

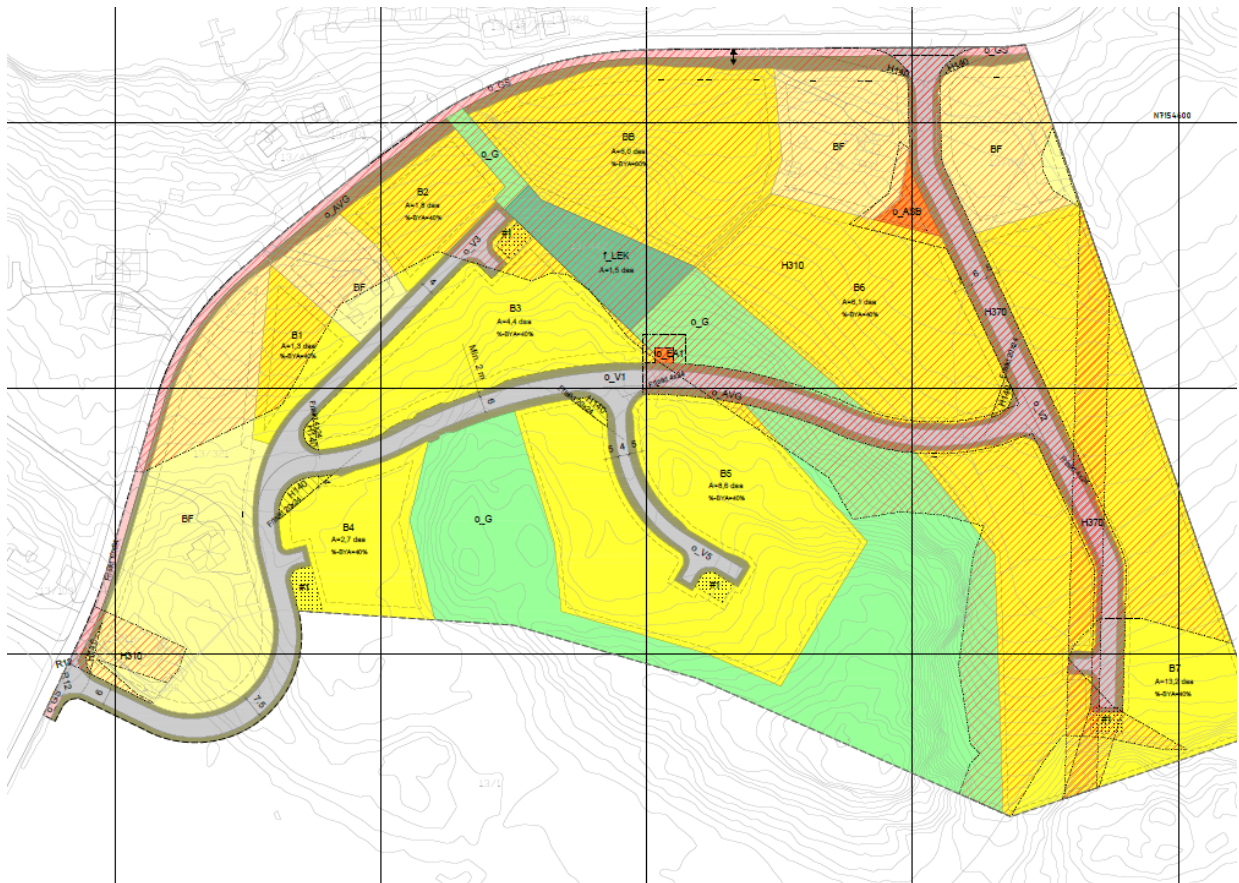
PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Vågan boligfelt

Gbnr. 13/442 m.fl. – Lauvøyveien, Flatanger kommune

Dato: 30.04.2026

Revisjonsnr./dato:



Rapporttype: Planbeskrivelse

Plannavn: Vågan boligfelt

Kommune: Flatanger kommune

Forslagstiller: Flatanger kommune

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

Ansvarlig saksbehandler: Johan Lysberg

ARCON™

ARKITEKTUR | AREALPLANLEGGING
PROSJEKTUTVIKLING
BYGGE- OG ANLEGGSTEKNIKK
PROSJEKTADMINISTRASJON | BYGGELEDELSE



Plan-ID:

Innhold

1 Sammendrag	6
2 Bakgrunn	6
2.1 Hensikten med planen	6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	6
3 Planprosessen	7
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	7
4 Planstatus og rammebetingelser	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	7
4.3 Tilgrensende planer	7
4.4 Temaplaner	7
4.5 Nasjonale retningslinjer (SPR og RPR)	7
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3 Landskap og steds karakter	9
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	9
5.5 Naturverdier	9
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.7 Landbruk	11
5.8 Trafikkforhold	11
5.9 Barns interesser	11
5.10 Sosial infrastruktur	11

5.11	Universell utforming.....	11
5.12	Teknisk infrastruktur.....	11
5.13	Grunnforhold.....	11
5.14	Støyforhold.....	12
5.15	Luftforurensing.....	12
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	12
5.17	Næring.....	13
6	Beskrivelse av planforslaget.....	13
6.1	Planlagt arealbruk.....	13
6.1.1	Reguleringsformål.....	13
6.2	Trafikkforhold.....	14
6.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	14
6.4	Varelevering.....	14
6.5	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	15
6.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	15
6.7	Planlagte offentlige anlegg.....	15
6.8	Miljøoppfølging.....	15
6.9	Universell utforming.....	15
6.10	Uteoppholdsareal.....	15
6.11	Landbruksfaglige vurderinger.....	15
6.12	Kollektivtilbud.....	15
6.13	Kulturminner.....	16
6.14	Sosial infrastruktur.....	16
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	16
6.16	Plan for avfallshenting.....	16
6.17	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	16
6.18	Rekkefølgebestemmelser.....	16

7 Konsekvensutredning	17
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	17
8.1 Overordnede planer	17
8.2 Landskap	17
8.3 Stedets karakter	17
8.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	18
8.5 Klimagassutslipp	18
8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	19
8.7 Barns interesser	19
8.8 Sosial infrastruktur	19
8.9 Universell utforming	20
8.10 Energibehov – energiforbruk	20
8.11 ROS, inkludert klimatilpasning	20
8.12 Jordressurser/landbruk	20
8.13 Teknisk infrastruktur	20
8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen	20
9 Inntømme innspill	21
9.1 Forhåndsuttalelser til planen	21
10 Avsluttende kommentar	23
11 Vedlegg	24

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for bygging av småhus og leiligheter med tilhørende infrastruktur, gang- og sykkelveier, lekeplass og grøntområder i et område som i dag består hovedsakelig av skog med spredt bebyggelse. Utbyggingen innebærer varige endringer i terreng og vegetasjon, men det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse, og området ligger i randsonen av et større viltområde. Avsatte grøntarealer, turstier og lekeplass opprettholder viktige rekreasjons- og økologiske funksjoner.

Planen bidrar til bærekraftig mobilitet gjennom gang- og sykkelforbindelser til sentrum, samtidig som nye bygg oppføres etter TEK17 med krav til energieffektivitet og godt inneklima. Dette gir redusert transportbehov og lavere klimagassutslipp.

Samlet vurderes planen å medføre begrenset negativ påvirkning på natur, klima og miljø, samtidig som den legger til rette for et attraktivt, trygt og funksjonelt boligområde med gode grønt- og rekreasjonsarealer.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et nytt boligområde i kommune ved å omregulere et område som ved utarbeidelse av reguleringsplanen var hovedsakelig regulert til fritidsbebyggelse.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller og eier av hovedeiendommen som reguleres er Flatanger kommune, og plankonsulent er Arcon Prosjekt AS. Innenfor planområdet er det fradelt fire eiendommer som har annet eierforhold. Disse er eiendommene med gbnr. 13/116, 13/321, 13/79, 13/230 og 13/296.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke ansett behov for utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at tiltak innenfor planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Minstekravet til medvirkning i planprosesser er stort sett bestemt av plan- og bygningsloven §§ 5-1 og 5-2 i tillegg til prosessreglene i § 12-8, 12-12, samt 4-1 og 4-2.

Planoppstart ble varslet ved brev til naboer og sektormyndigheter, og med annonse i Namdalsavisa 01.04.2025. Frist for uttalelse ble satt til 05.05.2025.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er det med hensynssone BFR16 bestemt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er Hyttefelt i Vågan med plan-ID 200401. Planen ble vedtatt 18.05.2004.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplanene Rebuodden (plan-id 197901) og Vågan (plan-id 198401).

Rebuodden ligger på motsatt side Lauvøyveien, vest for planområdet. Området er regulert til boligbebyggelse.

Vågan ligger øst for planområdet. Området er regulert til jordbruk, badeplass og punktfestet fritidsbebyggelse.

4.4 Temaplaner

Kommunale temaplaner som er lagt til grunn for planarbeidet er Plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, boligpolitisk plan, Klima- og energiplan og Trafikksikkerhetsplan.

4.5 Nasjonale retningslinjer (SPR og RPR)

Reguleringsplanen er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven og bygger på føringer gitt i gjeldende statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR). Retningslinjene skal bidra til at nasjonale og vesentlige regionale interesser blir ivaretatt i kommunal planlegging. Nedenfor redegjøres det for hvilke retningslinjer som er relevante for planarbeidet, og hvordan hensynene bak disse er fulgt opp i reguleringsplanen.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

De statlige planretningslinjene for klima og energi legger vekt på at planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, effektiv energibruk og klimatilpasning. Arealbruk og utforming av bebyggelse og infrastruktur skal støtte opp under et lavutslippssamfunn.

I reguleringsplanen er disse hensynene ivaretatt gjennom:

- arealdisponering som legger til rette for effektiv arealbruk og begrenset transportbehov
- tilrettelegging for energieffektive løsninger i bebyggelsen
- vurdering av klimatilpasning, herunder håndtering av overvann og robuste løsninger tilpasset framtidige klimaendringer

Planen bidrar samlet sett til å støtte nasjonale mål om reduserte utslipp og mer bærekraftig energibruk.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Retningslinjene for arealbruk og mobilitet har som formål å fremme en samordnet areal- og transportplanlegging, redusere transportbehovet og legge til rette for miljøvennlige transportformer.

I reguleringsplanen er retningslinjene fulgt opp ved:

- lokalisering og utforming som understøtter gange, sykkel og kollektivtransport der dette er relevant
- begrensning av bilavhengighet gjennom arealbruk og parkeringsløsninger
- god sammenheng mellom planområdet og eksisterende eller planlagt infrastruktur

Planen vurderes å være i tråd med målsettingene om mer bærekraftig mobilitet og effektiv arealutnyttelse.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet grenser til Vågan-bukta i tettstedet og kommunesenteret Lauvsnes i Flatanger kommune. Området ligger ca. 1 km nordøst for Lauvsnes skole, ved eksisterende boligområde.

Planområdet har et samlet areal på ca. 84 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag hovedsakelig regulert til fritidsbebyggelse. Det er i dag oppført fire boliger, hvorav en fritidsbolig, to eneboliger og en helårsbolig som benyttes som fritidsbolig. Ubebygde areal består av barskog i småkupert terreng.

Tilstøtende areal mot sør og øst består av barskog med innslag av myr. Arealet mot vest, på motsatt side av Lauvøyveien består av spredt frittliggende boligbebyggelse, som er en del av nåværende reguleringsplan. På motsatt side av veien mot nord ligger et havneområde i strandsonen ved Vågan-bukta.

5.3 Landskap og stedskarakter

Stedet har et tydelig kystpreg med småskala bebyggelse, varierende terreng og nærhet til sjøen som dominerende landskapselement. Området preges av lav bebyggelse, tradisjonell bebyggelse og moderne tilpasninger knyttet til fiske og sjørelaterte næringer. Vegetasjonen er typisk for kysten, med spredt furu, lyng og avrundete koller.

Lokalklimaet i Flatanger er preget av milde vintre og somre, og skiller seg ikke ut i forhold til resten av landet. Laveste registrerte temperatur det siste året er -6,4 grader. Årsnedbøren i Flatanger kommune ligger på i underkant av 1000 mm. Dette er ifølge landsstatistikken innenfor normalen.

Innenfor planområdet heller terrenget mot sjøen i nord, som tilser at bebyggelsen vil få en nordvendt orientering.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Nærmeste kulturminner, ifølge Riksantikvarens innsynsløsning, er to gravminner. Disse er vurdert å ikke bli direkte eller indirekte påvirket av planen.

5.5 Naturverdier

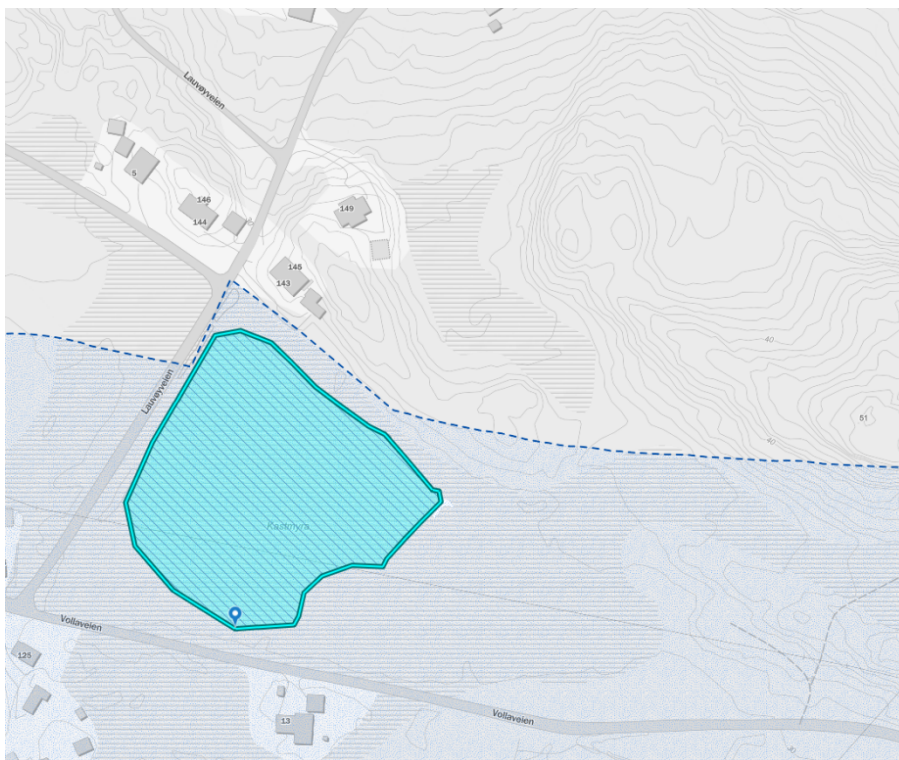
Planområdet består i hovedsak av skogsarealer med varierende bonitet. Skog med høy bonitet utgjør en betydelig andel av arealet, samlet om lag 35 dekar, mens skog med middels bonitet utgjør ca. 18 dekar. I tillegg finnes det rundt 25 dekar uproduktiv skog. Området inneholder ikke jordbruksarealer som fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite, og det er heller ikke registrert myr, jorddekt eller skrinne fastmark. Bebygde areal utgjør om lag 4 dekar. Samlet sett fremstår planområdet som et skogdominert område uten kjente særskilte naturverdier knyttet til jordbrukslandskap eller spesielle naturtyper, men med generelle økologiske verdier knyttet til skog som leveområde for flora og fauna.

Ved adkomst til planområdet i sør er det registrert et større myrområde kalt Kastmyra. I tidligere kartlegginger i området er Kastmyra beskrevet som et myrområde med potensiale for arter i

kategorien NT, samt med potensiale for bakkehekkende fuglearter som enkeltbekkasin (LC) og rødstilk (NT). Myrområdet ble vurdert til å ha middels verdi. Lokalitet 1 i Kastmyra fikk moderat tilstand som følge av eksisterende spor etter grøfter og torvuttak. Det aktuelle myrområdet ved søndre adkomst framgår av kartutsnittet i figur 2



Figur 1: Utsnitt fra AR5. Kilde: NIBIO.



Figur 2: Kastmyra. Kilde: Miljødirektoratet.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området består i dag av skogkledd koller nær kysten. Dette gir godt grunnlag for å tilrettelegge for rekreasjon. Det går i dag en tursti på østsiden av planområdet. Det er ukjent hvor hyppig denne brukes.

5.7 Landbruk

Det er ikke registrert landbruk i området, eller potensiale for slik arealbruk.

5.8 Trafikkforhold

Lauvøyveien går langs med planområdet, som binder sammen Lauvsnes og Lauvøya, og vil være en naturlig adkomstvei med avkjørsler til området. De enkelte eiendommene som allerede er bebygde har egne avkjørsler.

Lauvøyveien er registrert med fartsgrense på 80 km/t. Det er ikke registrert trafikkmengde. Kommunen har uttalt at veien er lite trafikkert, og med en liten mengde tunge kjøretøy. Det arbeides med å omdirigere storparten av trafikken til Lauvøyveien på østsiden av området.

Det er registrert en trafikkulykke på den aktuelle strekningen der et enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning under gode siktforhold. Veien er uten gang- og sykkelvei.

5.9 Barns interesser

Området er i dag lite tilrettelagt for barn og unges interesser med hensyn til lek, rekreasjon og trafiksikkerhet.

5.10 Sosial infrastruktur

Planområdet har kort avstand til kommunale og sosiale tjenester i Lauvsnes sentrum. Lauvsnes skole ligger ca. 1 km fra planområdet.

5.11 Universell utforming

Området er i dag ikke tilrettelagt med universell utforming.

5.12 Teknisk infrastruktur

Området ligger i umiddelbar nærhet til etablert teknisk infrastruktur, herunder vann, avløp og energiforsyning. Det vil bli aktuelt å se nærmere på kapasiteten under planarbeidet.

5.13 Grunnforhold

Området ligger innenfor NVEs aktsomhetsområder for kvikkleireskred, som kan antyde forekomster av kvikkleire. Det er ikke registrert fareområder for kvikkleire i eller i nærheten av planområdet. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet et geoteknisk notat på bakgrunn

av befaringer og prøvegravinger. Geoteknisk notat konkluderer med at planlagte tiltak er gjennomførbare uten nevneverdige utfordringer så lenge de beskrevne retningslinjer i notatet følges.

5.14 Støyforhold

Planområdet ligger langs eksisterende hovedvei med skiltet fartsgrense 80 km/t. Veien har imidlertid begrenset bredde og er kun delvis asfaltert, noe som medfører at faktisk kjørehastighet i praksis er vesentlig lavere enn skiltet hastighet. Trafikkbildet preges av moderat trafikkmengde.

Det er ikke utført egne støyberegninger for boligbebyggelsen langs veien. På bakgrunn av veiens utforming, faktiske kjøremønstre og eksisterende bebyggelse i området, vurderes støynivået likevel som håndterbart for boligformål.

Kommunen arbeider med løsninger for omdirigering av gjennomgangstrafikk til ny trasé øst for planområdet, noe som på sikt forventes å redusere trafikkmengde og støybelastning langs eksisterende vei. Planforslaget legger til grunn denne utviklingen, og fremtidig støysituasjon vurderes derfor som forbedret sammenlignet med dagens situasjon.

Boligbebyggelsen planlegges tilpasset terreng og avstand til vei, og det vurderes at eventuelle støyulempere kan håndteres gjennom byggtekniske tiltak og hensiktsmessig plassering av oppholdsrom og utearealer i den videre prosjekteringen, i tråd med gjeldende retningslinjer for støy i arealplanlegging.

5.15 Luftforurensing

Planområdet ligger i et område uten kjente utfordringer knyttet til lokal luftforurensning. Det er ikke gjennomført egne beregninger av luftkvalitet i forbindelse med planarbeidet. Vurderingen baserer seg derfor på tilgjengelig, overordnet informasjon om luftkvalitet i området.

Ifølge Miljødirektoratets tjeneste Luftkvalitet i Norge er varslet luftforurensning i området vurdert som lite, med lav helserisiko. Det gis ingen særskilte helseråd, og utendørs aktivitet anbefales for befolkningen generelt, inkludert sårbare grupper som barn, eldre, gravide samt personer med luftveis- eller hjerte- og karsykdommer.

På bakgrunn av dette vurderes luftkvaliteten i området som god, og området anses egnet for boligformål uten behov for særskilte avbøtende tiltak knyttet til luftforurensning på reguleringsplannivå.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i et selvstendig dokument som vedlegg til planbeskrivelsen.

5.17 Næring

Det er ikke etablert næring på det aktuelle området. Det meste av næring i nærheten til området ligger i Lauvsnes sentrum, med dagligvarebutikk, overnatting og kommuneadministrasjonen, i underkant av 2 km fra området. Midtveis ligger blant annet Flatanger settefisk og Flatanger brannstasjon.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Området er hovedsakelig planlagt for småhusbebyggelse og leilighetsbygg, med tilhørende veisystem, lekeplass og grøntområder.

6.1.1 Reguleringsformål

Boligbebyggelse (1110)

Innenfor formålene boligbebyggelse tillates oppføring av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad på inntil 40%. Ubebygd areal forutsettes benyttes til parkering og uteoppholdsareal på egen tomt.

Boligbebyggelse, frittliggende småhus (1111)

Arealer regulert til frittliggende småhus omfatter eksisterende boliger og ubebygde tomter innenfor planen. Formålet har den hensikt å i størst mulig grad videreføre dagens arealbruk og tillater oppføring av frittliggende småhusbebyggelse uten fysisk sammenkobling med annen bolig.

Boligblokkbebyggelse (1113)

Formålet tillater leilighetsbebyggelse med en utnyttelsesgrad på inntil 60%. Formålet forutsetter felles løsninger for parkering, uteoppholdsareal og renovasjon.

Energianlegg (1510)

Formålet tillater anleggelse av nettstasjon for den nye bebyggelsen.

Nærmere angitte andre typer anlegg (1590)

Formålet tillater alternativ plassering av nettstasjon som muliggjør flere utbyggingsrekkefølger. Dersom formålet ikke benyttes til plassering av nettstasjon kan det benyttes til andre kommunaltekniske formål.

Lekeplass (1610)

Formålet legger til rette for felles lekeplass og møteplass for hele boligfeltet.

Veg (2010)

Formålet benyttes som atkomstvei til boligformålene.

Gang- og sykkelveg (2015)

Formålet benyttes for anleggelse av trygg ferdselsvei for myke trafikanter inn og ut av boligområdet.

Annenveggrunn – grøntanlegg (2019)

Formålet benyttes som sideanlegg til veiformålet, herunder veigrøft, fyllinger og skjæringer.

Grønnstruktur (3001)

Formålet bevarer den naturlige vegetasjonen i områder, samtidig som det muliggjør stiftforbindelser og møteplasser for boligbebyggelsen.

6.2 Trafikkforhold

Vegsystemet innenfor planområdet er utformet i tråd med Statens vegvesens veinormaler. Lauvøyveien, som ligger utenfor selve planområdet, har i dag en fartsgrense på 80 km/t. På grunn av den høye hastigheten forutsettes alle avkjørsler utformet som forkjørregulerte kryss, med nødvendig geometrisk utforming og etablering av siktsoner i henhold til gjeldende krav.

Langs Lauvøyveien er det regulert et gang- og sykkelfelt med en bredde på 3 meter. Dette gir en trygg og separat ferdselsåre for myke trafikanter og styrker trafiksikkerheten både for beboere og gjennomgående trafikk.

Det interne vegnettet er dimensjonert som henholdsvis overordnede og øvrige boligater i samsvar med N100:2023 kapittel 2.6. For å sikre gode drifts- og trafiksikkerhetsforhold er veiene beregnet med maksimalt 5 % over de siste 20 meterne før kryss, og maksimalt 8 % for øvrige strekninger.

6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Tiltak innenfor reguleringsplanen forutsetter samtidig opparbeidelse av nødvendig infrastruktur og lekeplass. Utover dette er det ikke ansett behov for særskilte bestemmelser om samtidig opparbeidelse.

6.4 Varelevering

Planlagte tiltak innenfor reguleringsplanen medfører ikke behov for særlige tiltak for varelevering.

6.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

På bakgrunn av beregnet trafikk i området er interne veier beregnet som boligarter uten adskilte gang- og sykkelveier. Langs adkomstveien Lauvøyveien er det regulert en gang- og sykkelvei med bredde på 3 meter.

6.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Området er utformet med en overordnet atkomstvei til bebyggelsesområdene, med mulighet for gjennomkjøring. Stikkveier til boligområdene er planlagt med vendehammer. Avkjørsel til de enkelte eiendommer som opprettes er ikke detaljstyrt.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Planlagte offentlig anlegg, herunder vei, energianlegg og renovasjon er utformet i samråd med de aktuelle kommunale etater.

6.8 Miljøoppfølging

Reguleringsplanen utløser ikke behov for miljøoppfølging.

6.9 Universell utforming

Planbestemmelsene sikrer universell utforming av utearealer for allmennheten og boligbygning med krav om heis.

6.10 Uteoppholdsareal

Den overordnede bebyggelsestypen i området, sammen med krav om utnyttelse, gir rom for opparbeidelse av uteoppholdsarealer på egen eiendom. Det er planlagt en stor felles lekeplass sentralt i området tilknyttet et grøntdrag som forbinder lekeplassen med boligområdene. Lekeplassen har en størrelse på ca. 1,5 daa, som gir mulighet for opparbeidelse av en lekeplass for variert aktivitet i alle sesonger. Lekeplassen skal være universelt utformet slik at personer med funksjonsnedsettelse kan ta følge og delta i aktiviteter på området.

Det stilles krav om at lekeplassen, med nødvendig adkomst, skal opparbeides før det gis brukstillatelse for leilighetsbygg, eller for første fem boligene innenfor planområdet. Området kan utvides og opparbeides i takt med antall boliger som bygges.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke ansett behov for landbruksfaglige vurderinger.

6.12 Kollektivtilbud

Det er bussforbindelse med rute 681 mellom Lauvsnes og Kvaløysæter, via Lauvsnes skole. Det er ingen kollektivforbindelse som passerer området.

6.13 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er dermed ikke behov for tiltak for kulturminner, med mindre det påtreffes kulturminner ved gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

6.14 Sosial infrastruktur

Flatanger kommune har ikke påpekt kapasitetsutfordringer når det gjelder eksisterende barnehage- eller skoletilbud. Det legges derfor til grunn at dagens sosiale infrastruktur har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere en moderat befolkningsvekst som følge av utbyggingen.

Nærhet til etablerte tjenestetilbud bidrar til gode og forutsigbare hverdagsrammer for beboerne. Barn og unge vil ha tilgang til barnehage og skole uten behov for større kommunale investeringer, og det er kort avstand til sentrale funksjoner i Lauvsnes, som helsetjenester, fritidstilbud og dagligvarehandel.

Planen legger samtidig til rette for gode interne forbindelser og trygg ferdsel for myke trafikanter, noe som styrker tilgjengeligheten til det eksisterende tjenestetilbudet. Til sammen bidrar dette til et robust og funksjonelt lokalmiljø der behovene for sosial infrastruktur ivaretas.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Overordnet plan for vann- og avløp, samt plan for tilknytning til kommunalt nett, er utarbeidet et Ing Jorleif Lian AS. Planen sikrer tilstrekkelig kapasitet og avklaring av tilkoblingspunkter til kommunalt nett. VA-planen består av en situasjonsplan som er gjort juridisk bindende i planbestemmelsene.

6.16 Plan for avfallshenting

Reguleringsplanen stiller krav til renovasjonsanlegg, der felles løsninger skal tilstrebes. Plassering og utforming av renovasjonsanlegg skal godkjennes av renovasjonsmyndigheten før det gis tillatelse til tiltak.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i et selvstendig dokument som vedlegg til planbeskrivelsen.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Det er ikke ansett behov for rekkefølgebestemmelser for bebyggelsesområdene, men bestemmelsene sikrer at tilstrekkelig infrastruktur, lekeplass og uteoppholdsområder utarbeides i takt med boligbyggingen.

7 Konsekvensutredning

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Vågan boligfelt er det vurdert om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen innebærer omregulering fra eksisterende reguleringsformål for fritidsbebyggelse til boligbebyggelse innenfor et allerede regulert og i hovedsak utbygd område.

Planforslaget omfattes ikke av tiltak listet i vedlegg I til forskriften, og utløser dermed ikke automatisk krav om konsekvensutredning. Videre er planen vurdert etter forskriftens § 8, jf. vedlegg II, som omfatter blant annet boligbebyggelse. I tråd med § 10 er det gjort en vurdering av om tiltaket kan antas å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planområdet er allerede avsatt til bebyggelse og inngår i et område som er preget av eksisterende eller planlagt utbygging. Omreguleringen fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse medfører ikke en vesentlig endring i arealbruken, og planen legger ikke opp til vesentlig endring av det totale inngrepet i urørte eller sårbare naturområder. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for landskap, naturmangfold eller friluftssinteresser. Det er heller ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Samlet sett vurderes detaljreguleringsplanen ikke å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, slik dette er definert i forskrift om konsekvensutredninger. På bakgrunn av dette konkluderes det med at planforslaget ikke er konsekvensutredningspliktig, jf. forskriftens §§ 6 og 8.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planområdet inngår ikke konkret i kommunens overordnede planer. Arealer er avgrenset med hensynssone 910 som sier at dagens reguleringsplan skal gjelde. De overordnede føringer gitt i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel er lagt til grunn ved utforming av boligområdene.

8.2 Landskap

Reguleringsplanen forutsetter tiltak som medfører endringer i landskapsutformingen. Infrastruktur og bebyggelse er forsøkt plassert slik at de overordnede landskapstrekkene ikke endres vesentlig.

8.3 Stedets karakter

Det nye boligområdet vil binde sammen tilliggende boligområder, og i all hovedsak videreføre den etablerte bebyggelseskarakteren utover plangrensene.

8.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Formålet med Naturmangfoldloven kap. II er å sikre bærekraftig bruk og vern av naturen ved å legge vekt på forsvarlige naturforvaltningstiltak, kunnskapsbaserte beslutninger, og hensynet til økosystemer og arter. Kapitlet fastslår prinsipper som forebygging av skade, vern av truede arter og naturtyper, og ansvar for å ta hensyn til hele naturmangfoldet i planlegging og forvaltning.

Planområdet består hovedsakelig av barskog med høy til middels bonitet, samt noe uproduktiv skog, og har et begrenset areal med eksisterende bebyggelse. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller vegetasjon av nasjonal eller regional forvaltningsinteresse. Området inneholder heller ingen vann eller vassdrag.

Ifølge Artsdatabanken er det registrert næringssøkende rådyr i området. Planområdet ligger i randsonen av et større, sammenhengende viltområde, og planen vil ikke avskjære eller dele opp viltområdet. Området har generelle økologiske funksjoner knyttet til skog som leve- og oppholdsområde for stedlige arter.

Utbygging til boligformål vil medføre varige arealendringer, men samlet vurderes belastningen på biologisk mangfold som begrenset, da området ikke inngår i et større sammenhengende naturområde med særskilte verdier. Samtidig er det avsatt et betydelig sammenhengende grøntareal til lek og rekreasjon, som i utgangspunktet skal beholdes urørt. Dette bidrar til å opprettholde grønne strukturer og funksjonelle leveområder for vilt og øvrig naturmangfold innenfor planområdet.

8.5 Klimagassutslipp

Utbygging av planområdet vil medføre klimagassutslipp knyttet til anleggsarbeid, bygging av boliger og teknisk infrastruktur, samt reduksjon av lokalt karbonlager gjennom nedbygging av skog. Planområdet består hovedsakelig av skog med høy og middels bonitet, samt noe uproduktiv skog. Det foreligger ikke registrert informasjon om skogens alder innenfor plangrensen (kilde: SAT-Skog). Bonitet gir en indikasjon på skogens produksjonsevne og potensial for karbonbinding, men sier i seg selv lite om størrelsen på eksisterende karbonlager, som også avhenger av skogens alder og struktur. Nedbygging av skog vil redusere lokalt karbonlager, men omfanget vurderes som begrenset. Bevaring av avsatte grøntarealer vil bidra til å opprettholde deler av vegetasjonen og området klimafunksjoner.

Planområdet har kort avstand til sentrum og eksisterende service- og tjenestetilbud. Det tilrettelegges for gange gjennom etablering av gangvei mot sentrum, noe som gir gode forutsetninger for å velge gange fremfor bil til daglige gjøremål. Dette bidrar til å redusere transportrelaterte klimagassutslipp i driftsfasen.

Nye boliger skal oppføres i henhold til gjeldende tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17), herunder krav til energieffektivitet og inn klima. Kravene legger til rette for lavere energibruk sammenlignet med eldre bygningsmasse og bidrar dermed til reduserte klimagassutslipp over byggenes levetid. Samlet vurderes planen å ha et begrenset klimagassavtrykk, med tiltak som bidrar til å redusere utslipp i både utbyggings- og driftsfasen.

Etter utsending av plankart til berørte naboer kom det innspill om at foreslått veitrase medførte uønsket inngrep i naboens eiendom. Veien er derfor justert slik at inngrep i naboeiendommen unngås. Endringen medfører at justert veitrasé trolig berører deler av myrområdet Kastmyra, avhengig av datagrunnlagets nøyaktighet ved registrering. Berørt areal framgår av kartutsnitt i figur 2.

Det eventuelle inngrepet vurderes som mindre betydelig sett i forhold til omfanget av tiltaket og størrelsen på myrområdet. Justeringen av veitraséen anses nødvendig for å unngå inngrep i naboeiendommen.

Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Reguleringsplanen medfører nedbygging av en registrert turvei øst i området, men det er tilrettelagt for omlegging av denne stien. Rekreasjonsinteresser er forsøkt ivaretatt ved bruk at grøntområder som knytter bebyggelsesområdene sammen, med mulighet for etablering av turstier.

8.7 Barns interesser

Planen legger til rette for trygge og gode oppvekstvilkår ved å styrke både trafikksikkerhet og tilgang til rekreasjonsarealer. Etablering av gang- og sykkelvei langs Lauvøyveien vil gi barn en tryggere skole- og fritidsvei, og redusere konflikter mellom myke trafikanter og biltrafikk. Dette bidrar til økt selvstendighet og mobilitet for barn og unge.

Videre er det avsatt en felles lekeplass sentralt i planområdet. Lekeplassen vil fungere som et sosialt møtepunkt og gi barn tilgang til varierte og nærliggende aktivitetsmuligheter. Den kobles sammen med omkringliggende boliger gjennom gangforbindelser i form av grøntområder, noe som gir en trygg, bilfri og oversiktlig adkomst. Grønnstrukturens sammenheng skaper også gode muligheter for uformell lek, naturopplevelser og opphold i nærmiljøet.

Tiltakene samlet sett styrker barn og unges interesser i området ved å sikre trygg ferdsel, kort avstand til leke- og aktivitetsarealer og et helhetlig, grønt og inkluderende nærmiljø.

8.8 Sosial infrastruktur

Reguleringsplanens omfang medfører en liten økning i behov for offentlige tjenester. Avstanden til sentrum tilsier at planen ikke utløser behov for utvidelse av offentlige tjenestetilbud. Planen tilrettelegger for lokalt samhold for alle aldergrupper i form av mulighet for opparbeidelse av turstier, lekeplasser og andre møteplasser.

8.9 Universell utforming

Den naturlige landskapsutforming utfordrer ivaretagelse av universell utforming for alle bebyggelsesområder, planbestemmelsene stiller et minimumskrav til universell utforming av uteoppholdsarealer for allmennheten og for boligbygg med krav om heis.

8.10 Energibehov – energiforbruk

Planen legger til rette for utbygging av småhusbebyggelse samt et leilighetsbygg, med et samlet omfang på om lag 40–50 boenheter. Dette innebærer et moderat energibehov sammenlignet med mer konsentrert eller næringsintensiv bebyggelse. Ny bebyggelse forventes oppført i henhold til gjeldende tekniske krav, noe som sikrer energieffektive løsninger og lavt varmetap gjennom moderne bygningskonstruksjoner.

Småhusbebyggelse gir gode muligheter for fleksible oppvarmingsløsninger, blant annet ved bruk av varmepumper, panelovner eller andre energieffektive alternativer. Leilighetsbygget vil kunne oppnå ytterligere energieffektivitet gjennom kompakte boenheter og felles tekniske installasjoner. Det legges til grunn at fremtidige boliger vil benytte elektrisitet som hovedenergikilde, supplert med lokale tiltak som varmepumpe eller evt. solceller der dette er hensiktsmessig.

Utbyggingens totale energibehov vurderes som håndterbart innenfor eksisterende kraftnett i området. Det forventes ikke behov for større infrastrukturelle tiltak utover standard tilknytning til strømmnett, eventuelt supplert med lokal nettførsterkning ved behov. Planen gir dermed gode rammer for en moderne, energieffektiv boligstruktur med moderate driftskostnader og lav miljøbelastning.

8.11 ROS, inkludert klimatilpasning

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i et selvstendig dokument som vedlegg til planbeskrivelsen.

8.12 Jordressurser/landbruk

Reguleringsplanen medfører nedbygging av barskog med hovedsakelig lav til middels bonitet, men med skog registrert med høy bonitet lengst øst i planen.

8.13 Teknisk infrastruktur

Tiltak i bebyggelsesformål øst i planområdet kan medføre behov for omlegging av energinettet. Det er drøftet med netteier at en slik omlegging er uproblematisk.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene som reguleringsplanen medfører for kommunen er hovedsakelig opparbeidelse og vedlikehold av teknisk infrastruktur, herunder omlegging av energinett, renovasjon og vei.

9 Innkomne innspill

9.1 Forhåndsuttalelser til planen

Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren er positive til at det legges til rette for boliger i et sentrumsnært område. De ber om at verdien av skog og dyrkbare arealer vurderes, og at effektiv arealutnytting legges til grunn. Det forventes bred belysning av klima- og miljøtema, herunder at utbyggingen planlegges med utslippsfrie, energi- og arealeffektive løsninger, og at tiltak for å redusere klimagassutslipp beskrives. Endret klima skal vurderes, og naturinngrep minimeres.

Kunnskapsgrunnlaget anses utilstrekkelig, og Statsforvalteren krever kartlegging av naturtyper og arter, spesielt rovfugl og knerot. Det må gjennomføres grundige vurderinger av naturmangfold i tråd med naturmangfoldloven. Særlig stilles det strenge krav til tiltak i og ved sjø, vassdrag og strandsone – med klare forventninger om ingen inngrep eller utslipp som kan forverre tilstanden i Lauvsneselva, som har svært dårlig økologisk tilstand.

Fremmede arter skal forebygges, støy- og luftgrenser overholdes, og hensynet til eksisterende bebyggelse må ivaretas i anleggsfasen. Rigg- og masselagringsområder må vises i planen. Overvannshåndtering skal være en integrert del av planforslaget, og avløpsløsninger må dokumenteres som forsvarlige. Planen må sikre god bokvalitet, universell utforming, støyvurderinger, samt bolig- og sosialfaglige forhold, inkludert hvordan området kan bidra til kommunens boligsosiale mål. Det stilles krav til trafiksikkerhet, sammenhengende gangforbindelser og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Til slutt kreves en ROS-analyse i tråd med lovverket.

Sametinget

Sametinget uttaler at tiltaket neppe vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Eventuelle hensyn til reindrift overlates til dialog mellom kommunen, reindriftsforvaltningen og reinbeitedistriktet.

Statens vegvesen

Statens vegvesen peker prinsipielt på at nye utbyggingsområder bør avklares i kommuneplanens arealdel, men anerkjenner at planendringen fra fritidsbolig til bolig er fornuftig og i tråd med statlige retningslinjer, særlig gitt nærhet til Lauvsnes sentrum. Det forventes at planen viser hvordan kommuneplanens føringer følges opp, og at det stilles rekkefølgekrav om trygg forbindelse for myke trafikanter mellom området og sentrum. Samferdselsanlegg må utformes etter vegnormal N100.

NVE

NVE krever dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleireskred i tråd med TEK17 og NVEs veileder. Når det gjelder overvann, påpeker de risiko for økt avrenning ved utbygging. Eksisterende avrenningslinjer må kartlegges, og åpne, naturlige overvannsløsninger foretrekkes. Dersom kapasitet nedstrøms er utilstrekkelig, må infiltrasjon og fordrøyning sikres i planområdet. Fremtidige flomveier må vises i plankart og gis tilstrekkelig kapasitet.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen mener tiltaket kan stride med overordnede planer som understreker at vekst bør styres til etablerte sentra. Statlige retningslinjer for arealbruk, mobilitet, bærekraft og helse skal ligge til grunn. Barn og unge, universell utforming og estetiske kvaliteter må ivaretas. Planområdet bør utvikles med god terrengtilpasning og estetisk kvalitet, og dyrkbar jord i østre del må vurderes nærmere.

Det oppfordres til blågrønne løsninger for overvann og til vurdering av trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter. Fylkeskommunen minner om nærheten til Lauvsneselva, som har svært dårlig økologisk tilstand, og om behovet for hensyn til vannmiljø. Videre påpekes at området ligger i Fosen reindriftsområde og krever konsultasjon med berørte samiske parter. Risiko for konflikt med automatisk fredete kulturminner anses liten.

Mattilsynet

Mattilsynet etterlyser informasjon om hvordan vannforsyning er planlagt og forventer dialog med det aktuelle vannverket for å avklare kapasitet. Det anbefales å utarbeide en samlet VAO-plan (vann, avløp og overvann) for tiltaket.

Tensio

Tensio opplyser at de har 22 kV-linje og lavspentnett i planområdet, og ber om kontakt for avklaring av anleggsbidrag og nødvendige tiltak. Det må tas høyde for etablering og drift av nødvendige energianlegg. De har ellers ingen merknader og viser til vedlagt ledningskart.

Kommentar til forhåndsuttalelser

Det har i planarbeidet vært et mål å imøtekomme innspillene fra høringsinstansene så langt det lar seg gjøre. Innspillene har i hovedsak omhandlet behov for økt kunnskap og dokumentasjon knyttet til naturmangfold, vannmiljø og strandsone, klima- og miljøhensyn, overvannsløsninger, trafikksikkerhet, bokvalitet og universell utforming, samt teknisk infrastruktur som vannforsyning og energiforsyning. Det etterspørres blant annet kartlegging av naturtyper og arter, vurdering av påvirkning på Lauvsneselva, streng overvanns- og avløpshåndtering, hensyn

til jord- og skogressurser, samt gode løsninger for myke trafikanter og trygg ferdsel. Flere instanser ber også om vurdering av estetikk, terrengtilpasning, sosial bærekraft og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Tekniske sektormyndigheter har gitt konkrete merknader knyttet til vannverkskapasitet, energianlegg og sikkerhet mot kvikkleireskred.

Planforslaget er justert og videreutviklet for å møte disse innspillene, blant annet gjennom tydeligere bestemmelser, krav til kartlegginger, innarbeidede hensynssoner, føringer for overvann, avløp og trafikkisikkerhet, samt løsninger som styrker bokvalitet og miljøhensyn. Samlet sett vurderes det at merknadene er ivaretatt i størst mulig grad innenfor planens rammer.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for boligbygging i et område som i dag består hovedsakelig av skog med høy og middels bonitet, samt noen spredte boliger. Utbyggingen viderefører stedets eksisterende karakter og knytter sammen eksisterende boligområder, samtidig som den utnytter nærheten til Lauvsnes sentrum og etablerte tjenester.

Naturmangfoldet innenfor planområdet vurderes som begrenset. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse, og området ligger i randsonen av et større viltområde. Planen bevarer avsatte grøntarealer og legger til rette for lekeplasser og turstier, som opprettholder viktige rekreasjons- og økologiske funksjoner.

Planen støtter bærekraftig mobilitet gjennom gang- og sykkelforbindelser til sentrum og kort avstand til offentlig tjenestetilbud. Nye bygg skal oppføres i henhold til TEK17, med krav til energieffektivitet og godt inn klima, noe som reduserer transport- og driftsrelaterte klimagassutslipp.

Samlet vurderes planen å ha begrenset negativ påvirkning på natur, klima og miljø, samtidig som den legger til rette for et attraktivt, funksjonelt og trygt boligområde med gode grønt- og rekreasjonsarealer. Planen følger gjeldende lovverk og statlige retningslinjer, og gir et solid grunnlag for videre saksbehandling og utbygging.

11 Vedlegg