

Reguleringsplan for sentrumstomta - Nessjordet

Norconsult 

Oppdragsgiver: Grande eiendom / Letnes arkitektkontor.
 Oppdragsgivers kontaktperson: Håvar Brøndbo
 Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer
 Oppdragsleder: Pål S Gauteplass
 Fagansvarlig: Håvar Brøndbo
 Andre nøkkelpersoner: Gunhild Kvistad

001	2016-06-01	Planbeskrivelse	Pål S Gauteplass	Håvar Brøndbo	Pål S Gauteplass
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Sammendrag

Reguleringsforslaget omfatter sentrumstomta på Nessjordan i Straumen.

Dagens reguleringsplan åpner for blanda bebyggelse, bolig/forretning, med forutsetning om forretning/næringsdrift eller annen publikumsretta virksomhet på grunnplanet i alle bygningene.

Hovedgrepet i planforslaget er å dele inn område i egen tomt for bolig (leiligheter) og egen tomt hovedsakelig for forretning. Det blir da en vertikal inndeling av funksjoner i separate bygg, i stedet for en horisontal inndeling innen samme bygget.

Torg, gangareal og lekeareal/park reguleres til offentlig formål i stedet for private areal som tidligere.

Planområdet er totalt ca. 15,5 daa. Det avsettes det en tomt til boligblokker på ca. 2,3 daa, og en tomt for næringsbygg med mulighet for boliger på ca. 2,2 daa. Det foreslås ingen endring for tomte som allerede er utbygd til forretning/bolig i byggetrinn 1 (Nessjordsenteret – 6,3 daa)

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Planavgrensning	6
2	Beskrivelse av planområdet	8
2.1	Beliggenhet	8
2.2	Berørte eiendommer	9
2.3	Planstatus	10
2.4	Infrastruktur	10
2.5	Grunnforhold	10
2.6	Kulturminner	11
3	Planprosess	12
3.1	Dialog med kommunen	12
3.2	Melding om oppstart av planarbeid/medvirkning	12
4	Beskrivelse av planforslaget	14
4.1	Arkitektur – skisseløsning (Letnes Arkitektkontor AS)	14
4.1.1	Hovedgrep.	14
4.1.2	Organisering.	15
4.1.3	Tilgjengelighet.	15
4.1.4	Utforming.	16
4.1.5	Næringsbygg	16
4.1.6	Plassdannelse / Torg	16
4.1.7	Grøntområde /gangpassasje.	16
4.2	Plankartet	17
4.2.1	Parkering	17
4.2.2	Leke/uteoppholdsareal.	18
4.2.3	Grønnstruktur/ganglinjer.	18
4.2.4	Atkomstforhold	19
4.2.5	Inndeling i offentlige og private areal	19
4.2.6	Støy	20
4.2.7	Universell utforming	20
4.3	Reguleringsbestemmelser	20
5	Risiko- og sårbarhetsanalyse	21
5.1	Behov for tiltak	23

1 Bakgrunn

Inderøy kommune kjøpte i 2005 hele Nessjordet for å tilrettelegge det for utbygging og utvidelse av Straumen sentrum. De mest sentrale delene av området ble i reguleringsplanen avsatt til sentrumsformål, hvor det ble gjennomført en åpen utbyggingskonkurranse for utforming og utvikling av dette området.

Letnes arkitektkontor i samarbeid med Grande eiendom vant utbyggingskonkurransen gjennom sitt forslag «Vev», og inngikk en opsjonsavtale med Inderøy kommune om kjøp og utbygging av sentrumstomta på Nessjordet.

Grande eiendom tiltrådte opsjonen i 2011 og har gjennomført utbygging på ca. halve sentrumstomta. Det etablerte bygget ble ferdig i 2014 og huser 5 butikker på grunnplanet og 22 leiligheter i etasjene over.



Opprinnelig utbyggingsforslag og dagens reguleringsplan forutsetter at byggetrinn 2 på sentrumstomta skal inneholde et tilsvarende bygg som Nessjordsenteret i byggetrinn 1, med forretning/kontor på grunnplan og mulighet for boliger i etasjene over.

Etter at det i løpet av de siste årene er bygget to nye forretningsbygg i Straumen er det liten etterspørsel etter nye forretningsareal. Det vil selvfølgelig være stor økonomisk risiko å bygge forretningsarealer som kanskje blir stående tomme. Det vil være uaktuelt for Grande eiendom å tiltrå opsjonen på resten av området med dagens krav til utbygging.

Det har vært stor interesse for sentrumsnære leiligheter i Straumen og Grande eiendom ønsker derfor å kunne bygge ut deler av sentrumstomta med boliger.

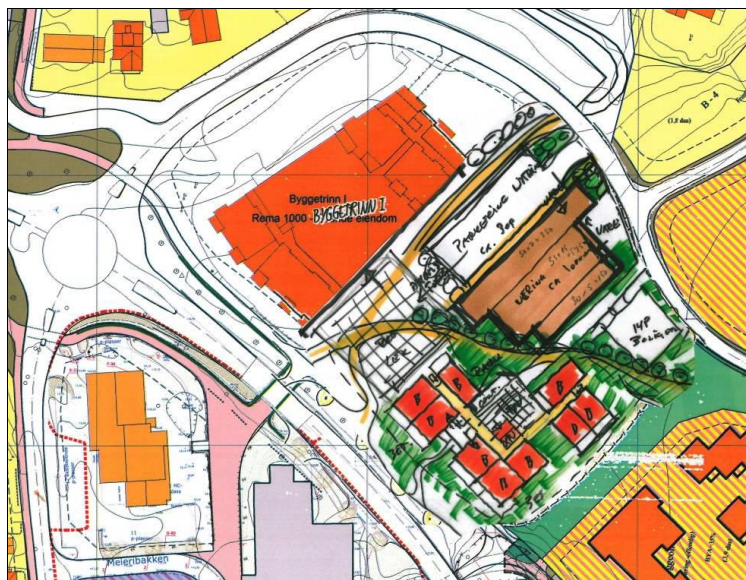
Det ble i 2015 søkt om dispensasjon for gjennomføring av en slik utbygging. Gjennom vedtaket i denne saken gav politikerne positive signal i forhold til løsningen, men anbefalte at dette blir fremmet som en reguleringsendring i stedet for en dispensasjon.

I vedtaket fra Hovedutvalg Natur er det gitt følgende føringer for reguleringsarbeidet:

Hovedutvalg Natur er svært positiv til skisserte løsning omhandlet som alternativ III. Av hensyn til innbygger involvering, og omfanget av endringen, ønskes det å behandle det som endring av reguleringsplan isteden for dispensasjon.

Videre av hensyn til kommunens langsiktig behov for næringsarealer, er hovedutvalg tydelig på kravet til næringsareal ligger fast på 1.500 m².

Alternativ III kan være utgangspunkt for ny regulering.



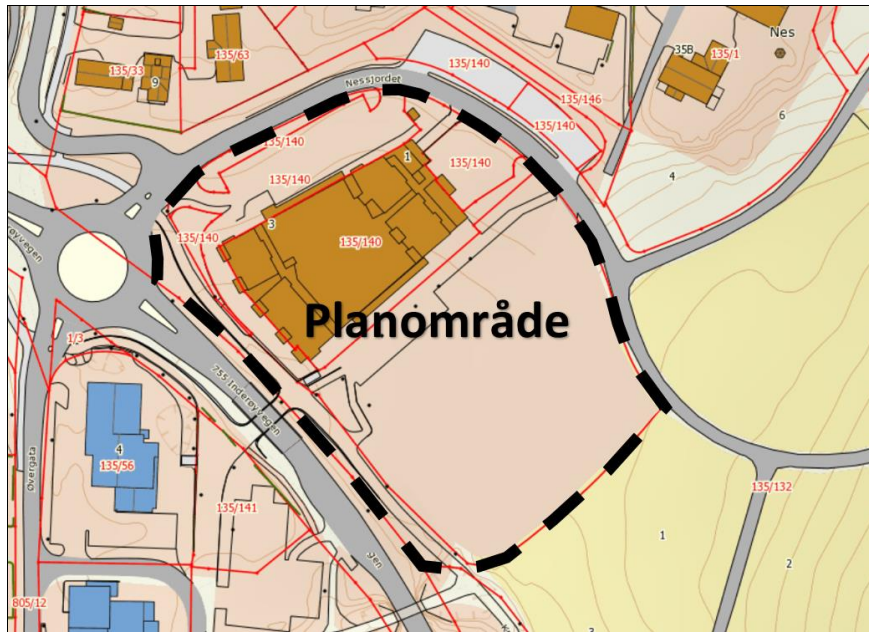
Utbyggingsforslag – alternativ III jfr. dispensasjonsbehandlingen.

Grande eiendom besluttet høsten 2015 å gå videre med prosjektet, og å få utarbeidet et reguleringsforslag for området.

Via Letnes arkitektkontor er Norconsult AS engasjert til å utarbeide nødvendige plandokumenter og gjennomføre en prosess for å fremme søknad om reguleringsendring til behandling i Inderøy kommune.

1.1 Planavgrensning

Planområdet er etter avtale med Inderøy kommune begrenset til selve Sentrumstomta. De delene som allerede er utbygd tas med i planforslaget for å få en helhetlig plan for området.



I tillegg til selve tomten blir gangvegen langs fv. 755 inkluderte i planområdet, siden det er gjort en del tilpasninger av traseene her i forbindelse med utbyggingen av byggetrinn 1.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Straumen innenfor det som i områdeplan er definert som sentrumsområde.



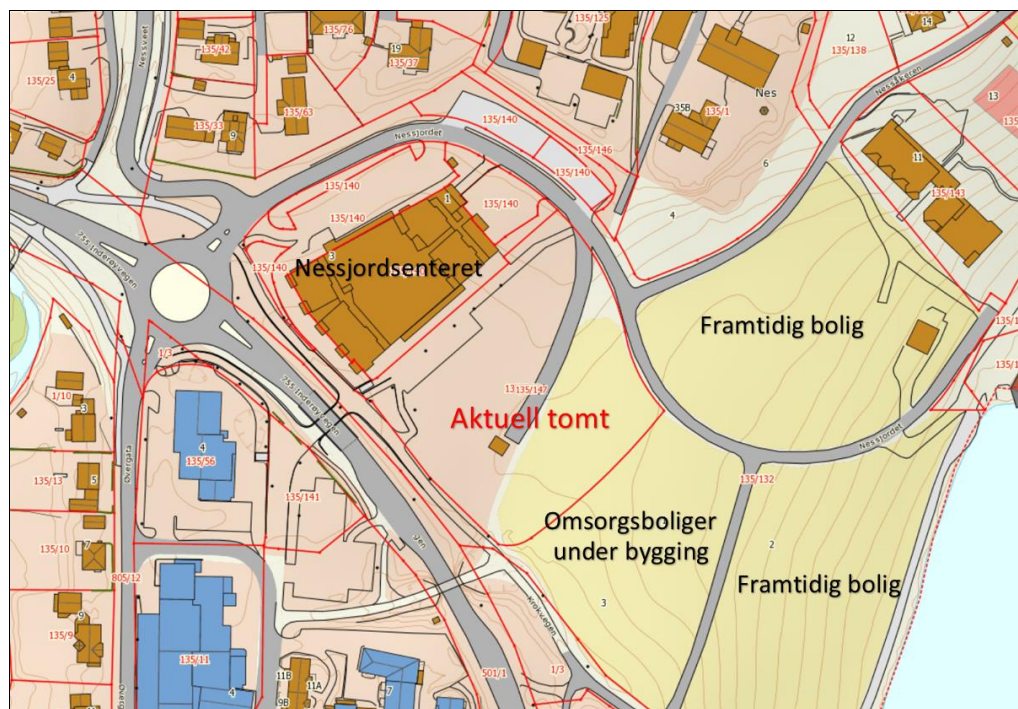
Nessjorget er avsatt som areal for utvidelse av Straumen sentrum, og det er gjennom utbyggingen lagt ned mye ressurser i å bygge gode kommunikasjonslinjer mellom gamle Straumen og Nessjorget som ligger på motsatt side av fv. 755.

Den aktuelle tomte ligger direkte i tilknytning til den nyetablerte undergangen som knytter Nessjorget sammen med Gamle Straumen.

2.2 Berørte eiendommer

Tomta er i dag ubebygget og ligger ubenyttet.

Tomta eies av Inderøy kommune. Grande Eiendom har opsjon på kjøp av tomten knyttet til utbyggingen som er bakgrunnen for reguleringsforslaget.



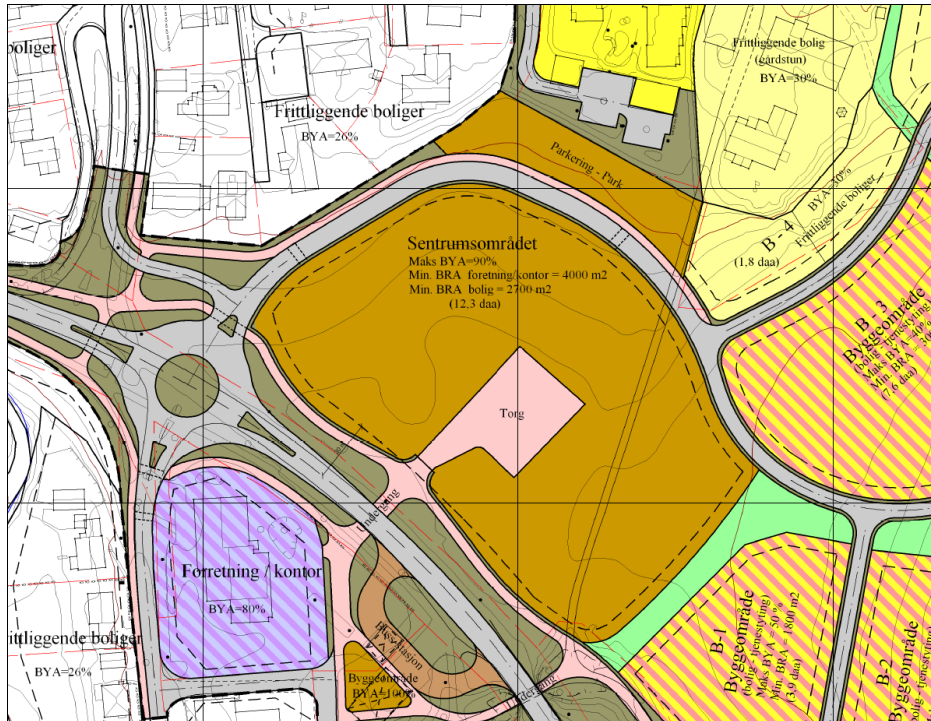
Sameiet Nessjordanet og Rema 1000 eiendom ligger innenfor planavgrensningen og vil bli berørt av utbyggingen. Samtlige beboere er varslet direkte med brev om reguleringsarbeidet.

Tomten grenser for øvrig til utbyggingsarealer på Nessjordanet som er i kommunal eie og kommunale og fylkeskommunale vegareal. Naboliket i sør-øst er pr nå under utbygging med nye kommunale omsorgsboliger.

Naboer i de omkringliggende boligområder vil i mindre grad berøres av utbyggingen. Disse er ikke varslet med brev, men det er annonsert oppstart av planarbeid i lokalavis og på kommunens hjemmeside.

2.3 Planstatus

Området som søkes omregulert er i kommunedelplan for Straumen og i gjeldende reguleringsplan for Nessjordanet (21.06.2010) i hovedsak avsatt til sentrumsformål.



Eksisterende reguleringsplan.

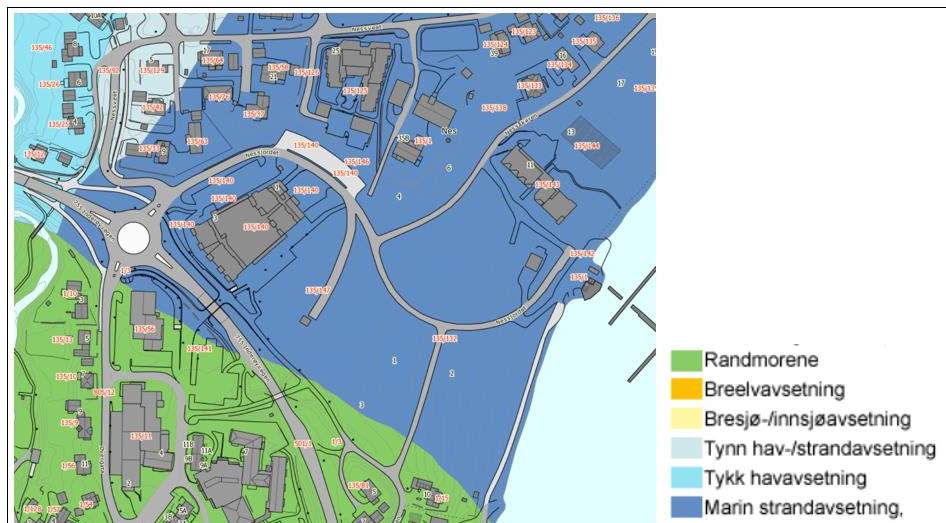
Det foreslås en planavgrensning på planforslaget som tilsvarer Sentrumsområde i gjeldende plan justert for mindre endringer i yttergrenser og vegføringer som er foretatt i forbindelse med utbyggingen.

2.4 Infrastruktur

De tekniske anleggene på Nessjordanet er ferdig utbygd og det er tilrettelagt ved tomtegrensa med infrastruktur for vann, avløp, overvann, elektrisitet, fiberbredbånd og fjernvarme.

2.5 Grunnforhold

Området er i kvartærgeologisk kart registrert som marin strandavsetning som ligger innenfor en større randmorene.



Det ble gjennomført en geoteknisk forundersøkelser for hele Nessjordet i 2008 (Multiconsult – 413242-1). Undersøkelsen viser tilstrekkelig områdestabilitet, men det er påvist noen avgrensede lommer med bløt leire som kan gi setningsproblemer.

Sør-øst på den aktuelle tomte mot den gamle fylkesvegundergangen er det registrert en slik lomme, og en må påregne å gjøre undersøkelser/tiltak i forbindelse med byggesaken for å sikre at en unngår setningsproblemer her.

2.6 Kulturminner

Det ble gjennomført arkeologiske forundersøkelser på området sommeren 2008 i forbindelse med områdereguleringen av Straumen sentrum og Nessjordet.



Det ble påvist en del kokegroper og noen andre mindre registreringer. Funnene er undersøkt utgravd og frigitt i vedtak fra riksantikvaren i 2009.

3 Planprosess

3.1 Dialog med kommunen

Proessen med omregulering har medregnet prosessen med søknad om dispensasjon pågått siden våren 2015.

Det har vært gjennomført flere møter mellom arkitekt, utbygger og kommune for å diskutere ulike alternativer.

Dispensasjonssøknaden, som i store trekk omhandlet den samme problemstillingen som denne reguleringsplanen, har vært nabovarslet, sendt på høring og politisk behandlet i Hovedutvalg Natur.

Norconsult AS har gjennomført oppstartsmøte med Inderøy kommune 14.01.2016.

Kommunens planmyndighet har så langt ikke vurdert at reguleringsendringen har slike konsekvenser for miljø og samfunn at det kommer inn under krav om planprogram eller konsekvensutredning, jfr. plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2.

3.2 Melding om oppstart av planarbeid/medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid er annonsert i Trønderavisa 08.02.2016. Annonsen ble samtidig lagt ut på Inderøy kommunes hjemmeside.

Frist for innspill ble satt til 04.03.2016.

I tillegg ble naboer, berørte parter og offentlige etater varslet direkte med brev i henhold til varslingsliste mottatt fra Inderøy kommune.

Det har kommet inn følgende merknader:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, brev av 10.03.2016

Landbruksavdelingen ser positivt på at saken nå fremmes som en reguleringsendring i stedet for dispensasjon slik det ble søkt om i 2015.

De viser til sin tidligere uttalelse til dispensasjonssøknaden, hvor det forutsettes fortsatt høy utnyttning av området, både for boliger og forretningsareal. Forutsetter at reguleringsplanen angir en minimum utnyttelsesgrad for området og at denne settes høyt. Ønsker at arealet som avsettes til forretningsbygg også kan bygges i flere etasjer, gjerne også med boliger.

Miljøvernabdelingen legger vekt på at tidligere plangrep med hensyn til sammenhengende grøntarealer og gangarealer ikke blir svekket, samt at krav til funksjonelle og tilstrekkelige lekeareal fortsatt opprettholdes.

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid
Sentrumstomta - Nessjordanet
Inderøy kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av reguleringsarbeid for Sentrumstomta på Nessjordanet i Inderøy kommune.



Planområdet omfatter eiendommene gnr. 135/147 og gnr. 135/140, som omfatter «Rema-bygget», torg og ubebygget areal som disponeres av Grande eiendom AS.

Hensikten med planarbeidet er å åpne reguleringsplanen for å kunne bygge separate bolig og forretningsbygg på det så langt ubebygde arealet.

Planarbeidet utføres av Norconsult AS på vegne av Grande eiendom og Letnes arkitektkontor.

Innspill eller spørsmål til planarbeidet kan rettes til Norconsult AS v/Håvar Brøndbo, tlf. 915 36 576
e-post: Havar.Brondbo@norconsult.com

Frist for innspill til planarbeidet er 04. mars 2016.

Norconsult

Kommunalavdelingen minner om at det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Sametinget – brev av 18.02.2016.

Kjenner ikke til registrerte samiske kulturminner innen planområdet. Minner om det generelle aktsomhetsansvaret i forhold til eventuelle uregistrerte kulturminner og forutsetter at det innarbeides en reguleringsbestemmelse om dette.

NTE-Nett AS – e-post av 24.02.2016

Forutsetter at NTEs nettanlegg i form av høyspent og lavspentanlegg blir ivaretatt innen området, og at eventuelt flytting av anlegg avtales med NTE-Nett.

Ber om å bli kontaktet i forhold til prosjektering av strømforsyning som skal dekke nye behov innen området.

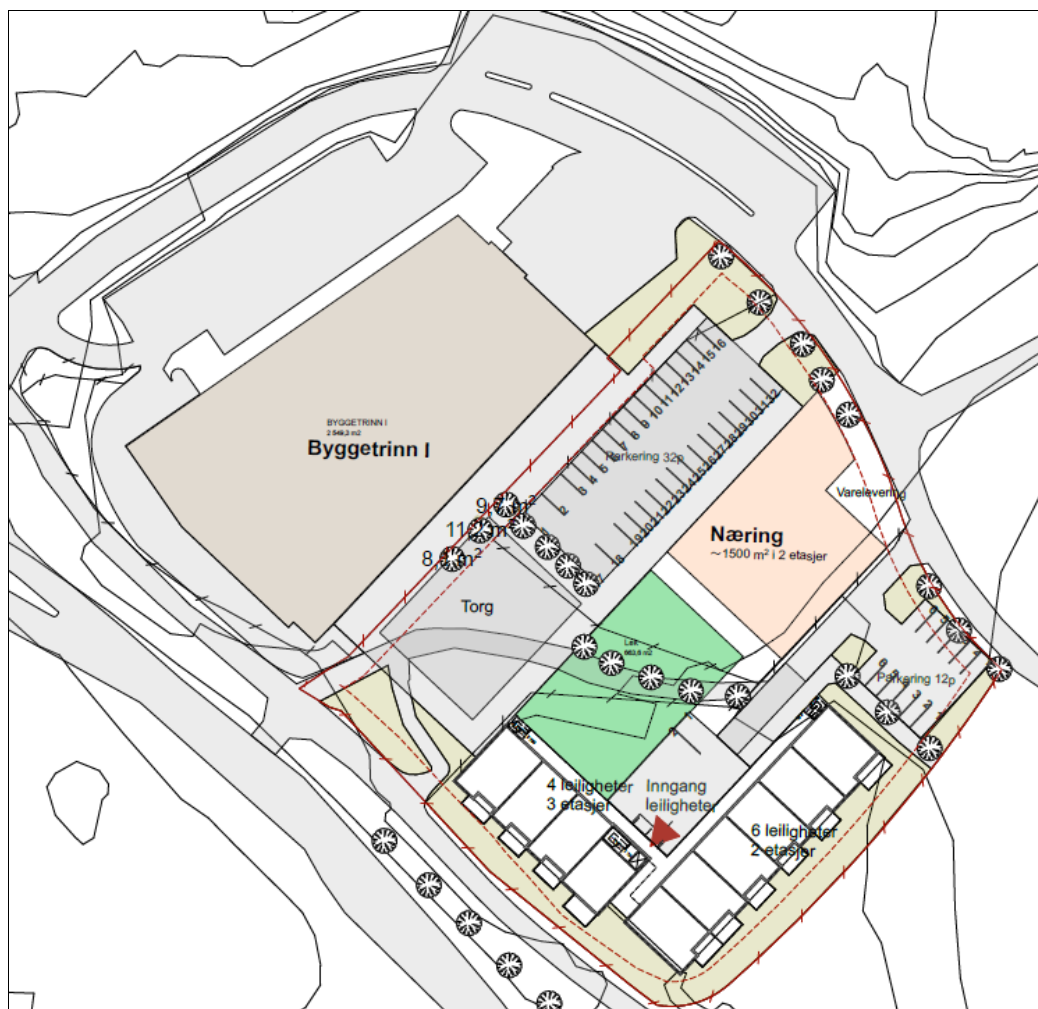
Sameiet Nessjordet – e-post av 02.10.2016

Ønsker å være en aktiv del av prosessen og bidra til at det blir en god løsning for området. Viser for øvrig til sin tidligere uttalelse til skissen i dispensasjonssøknaden hvor følgende forhold ble merket:

- Er kritisk til parkeringsdekningen som var skissert. Parkeringsarealene i byggetrinn 1 er ikke større enn de må være og en kan ikke påregne ledig kapasitet her.
- Torget må opprettholdes med tilhørende forbindelse mot sjøen og småbåthavna på Ness. Torget må utformes slik at det kan gjennomføres vanlig vintervedlikehold, minimum at ganglinjene kan brøytes med traktor.
- Forventer at eiendoms- og driftsansvaret for torget avklares som en del av byggeprosessen.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Arkitektur – skisseløsning (Letnes Arkitektkontor AS)



Oversiktsplan med byggetrinn I med kombinert nærings- og boligbygg i nordvest, torg og skisserte boliger i sørøst.

4.1.1 Hovedgrep.

Opprinnelig var det planlagt tilsvarende bebyggelse som i byggetrinn I, med boliger over et næringsareal. Dette kan ikke realiseres samtidig og det er søkt løsninger der disse funksjonene splittes i lokalisering og realiseringstidspunkt. Boligdelen forventes derfor å kunne realiseres uavhengig av næringsdelen.

Historisk har Straumen vært karakterisert av blandet bebyggelse med boliger og næring. Boliger er, og har vært lokalisert på bakkenivå mot offentlige veger og plasser. Ved å splitte boliger og næring i denne utbyggingen, oppnås tilsvarende innhold og funksjoner mot torget.

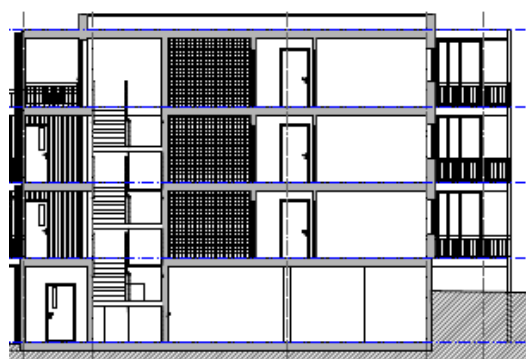
4.1.2 Organisering.

Boligene er organisert i to blokker lagt i vinkel med hverandre. Hver blokk har 12 leiligheter fordelt på tre etasjer over parkeringskjeller mot riksvegen, og to etasjer mot fjorden. Tre etasjer mot riksvegen er videreføring av volum til eksisterende boliger fra byggetrinn I, mens det i vinkelbygget trappes ned til to etasjer mot annen bebyggelse og fjorden.



Illustrasjon skissert fasade mot fjorden

Byggene bygges med svalganger som gir overdekt adkomst til alle leiligheter. Svalgangene nås fra felles trappehus med heis. Det tilsiktes universell utforming for alle leiligheter. Alle leiligheter får privat uteplass på balkong i størrelsesorden 12 m², og balkongene mot riksvegen bygges som vinterhager for skjerming av trafikkstøy.



Snitt med relative høyder til bakkenivå

Parkeringskjelleren har i tillegg til parkeringsplasser private boder til hver leilighet, samt tekniske rom og fellesboder.

Parkeringskjelleren blir ikke dypere enn at leiligheter på 1. etasje løftes noe i forhold til bakkeplanet mot gangvei og torg.

4.1.3 Tilgjengelighet.

Byggene har egen adkomst fra nordøst, med ekstraparkering / gjesteparkering nærmest innkjøringen. Adkomstveien avsluttes i et gatetun der det avsettes plass for to parkeringsplasser for bevegelseshemmede, samt at beboerne har innkjøring til privat parkeringskjeller. Gatetunet utformes for både kjøring og gående i gangveien til fjorden. Utvendige gangforbindelser planlegges etter stigningsforhold tilpasset universell utforming. Adkomst til alle leiligheter skjer fra underetasjenivå med trapp eller heis.

4.1.4 Utforming.

Det tilstrebes at ny bebyggelse skal utgjøre en helhet med eksisterende bebyggelse, og byggene gis beslektet arkitektur i form av volum, materialbruk og farger. Bygningene trappes ned i høyde fra eksisterende bygg til planlagt bygg i en etasje mot fjorden.

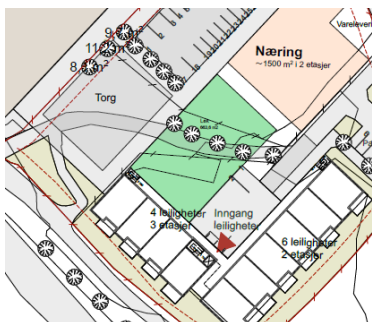


Illustrasjon skissert fasade mot riksveg 755

4.1.5 Næringsbygg (B/F/K-2)

I nordøstre del av området avsettes plass for næringsbygg med tilhørende parkeringsareal. Bygget er skissert på ca. 1500 m² fordelt over to etasjer. Bygging av dette er avhengig av næringsetablering, men ved realisering vil parkeringsarealet fungere felles for både første og andre byggetrinn, og samtidig være et evt. utvidelsesareal for torgaktiviteten. Det åpnes i reguleringsplanen for at andreetasje kan utnyttes også til boliger.

4.1.6 Plassdannelse / Torg



Bebyggelsen i byggetrinn I på sentrumsområdet på Næss er karakteristisk med leiligheter og takhage over næringsarealer med butikker. Denne bebyggelsen danner nordsiden av en plass, som etter full utbygging vil bli et torg, møteplass og arrangementssted for utendørs aktiviteter og salg.

Intensjonen med byggetrinn II er å fullføre plassdannelsen med først boligbebyggelse på sørøstsiden, og senere næringsbygg som sammen med beplantning mot parkeringsplassen, kan definere avgrensningen av torget mot nordøst. I næringsbygget åpnes det også for å innpasse boliger.

Utsnitt situasjonsskisse

4.1.7 Grøntområde /gangpassasje.

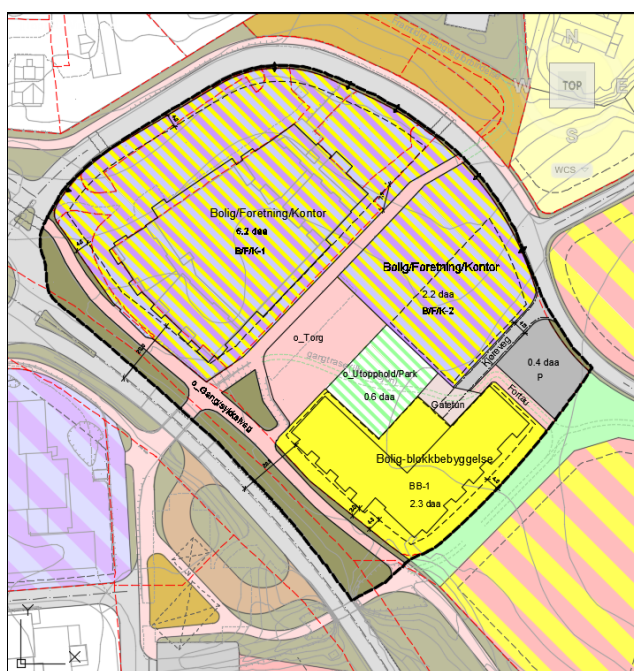
Over torget integreres en ganglinje som representerer kontinuitet i forbindelsen fra gamle Straumen og til Borgenfjorden ved småbåthavna. Denne er også skille mellom offentlig og halvprivate uteområder foran boligene i byggetrinn II. Langs denne strekningen fra Straumen vil det være flere kryssninger med trafikkert veg. Adkomstvegen til parkeringskjelleren for boligene avsluttes med utforming som gatetun, der kjøring vil foregå på gåendes premisser. Det vil her være begrenset omfang av kjøring. Og vi anser da denne kryssningen som mindre problematisk. Gangveien vil være et positivt element, og et aktivum for det lukkede området mellom bygningene.

4.2 Plankartet

Reguleringsforslaget er utformet på bakgrunn av skisseforslag utarbeidet av Letnes arkitektkontor. Plankartet er inndelt etter dagens og framtidig arealbruk/eierforhold.

Offentlig gangtrasèer som er viktige deler av den overordna planen for området er regulert inn detaljert, mens det innen hver byggetomt er gitt frihet til å detaljplanlegge videre i forhold til endelig plassering av bebyggelse og utforming av uteareal.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligforetning/kontor (2)	8,4
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2,3
Sum areal denne kategori:	10,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen vegggrunn - grøntareal (7)	1,5
Fortau	0,1
Gang-/sykkelveg	1,1
Gatetunngate	0,1
Kjøreveg	0,2
Parkeringsplasser	0,4
Torg	0,8
Sum areal denne kategori:	4,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Kombinerte grønnstrukturformål	0,6
Sum areal denne kategori:	0,6
Totalt alle kategorier:	15,5



4.2.1 Parkering

For boligene er det i gjeldene reguleringsplan krav om 1,5 p-plass pr. boenhet for leiligheter mellom 60-100 m2 BRA. I forhold til beskrevet skisseprosjekt gir dette et samlet parkeringsbehov på 36 plasser.

Reguleringsforslaget forutsetter at størstedelen av parkeringsbehovet for boligene dekkes innenfor avsatt areal for bolig som parkeringskjeller. I tillegg settes det av et eget parkeringsareal på ca.0,4 daa med plass for ca. 12 utendørs reserve/gjesteplasser.

Reguleringsforslaget gir da mulighet til å dekke parkeringsbehovet for 24 leiligheter.

I forhold til forretningsbygget har gjeldende plan krav om en p-plass pr. 100 m2 BRA næringsareal. Planforslaget forutsetter at parkering for B/F/K-2 dekkes innenfor eget areal. Skissen viser mulighet for 32 parkeringsplasser som etter gjeldende krav vil dekke parkeringsbehovet for et næringsbygg på over 3000 m2.

4.2.2 Leke/uteoppholdsareal.

Gjeldende reguleringsplan har følgende krav til leke og uteoppholdsareal:

Areal for lek og uteopphold for boliger kan løses hovedsakelig som takhage. Fellesarealene skal minimum være 200 m² og økes med 10 m² pr boenhet over 10. Innredning/møblering av disse fellesarealer skal vises i byggesøknaden og det gis ikke brukstillatelse til boliger før fellesarealer er ferdigstilt i samsvar med søknad.

Det skal i tillegg etableres minimum 300 m² lekeareal/park på bakkenivå innenfor området som er avsatt til sentrumsformål.

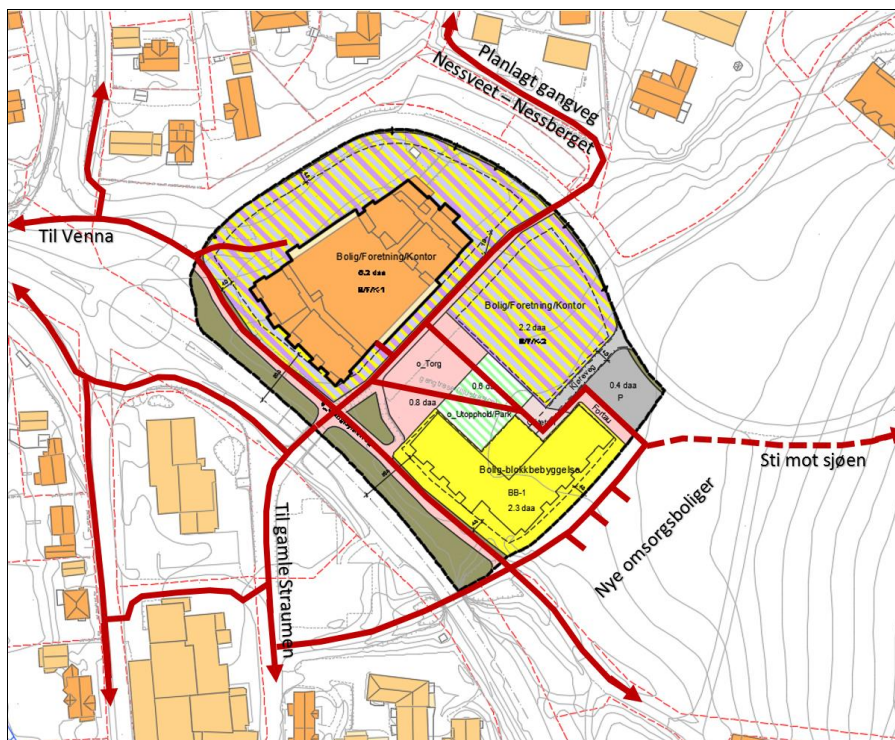
Boligene i byggetrinn 1 oppfyller kravet gjennom ca. 1100 m² takhage og et foreløpig u-opparbeidet grøntareal på bakkeplan. Kravet om minimum 300 m² lekeareal/park på bakkenivå for byggetrinn 1, kan inngå som et fellesareal med byggetrinn 2.

Boligene til byggetrinn 2 er ikke planlagt med takhage og hele arealet for felles lek/uteopphold må legges på bakkeplan. Det foreslås derfor å sikre at boligene får tilgang til privat uteareal gjennom balkong og en større lekeplass/uteareal på bakkenivå.

I reguleringsplanen er det foreslått avsatt et areal for leke/uteopphold på 600 m². I tillegg vil torgområdet også fungere som et bilfritt lekeareal når det ikke foregår arrangementer eller annen virksomhet her.

4.2.3 Grønnstruktur/ganglinjer.

Overordna grønnstruktur og gangveglinjer som er anbefalt fra sentrumsutviklingsprosjektet for Straumen og bestemt gjennom gjeldende reguleringsplan er innarbeidet i reguleringsforslaget.



Gangveglinjer gjennom området.

Det er spesielt lagt vekt på å få en sammenknytning av gangvegssystemet fra «gamle» Straumen via torget på Nessjordet og mot friarealene ved småbåthavna, og friarealene i Nessberget.

Gangveglinjen fra torget mot sjøen (Børgin) vil måtte krysse atkomststien til boligene, men det vil her være svært begrenset trafikk og liten fart på denne atkomstvegen. Det ansees ikke at dette er noe trafiksikkerhetsmessig stort problem.

4.2.4 Atkomstforhold

For eksisterende bebyggelse er avkjøringene regulert inn slik de er etablert.

De to nye byggetomtene vil få adkomst via den kommunale vegen «Nessjordet». Det er regulert inn ny privat avkjøring til leilighetene som leder fram til utendørs gjesteparkering og parkeringskjeller.

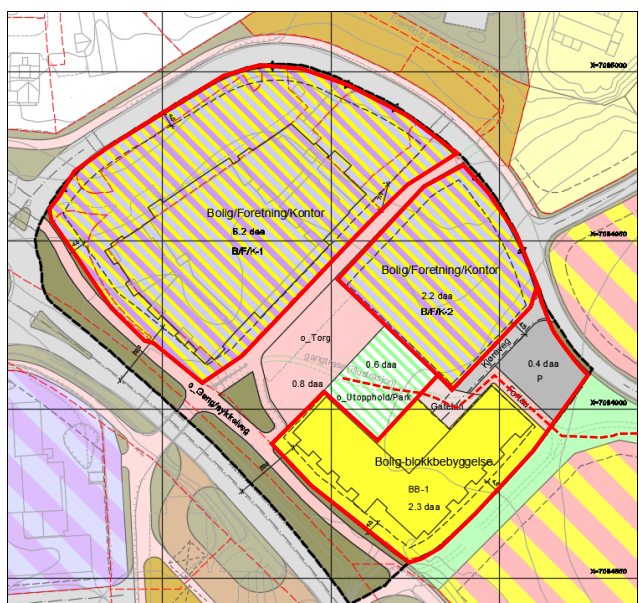
For B/F/K-2 er det på plankartet vist mulig atkomst for parkeringsplass/torg og mulighet for varelevering. Ved varelevering for større biler må avkjøringen til vegen «Nessåkeren» benyttes som manøvreringsareal. Selve bygget må planlegges med tilstrekkelig avstand til vareleveringsporter slik at ikke trafikken på vegen hindres av vareleveringen.

4.2.5 Inndeling i offentlige og private areal

Gjennomgående gang-/sykkelveger, torg og uteoppholdsareal/park foreslås regulert til offentlige areal som eies og driftes av Inderøy kommune. Kombinert grøntområdet vil fungere som felles leke/uteoppholdsareal for boligene i BFK-1 og BB-1, samt for besøkende til forretningene og allmenheten for øvrig.

Tomta for boligene i BB-1 (sameiet/borettslag) vil omfatte områdene som er regulert til Gatetun, Fortau, Kjøreveg og regulert parkering (P). Allmenheten gis gjennom reguleringsplanen og eventuelt privatrettslig klausulering rettighet til å krysse privateid gatetun og fortau.

For tomt B/F/K-2 vil nødvendig trafikkareal til parkering, varelevering m.m. detaljplanlegges innenfor tomta.



4.2.6 Støy

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav til maks støynivå for privat uteareal og felles leke-/uteoppholdsareal. Det er satt spesielle støykrav i forhold til arbeid i anleggsperioden for kveld/natt og helg.

Cowi AS utarbeidet en støyutredning i forbindelse med første byggetrinn (Rapp. 001, 25.03.2013)

Som følge av denne utredningen ble samtlige balkonger på leilighetene nærmest fv. 755 i Nessjordsenteret inn-glasset og støyisolert. Støyproblematikken blir den samme for byggetrinn 2 i forhold til fylkesvegen. Til byggesaken vil det bli utarbeidet en oppdatert støyrapport og det blir gjennomført bygningsmessige tiltak der hvor det er nødvendig for å oppnå kravene i reguleringsplanen.



Skisse fra støyberegninger i byggetrinn 1 (Cowi)

I forhold til avsatt lekeareal så ligger det i dag innenfor gul støysone. Nytt leilighetsbygg vil bli liggende mellom uteareal og vegen, og vil skjerme området. Når det nye bygget er ferdig prosjektert vil det bli gjennomført en oppdatert støyberegning. Dersom det blir behov for skjerming av utearealet tas dette inn som et krav i forhold til brukstillatelse til leilighetene.

4.2.7 Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om universell utforming av bebyggelse og utomhusarealer. Minimum 40 % av leilighetene skal bygges med livsløpsstandard.

4.3 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er videreført fra opprinnelig plan med nødvendige tilpasninger i forhold til den nye utbyggingsløsningen og generell oppgradering til dagens krav

Det er ikke gjort endring i krav til parkeringsdekning eller utnyttelsesgrad.

Krav til uteoppholdsareal er endret og oppgradert jfr. pkt. 4.3.2.

5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen identifiserer potensiell fare og risiko knyttet til utbygging i området. Ved påvist risiko vurderes også eventuelle tiltak. Metoden er basert på veilederen fra DSB - Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Kartlegging av risiko og sårbarhet – 2011 (dsb.no).

Tabellen under er en bearbeidet standard der **farekategorier** inndeles i to grupper: naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer.

Sannsynligheten for at faren inntreffer er gradert etter frekvens, dvs. hvor ofte man antar at hendelsen vil finne sted, og inndelt etter følgende skala: lite sannsynlig (> 50 år), mindre sannsynlig (10 – 50 år), sannsynlig (1 – 10 år) og meget sannsynlig (< 1 år).

Konsekvensen av en eventuell hendelse er vurdert i forhold til liv/ helse, materielle/ økonomiske verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Skalaen som benyttes inndeles i fem kategorier: ufarlig, en viss fare, kritisk, farlig, katastrofalt og dekker spekteret fra ingen skader til flere dødsfall og alvorlige og kostbare materielle tap og miljøskader.

Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av hendelsen om den skulle inntreffe. Risiko angitt som grønn krever ikke tiltak, gult krever at tiltak vurderes og rødt krever tiltak iverksatt.

Farekategori	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
NATURFARER				
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>				
• Løsmasseskred/ utglidning	Lite sannsynlig	En viss fare		Det er utført en geoteknisk forundersøkelser for hele Nessjordet i 2008 (Multiconsult – 413242-1). Undersøkelsen viser tilfredsstillende områdestabilitet, lokale lommer med bløt leire kan gi setningsproblemer.
• Snøskred/ isras/ steinsprang	Lite sannsynlig	En viss fare		Ikke registrert som potensielt rasfarlig i NVE's kartløsning. Det er heller ikke skrenter som utgjør lokal rasfare.
• Flom, erosjon og isgang	Lite sannsynlig	En viss fare		Ingen større elver eller vassdrag i nærområdet
• Stormflo/over-svømming	Lite sannsynlig	En viss fare		Tomta ligger 11 m.o.h.
• Overflatevann	Lite sannsynlig	En viss fare		Nytt overvannsystem er lagt fram til tomta og er dimensjonert i forhold til den bebyggelsen som er planlagt.
• Skog- og gressbrann	Lite sannsynlig	En viss fare		Tomta ligger langt fra skog/utmark med mye brennbart materiale.
• Sterk vind	Lite sannsynlig	En viss fare		Området er ikke spesielt utsatt for vindpåkjenninger. Bygg må dimensjoneres for å tåle lokalklima.
• Radon	Lite sannsynlig	En viss fare		Ikke undersøkt. Det har ikke vært problematikk på boliger i området. Radonsperre er generelt krav i Tek10.

Farekategori	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER				
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>				
- Ulykker knyttet til transport - veg - jernbane - sjø/vann/elv - i luften	Lite sannsynlig	En viss fare		Området ligger nært fv. 755 som også har sin andel med transport av farlig gods.
Ulykker knyttet til nærliggende virksomheter (utslipp giftige eller eksplosjonsfarlige gasser/ væsker)	Lite sannsynlig	En viss fare		Det ligger ingen virksomheter i nærheten av planområdet som kan innebære slik fare.
Ødeleggelser av infrastruktur (elektrisitet, teletjenester, vannforsyning, renovasjon/ spillvann)	Lite sannsynlig	En viss fare		Ingen spesielle farer for denne type bebyggelse. Det antas at evt. bortfall vil være kortvarig og ha liten konsekvens for området.
Elektromagnetiske felt (Høyspentlinjer mm)	Lite sannsynlig	En viss fare		Ingen luftstrek med høyspenning i området. Nedgravde kabler antas å utgjøre liten risiko.
Trafikksikkerhet	Lite sannsynlig	En viss fare		Ingen vesentlige farer som utløses av økt trafikk og ferdsel. Lokal infrastruktur og fotgjengerkryssinger er etablert og dimensjonert i forhold til utbyggingen.
Storbrann	Lite sannsynlig	En viss fare		Ingen særlige farer for dette området. Tomta ligger nært brannstasjon og har god tilgang på slokkevann og flere atkomstmuligheter.
Tidligere bruk - forurensset grunn	Lite sannsynlig	En viss fare		Området har tidligere vært åker. Det er ikke registrert eller sannsynlig at det er forurensinger i grunnen.
Terror og sabotasje	Lite sannsynlig	En viss fare		Tiltaket er ikke et potensielt sabotasjemål. Det er heller ingen andre sannsynlige mål i nærheten.

5.1 Behov for tiltak

Det er i forbindelse med reguleringsendringen ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak.

Området er ikke spesielt utsatt for naturkatastrofer som ras, skred, flom e.l. Mulige konsekvenser av ekstremnedbør vil kunne forebygges ved gjennomtenkte løsninger for håndtering av overflatevann.

Ved detaljprosjektering av utbyggingen må det selvfølgelig forutsettes at gjeldende byggeforskrifter følges og at det gjøres vurderinger av valgte tekniske løsninger.