsområdet Vesselekra så er ikke dette lenger i bruk (se planbeskrivelse og ROS-analyse). Retningslinjene for barn og planlegging tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet. Planforslaget legger opp til gode uteoppholdsområder som er godt tilrettelagt for barn.</p> <p>Ellers er innspillene tatt til etterretning og fulgt opp gjennom planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Det vises også til vurderinger gjort av Fylkesmannens innspill.</p>
Fylkesmannen i Trøndelag	03.12.19	Fylkesmannens uttalelse er svært omfattende. Kun de viktigste punktene er gjengitt her.	Høy arealutnytting er gjennomgående for planarbeidet. Det er vanskelig å stille krav til max bakkeparkering i et område med

	<p>Forutsetter at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPR-BATP) legges til grunn for planleggingen. Påpeker at kommuneplanens arealdel setter krav om 3 boenheter pr. daa, men anbefaler høyere utnytting. Påpeker krav om lav parkeringsdekning (max antall plasser) og gode og trafikksikre forhold for syklende og gående. Anbefaler minimumsantall for ladepunkt for el-bil.</p> <p>Ber om at det ses på muligheten til naturlig overvannshåndtering med naturlige, åpne løsninger som grøfter og bekker.</p> <p>Påpeker at støyveilederen T-1442/2016 legges til grunn i planarbeidet og at det må innarbeides bestemmelser som ivaretar støyproblematikken. Mener at det bør vurderes om luftkvalitet kan være et tema. Påpeker at deler av planområdet er utsatt for vegstøy fra fylkesveg 6432 Trondheimsvegen og fylkesveg 680 Hellandsjøvegen. Mener derfor at planforslaget må inneholde en støyutredning med beregninger som viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold utendørs.</p> <p>Minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Mener tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>Legger til grunn at arealene nærmest vannet ikke blir bebygd og at vegetasjonsbeltet bevares. Påpeker hensyn til verdiene vi vassdraget; fuglefauna, anadrom fisk og friluftsliv. Ber om at det i planprosessen må vurderes om det skal tilrettelegges med stier for å sikre allmennhetens tilgang til elveutløpet og strandsonen for øvrig. Ber om at det legges inn en bestemmelse som sikrer at fremmede arter blir kartlagt i</p>	<p>varierende type bebyggelse og virksomhet. Andelen bakkeparkering begrenser seg selv grunnet krav til uteoppholdsareal mm. Eksisterende næringsvirksomhet i området har også behov for parkering. Planforslaget legger opp til bruk av fellesparkeringer og andre kombinerte løsninger. Det er satt bestemmelser på maks antall bakkeparkeringsplasser per boenhet-</p> <p>Trafikksikkerhet er godt ivaretatt i planområde, med trygge gangforbindelse både i område for ny boligbebyggelse og innenfor området med næringsvirksomhet. Planforslaget vil bedre forholdene for myke trafikanter sammenlignet med dagens situasjon.</p> <p>Når det gjelder håndtering av overvann vises det til utarbeidet VA-plan.</p> <p>Planlagt ny bebyggelse ligger ikke i et støyutsatt område. Området ligger derimot godt skjermet for støy fra veitrafikk. Kravet om detaljert støyutredning er derfor urimelig. Støy er derimot vurdert gjennom ROS-analyse og planbeskrivelse, samt videre hensyntatt gjennom planbestemmelsene. Viktigste støykilde som er vurdert er støy fra tilgrensende næringsvirksomhet. T-2/08 er godt ivaretatt i planforslaget. Det er blant annet gjennom illustrasjonsplan vist gode uteoppholdsareal og møteplasser. Videre er friluftsliv- og naturverdiene langs elva bevist hensyntatt og tilrettelagt for å fremme et godt bomiljø. Vegetasjons- og grøntbeltet langs vassdraget er regulert til ulike grønstukturformål. Natur- og friluftslivsverdiene er videre hensyntatt gjennom planbestemmelsene. Ut over overnevnte, er de fleste forhold nevnt av Fylkesmannen</p>
--	---	---

		planområdet og fjernet/destruert før utbygging innarbeides som en rekkefølgebestemmelse.	ivaretatt og vurdert gjennom ROS-analyse, planbeskrivelse og bestemmelser.
Statens Vegvesen	12.11.19	<p>Viser til viktigheten ved å sikre løsninger for myke trafikanter og framkommelighet i sentrum av Kyrksæterøra.</p> <p>Påpeker at fylkesveiene i området har relativt stor trafikkmengde, noe som må legges til grunn for planarbeidet. Påpeker videre at støy vil være vesentlig i en slik sammenheng.</p>	<p>Reguleringsplanen for Wesselekra kan i liten grad løse utfordringer ved framkommelighet i sentrum av Kyrksæterøra. Dette bør ses på i en større sammenheng. Det pågående arbeidet med sentrumsplan i regi av Heim kommune er en mer egnet planprosess for å løse overordnede infrastruktur. Hovedfokus i reguleringsplan for Wesselekra er å ivareta trafiksikkerhet innenfor planområdet. Det er utarbeidet et eget vegnotat som vedlegg til plan. Når det gjelder forholdet rundt støy fra fylkesveiene FV 680 og FV 6432, så ligger ikke området for ny bebyggelsen innenfor hverken gul eller rød sone. Støy er et tema som er vurdert gjennom ROS-analyse og planbeskrivelse.</p>
Nabo – Svanaug Grønlie gnr. 102 bnr. 44	29.11.19	<p>Viser til sin adkomstvei ned til naust og ber om at denne ikke på noe vis må begrenses. Videre mener hun at terrenget ikke må endres eller deponeres snø, slik at det kommer smeltevann inn på deres eiendom. Ber også om at det tas hensyn, slik at de ikke mister sola og viser til at topografien ved eiendommen gjør at bygninger nær grensen til eiendommen vil oppleves som å få en 4 etasjers bygning tett inntil.</p>	<p>Planforslaget legger opp til god adkomst for allmenheten til strandsonen. Adkomst til naust vil bli ivaretatt, men en må forvente at en ikke kan benytte samme trase som i dag. Området ved selve naustet vil i liten grad bli berørt av planen. Når det gjelder deponering av snø og avrenning, så er løsning for dette beskrevet gjennom VA-plan og skal videre følges opp i byggesaken. Når det gjelder sol/skygge, så ligger dagens bebyggelse på eiendommen gnr 102 bnr 44 , 8 meter fra planens avgrensing. Det vil si at framtidig bebyggelse vil kunne plasseres 12 meter fra eksisterende bolighus. Det er utarbeidet en egen sol-/skyggeanalyse som viser påvirkningen på området. En vil så langt det lar jeg gjøre ta hensyn til eksisterende bebyggelse ved utbygging, men fortetting i et eksisterende bomiljø vil alltid endre eksisterende bomiljø.</p>

5.1 Medvirkning

I forbindelse med skisseprosjektet var to arkitektfirma invitert til å se på muligheten for å utvikle området for ny bebyggelse ved Wesselekra. I tillegg ble elever ved Hemne videregående skole

involvert i prosessen og fikk komme med innspill og tanker med bistand fra arkitekter og utbygger. Skoleelevene har bidratt med nyttig kunnskap som er lagt til grunn ved utforming av reguleringsplanen.

Skisseprosjektet og planarbeidet ble også presentert og vurdert på folkemøte/dialogmøte som ble avholdt i forbindelse med områderegulering av Kyrksæterøra i regi av tidligere Hemne kommune.

12 NYHETER

Tirsdag 11. juni 2019 SOR-TRONDELAG

SOR-TRONDELAG Tirsdag 11. juni 2019



« Vi var nødt til det for å holde oss innenfor det gitte arealet. Vi måtte «stabile i høyden». Håkon Hjelten, 2ST

er og mulighet for næringsvirksomhet i deler av første etasje i kompleksket. I sitt forslag har de fått inn 96 av de 100 leilighetene som spesifikasjonen led på.

Byggestart i april?
Nils Halvor Snekvik tror bidrag fra elevenes arbeid blir med videre.

– Jeg er helt sikker på at det blir med elementer fra elevenes arbeid i sluttresultatet. 20. juni skal arkitektens forslag presenteres. Når det gjelder byggestart, antyder han videre:

– Deresom alle involverte greter å holde de fristene som er satt i framdriftsplanen, kan det være realistisk med oppstart i april neste år. Men selvsagt ikke 100 leiligheter i ett byggetrinn. Jeg ser for meg at det kan være forenlig å starte med 15-30 boenheter, sier Snekvik.

Fikk 30 000
Etter klassens presentasjon sist onsdag, fikk de en sjekk på 30 000 kroner overrakt av kommunedirektør Partein Kjørsvik i Sobvik.

John.Myrhaug@hemne.no
907 72 300

En stolt klasse 2ST fikk en gavejekk på 30 000 kroner fra Sobilv-sjef Partein Kjørsvik. Bak, fra venstre: Marte Valstrand, Erya Sandvik Stavnesli, Partein Kjørsvik, Julie Lefstad, Ingrid Rodsjø, Ida Bakken, Vanya Katrina Kilvik, Foran: Håkon Hjelten, Helene Sodalst Røvik, Enran Amir, Filip Sobczyk. Foto: John M. Myrhaug

● Fikk i oppdrag å tegne 100 boenheter

Skoleelever fikk prøve seg som arkitekter



Nils Halvor Snekvik i selskapet Industriveien 5 AS viser området, som er noe gjennomvåt, det er planlagt bygging på. Foto: Leah Jasmine Blekkum

Foreslår å bygge seks etasjer på Vesselekra.

HEMNE
JOHN M. MYRHAUG

Hemne videregående skole fikk i mars et oppdrag utenom det vanlige. Da berøvnende selskapet Industriveien 5 AS – en

Juleoppgave «arbeidsutvalg» på selskapet – seg til skolen og spurte om de hadde en klasse som var godt egnet til å delta i en arkitektkonkurranse.

– Vi tenkte det var viktig å involvere ungdommen. Det er tross alt de som skal bo her og ta over etter oss, og de har sikkert en ide om hvordan det skal se ut. Det sier Nils Halvor Snekvik, som er daglig leder i Industri-

veien 5 AS, og som eies 50/50 av Snekvik Eiendom og Sobilv. HVK responderte med at klasse 2ST i skoledirekt, studieopplæring mer enn gjerne stiller.

Oppstartsmøte i august
Bakkeppet for saken er at Industriveien 5 AS har en interkommunale møte med Hemne kommune om å kjøpe den 16 mål store tomta dersom de søger for å av-

dekke kulturminner og får til en god regulering. Det er allerede klart at noen kulturminner ikke finnes der.

– Reguleringsarbeidet er i gang, sier Snekvik, som skal ha et formelt oppstartsmøte med kommunen i august.

I vår ble det besluttet å utsette en arkitektkonkurranse, der Sobilv Arkitektur fra Hemne og Hellig Design/On Arkitektur i Hemne/

Orkdal ble invitert. Så kom altså en by side opp som også å involvere en skoleklasse.

Stabilitet i høyden
Derne uka presenterte 2ST sitt bidrag. De la fram skisser som viser en mulig utbygging i fire trinn. De har fått flere rammer og forutsetninger å jobbe etter, blant annet det gitte arealet og at den skal romme 100 leiligheter.

Derfor presenterte de ti elevene, som har jobbet i grupper, et forslag som inneholder bygg med fem og seks etasjer.

– Vi var nødt til det for å holde oss innenfor det gitte arealet. Vi måtte «stabile i høyden», forklarer Håkon Hjelten, som presenterte bidraget sammen med Marte Valstrand og Helene Sodalst Røvik.

Visjonen det er ganske så fantastisk at våre elever, på 17-18 år, får være delaktig i et prosjekt til ca. 300 millioner kroner, sier fagleder Vidar Auzanen ved Hemne videregående skole.

Skolen synes dette er kjempemotiverte, og er glad for at elevene ble involvert i et ekte prosjekt. Det bane understruker det gode samarbeidet vi har med næringslivet i Hemne, sier Ingrid Hofstun, fagleder for yrkesfag.

96 av 100
– Elevene har hatt besøk av de arkitektene som deltar og gitt dem innspill underveis, sier Nils Halvor Snekvik.

For det er selvsagt ei stor utfordring å utfannes seg i arkitektlaget med noen få tilfålske skoleelever per uke i to måneder.

– Vi har lært ta hensyn til ting som søllforhold, materielvalg og hvordan leilighetene bør utformes for å ivareta privatlivet,

sier elevene, som har læst oppgaven på en god måte både når det gjelder møtetreff, fellesmøter.



Summen av det grønne og gule arealet utgjør det området som er planlagt utbygd i 1. og 2. etasjer i Kyrksæterøra. Foto: kartportal.no



Fra venstre Helene Sodalst Røvik, Marte Valstrand og Håkon Hjelten presenterte klassens bidrag.

7. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

6.1 Dagens bruk av eiendommene

Det bebygde området domineres av handelsnæring i Falksenteret, samt noe andre mindre næringsatører. Området for ny bebyggelse er hovedsakelig ubebygget. Det var tidligere to fotballøkker her, men disse er ikke lenger i bruk. Dette området ligger derfor nå brakk og er i ferd med å gro igjen.

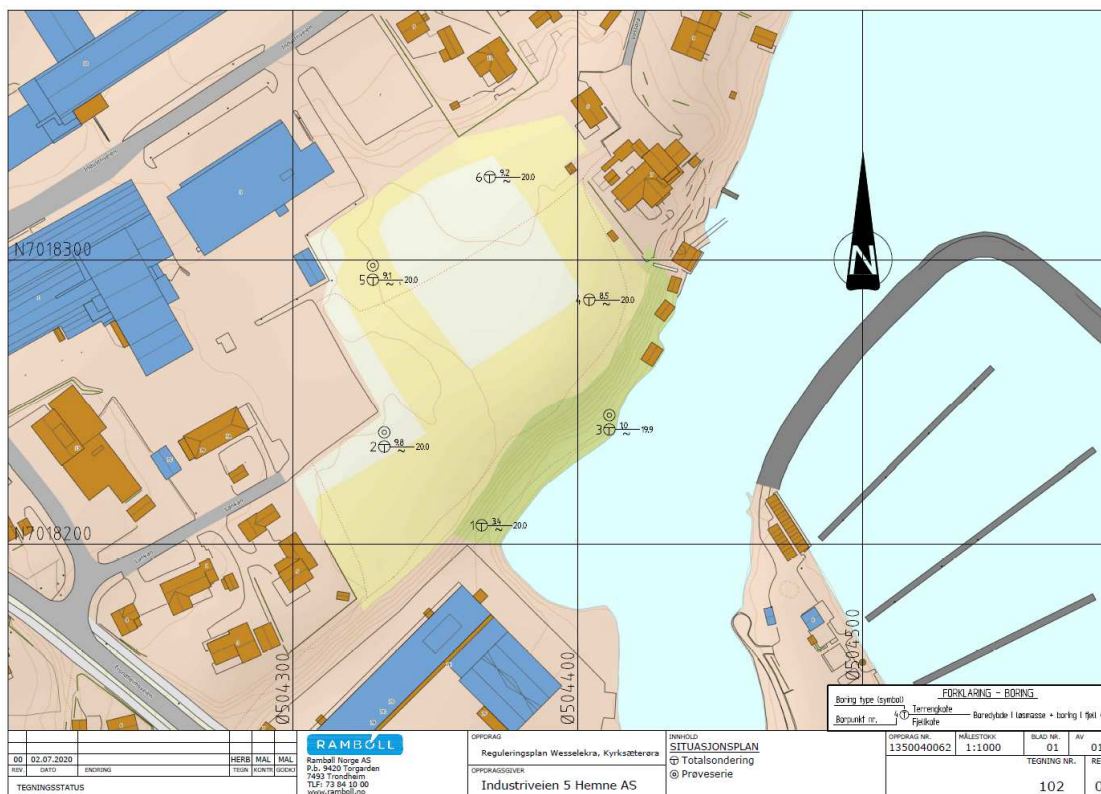
6.2 Grunnforhold

I følge løsmassekart fra NGU består området av et sammenhengende dekke med elve- og bekkeavsetninger. Dette indikerer vanligvis at området består av sand- og grusmasser til stor

dybde. Berggrunn i området består av granodiorittisk gneis. Hele planområdet ligger under marin grense.

Rambøll Norge AS har i forbindelse med planarbeidet gjennomført omfattende grunnundersøkelser av planområdet. Hovedfokuset for undersøkelsene har vært området for ny bebyggelse og tiltak. Grunnundersøkelsene viser at grunnmassene består av lite telefarlig sand og grus, med innslag av humus og trerester. Rambøll vurderer grunnforholdene som gode for planlagt bebyggelse, så lenge bebyggelsen fundamenteres direkte på originale mineralsk grunn og matjord/humusholdig jord eller eldre fyllmasser fjernes. De beskriver videre at en ikke bør plassere byggverk for nært dagens skråning mot Hemnefjorden for å ikke påvirke lokalstabiliteten av skråningen negativt. Anbefalt byggeavstand på 5 meter fra skråning er fulgt opp gjennom utforming av plankartet.

Resultatet fra grunnundersøkelsene er lagt til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Datarapport fra grunnundersøkelsene samt geoteknisk notat følger som vedlegg til planen.



Figur 6 Oversikt over borehull ved gjennomføring av grunnundersøkelser.

6.3 Kulturminner

Planområdet er godt undersøkt med tanke på automatisk fredete kulturminner. Det er påvist og registrert flere kulturminner i området. Noen av disse er gravd ut, mens noen er ødelagt ved tidligere utbygging. Fylkeskommunen vurderer at det er lite potensiale for å finne flere som ikke allerede er gravd ut. Den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven er ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

6.4 Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur

Det er registrert to viktige friluftslivsområder innenfor planområdet. Det ene er selve Wesselekra som er registrert som et viktig leke- og rekreasjonsområde. I følge områdebeskrivelsen er det balløkkene som er grunnlaget for denne registreringen. De to balløkkene som lå her er ikke lenger i bruk etter at idrettsområdet ved Åsenøyen ble utviklet med blant annet ny innendørs fotballhall. Det skal nevnes at det også ligger en fullverdig fotballbane ved Haugøyen, ca 400 meter vest for Wesselekra. Planområdet berører deler av det svært viktige friluftslivsområde Søavassdraget. Søavassdraget regnes som en av de beste sjørretbiotopene i Midt Norge. I områdebeskrivelsen står det blant annet at området ved munningen av Søa ved fjorden benyttes som turområde for barnehage. Når det gjelder registrert område Wesselekra så vil funksjon som balløkke bli utgå. Retningslinjene for barn og planlegging tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet. Da området ikke lenger er i bruk som balløkke, og arealet er avsatt til boligbygging i kommuneplanens arealdel, vurderes det som lite nødvendig og ta hensyn til denne registreringen. Skisseprosjektet viser mulighet for gode uteoppholdsområder som er godt tilrettelagt for barn. Disse arealene er godt ivaretatt gjennom reguleringsplanen. Planforslaget hensyntar også verdiene registrert for lokaliteten Søavassdraget.

Et av de viktige grepene i skisseprosjektet var å tilrettelegge for gode uteoppholdsområder både for innbyggerne i det nye boligfeltet, samt for allmenheten. Blant annet er det lagt vekt på å gjøre område mot elveosen mer attraktivt for friluftsliv og uteaktivitet. Dette er videre fulgt opp i reguleringsplan. Områdets nærhet til sentrumsområdene på Kyrksæterøra, gjør det mulig å redusere bilbruk, noe som også er positivt i et folkehelseperspektiv. For mange vil utsikt og nærhet til sjø og sjøområder i seg selv være positivt med tanke på helsen. Skisseprosjektet og planforslaget legger derfor opp til at flest mulig skal få utsikt mot Hemnfjorden.

6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Gjennom skisseprosjektet og illustrasjoner, er det vist rom for betydelige uteoppholdsarealer. Skisseprosjektet viser en god løsning der uteoppholdsareal er plassert i sentralt og der grøntområder binder sammen boligfeltet med eksisterende grøntområder ved elva. Dette er videre fulgt opp i plankartet. Bebyggelsen i skisseprosjektet er plassert slik at det dannes en «tunfølelse» som bidrar til trygge og oversiktlige områder for barn. Det legges også opp til gode adkomster for myke trafikanter, både internt i området og mot eksisterende infrastruktur.

Leke- og uteoppholdsareal er godt ivaretatt både gjennom plankart og bestemmelsene. Planforslaget avviker noe fra kravene til *Leke- ute- og oppholdsplasser* i gjeldende kommunedelplan. Her er stilles det blant annet følgende krav:

25 m² lekeplass pr. boenhet;

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m² pr. boenhet

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i boligprosjekter:

- Enebolig: 250 m²
- Andre boligtyper: 200 m²
- 1-romsleilighet/sekundærleilighet: 50 m²

Kommuneplanens bestemmelser er lite tilpasset utbygging av sentrumsområder. Planforslaget avviker derfor bl.a. fra kommuneplanens arealdel når det gjelder kravet om at *uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på*. Dette kravet anses som uheldig ved utbygging slik det åpnes opp for i planforslaget. For å sikre en høy utnyttingsgrad vil det, for deler av planområdet, være bedre at deler av utearealet inngår i områder uavhengig av tomtens grenser. Dette gjelder i hovedsak områdene merket BKB og BBB i plankartet. Kravet til privat uteoppholdsareal vil det derimot være naturlig å plassere i tilknytning til de enkelte byggene.

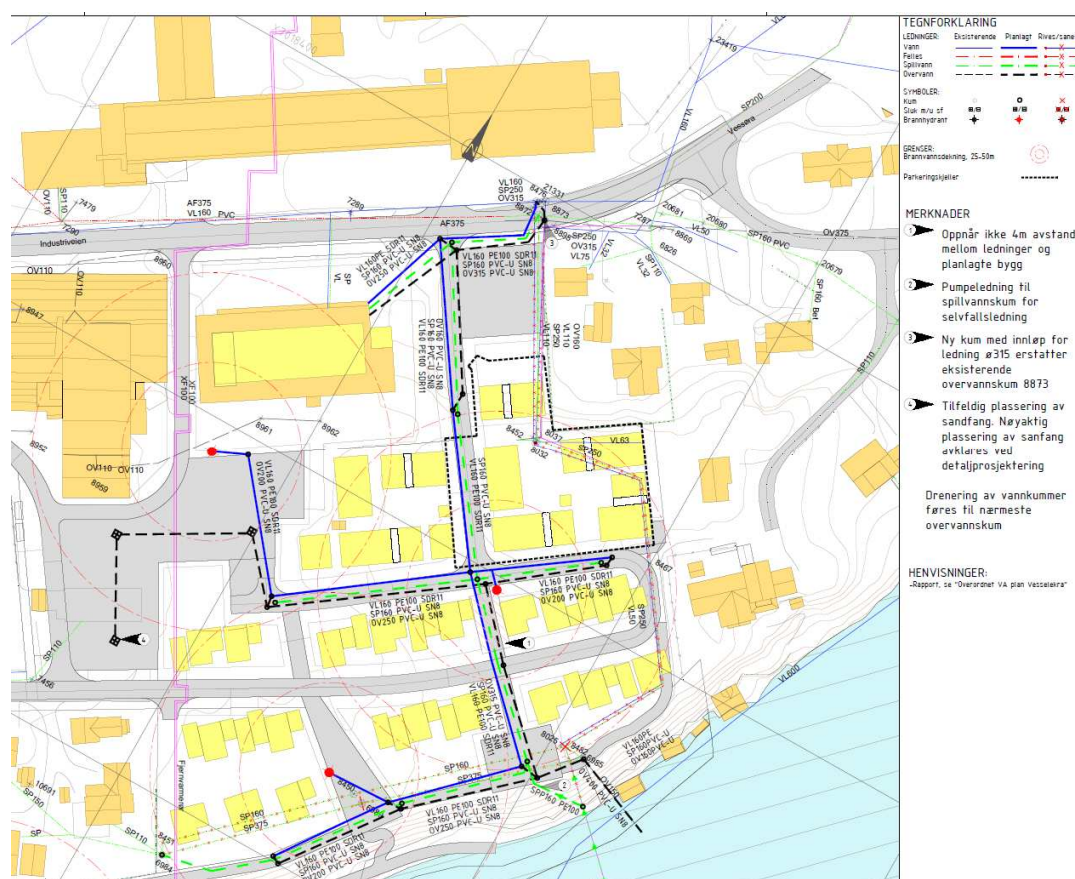
Generelt kan en si at området gir gode mulighet for gode lek- og uteoppholdsareal. Planforslaget har følgende krav til uteoppholdsareal:

- BFS minimum 70 m2 per boenhet
- BKS minimum 50 m2 per boenhet
- BBB minimum 30 m2 per boenhet
- BKB minimum 25 m2 per boenhet

6.6 Teknisk infrastruktur

6.6.1 Vann, avløp og overvann

Overordnet VA-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Planen redegjør for hvordan vann, avløp, overvann og slukkevann kan håndteres for planlagt utbygging.



Figur 7 Utsnitt fra overordnet VA-plan

6.6.2 Parkering

I gjeldende kommuneplan er det stilt følgende krav til parkering;

Type virksomhet	Antall p-plasser
Boenhet inntil 75 m2 BRA	1 per boenhet
Boenhet over 75 m2 BRA	2 per boenhet
Gjesteparkering boligfelt	1 per 4 boenheter
Publikumsrettet næringsvirksomhet	Min. 2 per virksomhet
Næringsbebyggelse	Min. 1 per 100 m ² Max. 2 på terreng per 100 m ²

I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet ved utbygging av boligfelt.

Kommuneplanens arealdel sier også at biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse i hovedsak skal anlegges som felles parkeringsanlegg. Videre står det at gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg. For spesielle typer boliger, herunder eldreboliger åpnes det for at P-dekningskravet reduseres.



Figur 8 Skisse som viser hvordan parkeringskjeller kan utformes og bygges i to byggetrinn.

Parkeringskravet i kommuneplanen er fulgt opp gjennom bestemmelsene. Videre er det lagt inn bestemmelser om maksimum parkeringsplasser (§4.1 a).

Da det ikke foreligger noen konkrete byggeplaner, er det bare delvis avsatt parkeringsarealer i plankartet som skal betjene den nye boligbebyggelsen. For områdene BKB1-2 og BBB1 er det en forutsetning at parkering anlegges i parkeringskjeller og videre at områdene SPA2-4, kan benyttes som gjesteparkering både for boliger og forretningsvirksomhet. Innenfor områdene BFS og BKS1-5 åpnes det for at parkering kan etableres enten på bakkeplan og/eller i felles parkeringskjeller.

Fylkesmannen anmoder i sin høringsuttalelse at det også settes en begrensning for areal avsatt til bakkeparkering. Det er en krevende øvelse å sette et tak på dette, spesielt for arealer med kombinerte formål. Gjennom bestemmelsene har en derfor valgt å sette inn at max. 1 parkeringsplasser per boenhet kan anlegges på bakkenivå for områder merket BKS og max. 2,5 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå for området BFS.

Når det gjelder eksisterende næringsvirksomhet i området, så legges det opp til bruk av eksisterende parkeringsplasser både innenfor det enkelte området og innenfor regulerte parkeringsplasser (SPA1-5). Ved etablering av felles parkeringskjeller i området, åpnes det for at denne også kan benyttes i forbindelse med næringsvirksomhet.

6.6.3 Adkomstvei

Hovedadkomst inn til planområdet vil gå via Industriveien som har avkjørsel fra Hellandsjøveien (FV680). Det åpnes videre for adkomst via Lankan med avkjørsel fra Trondheimsveien (FV6432). Både Lankan og Industriveien er regulert inn med større bredde og med en oppstramming av kryssene inn mot Fylkesveiene. Videre er det regulert inn bedre løsninger for myke trafikanter i form av fortau, gang- og sykkelveier samt overgangsfelt langs disse veiene. Gjennom det nye boligfeltet på Wesselekra er adkomstveien regulert inn som gatetun. Her skal veistrukturen etableres på myke trafikanter premisser. Dette grepet er også gjort for å redusere unødvendig gjennomkjøring i området.

Etablering og utbedring av adkomstveier er fulgt opp gjennom bestemmelsene.

6.6.4 Renovasjon

I løpet av 2020 vil IReMidt IKS utvide til sortering av 4 ulike avfallsfraksjoner for husholdningsavfall; *Papir, matavfall, glass/metall og restavfall*. Det er viktig at det gjøres plass til dette ved utbygging av de ulike delområdene. I følge IReMidt IKS er det en stadig utvikling av nye løsninger for avfallsbeholdere.

Det er ikke avsatt egne formål i plankartet for plassering av avfallsbeholdere. For å finne en optimal plassering bør en ha kunnskap om utforming og plassering av bebyggelsen. Valg av avfallsløsninger og plassering bør med bakgrunn i overnevnte avklares nærmere i byggesaken. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan, og at det skal gjøres plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner. Planlagt bruk av området forutsetter at det i stor grad benyttes fellesløsninger. Det er gode muligheter for å manøvrere søppelbil i området. Gjennom bestemmelsene er det stilt krav om at avfallsløsninger skal plasseres med hensyn til dette. Videre er det satt bestemmelser om at arealeffektive renovasjonsløsninger skal benyttes.

6.7 Kollektivdekning

Kollektivdekningen i område er ikke veldig godt utbygd, noe som gjelder hele denne del av Trøndelag. ATBs bussrute 470 har påstigning fra busstopp i nærområdet. Denne ruta går fra Aure til Orkanger to ganger i døgnet (ukedager). Wesselekras sentrale plassering ved sentrum på Kyrksæterøra, gjør at området ligger godt til rette ved fremtidig utbygging av kollektivtilbudet.



Figur 9 Fellesløsninger med nedsenkede avfallsbeholdere er en god løsning innenfor planområdet

6.8 Trafikksikkerhet

Asplan Viak har utarbeidet et eget notat med vurdering av trafikforholdene i forbindelse med utbygging av boligfelt på Wesselekra. Dette notatet følger som vedlegg til planen. Notatet har følgende konklusjon;

Boligprosjektet for Wesselekra vil bygge opp rundt en fornuftig arealstrategi med fortetning rundt kjøpesenter og sentrumsområde, som på sikt kan være med på å redusere behovet for bilbruk på Kyrksæterøra. Det er videre planlagt med et godt internt vegsystem som ivaretar både myke og harde trafikanter på en god måte innenfor reguleringsplanens avgrensning. Det bør likevel vurderes i det videre arbeidet hvor det er ønsket at myke trafikanter skal gå mellom boligområdene og kjøpesenteret, samt ivareta myke trafikanter rundt selve kjøpesenteret.

Økningen i antall kjørende er vurdert til å være av begrenset karakter, som ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for kobling til hovedveger eller omliggende vegnett. Prosjektets største utfordring ift. trafikk er å etablere en trygg skoleveg, da korteste veg innebærer kryssing av Trondheimsveien i plan på et uoversiktlig sted utenfor tilrettelagte krysningspunkt. En kortsiktig løsning på dette er å etablere et ledegjerde langs vestsiden av Trondheimsvegen som leder myke trafikanter ned til gangfelt ved Sagatun-bygget.

Mulighetstudiet og plankartet er tilpasset i.h.h.t. anbefalingene fra Asplan Viak.

6.9 Støy og støv

Deler av planområdet inngår både i gul og rød sone i Statens Vegvesens varselskart for støy. Ingen bebyggelse ligger innenfor rød sone. Deler av eksisterende bebyggelse mot vest ligger inne i gul sone. Områdene som er regulert til ny bolig og næringsbebyggelse kommer ikke innenfor Statens Vegvesens varselskart for støy.



Figur 11 Postkort med bilde fra Kyrksæterøra fra 1929. Mye av bebyggelsen er konsentrert på de gamle ørene rundt utløpet av Søa, noe som er karakteristisk for utvikling av tettsteder i Trøndelag. Foto; Henneslekta/Målfrid Tofteberg Bjerke

6.10.1 Arkitektur

Dagens bebyggelse på Vessøra er svært variert. Store deler av området preges av bebyggelse tilknyttet næringsvirksomhet som industri, entreprenørvirksomhet, kontor og varehandel. Eksisterende boligbebyggelse er for det meste lokalisert øst for Industriveien fordelt på to «klynger» sørvest og nordøst for selve Wesselekra. Det er ingen helhetlig byggeskikk i dette området. Eksisterende boligbebyggelse er variert og her finnes boligbygg i både 1 og 2 etasjer. De fleste hus har saltak, men her finnes også hus med valmtak og mansardtak. En del av bebyggelsen er oppført med arker og takoppløft. Dominerende farge på fasader er hvit, men her finnes også en variasjon i fargebruk både på fasader og tak. Av fellestrekk for boligbebyggelsen i området er bruk av trepanel i fasader, i tillegg til at de eldste byggene har knappe takutstikk. Her finnes noen bygninger med kombinert nærings- og boligformål. Næringsbebyggelsen domineres av flate tak og saltak med liten takvinkel. Her finnes også noen bygg med buetak og pulttak. Næringsbebyggelsen har hovedsakelig fasadeplater eller stål og sandwich i fasader med hvit eller andre lyse farger.

Med bakgrunn i overnevnte er det ingen helhetlig byggeskikk eller arkitektur i området. Da planområdet ligger sentralt til på Kyrksæterøra vil det være overordnet at området skal utvikles til en mer urban karakter. Samtidig må en tilpasse denne utviklingen til lokale forhold. Gjennom skisseprosjektet har en lagt til grunn bruk av treverk i fasader og lagt opp til oppføring av bygninger med rette linjer og få detaljer. Gjennom visualisering har en brukt tradisjonelle småhusbebyggelse som inspirasjon for områdene nærmest elva, og videre med høyere bygninger med elementer tilpasset denne bebyggelsen lenger bak.

Arkitektur og estetiske tilpasninger kan gjøres på flere måter og en bør derfor være forsiktig med å stille for detaljerte krav i planbestemmelser. En har derfor som nevnt lagt inn generelle krav til dette i bestemmelser samtidig som det er stilt krav om detaljert utomhusplan og visualiseringer i byggesaken.



Figur 12 Eksempel på eksisterende boligbebyggelse i området



Figur 13 Eksempel på eksisterende næringsbebyggelse i området.

6.10.2 Landskap

Planområdet har siden 1950-tallet gjennomgått store endringer. Tidligere besto store deler av Vessøra av jordbruksområder. Området har gradvis endret seg og består i dag hovedsakelig av bebygd areal dominert av næringsvirksomhet. Området mellom Falkensenteret og utløpet av Søa skiller seg ut med et grønnere preg. Det grønne preget er viktig å ivareta, spesielt i områdene ned mot elveosen. Dette er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

Utbyggingen som planlegges i denne reguleringsplanen, anses for å i liten grad påvirke det overordnede landskapsbildet sammenlignet med i dag. Plassering av bebyggelsen på ørene ved

sjøen vil være i samsvar med det som er vanlig byggeskikk på Kyrksæterøra og Trøndelagskysten for øvrig. Tradisjonelt har både næringsbebyggelse og tettere boligbebyggelse vært plassert nede ved fjorden. Generelt kan en tillate høyere bebyggelse i lavere høydelag, da en i stor grad unngår silhuetter mot horisonten. Ved bruk av nøytrale farger som er tilpasset de naturgitte omgivelsene sammen med godt tilpasset arkitektur, vil bebyggelsen kunne «skli» inn i terrenget på en naturlig måte selv om deler av bebyggelsen blir høyere enn det tradisjonelle. Området ved selve Wesselekra fremstår i dag som noe rotete og stedvis skjemmende for omgivelsene. Ved enkle grep kan en derfor gjennomføre en utbygging som forskjønner omgivelsene i området. Utbygging av Wesselekra vil også bidra til å binde sammen «boligklyngene» i området og gjennom kominerte nærings- og boligbygg i bakkant vil en også kunne tilpasse seg næringsområdene på en god måte. Plankart med tilhørende bestemmelser ivaretar dette på en god måte. I tillegg er det lagt stor vekt på å tilpasse utbygging til eksisterende terrengformasjoner.



Figur 14 Skråfoto fra 2010. Wesselekra og Vessøra med sin varierte bebyggelse preget av næringsvirksomhet.

6.11 Visuelle konsekvenser for naboer

På generelt grunnlag vurderes det til at planforslaget i liten grad vil påvirke eksisterende boligbebyggelse visuelt. Det er utarbeidet en egen sol/skyggeanalyse som viser konsekvenser for naboer ved maks utbygging i høyde og volum. Videre er det gjennom visualiseringer synliggjort hvordan området kan bli seende ut. Med bakgrunn i sol/skyggeanalyser og visualiseringer er det i hovedsak boligbebyggelsen som ligger nordøst for planområdet som kan bli mest berørt. Det er også her det har kommet nabomerknader i forbindelse med planoppstart.

Fortetting og utvikling av sentrumsområder vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. Det er viktig å finne en god balanse mellom nasjonale føringer med krav til høy grad av utnyttning, samtidig som dette ikke medfører store negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Gjennom planforslaget mener en at dette er fulgt opp på en tilfredsstillende måte.



Figur 15 Visualisering av mulig ny bebyggelse sett fra vest



Figur 16 Visualiseringer av mulig ny bebyggelse sett fra sørøst

6.12 Forurensning

Området som skal bebygges med ny bebyggelse har tidligere vært bruk som fotballbaner. Før dette har dette vært dyrket mark. Det er derfor liten sannsynlighet for at det finnes forurensede masser i dette området. Når det gjelder arealer som inngår med eksisterende bebyggelse er det ikke registrert kjente forekomster av grunnforurensning. Innenfor området BKB2 har det tidligere vært en skofabrikk. Dette bygget er utvidet og ombygd en rekke ganger, og benyttes i dag som

kjøpesenter. Planforslaget legger ikke opp til større inngrep og endringer i dette området som medfører behov for undersøkelser av forurensning i grunn i forbindelse med denne plansaken.

6.13 Universell utforming

Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming. Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området. I byggesaken må det fremlegges tegninger, utomhusplan og evt. beskrivelser som tydeliggjør hvordan kravene er ivaretatt. Det vurderes ikke til å være behov for å stille strengere krav til tilrettelegging for universell utforming enn hva som kreves gjennom gjeldende teknisk forskrift. Med bakgrunn i dette mener en at prinsippet om universell utforming er tilstrekkelig ivaretatt.

6.14 Demografiske forhold

Planlagt utbygging kan tilføre i overkant av 100 nye boenheter i området. Det er ønskelig med en utbygging med varierte boligtyper, noen som er etterspurt i området. Det er en generell trend til at flere ønsker å bosette seg mer sentralt i tettsteder, med kort vei til servicefunksjoner. Det er også en trend at godt voksne ønsker å bo i leiligheter med mindre uteareal og mindre behov for vedlikehold av egen eiendom. Planforslaget legger opp til en god variasjon i boligtyper, men en god miks mellom leiligheter, konsentrert småhusbebyggelse og noe frittliggende boligbebyggelse. Planforslaget vil derfor kunne medføre en variert demografisk fordeling, samtidig som en tilbyr boligtyper som det ikke finnes så mye av i nærområdet og som er etterspurt.

6.15 Sosial infrastruktur

Wesselekra ligger sentralt til i Heim kommune, med kort avstand til de fleste servicefunksjoner som er lokalisert i sentrum av Kyrksæterøra. Her ligger blant annet grunnskole, barnehage og videregående skole. Her finnes en rekke servicetilbud, og det er også et godt utbygd tilbud innenfor idrett.

Befolkningsveksten i skolekretsen har ikke vært veldig stor de senere årene, og Sodin skole har hatt stor nok kapasitet til å ta imot forventet elevtalltall. Det har derimot vært noen utfordringer med kapasiteten til «sentrumsbarnehagene» (Bakkely og Grøtnes) på Kyrksæterøra. Disse barnehagene er også delvis nedslitt og deler av bygningsmassen har behov for rehabilitering. I handlingsplanen for Heim 2020-2023 ligger oppgradering av barnehagene på Kyrksæterøra inn som en prioritert investering, samtidig som det alternativt skal vurderes bygging av ny sentrumsbarnehage til erstatning for Bakkely og Grøtnes.

Et vanlig estimat ved utbygging er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Mulighetsstudien har vist mulighet for minst 107 boenheter. Med dette som utgangspunkt vil utbygging av Wesselekra kunne gi ca 278 nye beboere i området. Erfaringsmessig vil andelen barnefamilier som velger å bosette seg i leiligheter være relativt lav utenfor de største byene og tettstedene. En kan derfor ikke forvente at utbygging av leilighetene ved Wesselekra vil medføre en veldig stor økning av barn i skole og barnehagealder. Områdene regulert til småhus- og konsentrert småhusbebyggelse vil derimot kunne bli attraktive for småbarnsfamilier.

Ut fra overnevnte vurderinger vil det være grunn til å tro at sosial infrastruktur som skole og barnehage vil kunne ha kapasitet til å håndtere konsekvensene av utbygging ved Wesselekra. Det legges da også vekt på at det vil ta mange år før området er fullt utbygd.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Gjennom skisseprosjektet legges det opp til at Wesselekra utvikles med åpne områder og gode siktlinjer. Det vil bli få områder med lite innsyn. Ute- og gangområdene bør ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoner hvor det ikke er innsyn og belysning.

6.17 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Det er gjort et søk i aktuelle databaser for å finne eksisterende kunnskap og registreringer med tanke på naturmangfold. Det meste av planområdet er i stor grad menneskeskapt ved utfylling og bygging. Sannsynligheten for at det finnes viktige naturtyper og arter på land som ikke er kjent vurderes som minimal.

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart er det ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Ved utløpet av Søa er det registrert observasjoner av flere fuglearter av stor- og svært stor forvaltningsinteresse. Her kan nevnes Svartbak, havelle, bergand, hettemåke, ærfugl og fiskemåke. Det er ikke registrert hekkinger av disse artene, men området ved utløpet av Søa må anses som et viktig rasteområde. Planforslaget legger ikke opp til tiltak som vil kunne påvirke dette rasteområdet negativt.

I kantskogen mot elva er det registrert forekomster av rødhyll. Rødhyll er vurdert med svært høy risiko i Fremmedartsbasen. Planforslaget medfører i utgangspunktet ikke tiltak som kan medføre fare for spredning av rødhyll. Det er utarbeidet egne bestemmelser for håndtering av rødhyll og andre fremmedarter med risiko ved utbygging.

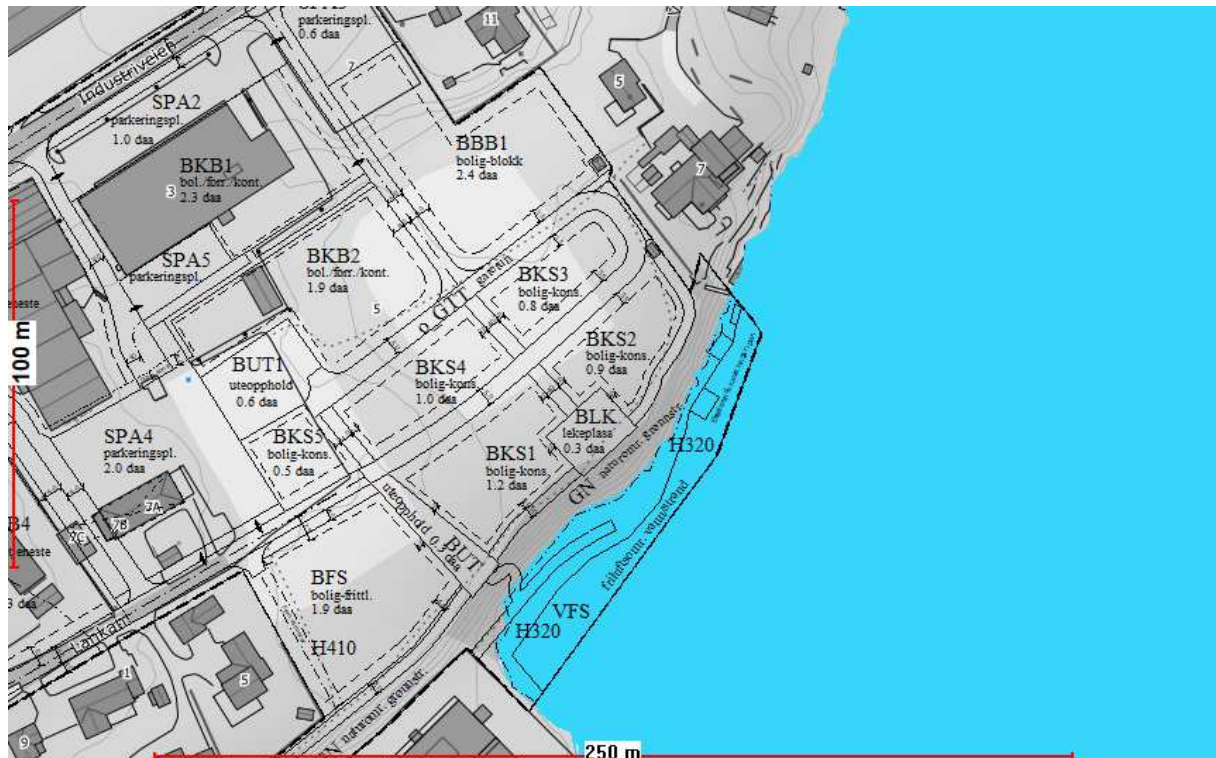
Med utgangspunkt i overnevnte, vurderes eksisterende kunnskapsgrunnlag som godt nok når det gjelder natur og arter. Konsekvensene for naturmangfold vurderes videre som lite.

6.18 Naturgitte farer

Skred og ras fra omkringliggende områder er ikke en aktuell problemstilling for planområdet. Når det gjelder naturgitte farer vurderes flom som den eneste faren av betydning. Gjennom overordnet VA-plan er det gjort beregninger av flomveier og det er funnet gode løsninger for håndtering av overvann. Den viktigste naturgitte faren vurderes til å være stormflo.

6.18.1 Stormflo

Deler av planområdet ligger innenfor sone estimert til å bli berammet av 200-års stormflo (2090). I dette området har også elva Søa utløp i fjorden. Oppstuvning av flomvann er derfor også en problemstilling for denne delen av planområdet. Det er ikke planlagt ny bebyggelse og kritisk infrastruktur innenfor flomsonen, og det er derfor ikke behov for å gjennomføre spesielle sikkerhetstiltak i området som følge av denne planen. Eksisterende naust som ligger i området, ligger derimot innenfor denne sonen. Det er lagt inn hensynsoner for stormflo i plankartet. Hensyn til stormflo er ivaretatt gjennom bestemmelsene.



Figur 17 Deler av planområdet ligger innenfor sonen for stormflo, ved 200-års flom beregnet for år 2090. Kilde Statens Kartverk

6.19 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet som ikke kan hensyntas gjennom avbøtende tiltak.

Støy, flom, VA, trafiksikkerhet, naturmangfold og grunnforhold er de viktigste momentene som er aktualisert.

ROS-analysen konkluderer med at planforslaget i liten grad berører forhold forbundet med risiko og sårbarhet som ikke kan hensyntas med avbøtende tiltak.