



Inderøy
kommune

Planbeskrivelse

29-01-2025

Detaljregulering Mosvikstranda Panorama

Med planbestemmelser som egen tekst

Mosvikstranda 9

Plan-ID: L2020002



Oppdragsgiver:

Mosvikstranda Panorama AS

Oppdragsgivers kontaktperson:

Lars Arve Nervik

Planfaglig konsulent:

Lilleby Tegnekontor AS

AZ Gartner AS (fra juni 2026)

Oppdragsleder:

Kristian Wist Lilleby

Fagkyndig plankonsulent:

Mari M. Olden

Innhold

1	Sammendrag.....	5
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold.....	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	6
2.4	Utbyggingsavtaler.....	6
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosessen.....	6
3.1	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart.....	6
4	Planstatus og rammebetingelser	7
4.1	Overordnede planer	7
4.1.1	Fylkeskommunale planer	7
4.1.2	Kommunale føringer	8
4.2	Gjeldene reguleringsplaner og tilgrensende planer.....	8
4.3	Statlige planretningslinjer / rammer / føringer.....	9
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1	Beliggenhet og størrelse på planområdet	10
5.1.1	Beliggenhet	10
5.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet.....	11
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.3	Stedets karakter	13
5.4	Landskap.....	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6	Naturverdier og rekreasjonsverdier	15
5.7	Trafikkforhold	16
5.8	Universell utforming.....	16
5.9	Teknisk infrastruktur	16
5.10	Grunnforhold	17
5.10.1	Stabilitet.....	17
5.10.2	Radon.....	19
5.10.3	Flom	19
5.10.4	Kvikkleire.....	20
5.11	Støyforhold	20
6	Beskrivelse av planforslaget	21
6.1	Planlagt arealbruk	21
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	21

6.3	Bebyggelse og anlegg	25
6.3.1	Område for konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	25
6.3.2	Renovasjonsanlegg (BRE f_RA)	26
6.3.3	Uteoppholdsareal (f_BUT, f_BUT2, f_BLK)	27
6.4	Samferdselsanlegg	27
6.4.1	Veg (o_SV1, o_SV2, f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4)	27
	<i>Vende hammer utgår</i>	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6.4.2	Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5, o_SF6, o_SF7, o_SF8)	29
6.4.3	Sti / snarvei	29
6.4.4	Parkeringsplasser (SPA) (P)	31
6.5	Teknisk infrastruktur	31
6.5.1	VAO-plan	31
6.5.3	Vannforsyning	32
6.5.4	Avløp	33
6.5.5	Overvann	34
6.5.6	Flomvann	34
6.6	Tilgjengelige boenheter/ universell utforming	35
6.7	Barns interesser	35
6.8	Krav om utomhusplan	35
6.9	Kulturminner	36
7	Virkning og konsekvenser av planforslaget	36
7.1	Overordnede planer	36
7.2	Landskap	36
7.3	Stedets karakter/ estetikk	38
7.4	Nabobebyggelsen	39
7.5	Uterom	41
7.6	Kulturminner og kulturmiljø	41
7.7	Naturmangfold	41
7.8	Sosial infrastruktur og helse	41
7.9	Barns interesser	42
7.10	Tilgjengelighet – universell utforming	42
7.11	Teknisk infrastruktur	42
7.12	Trafikkforhold	42
	Rev plankart	Feil! Bokmerke er ikke definert.
7.13	Strandsonen	44
7.14	Konsekvenser i anleggsfasen	46
7.15	Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	46

7.15.1	Redusere klimagassutslipp.....	47
7.15.2	Miljøvennlig energiomlegging	47
7.15.3	Klimatilpasning.....	47
7.16	ROS	47
8	Innkomne forhåndsuttalelser	48

Revisjon:

27.05.2024

Førstegangs behandling i Hovedutvalg Natur, med påfølgende høring og offentlig ettersyn.

29.01.2025

Revidert geoteknisk notat. FV 6920 har beholdt eksisterende trase samt mindre justeringer på tilstøtende arealer. Det etableres fortau langs hele Mosvikstranda mot FV 6920. Fortau langs FV6920 utgår som rekkefølgekrav. Sti / snarvei over f_BUT1 får rekkefølgekrav.

25.06.2026

Revidert etter tilbakemeldinger fra Inderøy kommune datert 09.06.2026.

Følgende hovedendringer er innarbeidet i planforslaget:

- *Endret arealformål fra konsentrert småhusbebyggelse (BKS) til frittliggende småhusbebyggelse (BFS).*
- *Revidert bebyggelsesløsning med lavere og mer stedstilpasset bebyggelse.*
- *Redusert visuell påvirkning og forbedret landskapstilpasning sett fra sjøsiden.*
- *Forbedret ivaretagelse av kulturminnets synlighet og kontakt mot fjorden.*
- *Revidert parkeringsløsning med carporter tilknyttet de enkelte boenhetene.*
- *Gjesteparkering og HC-parkering samlet i eget parkeringsområde.*
- *Revidert renovasjonsløsning med felles renovasjonspunkt sentralt i planområdet.*
- *Tidligere vendehammer utgår som følge av endret renovasjonsløsning.*
- *Arealer tidligere avsatt til vendehammer omdisponert til gjesteparkering og felles uteoppholdsareal.*
- *f_SV3 utgår, og 2 nye f_SV3 i den reviderte planen*
- *Trafikkvurderinger og ROS-vurderinger oppdatert med vurdering av ny intern trafikkstruktur, parkering, renovasjon og trafiksikkerhet for myke trafikanter.*
- *Oppdaterte beskrivelser og vurderinger knyttet til strandsonen, landskap, kulturmiljø og stedstilpasning.*
- *Reviderte illustrasjoner, plankart og planbestemmelser i samsvar med foreslåtte endringer.*

25.06.2026

- *Rev av kartskisser for VAO*

1 Sammen drag

Lilleby Tegnekonto r AS er på vegne av forslagstiller Mosvikstranda Panorama AS engasjert til å utarbeide forslag på detaljregulering for eiendom Gnr 318 Bnr 171, Mosvikstranda 9, i Inderøy kommune. AZ Gartner AS har tatt over videre reguleringsarbeid fra juni 2026 til fullføring iht til avtale med tiltakshaver.

Gjeldende plan for området er *Mosvik sentrum*, som regulerer planområdet i hovedsak til boligbebyggelse. I henhold til referat fra oppstartsmøte er tiltaket ikke i strid med overordnede planer. Kommunen anbefaler oppstart.

Planforslaget legger opp til 6-8 boenheter, leiligheter. Kommunal vei gjennom planområdet, Mosvikstranda, utbedres ved å heve nivået mot avkjørselen til FV6920, samt få avkjørselen vinkelrett mot FV6920. Det avsettes areal til fortau langs FV6920.

Tillatt høyde på bebyggelsen er maks kote +14 moh etter krav fra kulturminneavdelingen. Hensikten bak bestemmelsen er å sikre den visuelle kontakten mellom gravhaugen og sjøen.

Renovasjon stiller ikke krav til vendehammer innenfor planområdet.

Plankartet og bestemmelsene stiller krav til utforming som sikrer kontakt mellom strandsonen og Mosvikstranda.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse (BFS), samtidig som antall boenheter opprettholdes med minimum 6 boenheter og maksimum 8 boenheter. Planforslaget fordrer at eksisterende bygninger på eiendommen blir fjernet.

Planbeskrivelse skal gjøre rede for formålet med planen, planprosessen, medvirkning, alternativer og behov for utredninger.

Planlagte formål er i samsvar med overordnet plan, *Mosvik sentrum*. Her er eiendommen regulert til boligbebyggelse, kjøreve g, annen veggrunn grøntareal, og grønnstruktur. Planområdet vil ikke påvirke dyrket eller dyrkbar mark.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller:	Mapela Eiendom AS.
Plankonsulent:	Lilleby Tegnekonto r AS
	AZ Gartner AS (fra juni 2026)
	Oppdragsleder: Kristian Wist Lilleby.
	Arealplanlegger: Mari M. Olden.

Eierforhold:

- 318/171. Adresse er Mosvikstranda 9.
- 511/1 som er FV6920.
- 723/1 som er kommunal vei Mosvikstranda med tilhørende areal på sidene.
- 318/1. Coop Modt-Norge SA sin eiendom. Deler av eiendommen vil bli fortau.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det har tidligere vært oppstart av planarbeid fremmet fra annen forslagstiller. Forslagstiller har i ettertid trukket planen.

27.05.2024

Førstegangs behandling i Hovedutvalg Natur, med påfølgende høring og offentlig ettersyn.

2.4 Utbyggingsavtaler

Planen krever utbyggingsavtale mellom forslagstiller og Inderøy kommune og Mosvik Vannverk. Opp mot kommunen skal utbyggingsavtalen omhandle tiltak på Mosvikstranda og omlegging av avløpsledning. Opp mot Mosvik Vannverk skal avtalen omhandle omlegging av vannledning.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Kommunen stiller ikke krav til konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Proessen med utarbeidelse fra oppstartsmøte til politisk behandling:



Illustrasjon av prosess for planarbeid

Lovpålagt oppstartsmøte med Inderøy kommune ble gjennomført 01.06.2022.

Varsel om oppstart ble kunngjort i Trønder-Avisa 28.10.2022. Aktuelle naboer og myndigheter ble varslet direkte.

DETALJREGULERING GNR/BNR. 318/171, 318/78, 723/1, 511/1
- 7690 MOSVIK, INDERØY KOMMUNE

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det om oppstart av privat detaljregulering for eiendommen gnr/ bnr. 318/171 og deler av eiendom 318/78, 7690 Mosvik, Inderøy kommune, PlanID L2022002.

Deler av eiendom gnr./ bnr. 723/1 og 511/1 vil også være med i varsl et pga tilkomst og veitrase til og gjennom planområdet. Området er ca 5,7 daa. Forslagstiller er Mosvikstranda Panoma AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse (leiligheter). Aktuelle formål vil være boligbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplass, renovasjonsanlegg, kjøreveg og annen veggrunn - grøntareal, parkering/ garasjeanlegg.



Forslag på planavgrensning

Planområdet ligger i nå under arealplan Mosvik sentrum, der området i hovedsak er satt av til boligbebyggelse og grønnstruktur. Planarbeidet er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Tema som vurderes som særlig viktig i det videre planarbeidet er grunnforhold, strandsone, barn/ unge, beredskap, veg og trafiksikkerhet, miljø, kulturminne, VA-løsninger. Planarbeidet vil omfatte utarbeidelse av en utbyggingsavtale mellom utbygger og Inderøy kommune.

Frist for innspill/ merknad er satt til **25. nov 2022** og rettes til:
Lilleby Tegnekontor AS v/ Kristian Wist Lilleby
Hustadlandet 197, 7670 Inderøy
Tlf.: 977 21 970
kristian@lillebytegnkontor.no

**LILLEBY
TEGNEKONTOR AS**

Annonse brukt i Trønder-Avisa

Plan- og bygningslovens krav til medvirkning gjennom hele planprosessen vil sikres gjennom:

- Oppstartsmøte med Inderøy kommune.
- Varsel om oppstart av planarbeidet + berørte parter varsles direkte.
- Møter med berørte naboer og grunneiere ved behov, samt offentlige myndigheter med særlige interesser i området.
- Fastsetting av planforslag – utsending av fastsatt planforslag til de som har gitt uttalelse.
- Samråd med innsigelsesmyndigheter underveis i planprosessen.
- Kunngjøring av offentlig ettersyn av planforslaget, med klagerett.
- Høring og offentlig ettersyn av planforslaget.
- Åpent møte i forbindelse med høring av reguleringsplanen.
- Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for arealbruk 2022-2030. Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag (vedtatt 9. mars 2022):

Regional plan for arealbruk (RPA) skal være et redskap for god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrenser og peke ut retning for en bærekraftig arealbruk i Trøndelag mot 2030. Trøndelag har 38 kommuner med mange felles, men også forskjellige muligheter og utfordringer fra by til bygd. RPA legger derfor opp til en stedstilpasset arealpolitikk, tilpasset lokale forhold og behov i trønderske kommuner. Planen skal være et dokument som kommunene kan bruke som støtte i deres planarbeid. Det er ment at kommuner,

fylkeskommune og staten skal legge RPA til grunn ved behandling av arealplaner, byggesaker og andre areal-relaterte beslutninger.

4.1.2 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 – Inderøy kommune:

Kommuneplanens samfunnsdel legger visjonen «Best – i lag», med verdibegrepene åpenhet, raushet og respekt, til grunn for framtidig utvikling og kommunens forvaltningsoppgaver.

Kommuneplanen består av tre deler og til sammen er dette det overordnede styringsdokumentet for kommunen:

- Samfunnsdel
- Arealdel
- Handlingsdel (økonomiplan for Inderøy)

Samfunnsdelen og arealdelen er langsiktige, overordnede planer, som inneholder mål og retning for kommunens utvikling og skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser.

Kommuneplanens samfunnsdel for Inderøy kommune 2021-2033 er verktøyet for kommunens helhetlige planlegging. Gjennom planprosessen skal kommunen vektlegge utfordringer i samfunnsutviklinga og vise kommunens prioriteringer. Planen skal synliggjøre kommunen som samfunnsutvikler og tjenesteleverandør.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 – Inderøy kommune

Kommuneplanens arealdel for Inderøy kommune 2022-2034 legger føringer for hvordan arealene i kommunen kan brukes, hvor det kan bygges ut og hva som kan bygges ut. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen med utrednings- og analysedokument. Plankartet og bestemmelsene er arealdelens juridisk bindende dokumenter. Kommuneplanens arealdel for Inderøy kommune 2022-2034 ble vedtatt av kommunestyret den 6.3.2023.

Planstrategi Inderøy kommune (2020-2024):

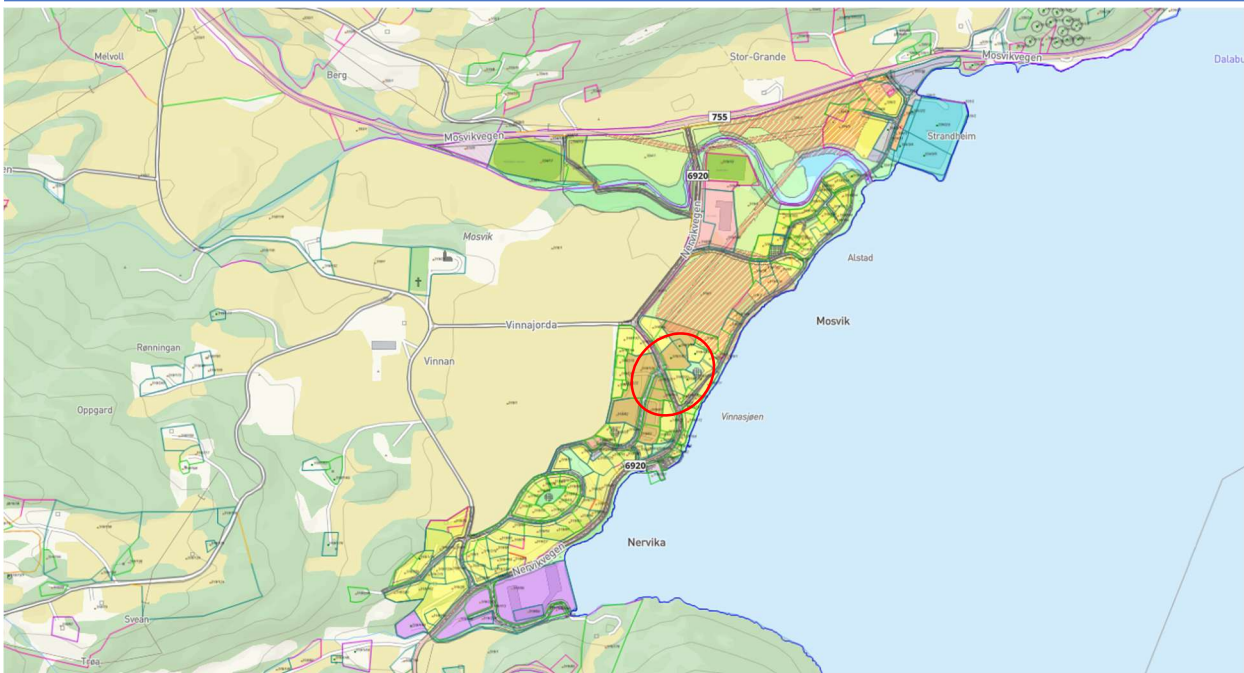
Formålet med planstrategien er å sette fokus på de planoppgaver kommunen bør starte opp eller videreføre for å legge til rette for en positiv utvikling i kommunen.

Kommunestyret skal minst en gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

4.2 Gjeldene reguleringsplaner og tilgrensende planer

Områdeplan Mosvik sentrum (L2014003):

Da Mosvik og Inderøy kommune ble slått sammen til en kommune fra 2012, ble Straumen valgt som kommunesenter for den nye kommunen, og situasjonen ble endret for Mosvik sentrum. Mosvik sentrum vil fremdeles være et viktig bygdesentrum for kommunens befolkning vest for Skarnsundet med barneskole, sykehjem og butikken samt industri og reiselivsbedrifter.



Planområdet vist med områdeplan Mosvik sentrum.

4.3 Statlige planretningslinjer / rammer / føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP):

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Planforslaget ligger i tilknytning til godt etablert sentrumssone og boligområde, og beboerne kan benytte gange og sykkel til sentrum. Området har god kollektivdekning, med busslomme i umiddelbar nærhet. Det er lagt inn snarvei til busslomme i plankartet. Dette sikrer trafiksikker forbindelse til offentlig transport.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging:

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. De rikspolitiske retningslinjene (5d.) sier at det 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. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. Erstatningsareal skal også skaffes dersom omdisponering av areal egnet for lek gjør at de ikke lenger er egnet eller ikke lenger oppfyller de krav som stilles til areal i nærmiljøet i retningslinjene (5b).

Utbyggingen medfører ingen nedbygging av leke- eller uteoppholdsareal. Område avsatt til grønnstruktur i områdeplanen blir regulert om til felles uteoppholdsareal. Grønnstrukturen vil opprettholdes gjennom en egen skjøtselsplan for gravhaugen. Dette er lagt inn som ett rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene:

Planretningslinjene skal sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Retningslinjene for støy og luftkvalitet skal legges til grunn for planleggingen:

Retningslinje for utendørs støyforhold i forhold til de viktigste støykildene i ytre miljø og arealbruk i støyutsatte områder. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Området er vurdert til ikke å være innenfor støyutsatt område.

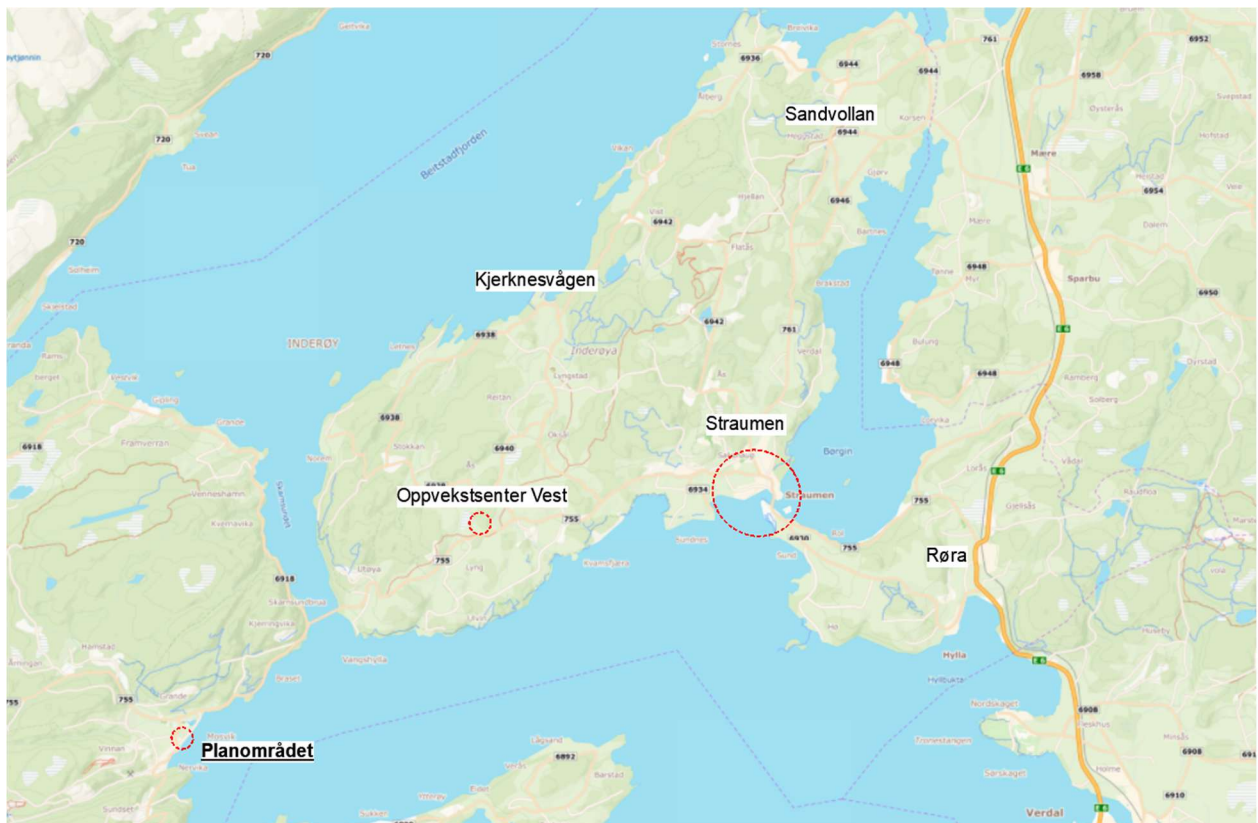
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og størrelse på planområdet

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Inderøy kommune, Mosvik sentrum, og sokner til Oppvekstsenter Vest. Tiltaket vil være en fortetting i eksisterende boligområde / sentrumsområde.

Oppvekstsenter Vest ligger på Utøya, ca 11 km avstand. Elevene skysses med buss.

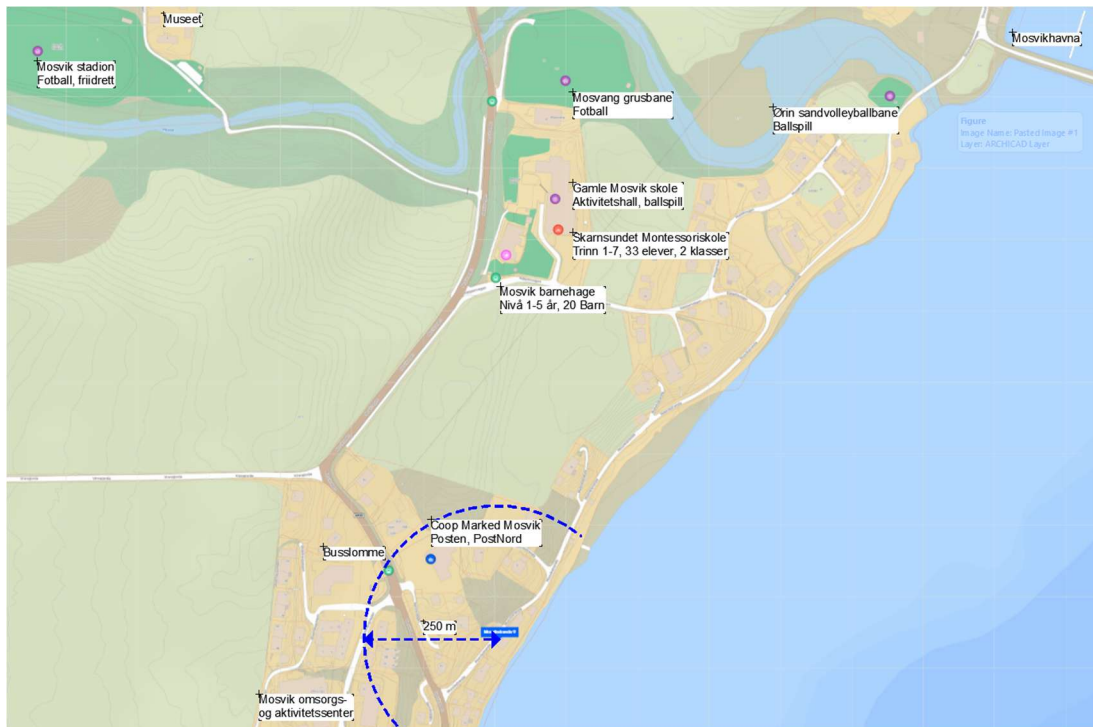


Planområdet vist med rød sirkel.

Det er kort gang- og sykkelavstand til de flere funksjoner:

- Busslomme.
- Coop Marked Mosvik, Posten, Post Nord.

- Mosvik omsorgs- og aktivitetssenter
- Mosvik barnehage. Nivå 1-5 år, 20 barn.
- Skarnsundet Montessoriskole. Trinn 1-7, 33 elever, 2 klasser
- Gamle Mosvik skole. Aktivitetstall, ballspill.
- Mosvang grusbane, fotball.
- Ørin Sandvolleyballbane. Ballspill.
- Mosvik Stadion, fotball, friidrett.
- Museet
- Mosvikhavna

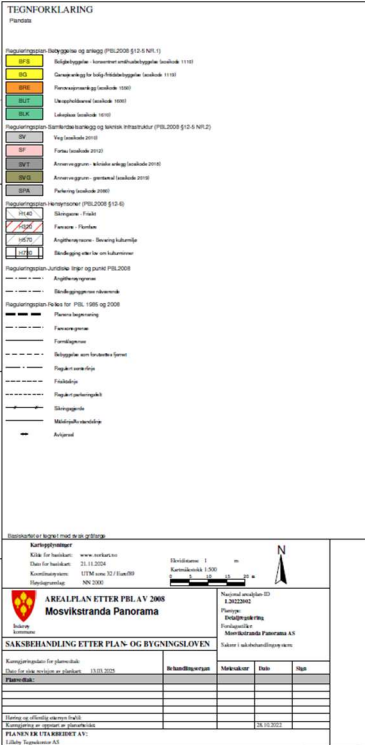


Funksjoner innenfor gange og sykkelavstand

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er avgrenset med eiendomsgrenser, sjøareal og formålsområder:

Det er avvik mellom planavgrensning i varsel om oppstart og plankartet. Etter dialog med Inderøy kommune ble det avklart å implementere sikker tilkomst for myke trafikanter i planen. Den nye avgrensningen legger opp til at det etableres fortau langs FV6920, opp til busslomme og nærbutikken. Det er avklart med kommunen at endringen ikke krever nytt varsel om oppstart. Planområdet er 6 258 m².



5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er boligformål. Eiendommen har ellers beplantet og lett opparbeidet uteområde. Det er kommunal vei gjennom eiendommen. Nord på eiendommen ligger det et kulturminne på en høyde-topp, delvis skogkledd. Eiendommen grenser mot andre boligeiendommer, samt sjø / strandsone mot øst.





5.3 Stedets karakter

Eiendommen er i dag bebygd med en eldre enebolig, uthus og stabbur. Eksisterende bygninger legges til grunn fjernet i planforslaget. Planområdet ligger like ved Vinsjesjøen, et lite tettsted som har utviklet seg fra et strandsittermiljø som stort sett bestod av bygselsbruk under Vinje. Selv om området har endret seg noe i årenes løp, bærer det fortsatt preg av å være et småhusmiljø bestående av bygninger med saltak som ligger langs sjøen.





5.4 Landskap

Topografien er slik der byggene er planlagt er terrenget på kote +4 til +5. Det går frem en mindre bergrygg midt på tomten hvor toppen er på kote +15. Denne avgrenser tomten mot nord. Terrenget heller relativt jevnt med helning 1:8 mot øst. Ned mot sjøen er det en ca. 2 m høy skråning mot stranden hvor det er lagt ut store plastringsteiner. Eiendommen har relativt gode solforhold på dagtid, men høyt terreng mot vest vil forhindre sen kveldssol.

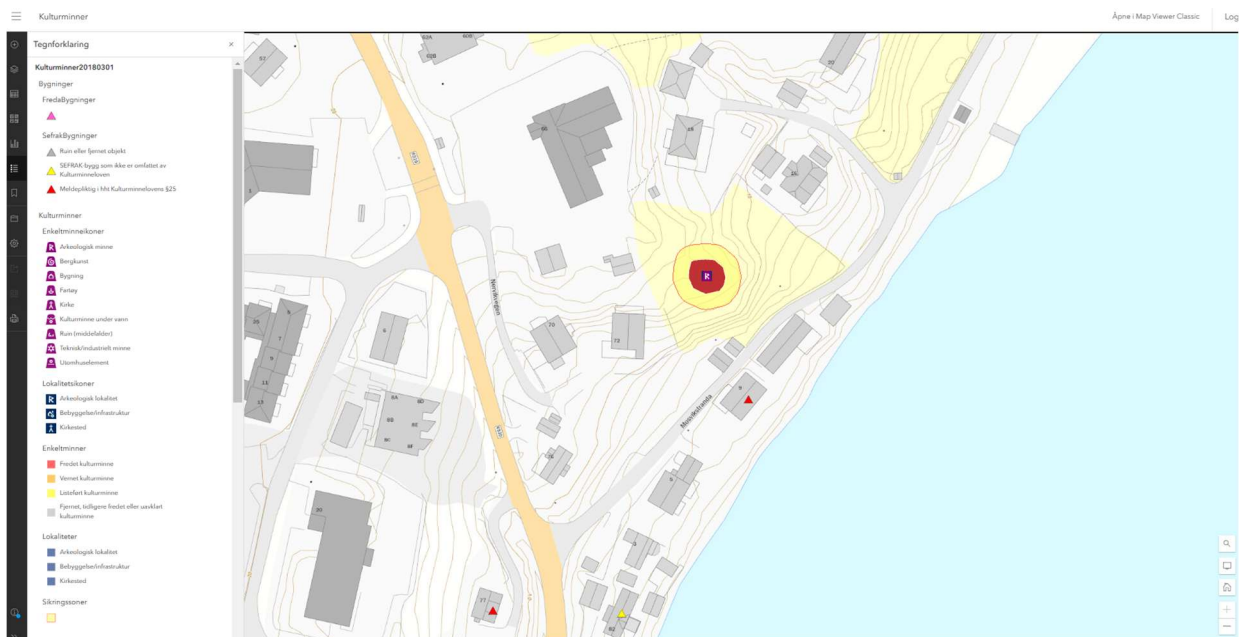
5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert kulturminner og Sefrak-bygg innenfor planområdet. (<https://riksantikvaren.maps.arcgis.com/>)



Eiendommen omfatter gården Grandeplass som var et bygselsbruk under Vinje bruk. Våningshuset er ifølge både Sefrak og Norges bebyggelse opprinnelig oppført med bygningsdeler fra 1720, men ble ombygd og modernisert i 1929. Fjøs og låve ble oppført i 1919, stabbur og storrhus i 1945 og i 1950 ble det oppført et stornaut. Våningshuset kommer på grunn av sin alder inn under kulturminneloven (kml) § 25. Det følger av kml. §25 at kommunen er forpliktet til å sende mottatt søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Trøndelag fylkeskommune senest innen 4 uker før kommunen planlegger å fatte vedtak. Hensikten med varslingsplikten er at fylkeskommunen som antikvarisk myndighet skal kunne gi råd til kommunen vedrørende antikvariske forhold og med det bistå med et godt lokalt basert kulturminnevern. Videre er hensikten at fylkeskommunen skal kunne vurdere hvorvidt det er grunnlag for å gjennomføre fredning.

Det ligger en gravhaug innenfor planområdet. Denne er automatisk fredet etter kulturminneloven og vil ha innvirkning på hvordan og i hvilken grad eventuell utbygging av planområdet kan foregå.



Kulturminnesøk viser kulturminner i området.

5.6 Naturverdier og rekreasjonsverdier

Det er kort avstand mellom bolig og strandsonen. Dette er en ettertraktet naturverdi, og øker attraktiviteten i området.

På høydetoppen rundt kulturminnet er det delvis skog, med sittebenk og bål plass etablert. Området gir verdier som utsikt og naturnære opplevelser.



5.7 Trafikkforhold

Tilkomst til planområdet skjer via FV6920 Nervikvegen med fartsgrense 40km/t og ÅDT 500, som går over til kommunal tilførselsvei Mosvikstranda med fartsgrense 30km/t.

Krysset FV6920 og Mosvikstranda har dårlig sikt fra avkjørsel Mosvikstranda, sett mot nord. Stedlig vegetasjon og terrengforhøyning ved krysset hindrer fri sikt iht krav stilt i Statens vegvesen håndbok N100. Avkjørselen har også fall i stopp-feltet, som vanskeliggjør situasjonen ved krevende kjøreforhold.

Mosvikstranda går gjennom planområdet, og etter krav fra kommunen vil løsningen videreføres. Det er lite trafikkbelastning på veien gjennom planområdet. Mosvikstranda har gjennomkjøringsmulighet, og de fleste eiendommene langs veien kjører via Køppenvegen.

Det er ikke etablert fortau / gang-sykkelveg langs FV 6920.

Det er kollektivtrafikk i området, med busslomme ved Coop-butikken nord for planområdet, ca 250 m avstand.



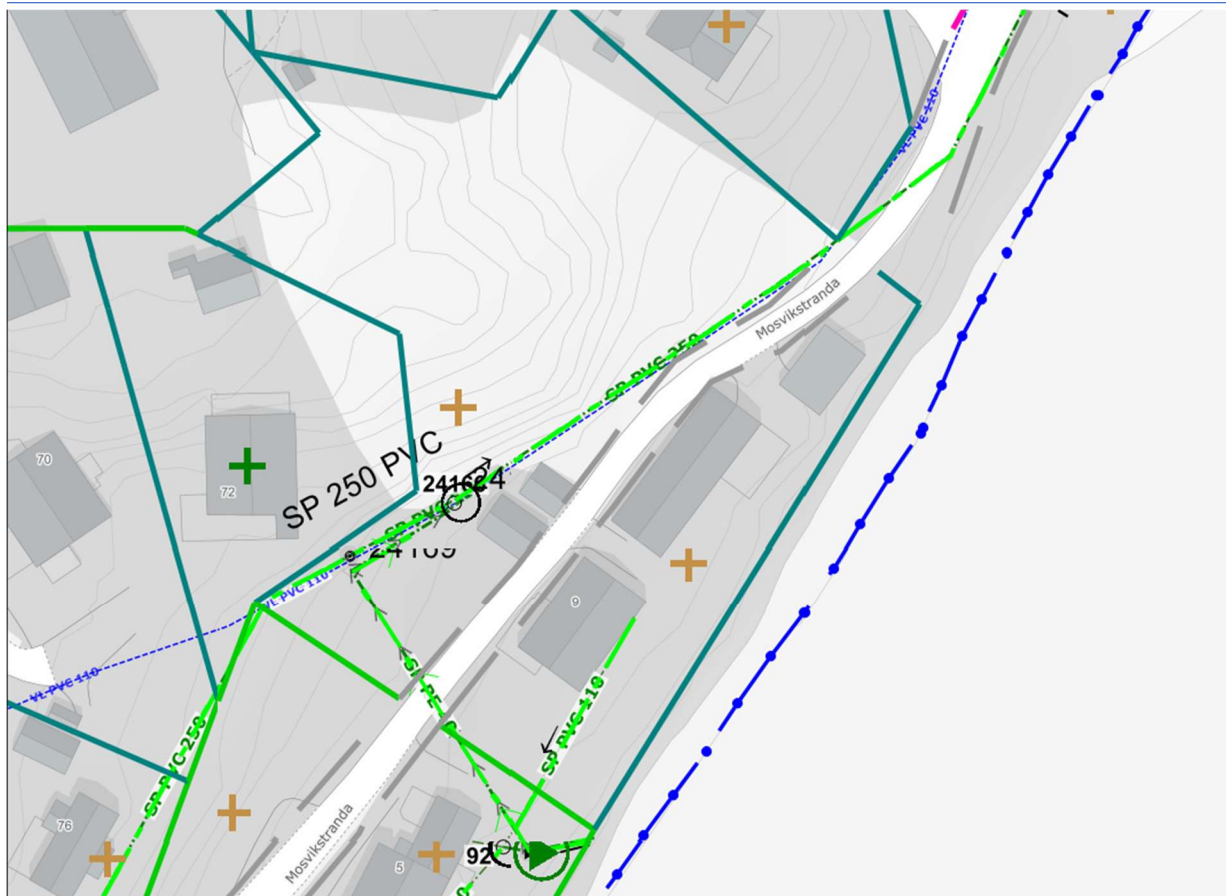
5.8 Universell utforming

Planområdet har ikke noe universell utforming slik det foreligger pr dags dato. FV 6920 er for bratt til å kunne tilfredsstille kravet til maks stigning, 1:20 for myke trafikanter. Veien har en stigning på 1:10 (10%).

5.9 Teknisk infrastruktur

VAO:

Det er en privat vannledning tilhørende Mosvik vannverk som går gjennom tomte. Mosvik Vannverk ved Roger Melting bekrefter kapasitet på vannledningen. Avløpsledning går i selvføll til felles kum for flere boenheter på nedsiden av Mosvikstranda, der den pumpes videre opp til selvfølls-ledning som går videre til renseanlegg mot nord-øst. Det skal foreligge godkjent VA-plan for området ved søknad om tiltak. Overordnet VAO-plan følger planbeskrivelsen som eget vedlegg. Løsning skal godkjennes av kommunen. Prinsippene for vannforsyning, spillvann, overvann og flomveger er nærmere beskrevet i overordnet VAO-plan som følger planforslaget.



Figur 8. Eksisterende va-anlegg i området.

5.10 Grunnforhold

5.10.1 Stabilitet

Viser til geoteknisk vurdering utarbeidet av Norconsult AS, rev. 4 fra 11.02.2025:

«Det er utført prøvegravinger på tomta for å kartlegge grunnforholdene. Prøvegravingen viser at det er i hovedsak sand og grusmateriale på tomta. I 2 av prøvehullene ble det funnet tynne lag av middels fast siltig leire. Berg ble påtruffet på relativt små dybder, fra 0,3-3,2 m i prøvehullene.

Fra gjennomgang av grunnundersøkelser i tilstøtende område er det vurdert at tomta ikke vil bli rammet av ev. skred i området. Og den ligger også over nivået for stormflo.

Det er planlagt mindre utbedringer av fv.192. Tiltakene med nytt fortau, utbedring av kryss og vegskjæring er ikke vurdert til å påvirke områdestabiliteten negativt. Tiltakene må detaljprosjekteres i neste planfase.

Foreliggende planer for justering av kryssløsning FV6920/KV5027 viser at FV6920 i all hovedsak vil forbli uendret, men at KV5027 vil måtte heves opptil ca. 0,75m for å legge til rette for en best mulig trafikkavvikling i krysset etter justering. Tiltaket vurderes å kunne klassifiseres som et trafiksikkerhetstiltak og det vil således kunne falle inn under tiltakskategori K1 iht. NVEs veileder 1/2019 [5].

Grunnundersøkelser bekrefter at planlagt bebyggelse ikke er utsatt for naturfarer iht. TEK17.

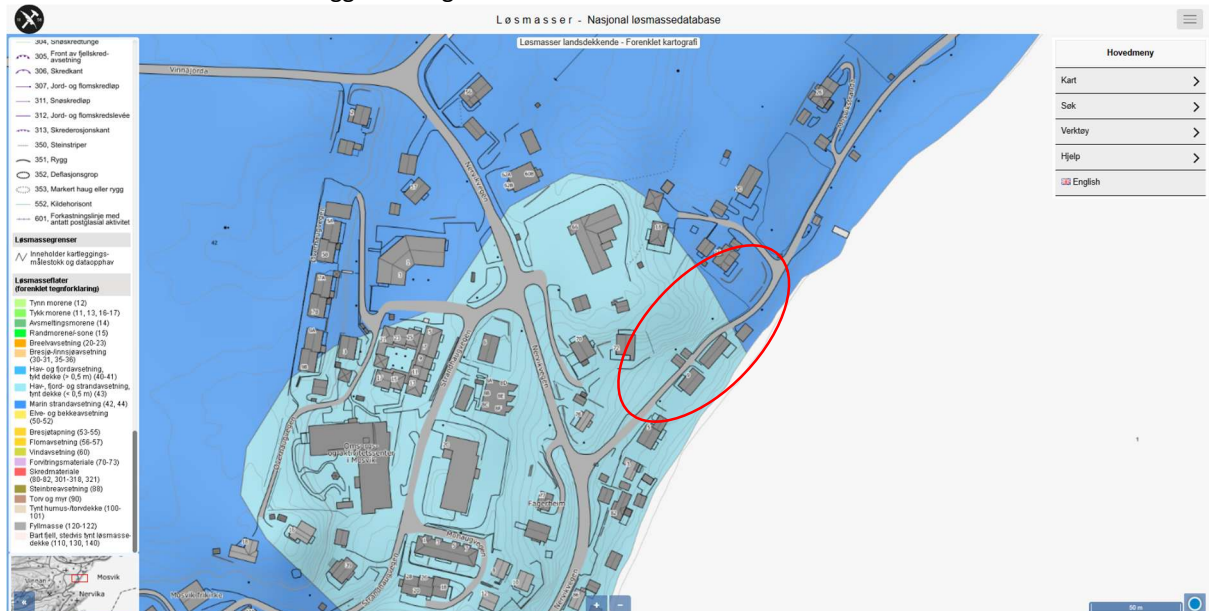
Reguleringsendring er ikke i strid med kravene til skredsikkerhet mot naturfarer jf. plan- og bygningsloven»

NVE sitt temakart (<https://temakart.nve.no/link/?link=SteinsprangAksomhet>) viser ingen fare for steinsprang/ ras i nærheten av planområdet.»



Figur 9. NVE Temakart Steinsprang. Rød sirkel viser planområdet.

Løsmassekartet fra NGU (http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) viser marin strandavsetning (mørkeblå) og hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke (lyseblå). Det er utført en vurdering av grunnforholdene. Notat utarbeidet av Norconsult AS ligger vedlagt.



Figur 10. Løsmassekart. Rød sirkel viser planområdet.

5.10.4 Kvikkleire

NVE sitt aktsomhetskart (<https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>) viser mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire helt nord-øst i planområdet. Det er ikke fare for/ kartlagt kvikkleire innenfor planområdet, men et større område nord for planområdet er kartlagt som kvikk. Der boligbebyggelsen er tenkt er det ikke fare for marin leire. Notat utarbeidet av geotekniker ligger vedlagt.

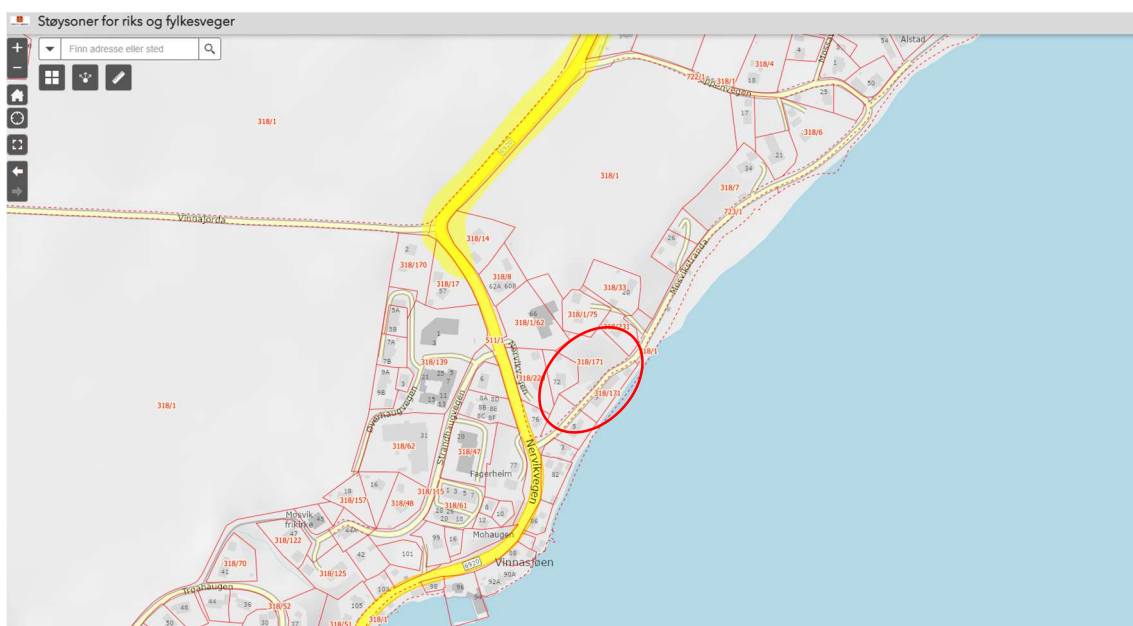


Figur 13. NVE sitt aktsomhetskart. Rød sirkel viser planområdet. Ikke fare for kvikkleire innenfor planområdet der det skal bygges. Blått felt er definert som «Mulighet for sammenhengende forekomster marin leire».

5.11 Støyforhold

Støykart for området:

(<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59accc>) viser FV6920, og planlagt bebyggelse ikke komme innenfor støysonen til den aktuelle vegen.



Figur 14. Støysonekart. Planområdet vist med rød sirkel.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er på 6 258 m² og reguleres til følgende formål:

1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2, BFS3, sosikode 1111)
- Renovasjonsanlegg (f_RA, sosikode 1550)
- Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, sosikode 1600)
- Lekeplass (f_BLK, sosikode 1610)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (o_SV1, o_SV2, f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, Sosikode 2010)
- Fortau (f_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, f_SF5, f_SF6, f_SF7, f_SF8, sosikode 2012)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (o_SVT, sosikode 2018)
- Annen veggrunn grøntareal (o_SVG, sosikode 2019)
- Parkering (f_P, sosikode 2080)

1.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynssone, Frisikt (H140)
- Faresone - Flom, storflo 2090 (H320)
- Hensynssone - bevaring kulturminne (H570)
- Hensynssone - båndlegging etter lov om kulturminne (H730)

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Hovedgrepet er en fortetting av eksisterende sentrumsområde og boligområde, og transformere området til leilighets-bebyggelse. Utforming av byggene hjemles i planbestemmelsene, der det er lagt vekt på stedlig tilpasning med saltak og møneretning, samt små bygningsvolum-

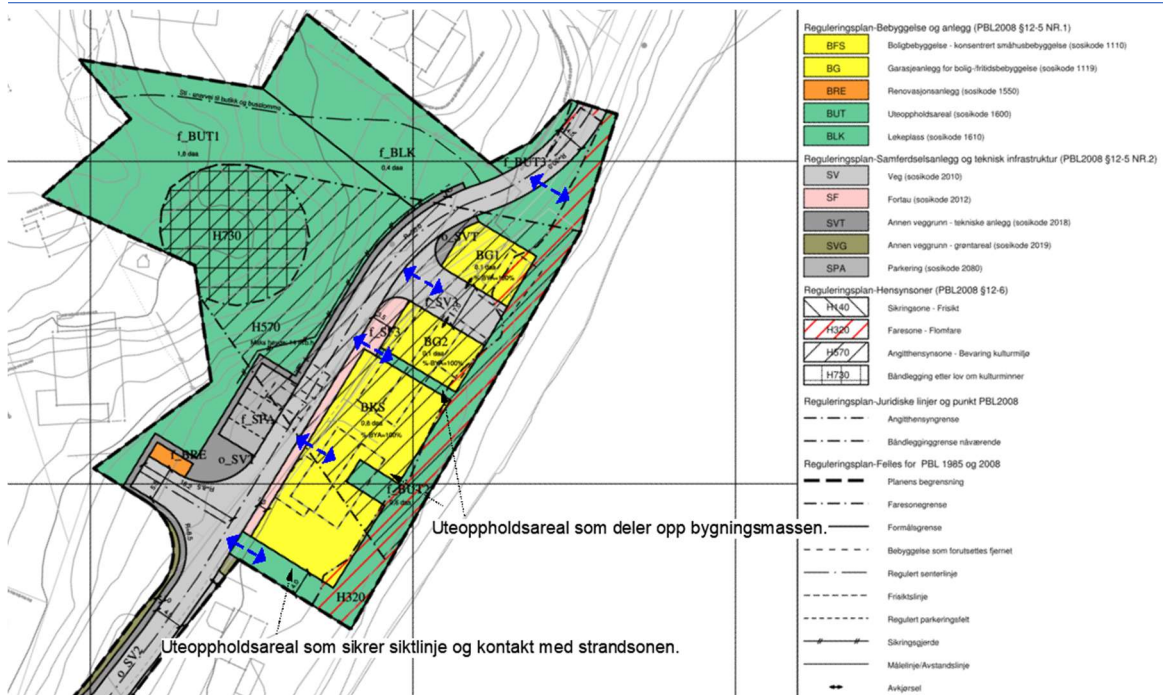
Planområdet har korte avstander til matbutikk, kollektivtrafikk, idrettsanlegg og privat skole. Alt er innenfor gåavstand. Det etableres snarvei / sti over f_BUT1.

Gjennom planbestemmelsene og plankartet er det gitt regler for bebyggelsens volum og det er sikret at bebyggelsen får et enhetlig uttrykk og god tilpasning til nærmeste bebyggelsen. I planforslaget er det vedlagt illustrasjoner som viser mulig utnyttelse av planarealet. Tomten ligger i etablert boligfelt og sentrumsområde, og er egnet for bebyggelse med tanke på en høyere utnyttelse av tomten. Terrenget er relativt flatt der selve boligene skal bygges. Boenhetene får utsikt mot øst og sjøutsikt, og området har generelle fine sol- og utsiktsforhold. På midtsommeren vil området ligge slik at det ikke blir sen kveldsol. Plassering av bebyggelsen er tilstrebes slik at området får et helhetlig preg med gode siktlinjer.

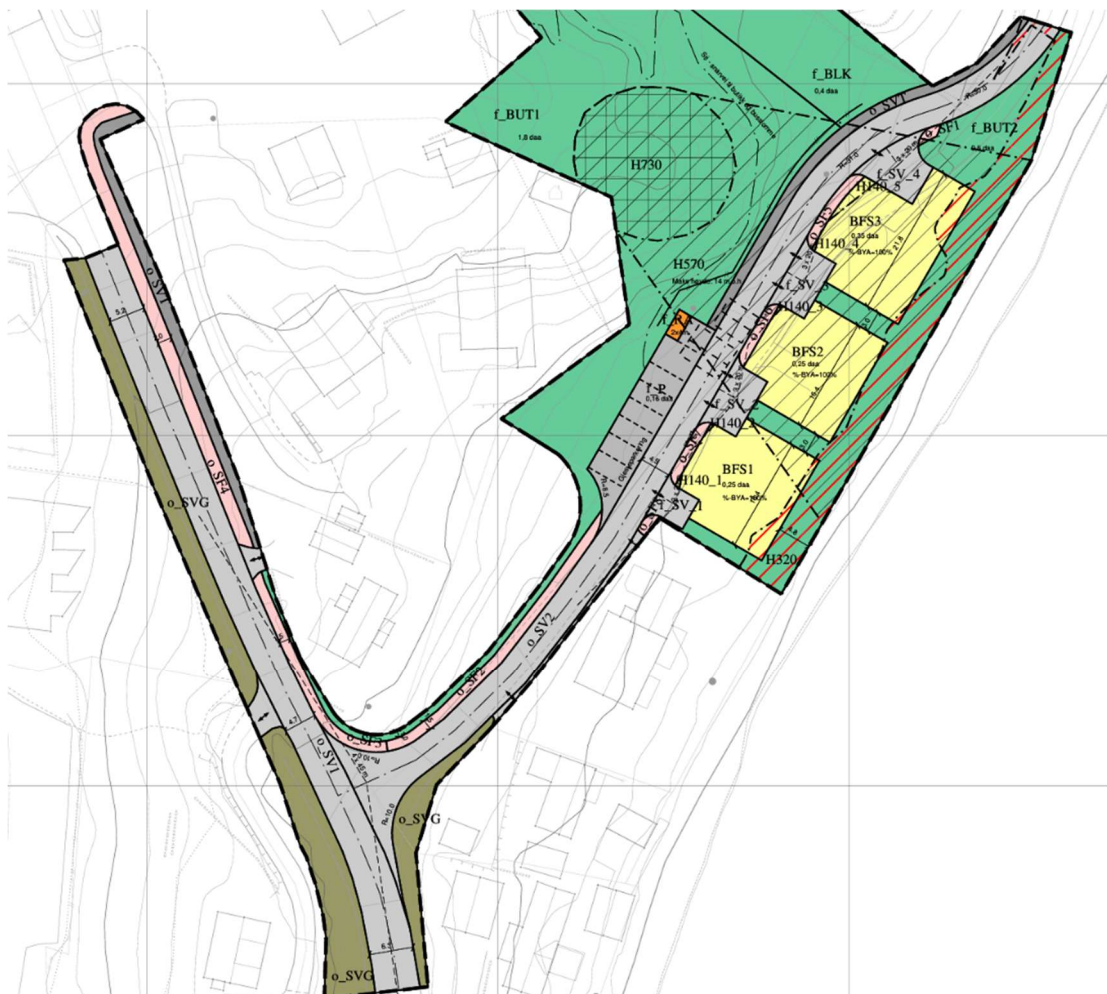
Det er ikke satt noen begrensning på antall etasjer, men det er lagt inn føringer på takform, takvinkel, gesimshøyde og mønehøyde over ferdig planert terreng.

Det er også lagt inn en hensynssone med tillatt maks byggehøyde på +14 moh. etter faglig råd fra FK. Dette er høyere enn eksisterende bolig med dagens +13,7 moh., men lavere enn nærmeste enebolig med en mønelinje på +14,7 moh.

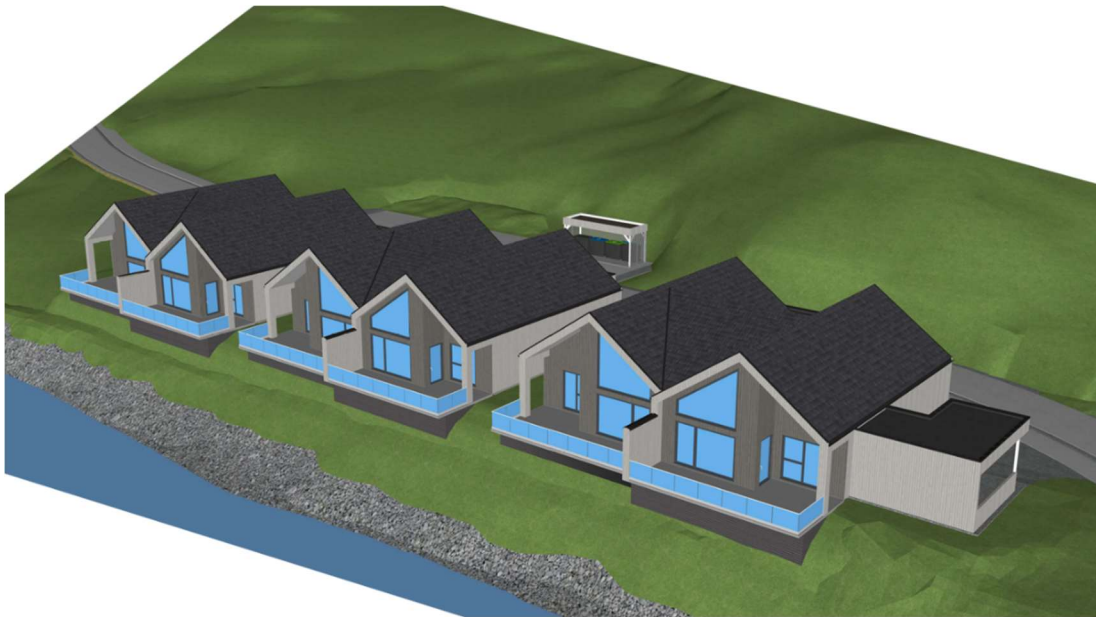
Plankartet er relativt detaljert utformet innenfor formålsområde BKS. Dette er med tanke på å sikre siktlinjer fra Mosvikstranda ned til sjøen, samt sikre en bygningsmasse som er delt opp i mindre volum. Mosvikstranda fungerer som strandpromenade nord-øst for eiendommen. For å sikre nærhet og kontakt mellom vegen og strandsonene er det lagt inn i plankartet formålsområder som sikrer dette:



Formålsområder



Rev plankart 07.08.2026



BFS1, BFS2, BFS3 sett fra perspektiv ved sjøen

Endring fra konsentrert småhusbebyggelse (BKS) til frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Det foreslås å endre arealformålet fra konsentrert småhusbebyggelse (BKS) til frittliggende småhusbebyggelse (BFS).

Bakgrunnen for endringen er et ønske om å oppnå en bedre stedstilpasning og en bebyggelsesstruktur som i større grad harmoniserer med omgivelsene. Etter en nærmere vurdering av landskap, terrengforhold og innspill mottatt gjennom planprosessen, er det utarbeidet en alternativ løsning med lavere og mindre dominerende bebyggelse.

Den nye løsningen gir en bedre tilpasning til eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygningsvolumene brytes opp og fremstår i mindre skala enn tidligere planlagt bebyggelse. Dette reduserer den visuelle virkningen både sett fra nærområdet og fra sjøsiden.

I planprosessen har det vært særlig fokus på hvordan bebyggelsen oppleves fra fjorden og sjøfronten. Den foreslåtte løsningen vurderes å gi et vesentlig mer dempet uttrykk enn gjeldende plan, med lavere byggehøyder, mindre bygningsvolumer og en utforming som i større grad underordner seg landskapet. Endringen bidrar dermed til å redusere fjernvirkningen og ivareta landskapsbildet på en bedre måte.

Endringen medfører ikke vesentlig økt belastning på infrastruktur eller omgivelser. Krav til uteoppholdsarealer, trafiksikkerhet, kulturminnehensyn og øvrige kvalitetskrav videreføres gjennom reguleringsbestemmelsene.

På bakgrunn av dette vurderes endringen fra BKS til BFS å gi en bedre helhetsløsning for planområdet, samtidig som hensynet til landskap, kulturmiljø, naboer og allmennhetens opplevelse av området ivaretas på en bedre måte enn i gjeldende reguleringsplan.

Oppsummert:

- lavere og mindre dominerende bebyggelse
- bedre terrengtilpasning
- bedre ivaretagelse av kulturminnet
- redusert visuell påvirkning fra sjøen
- mindre interne kjørearealer
- større sammenhengende uteoppholdsarealer
- enklere renovasjonsløsning
- bedre tilpasning til omkringliggende småhusbebyggelse



Figur 18. Utomhusplan.

Arealtabell	
§12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal m²
Frittliggende småhusbebyggelse (BFS, sosikode 1111)	856
Renovasjonsanlegg f_RA, sosikode 1550)	8
Uteoppholdsareal (BUT, sosikode 1600)	2342
Lekeplass (BLK, sosikode 1610)	411
Sum areal i denne kategori	2761
§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (SV. Sosikode 2010)	1420
Fortau (SF, sosikode 2012)	360
Annen veggrunn tekniske anlegg (SVT, sosikode 2018)	245
Annen veggrunn grøntareal (SVG, sosikode 2019)	403
Parkering (P sosikode 2080)	163
Sum areal i denne kategori	2591
Sum planområde:	5252
%BYA.	16 % BYA

Figur 19. Oppsett arealer



Figur 20. Forslag på leilighetsbygg over 2 plan., med saltak og delt bygningskropp.

6.3 Bebyggelse og anlegg

6.3.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse BFS1, BFS2, BFS3)

Planforslaget gir mulighet for minimum 6 boenheter, og opp til 8 boenheter. Boligbebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Maksimal høyde i formålsområdet er satt i planbestemmelsene, gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m, og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Høydene måles fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade. Ark, takopplett eller lignende tillates opp til maksimal kotehøyde for 1/3 lengde av takflaten. Opplett/ ark må plasseres minimum 1m fra gavlvegg mot naboer.

Bebyggelsens takform vil hovedsakelig være saltak, men planbestemmelsene tillater flatt tak på underordnede deler av boligbebyggelsen, som over balkonger/ veranda og svalgang.

Utnyttingsgraden er satt til %-BYA = 100%. Det er formålsområdet BFS1, BFS2, BFS3 som er utnyttelsesgraden i samsvar med plankartet. Dette er valgt med tanke på å gi stramme føringer på utformingen av bygget og siktlinjer mellom Mosvikstranda og strandsonen.

Planforslaget legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse (BFS). Formålet erstatter tidligere regulert konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Bakgrunnen for endringen er et ønske om å oppnå en bebyggelse som er bedre tilpasset stedets karakter, terrengforhold og landskapsbilde. Sammenlignet med tidligere regulert løsning med større og mer sammenhengende bygningsvolumer, gir den nye løsningen mindre og mer oppdelte bygninger med redusert visuell dominans.

Bebyggelsen skal oppføres med byggehøyder og utforming som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø. Bygningene plasseres slik at terrenginngrep begrenses og eksisterende kvaliteter innenfor planområdet ivaretas. Det er lagt vekt på å oppnå en god tilpasning til terrenget og å sikre en harmonisk overgang mellom bebyggelse, uteoppholdsarealer og strandsonen.

Takform, takvinkel og materialbruk reguleres gjennom planbestemmelsene. Bebyggelsen skal ha en utforming som bidrar til et helhetlig uttrykk innenfor planområdet og som harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Endringen fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse medfører lavere og mindre dominerende bygningsvolumer. Dette gir redusert fjernvirkning og en bedre visuell tilpasning sett både fra nærområdet og fra sjøsiden. Endringen bidrar samtidig til å ivareta viktige siktlinjer mot sjøen og redusere opplevelsen av privatisering langs strandsonen.

Hver bolig får egen carport med tilhørende manøvreringsareal. Løsningen gir kort intern kjøreveg, oversiktlige trafikkforhold og reduserer behovet for interne manøvreringsarealer sammenlignet med tidligere løsning.

Utnyttelsesgrad, byggehøyder og øvrige rammer for bebyggelsen fremgår av plankart og planbestemmelser.

6.3.2 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for alle boenheter. Plass for renovasjonsanlegg er avsatt i plankartet som f_RA, og type beholdere avtales med Innherred Renovasjon før søknad om tillatelse kan gis.



Renovasjonsområde f_RA (oransje felt)

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning for boligene innenfor planområdet. Renovasjonspunktet er flyttet fra innkjøringsområdet til en mer sentral plassering innenfor planområdet. Den nye plasseringen gir kortere gangavstand for beboerne og gjør renovasjonsløsningen mer tilgjengelig og brukervennlig i det daglige.

Renovasjonsanlegget etableres som et mindre bygg med tak og åpne vegger utført med spilekledning eller tilsvarende løsning. Bygget skal skjerme avfallsbeholderne visuelt, samtidig som åpne veggflater sikrer god ventilasjon og enkel tilgang for både beboere og renovasjonspersonell. Utforming, materialbruk og detaljering skal harmonere med øvrig bebyggelse innenfor planområdet og bidra til et ryddig og helhetlig uttrykk.

Den sentrale plasseringen gir en oversiktlig og hensiktsmessig løsning både for beboerne og ved renovasjonshenting. Renovasjonspunktet er lett tilgjengelig fra internvegen og kan betjenes på en effektiv måte uten omfattende manøvrering innenfor boligområdet.

Tidligere regulert vendehammer utgår. Bakgrunnen for dette er at renovasjonsløsningen er endret vesentlig sammenlignet med opprinnelig planforslag (med bunntømte containere). Tidligere løsning la opp til renovasjonshåndtering som kunne medføre behov for større kjøretøy og tilhørende vende-areal. Den reviderte løsningen gir ikke samme behov, og det vurderes derfor som unødvendig å avsette areal til vendehammer innenfor planområdet.

Arealet som tidligere var avsatt til vendehammer frigjøres som følge av den reviderte renovasjonsløsningen. Størstedelen av arealet benyttes til gjesteparkering (f_P), mens øvrige arealer inngår som felles uteoppholdsareal. Dette gir en mer hensiktsmessig arealdisponering innenfor planområdet og bidrar til bedre tilgjengelighet for besøkende samtidig som kvaliteten på uteområdene styrkes.

Fjerning av vendehammeren reduserer også behovet for teknisk infrastruktur knyttet til vegarealet. Tekniske tiltak knyttet til drift og vedlikehold, herunder frostsikring av vann- og avløpsanlegg i ytterkant av vendehammeren. Den reviderte løsningen gir et mer kompakt og arealeffektivt anlegg med redusert behov for tekniske tiltak og framtidig vedlikehold.

Samlet vurderes endringen å gi en mer funksjonell og bærekraftig løsning for planområdet, samtidig som arealer prioriteres til parkering og uteopphold fremfor kjøreareal som ikke lenger er nødvendig.

6.3.3 Uteoppholdsareal (f_BUT, f_BUT2, f_BLK)

Det skal avsettes minst 50 m² lek- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Uteoppholdsareal på terrasse/ veranda/ balkong o.l eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke.

Minst 150m² skal være et samlet felles uteoppholdsareal til småbarnslekeplass, BLK.

Arealet som er avsett vil være egnet til formålet, og er av god kvalitet. Arealet er hensiktsmessig plassert på den flateste delen av tomte som ikke blir bebygd, og vil være solrik på store deler av dagen. Området vil også være i le for sterk vind fra vest. Området vil også ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, og vil være skjermet fra forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 15:00 på minst 50% av arealet. Figur nedenfor viser solforhold ved jevndøgn på det aktuelle tidspunktet. Som figuren viser, er det gode solforhold. Eventuell skygge-virkning vi komme fra vegetasjon/ skog ved kulturminnet. Henviser til vedlagt sol-og skyggeanalyse for øvrig.

Terrenget er egnet til formålet. Området er relativt flatt og er dermed godt egnet for formålet.

Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.



Figur 21. Felles lekeplass vist med solforhold jevndøgn, kl 15.00.

6.4 Samferdselsanlegg

6.4.1 Veg (o_SV1, o_SV2, f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4)

Offentlig veg til eiendommen blir lik dagens tilkomst. Eksisterende mulighet for gjennomkjøring på eiendommen opprettholdes, men Mosvikstranda får økt vegbredde og kurvatur rettes opp. Det er i plankartet regulert inn siktlinjer og formålsområder som vil være bestemmende for utforming av krysset. Utformingen er etter Statens Vegvesen Håndbok N100 og prosjektering / dimensjonering utført av AZ Gartner AS:



Regulert vegløsning som revidert 2026

Fra Mosvikstranda (vegen) etableres det 4 avkjørsler som felles kjøreveger.

Fortauet opprettholdes, men får flere avkjørsler som krysser over, men myke trafikanter blir ivaretatt gjennom fortau og at frisiktsoner etableres.

Vegetasjon og terrengforhøyning mot nord vil måtte fjernes. Selve Mosvikstranda vil også heves mot FV6920, slik at det vil være mindre fall på veien rett foran krysset. Dette vil forbedre sikkerheten ved krevende kjøreforhold om vinteren.



Avkjørsel ut mot FV6920. Sett mot nord.

Trafikksikkerheten skal ivaretas gjennom disse endrede stedlige forhold. Avkjørselen til FV6920 er ikke oversiktlig, og det er dårlige siktforhold mot nord. Eiendom Nervikvegen 76, 318/9, har en hekk som kan begrense siktlinjene. Krav til frisiktsområdet utstrekning henger sammen med vegens trafikkmengde/vegtype og tillatt hastighet. Innen siktområdet skal eventuelle sikhindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebane nivå. Deler av hekken til 318/9 havner inn under denne bestemmelsen, og vil derfor føre til risiko for trafikksikkerheten når planen skal gjennomføres.

For lokalveg L1 er det etter Statens vegvesens Håndbok N100 ved ÅDT > 1000, eller skoleveg, krav til egen parallelført gang- og/ eller sykkelveg:

KRAV 3.4.1—5 **SKAL**

GJELDENE FRA 22.06.2021

Dersom ÅDT > 1000, og potensialet for antall gående og syklende langs vegen overstiger 50 i et normaldøgn eller strekningen er skoleveg, skal det etableres egen parallelført gang- og/eller sykkelveg eller være tilbud for gang- og sykkeltrafikken på lokalt vegnett.

KRAV 3.4.1—6 **KAN**

GJELDENE FRA 22.06.2021

Dersom det er vanskelig å få til en egen gang- og/eller sykkelveg, kan skulderen utvides til 1,5 m på begge sider. Utvidet skulder anbefales ikke for strekning definert som skoleveg.

Figur 26. Kilde: <https://viewers.vegnorm.vegvesen.no/product/859943/nb#id-7eee2301-0685-426e-9bf5-7eb0a5fd4856>

6.4.2 Fortau (f_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, f_SF5, f_SF6, f_SF7 og f_SF8)

Det reguleres inn fortau langs FV6920, samt mellom Mosvikstranda og langs planlagt boligbebyggelse.

Fortau langs FV6920 vil få en bredde på 1,5 m - 2,0m. Stigningen vil følge eksisterende stigning på veien, 1:10, og vil ikke tilfredsstillende kravet til ATB på maks 1:15.

Fortau langs Mosvikstranda vil få en bredde på 1,5m, og vil i tillegg fungere som en buffersone mellom boligene og vegen. I kombinasjon med lav ÅDT og 30 km/t ansees dette som en tilfredsstillende løsning med tanke på trafiksikkerhet.

Fortau endres noe fra tidligere løsning.



Tidligere fortaus løsning

Ny løsning

6.4.3 Sti / snarvei

Det etableres en sti / snarvei gjennom friområdet rundt kulturminnet. Snarveien vil sørge for trafiksikker forbindelse til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud / busslomme ved butikken.



Snarveien vil gå langsmed parkeringsplassen til nærbutikken, mellom nærbutikken og innkjørslene til to private eiendommer.



Det stilles krav til oppmerking av stien i tilknytning til parkeringsplassen, og eventuell utvidelse av asfaltdekket der dette viser seg å være nødvendig. Det skal også etableres grusdekke på selve stien gjennom friområdet. Bredden tilpasses terrenget, men skal ikke være under 1,5 m.

Stien / snarveien rundt kulturminnet vil stige fra + 6,0 til + 18,0, og med en lengde på ca. 125 m gir dette en stigningsprosent på ca. 10 %. Dette er samme stigning som alternativ rute FV 6920 Nervikveien. Ved partier som er brattere enn 1:10 over 10 m lengde skal det etableres hvilestasjoner med sittebenk.

Utforming og detaljering av stien skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak.

ATB har bedt om utbedring av bussholdeplass som en del av planarbeidet. Tiltakshaver anser det som TFK sitt ansvar at bussholdeplassen følger dagens krav, og ser ikke på dette som relevant for planforslaget.

6.4.4 Parkeringsplasser (P)

Kravet til bilparkering er satt til 1,2 plasser per boenhet. Kravet løses innenfor P og BFS.

Det skal avsettes minst 1,0 HC-parkering samlet for hele planområdet, og minimum 5% av p-plassene.

Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet. Dette løses innenfor planområdet på hensiktsmessig plass. Kravet løses innenfor formålsområder *BFS*, og eventuelt innenfor *P/SVT/BUT* ved siden av renovasjon.

For 6 boenheter:

8 parkeringsplasser for bil inkludert gjesteparkering – derav 1 er HC-parkering.

12 parkeringsplasser for sykkel.

6.5 Teknisk infrastruktur

6.5.1 VAO-plan

Kommunale VA-ledninger blir påvirket av denne utbyggingen. Det skal foreligge godkjent VA-plan for området ved søknad om tiltak. Løsning skal godkjennes av kommunen og inngå i en utbyggingsavtale. Det er vurdert fra kommunen som tilstrekkelig kapasitet på offentlig VA-anlegg i området.

VAO-plan utarbeidet av AZ Gartner AS følger planbeskrivelsen som eget vedlegg.



6.5.2 Slukkevann

Det er brannuttak i kum (Bayo) og all ny bebyggelse ligger innenfor 100 m, som er tilstrekkelig avstand for brannslukking.

Vi har ikke fått opplyst mengde (l/s) for brannvann fra kommunen, så dette kan hensyntas i brannkonseptet. Slukkevannkapasiteten for områder med småhusbebyggelse skal være 20 l/sek (72.000 l/time).



Slukkevann (Radius 100m)

6.5.3 Vannforsyning

Norge har implementert EUs vanndirektiv, uttrykt som «Forskrift om rammer for vannforvaltningen». I Vannforskriftens § 1 heter det at forskriften skal «gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene». Vannforskriften setter miljømål for vannforekomstene i §§ 4-6, samtidig som den under gitte betingelser åpner for inngrep som kan svekke mulighetene til å nå målene for det aktuelle vassdraget, jfr. Vannforskriftens § 12.

Dagens vannledning (VL_110_PVC) som går igjennom planområdet, kommer i konflikt med utbyggingen og må legges om ca. 66m.

Utstikk til nye boliger gjøres i samme punkt som eksisterende vannledning og omlagt ledning møtes. Kraner legges i veg med gatehatt.



VL revidert

6.5.4 Avløp

Spillvannsledning med selvfall går i dag gjennom planområdet (SP_250 PVC) Spillvannskum etableres med påkoblings kum ved angitt punkt i VAO planen.

Det er usikkerhet med høyden på eksisterende spillvannsledning og skulle det vise seg at selvfall ikke er mulig ved angitt punkt, så må tilkoblingspunktet flyttes nord-østover til selvfall oppnås.

Spillvannsledninger legges med minimums fall på 10 promille, lengde for omlegging ca 66m.

Dagens pumpeledning fra eksisterende boliger må legges om ca. 20m.

Utslipp fra 1 boenhet gir ca. 5/pe i døgnet. Antall boenheter er 8 og gir en samlet utslipp på 40/pe/dg.



SP revidert

6.5.5 Overvann

Hensikten med planene er å håndtere overvannet fra nedslag til resipient. Tilførsel til det kommunale avløpsnettet skal minimeres.

Planområdet ligger helt nede i sjøkanten og overvann har eget utløp til sjøen ca 50m fra bygningsmassen (OV 500 Bet). Det er naturlig å koble seg til dette utløpet da det er så nært. I praksis legges nytt overvannsrør langs eksisterende slik at de får felles utløp, i stedet for å koble seg innpå eksisterende rør.

Overvann samles i 4-3 nye sandfangkummer. Vannet kommer fra eksisterende og ny veg, nytt parkeringsareal og noe takvann.

Overvann fra tak føres til terreng møt øst og til overvannssystem i vest.

To sandfangkummer etableres vest for adkomstvegen. Disse fanger opp veg vann og overflatevann fra grøntområdet.

Det er ikke vurdert fordrøyning i planområdet, fordi utløpet er så nært sjø og vil ikke gi utfordringer med utløp til det offentlige ledningsnett.



OV revidert

6.5.6 Flomvann

Det er lite flomvann som kommer fra sideareal til planarealet.

Flomvannet har kommet fra nord og nordvest og går i retning sjøen i øst og nord øst.

Vegen er laveste punkt og vil føre flomvannet videre ut av vegen og i sjøen i nordøst.



Blå piler viser flomvannets veg til resipient.

6.6 Tilgjengelige boenheter/ universell utforming

Føringene fra plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsipp om universell utforming og bestemmelser i Byggeteknisk forskrift (TEK 17) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

Under utformingen av felles uteareal for boligområdene skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 50 % av boligene skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenheter. Boenheter med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal være tilgjengelig boenhet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

6.7 Barns interesser

Alle boenhetene har tilgang til 150m² felles uteoppholdsareal til småbarnslekeplass. Gjennom plankartet er det sikret et areal inntil 0,4 daa.

Arealet skal være egnet til formålet og av god kvalitet. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.

Barns interesser er ellers sikret gjennom sikker tilkomst til busslomme, nærhet til strandsonen, og ved at trær og vegetasjon ved kulturminnet bevares.

6.8 Krav om utomhusplan

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges situasjonsplan/utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, trase sti / snarvei, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelseshemmede), uteoppholdsareal, avfallshåndtering og overvannshåndtering skal fremkomme. Kravene

er også sikret i planbestemmelsenes § 2.4 og § 4.3.

6.9 Kulturminner

Det er kjent med at det finnes kulturminner i de arealene som omfattes av reguleringsplanen. Ref. pkt. 3.2.12 i dette dokument. (<https://riksantikvaren.maps.arcgis.com/>)

Det er gjennom planbestemmelsene og plankartet sikret hvordan man skal forholde seg til og forvalte kulturminnene innenfor planområdet.

Selve kulturminnet er båndlagt med sone H730 – båndlegging etter lov om kulturminne. I tillegg er det regulert inn hensynsone H570 som stiller krav til maks byggehøyde på +14 moh. Det er også i rekkefølgekravene lagt inn krav til skjøttselsplan for gravhaugen (H730) for å sikre at den får beholde sin rettmessige betydning i landskapet, og for å motvirke forsøpling, slitasje og annen skjemming av gravhaugen.

7 Virkning og konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget har ikke større avvik fra gjeldene områdeplan *Mosvik sentrum* (L2013007). Område rundt kulturminne blir regulert om fra grønnstruktur til uteoppholdsareal, med føringer på bruk av hensynsone kulturminne.

7.2 Landskap

Landskapet vil ikke endres vesentlig av dette planforslaget. Tenkt bebyggelse og høydekrav satt i reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke blir en framtreddende silhuett-virkning. Det blir noe terrenginngrep ifm med ny trase Mosvikstranda. Fjernvirkning av dette vil bli ubetydelig da dette vil være bak bebyggelsen sett fra sjøen. Etablering av sti / snarvei skal også tilpasses terrenget uten større fyllinger og skjæringer. Det er bestemmelser for fylling som sikrer at området fremstår naturlig.

Gravhaugen innenfor planområdet har vært anlagt på nettopp dette stedet for å ha fritt utsyn mot fjorden, og likeså at man har hatt fritt innsyn til haugen fra fjorden. Dette er det viktig å bevare. På sjøsida av gravhaugen mot øst-sørøst er maksimum kotehøyde 14 m.o.h. for bygninger; dette for å bevare visuell kontakt med fjorden fra gravhaugen.

Samlet vurderes den reviderte løsningen å gi en vesentlig bedre landskapstilpasning enn tidligere regulert løsning.



3D-studie (løsning m 8 leiligheter). Følger også som eget vedlegg.

7.3 Stedets karakter/ estetikk

Stedets karakter er tettsted med småhusmiljø bestående av bygninger med saltak som ligger langs sjøen. Det er i planbestemmelsene lagt føringer som gjør at nye bygninger tilpasser seg omkringliggende bebyggelse. Det er stilt krav til saltak og stående bordkledning i lyse toner. Taktekking skal være svart, grå eller rød, og matt. Plankartet er detaljert skissert med tanke på å gi stramme føringer på utforming av bygningene. Dette vil sikre en utforming som er brutt ned i volum, og vil øke den lokale tilpasningen.



Figur 28. 3D av bygninger ved planområdet.



Sett fra sør-vest mot nord-øst.

Stedets karakter er et tettsted med småhusbebyggelse langs sjøen, hvor bygningene tradisjonelt har vært oppført med saltak og relativt beskjedne bygningsvolumer. Planforslaget legger vekt på å videreføre denne karakteren gjennom bebyggelse som er tilpasset eksisterende terreng, omkringliggende bebyggelse og stedets landskapsmessige kvaliteter.

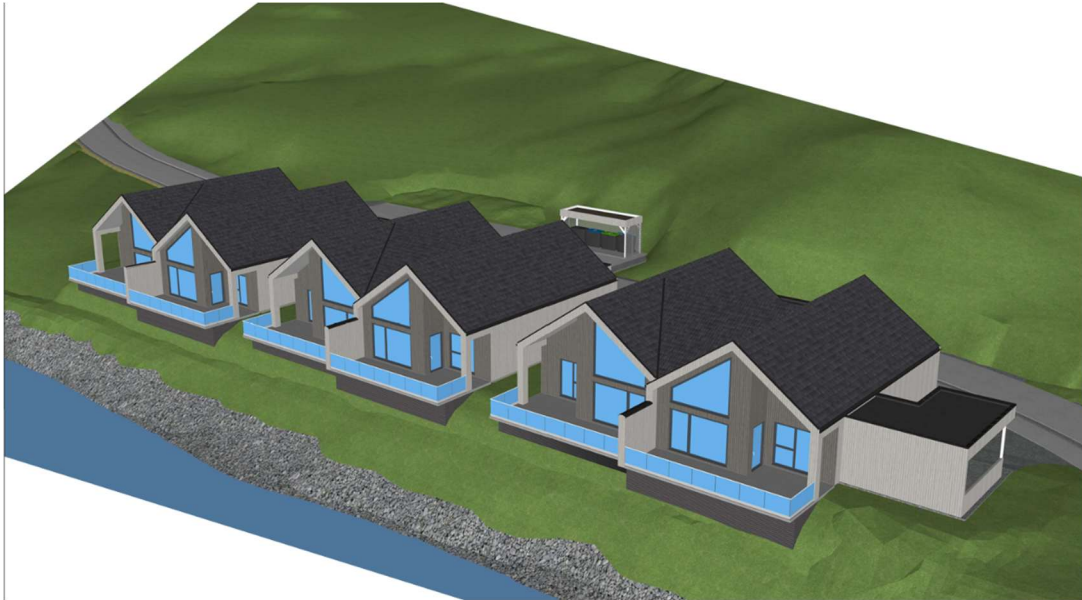
Sammenlignet med tidligere regulert løsning er bebyggelsen redusert i høyde og fremstår med mindre dominerende bygningsvolumer. Dette gir en bedre tilpasning til omgivelsene og reduserer den visuelle påvirkningen både sett fra nærområdet og fra sjøsiden. Den nye bebyggelsesstrukturen bidrar til å bryte opp volumene og gir et mer småskala preg som harmonerer bedre med den eksisterende bebyggelsen i Mosvik sentrum.

Planbestemmelsene stiller fortsatt krav til utforming, materialbruk og takform for å sikre et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal fremstå som en naturlig del av eksisterende bebyggelsesmiljø og bidra til å styrke områdets identitet.

Den reduserte byggehøyden gir også positive virkninger for kulturmiljøet. Kulturminnet innenfor planområdet vil i større grad kunne oppleves som et selvstendig landskapselement, og sikten mot kulturminnet fra sjøen opprettholdes og forbedres sammenlignet med tidligere regulert løsning. Dette bidrar til å ivareta

kulturminnets synlighet og betydning i landskapet, samtidig som den historiske forbindelsen mellom kulturminnet og fjorden blir tydeligere.

Samlet vurderes den reviderte bebyggelsesløsningen å gi en bedre estetisk og landskapsmessig tilpasning enn tidligere regulert løsning, med redusert fjernvirkning, bedre stedstilpasning og styrket hensyn til kulturmiljøet.



Stedets karakter er et tettsted med småhusbebyggelse langs sjøen, hvor bygningene tradisjonelt har vært oppført med saltak og relativt beskjedne bygningsvolumer. Planforslaget legger vekt på å videreføre denne karakteren gjennom bebyggelse som er tilpasset eksisterende terreng, omkringliggende bebyggelse og stedets landskapsmessige kvaliteter.

Den reviderte løsningen gir bedre visuell kontakt mellom gravhaugen og fjorden enn tidligere planlagt bebyggelse.



Sett fra nord-vest mot sør-øst. Rett nedenfor kulturminne.

7.4 Nabobebyggelsen

Dette tiltaket har tillatt høyere utnyttelsesgrad enn eksisterende enebolig og nabobebyggelse, noe som vil føre til en fortetting. Det er derfor lagt vekt på å tilpasse seg nabobebyggelsen med tanke på høyder og utforming.

Vedlagt sol- og skyggestudie, og 3D-studie som viser forholdene før og etter tiltak, viser konsekvensene for nabobebyggelsene. Studien liten eller ingen forringelse av solforholdene for naboer.
Det konkluderes med at de nærmeste naboene ikke vil bli vesentlig berørt med tanke på utsiktsforhold og solforhold.



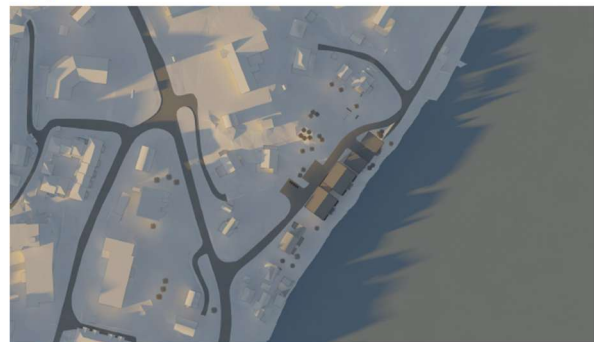
Jevndøgn 0900



Jevndøgn 1200

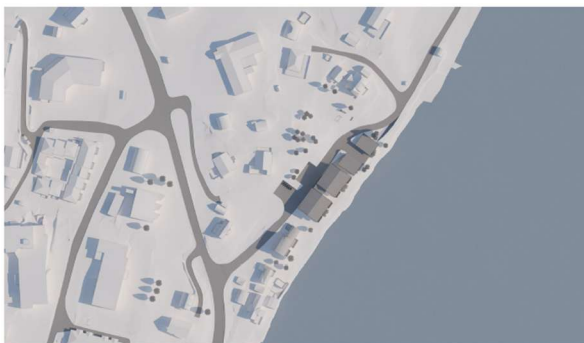


Jevndøgn 1500



Jevndøgn 1800

Sol-og skyggestudie jevndøgn.



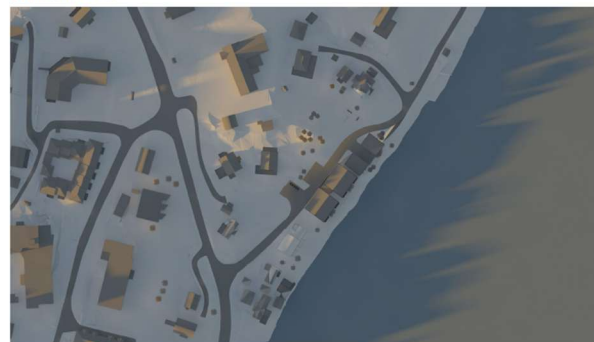
Sommersolhverv 0900



Sommersolhverv 1200



Sommersolhverv 1500



Sommersolhverv 1800

Sol- og skyggestudie sommersolhverv.

7.5 Uterom

Private uteoppholdsarealer vil opparbeides i form av uterom på bakkeplan, balkonger, samt felles utearealer i nærheten/ innenfor planområdet.

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

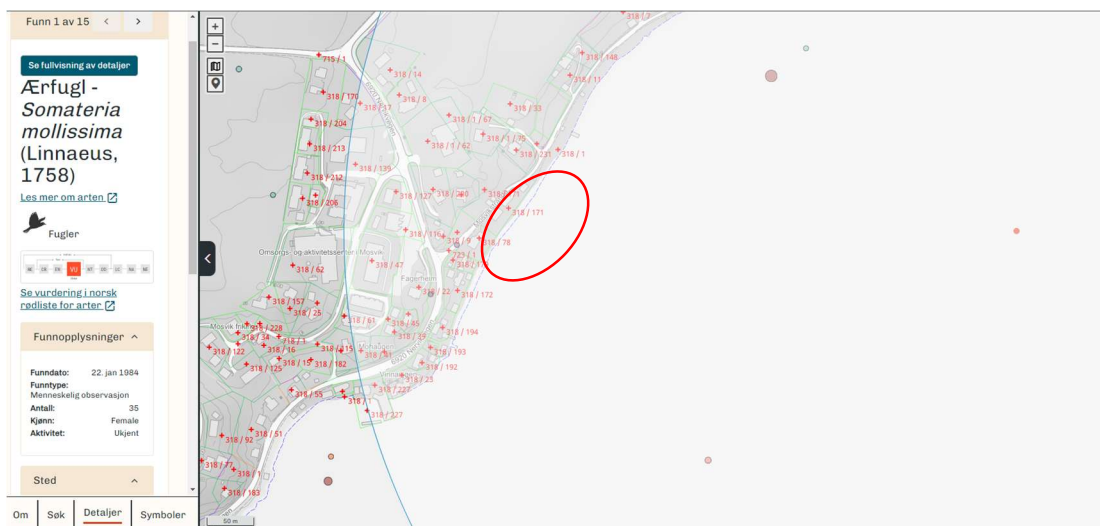
Registrert kulturminne innenfor planområdet sikres gjennomgående og hensynsoner i plankartet og planbestemmelsene. Det er i tillegg krav til en skjøtelsesplan som skal sikre kulturminnet. Det er også rekkefølgekrav om at området skal sikres med midlertidig gjerde i anleggsperioden.

Våningshuset kommer på grunn av sin alder inn under kulturminneloven (kml) § 25. Det følger av kml. §25 at kommunen er forpliktet til å sende mottatt søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Trøndelag fylkeskommune senest innen 4 uker før kommunen planlegger å fatte vedtak.

7.7 Naturmangfold

Det foreligger ingen registrering som viser verneverdig natur eller andre forhold knyttet til biologisk mangfold innenfor planområdet. (www.artsdatabanken.no). I 2015 ble det registrert hagelupiner innenfor planområdet. Arten er definert som uønsket fremmedart. Det vil gjøres tiltak som sikrer at det ikke blir spredning av arten.

Det ble i 1984 og 1994 registrert ærfugl i fjorden utenfor planområdet. Forekomsten ligger med en avstand på over 350 meter fra bebyggelsen i planområdet. Endringene i plan er av en slik art at de i liten grad vil påvirke naturmangfoldet og Naturmangfoldloven § 8 - Kunnskapsgrunnlaget. Vi finner derfor ikke grunn til videre vurderinger etter §§ 9-12 i samme lov.



Figur 15. Viste registreringer i området. Planområdet vist med rød sirkel.

7.8 Sosial infrastruktur og helse

Det er tilstrekkelig kapasitet på skoler og barnehager i nærområdet. Kommunalsjef Oppvekst og forebygging Per Arne Olsen bekrefter tilfredsstillende kapasitet.

Mosvikstranda vil være tilgjengelig for offentligheten, og sikrer at vegen kan brukes som trim- og rekreasjonsmulighet for innbyggerne. Det vil også gjennom planbestemmelser og plankartet sikres tilkomst til

kulturminne med uteområde, samt strandsonen.

7.9 Barns interesser

Ny opparbeidet lekeplass, avsatt uteoppholdsareal, samt nære offentlige anlegg ved f.eks. friområde, idrettsanlegg og privat skole med uteområde vil gi gode rammevilkår for barn.

Eksisterende stedlig vegetasjon innenfor hensynssone H730 kulturminne er gjennom planbestemmelsene krevd bevart. Dette vil sikre allsidig lek og utfolding.

Nærhet til strandsonen og sjø vil gi barn gode muligheter for å utforske dyreliv, og aktivisere til lek og bading i umiddelbar nærhet.

7.10 Tilgjengelighet – universell utforming

Under utformingen av felles lekeplass som inngår i uteoppholdsareal for boligområdene, skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 50 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenheter. Dette er sikret i planbestemmelsene.

7.11 Teknisk infrastruktur

Det forutsetts bruk av eksisterende trafo utenfor planområdet. Tensio har kommet med følgende innspill:

«Nye planlagte boligheter (2x6 boenheter) kan sannsynligvis forsynes over eksisterende nettstasjon 69140 VANGEN på 230V ved at transformator skiftes til større og at det graves frem egen jordkabel for nye boenheter.

Om det ønskes 400V tilførsels spenning kan det etableres egen nettstasjon og transformator for nye boenheter. Endelig løsning utarbeides i lag med utbygger.»

Planforslaget gir også konsekvenser for eksisterende VA-anlegg i området. Det er vedlagt overordnet VAO-plan som beskriver hvordan dette kan løses.

7.12 Trafikkforhold

Eiendommer lang Mosvikstranda vil få økt trafikk forbi eiendommen. Turproduksjon for boligarealer ligger normalt på 3,5 bilturer, men Statens vegvesen viser til at turproduksjon kan variere mellom 2,5 - 5,0 bilturer pr. døgn, avhengig av lokalisering, sentrumsnærhet, kollektivtilgjengelighet mv. Unge småbarnsfamilier vil tradisjonelt skape flere bilturer pr. døgn enn pensjonister. Etter gjennomført plan med totalt 8 boenheter, vil ny turproduksjon være ca 28 bilturer pr. døgn.

Den kommunale vegen skal oppgraderes ved at den flates ut ved avkjørsel mot FV6920. I krysset FV6920/ Mosvikstranda vil det også gjøres tiltak slik at frisktlinjer vil være innenfor kravene til Statens vegvesens Håndbok N100.

Det er lagt opp til fortau med 1,5 m -2,0 m bredde fra planområdet til busslomme ved Coop. Det er i tillegg krav til å etablere for en gangsti fra lekeplass, gjennom friområde/ uteoppholdsareal, og videre opp til Coop og busslomme. Denne forbindelsen vil ved parkeringsplassen merkes opp, og asfaltdekket vil utvides der dette er behov. Stigningen vil være på ca 10 %, noe som er likt stigningen langs FV 6920 Nervikveien.

Trafikksikkerhet ved boligatkomst og carporter

Inngangssonene til boligene er trukket noe tilbake fra internvegen. Dette gir økt avstand mellom vegareal og inngangsparti, samtidig som gående og kjørende får bedre oversikt over hverandre før kryssing av fortauet skjer. Den tilbaketrukne plasseringen bidrar til å redusere risikoen for konflikt mellom myke trafikanter og kjøretøy som kjører inn eller ut av carportene.

Sammenlignet med tidligere regulert løsning innebærer den nye løsningen flere direkte adkomster til boligenhet. Trafikken fordeles over flere mindre adkomstupunkter i stedet for å samles til ett større parkeringsanlegg. Dette bidrar til lave kjørehastigheter og oversiktlige trafikksituasjoner.

Gjesteparkering og HC-parkering er samlet i et eget parkeringsområde på motsatt side av internvegen. Denne løsningen gjør at besøkende i liten grad har behov for å kjøre inn i boligsonene eller benytte arealene foran boligene til manøvrering og parkering. Parkeringsløsningen bidrar dermed til å skille beboertrafikk og besøkstrafikk på en tydelig måte, samtidig som tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas gjennom egen HC-parkeringsplass med kort avstand til boligene.

Det vurderes derfor at den reviderte løsningen gir tilfredsstillende trafiksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter. Fortau, lave kjørehastigheter, begrenset trafikkmengde, oversiktlige siktforhold, tilbaketrukne inngangssoner samt separat gjeste- og HC-parkering bidrar samlet til å redusere risikoen for uønskede hendelser.

Trafikale konsekvenser er vurdert i eget trafikknnotat (VEG01). Notatet konkluderer med at planendringen ikke medfører økt trafikkbetlastning eller vesentlige negative konsekvenser for trafiksikkerhet eller fremkommelighet.



Endret til carportløsning



Endret fortau og parkering



Tilkomst Coop/ busslomme fra øst.

Gjennom selve planområdet er det lagt opp til fortau mellom boligbebyggelsen og Mosvikstranda. Dette vil fungere som en buffersone mellom myke og harde trafikanter. Fortauet har en bredde på 1,5 m. Mellom fortau og bolig kan det også etableres sikkerhetstiltak som gjerde e.l.

7.13 Strandsonen

Eksisterende enebolig (revet i 2026) hadde en avstand på ca. 11 m mot vannlinje. Ny bebyggelse, slik den er planlagt, vil få en avstand på ca. 6,5m. Samtidig som ny bebyggelse kommer nærmere vannlinje, vil det også bli en økning i antall boenheter. Dette kan medføre en økt privatisering av strandsonen.





Det er stor høydeforskjell fra nivå sjø til nivå planlagt bebyggelse, ca 4m. Det er svært bratt ned fra eiendommen og ned til stranden der det er mulighet å gå langs vannlinjen. Ved flo er det ikke mulig å gå forbi eiendommen lang strandsonen uten å gå via private opparbeidet hager. Ved fjære er det mulig å passere nedenfor plastrings-steinene. Store steiner med store hulrom mellom er ikke innbydende for gangtrafikk. Steinene virker å være utformet med tanke som bølgebrytere. Disse stedlige forhold tilsier at det vil bli et naturlig skille mellom «privat» område og strandlinjen.

Det er ønske om fortetting, og dette området er et attraktivt område som vil kunne tiltrekke seg flere beboere, med naturlig nærhet til strandsonen. En flerbolig vil kunne oppfattes som mindre privat en ved en enebolig, da uteområdet må være tilpasset for bruk av flere samtidig. Kulturminne og bratt terreng nord-vest på tomten presser bebyggelsen mer mot vannkanten enn hva eksisterende enebolig er plassert. Som nevnt under pkt 6.2 er det gjennom bestemmelser og plankart sikret nærhet mellom Mosvikstranda og strandsonen.



7.14 Konsekvenser i anleggsfasen

I anleggsfasen vil det kunne oppstå konsekvenser for omgivelsene. Dette må beskrives i en rigg- og anleggsplan i forbindelse med byggesøknad, når en vet hva omfang av anleggsarbeidet vil bli. Kravet er også sikret i planbestemmelsene under §3 Rekkefølgekrav.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, eventuell massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, og støyforhold.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen for hvert delfelt/byggetrinn skal følge søknad om byggetillatelse/ søknad om igangsetting.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal legges til rette for et kjøremønster som sikrer Kjønstadvegen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

7.15 Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Det skal innenfor planområdet gjennomføres tiltak som:

- reduserer klimagassutslipp
- sikrer miljøvennlig energiomlegging
- klimatilpasning, dvs. løsninger som reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendring

Det er gjennom planbestemmelsene sikret konkrete tiltak.

7.15.1 Redusere klimagassutslipp

Byggenæringen er viktig for å nå Norges klimamål. Store klimagassutslipp kan tilskrives produksjon, transport og bruk av byggevarer. Krav om klimagassregnskap fra materialer ble innført i TEK17 § 17-1 fra 1. juli 2022, og kravet om klimagassregnskap gjelder alle tiltak i boligblokker og yrkesbygninger.

Planområdet er i umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud. Gjennom klimavennlig plasseringen er det tilrettelagt for gående og syklende, og et direkte tiltak mot klimagassutslipp.

Det er gjennom planbestemmelsene sikret følgende:

- Gjenbruk av masser ved opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, samt at overskuddsmasser blir levert for gjenbruk
- Alle boenheter skal tilfredsstille minimum energikarakter B, enten som rammemetode eller tiltaksmetode
- Krav til antall p-plasser for sykkel, og det skal fysisk tilrettelegges for bruk av sykkel.
- Krav til at det skal etableres el-lader til bil og sykler.

7.15.2 Miljøvennlig energiomlegging

Det stilles krav til følgende:

- Blokkbebyggelse innenfor BKS forberedes for solcellepanel på taket
- Hver boenhet innenfor BKS forberedes til luft-luft varmepumper
- Fasader mot sør og vest ved oppholdsrom og soverom forberedes for soldempende screens, for å unngå overoppheting

7.15.3 Klimatilpasning

Det skal planlegges for et klima som blir mer ekstremt. Styrregn og sterk vind, samt et generelt våtere klima, fordrer løsninger som kan stå mot dette.

Det er gjennom krav i VA-plan sikret løsninger som gjør at det kommunale nettet ikke blir overbelastet ved styrregn o.l. Det er også beskrevet løsninger for drenering under boligmassen, samt drenering og håndtering av overflatevann ved veier og parkeringsplasser.

Planområdet har ingen bekker, våtmarker, basseng e.l., som kan bevares eller forsterkes.

Boligbebyggelsen må også sikres ved å prosjekteres og utføres med tanke på mer ekstremt vær. Det vil si løsninger rundt to-trinns tetting, beslag og overganger, lufting, og bruk av type materialer og overflatebehandling. Her vil Byggforsk være et viktig verktøy, der erfaringer og kunnskap sammenfattes til veiledende datablad.

7.16 ROS

ROS analysen har ikke avdekket vesentlige konsekvenser av planforslaget. Planområdet ligger under øvre marin grense. Det er ikke registrert kvikkleire eller aktsomhetsområde for kvikkleire i tiltakets influensområde. Det er ikke registrert skredhendelser i planens influensområde. Planområdet ligger ikke i område utsatt for flom.

Det er gjennomført revidert ROS-analyse som følger planforslaget. Analysen viser at planendringen ikke medfører nye uakseptable risiko- eller sårbarhetsforhold.

8 Innkomne forhåndsuttalelser

Det har i ifm. varsel om oppstart kommet inn 8 forhåndsuttalelser. Uttalelsene, med påfølgende svar, er lagt ved som eget vedlegg.