

Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan «Botngård vestre»

PlanID: 5057 202001

Tiltakshaver: Basse Riseth

Utarbeidet av Arkitektkollegiet as



Arkitektkollegiet

Dato: 29.9.2025

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
0	29.9.2025	Original	Arkitektkollegiet/VJG
A	24.11.2025	Justert etter tilbakemelding fra Ørland kommune	Arkitektkollegiet/VJG

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen.....	6
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	6
1.3	Tidligere vedtak i saken	6
1.4	Planprogram/krav om konsekvensutredning.....	6
2	Planstatus og rammebetingelser.....	7
2.1	Overordnede planer	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3	Temaplaner.....	8
2.4	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	8
3	Planprosess og innkomne innspill	9
3.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	9
3.2	Merknader ved varsel om oppstart.....	11
3.2.1	Trøndelag fylkeskommune	11
3.2.2	Statsforvalteren i Trøndelag.....	12
3.2.3	Statens vegvesen	12
3.2.4	NVE	12
3.2.5	Mattilsynet	12
3.2.6	Sametinget.....	12
3.2.7	Organisasjoner.....	12
3.2.8	Naboer	12
3.3	Første gangs behandling og merknader/innsigelser	13
3.3.1	Trøndelag fylkeskommune	13
3.3.2	Statsforvalteren i Trøndelag.....	13
3.3.3	Statens vegvesen	13
3.3.4	NVE	13
3.3.5	Mattilsynet	13
3.3.6	Naboer	13
3.4	Endring av planavgrensning	14
3.4.1	Begrunnelse for endring av planavgrensning:.....	14
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15

4.1	Berørte eiendommer	15
4.2	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	15
4.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	17
4.4	Stedets karakter	17
4.5	Landskap	19
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	21
4.7	Naturverdier	22
4.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	22
4.9	Landbruk	22
4.10	Trafikkforhold	22
4.11	Barns interesser	22
4.12	Sosial infrastruktur	22
4.13	Universell utforming	22
4.14	Teknisk infrastruktur	23
4.15	Grunnforhold	24
4.16	Støyforhold	27
4.17	Luftforurensning	28
4.18	Flom	28
4.19	Næring	28
4.20	Eksisterende analyser og utredninger	28
5	Beskrivelse av planforslaget	29
5.1	Planlagt arealbruk	29
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	30
5.3	Grad av utnytting	32
5.4	Størrelse på næringsareal	34
5.5	Antall boliger, leilighetsfordeling	34
5.6	Bomiljø/bokvalitet	34
5.7	Parkering	35
5.8	Tilknytning til infrastruktur	35
5.9	Trafikkløsninger	35
5.10	Planlagte offentlige anlegg	39
5.11	Miljøoppfølging/miljøtiltak	40
5.12	Universell utforming	40
5.13	Uteoppholdsareal	40

5.14	Landbruksfaglige vurderinger.....	40
5.15	Kollektivtilbud.....	41
5.16	Kulturminner	41
5.17	Sosial infrastruktur	41
5.18	Plan og vann- og avløpstilknytning.....	41
5.19	Plan for avfallsløsning.....	43
6	Virkninger av planforslaget	44
6.1	Overordnet plan og føringer	44
6.2	Landskap.....	44
6.3	Stedets karakter	44
6.4	Byform og estetikk.....	45
6.5	Planens forhold til omgivelsene	45
6.6	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom	45
6.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	45
6.7.1	§8 Kunnskapsgrunnlaget	45
6.7.2	§9 Føre-var-prinsippet.....	45
6.7.3	§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	45
6.7.4	§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	45
6.7.5	§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	45
6.8	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	46
6.9	Uteområder	46
6.10	Trafikkforhold	46
6.11	Barns interesser.....	46
6.12	Sosial infrastruktur	46
6.13	Universell utforming.....	47
6.14	Energibehov, energiforbruk	47
6.15	ROS	47
6.15.1	Geoteknikk.....	47
6.15.2	Støy.....	47
6.15.3	Luftkvalitet.....	47
6.15.4	Øvrige analysetema	47
6.16	Jordressurser/landbruk	47
6.17	Teknisk infrastruktur	48
6.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	48

6.19	Konsekvenser for næringsinteresser	48
6.20	Interessemotsetninger	48
6.21	Konsekvenser for klima og det ytre miljø.....	48
6.22	Avveining av virkninger	48
6.23	Planlagt gjennomføring	48
7	Planens dokumenter og vedlegg	49
7.1	Plandokumenter	49
7.2	Vedlegg.....	49

1 BAKGRUNN

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å videreutvikle den sentrumsnære eiendommen til boligformål med tilhørende uteoppholdsarealer.

1.2 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Planforslaget fremmes på vegne av Basse Riseth.

Planarbeidet ble påstartet av Kystplan as. Etter første gangs behandling og høring/offentlig ettersyn overtok Arkitektkollegiet as som regulant.

1.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Reguleringsplanen ble 21.6.2022 vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn, med merknadsfrist i august 2022. Tilbakemeldinger i høringsperioden, samt nærmere kontroll av forhold rundt adkomst, avdekket behov for grundigere utredninger og analyser. Planen har gjennomgått endringer av en slik grad at kommunen vurderer at planen må førstegangsbehandles på nytt.

1.4 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planen er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger i forbindelse med planoppstart.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplan for Bjugn kommune. Ørland og Bjugn slo seg sammen 1. januar 2020, men har ikke utarbeidet ny arealdel ennå. Planlagt tiltak er i tråd med overordnet planverk.

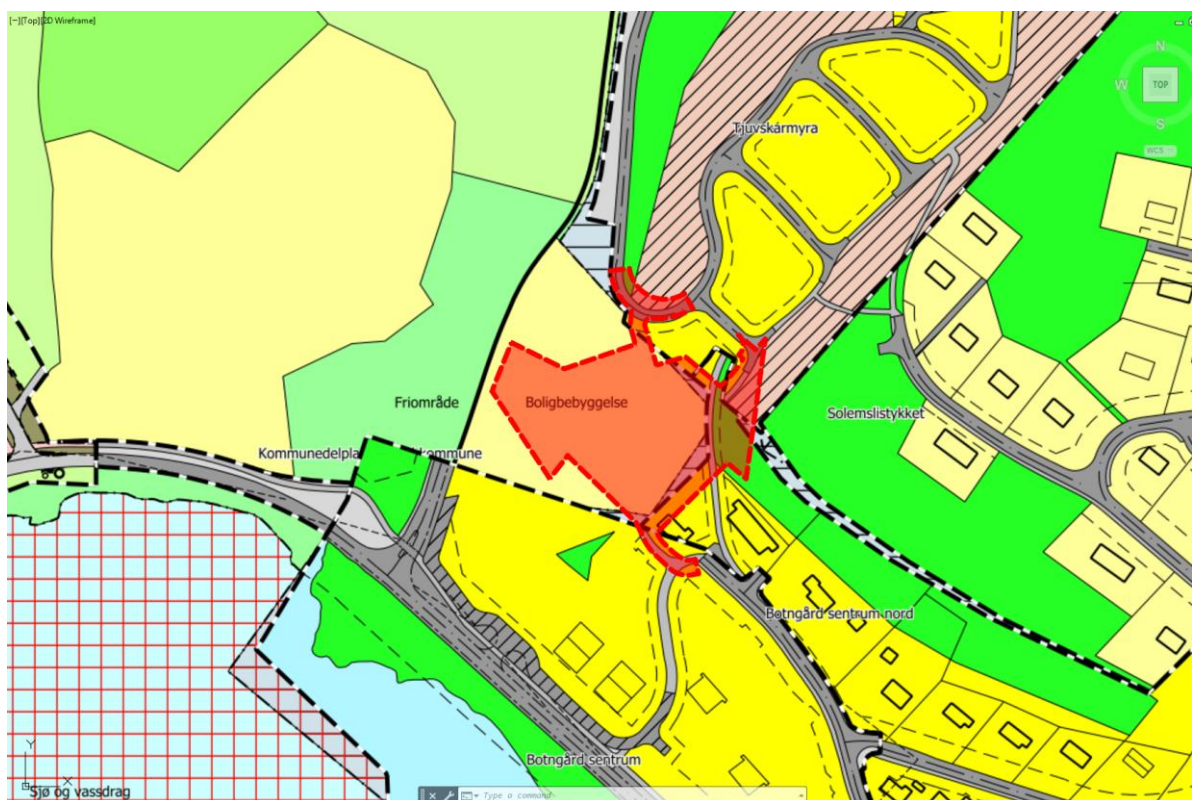
Med bakgrunn i dette vurderes det at det ikke er behov for konsekvensutredning med planprogram for denne detaljreguleringen.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er området avsatt til boligformål. Følgende bestemmelser i arealdelen har vært relevante i planarbeidet:

- Ved utbygging skal minimum 10% av tomtearealet opparbeides som grøntareal.
- Ved utbygging skal overvann håndteres lokal innen egen eiendom eller innen planområdet.
- Ved reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.
- I alle områder for boligbebyggelse skal det pr boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for uteoppholdsareal må minimum være 50 m² pr boenhet.
- Minimum 50% av areal til lek og uteoppholdsareal skal være universelt utformet.
- Parkering løses på egen tomt. Antall p-plasser pr boenhet avhenger av boenhetens bruksareal.
- Arealøkonomi for området er bestemt til maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr boligenhet, dvs. minimum, 0,74 boliger pr daa («Øvrige utbyggingsområder for bolig» i kommuneplanens arealdel).
- Utnyttingsgrad maksimum 30% BYA ved frittliggende småhusbebyggelse.



Figur 1: Kommuneplan for Bjugn, samt tilstøtende reguleringsplaner. Planområdet i rødt

2.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Planområdet grenser til og delvis overlapper reguleringsplan for Botngård sentrum nord (1980) og reguleringsplan for Tjuvskarvmyra (1975).

2.3 TEMAPLANER

Det foreligger ikke aktuelle temaplaner for området.

2.4 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Tiltaket er vurdert mot følgende statlige retningslinjer og føringer:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520-2012
- Naturmangfoldsloven
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

3 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

3.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Det ble avholdt oppstartmøte 10.3.2020 mellom tiltakshaver, Kystplan og Ørland kommune. Prosjektet ble varslet med annonse i Fosna-Folket 28.4.2020.

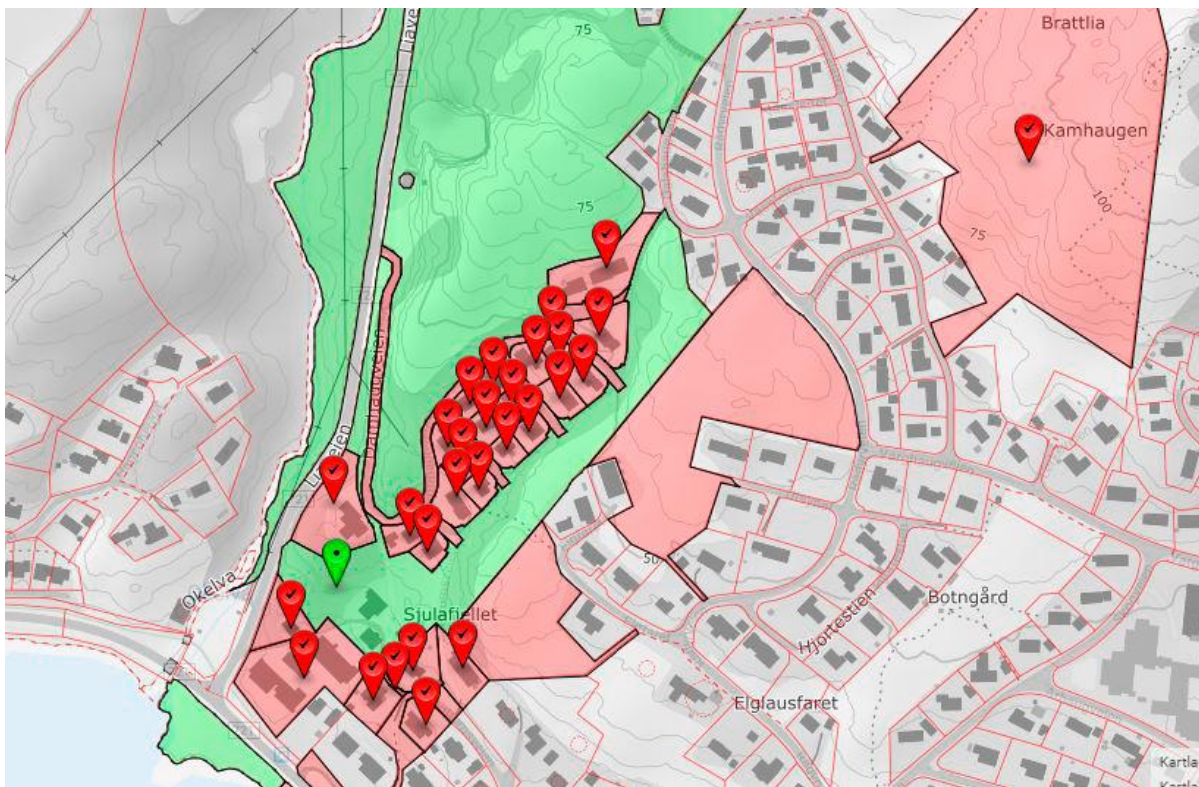
Naboer som i henhold til liste fra kommunen, og som er varslet i brev av 28.4.2020:

NAVN	POSTADRESSE	POSTNR/STED
RISETH BASSE	ASKERJORDET 62	1383 ASKER
ANDREASSEN VIVIAN	LIAVEIEN 9	7160 BJUGN
AUNE KURT INGAR	SENTRUMSVEIEN 17	7160 BJUGN
BARSETH OLE JOHNNY H	ELGFARET 5	7160 BJUGN
BERRE IDA KRISTINE	SENTRUMSVEIEN 17C	7160 BJUGN
BJUGN UTVIKLING AS	FELLVEIEN 6	LYSØYSUNDET 7168
BOTNGÅRD SVANHILD	POSTBOKS 82	7159 BJUGN
BRAA KIEL ARVE	SKARVEIEN 2	7160 BJUGN
BRAA LARS ANDERS	SNEEGGVEGEN 51	7540 KLÆBU
BRAAOLA	LEIRAKERVEGEN 60	7039 TRONDHEIM
BREIVOLD ANN MARGIT	MYRVEIEN 3	7160 BJUGN
SPAREBANK BJUGN	POSTBOKS 232	7159 BJUGN
DRØYVOLLSMO HANNE	SKARVEIEN 3	7160 BJUGN
DYBWAD TERIE	MYRVEIEN 2	7160 BJUGN
EKSETH ELIN VALVIK	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
EKSETH LEIF	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
ENGDAHL FREDMUNN	SENTRUMSVEIEN 19A	7160 BJUGN
IELDSAUNET ANNE KRISTIN	TIUVSKARDVEIEN 2	7160 BJUGN
FÆRLI EDVIN	UAVEIEN 11	7160 BJUGN
FJÆRLI RANDI STERTEN	UAVEIEN 11	7160 BJUGN
FOSTERVOLD ARNE	DAMHAUGVEIEN 1A	7160 BJUGN
GJØLGA MERETE	DAMHAUGVEIEN 2 C	7160 BJUGN
GRØTTAN ANN JORUN	ELGFARET 5	7160 BJUGN
HAGEN ODDMUND	SKARVEIEN 1	7160 BJUGN
HANSEN ARNE PETTER	OSVEIEN 77	7165 OKSVOLL
HANSEN FREDRIK TORKILSON	LIAVEIEN 5	7160 BJUGN
HELLEM BRIT ASTRID	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
HELLEM ODD	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
HÅRSTAD ASTRID NILSINE	SENTRUMSVEIEN 17A	7160 BJUGN
JENSEN ODA EIDEM	TIUVSKARDVEIEN 4	7160 BJUGN
KARLSEN KNU	TJUVSKARDVEIEN 6	7160 BJUGN
KOTENG OLE GUNNAR	DAMHAUGVEIEN 6 C	7160 BJUGN
KOTTE ODD ERIK	MYRVEIEN 5	7160 BJUGN
KRIEG ELISABETH	SENTRUMSVEIEN 17F	7160 BJUGN
KRIRAM JAY	DAMHAUGVEIEN 1A	7160 BJUGN

KVERNDAL ELLY SYNNØVE	DAMHAUGVEIEN 3	7160 BJUGN
LANGVOLD RITA	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
LANGVOLD TOR	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
LEIKVANG AUD	HAGENBERGET 8	7160 BJUGN
LEIKVANG ROBIN MOEN	DAMHAUGVEIEN 8	7160 BJUGN
LIENG PER HENNING	POSTBOKS 168	7159 BJUGN
LILLELI FRANK	TJUVSKARDVEIEN 5	7160 BJUGN
LØVIK LINE OLSEN	VALSNESVEIEN 43	7165 OKSVOLL
MELUM ROAR	SKARDEKRA 9	7160 BJUGN
MELUM TOR	LIAVEIEN 15	7160 BJUGN
MIKKELHAUG INGE	HUSØYVEIEN 104	7166 TARVA
MONSTAD FRANK ARVE	LIAVEIEN 13	7160 BJUGN
MYHRE TRUDE MERETE	SKARDEKRA 9	7160 BJUGN
MYRAN JANICKE	LIAVEIEN 19	7160 BJUGN
NERGÅRD ANDREAS	MYRVEIEN 1	7160 BJUGN
NÅVIK ASMUND	SENTRUMSVEIEN 21	7160 BJUGN
NÆBB KINE	SENTRUMSVEIEN 17	8 7160 BJUGN
PHOSRI VIPADA	KLAKKENVEIEN 131	7160 BJUGN
RØDSJØ ANNE TORILL	LIAVEIEN 5	7160 BJUGN
RØDSJØ VIGGO	LIAVEIEN 5	7160 BJUGN
RØDSJØSÆTHER RONNY	LYNGRABBEN 6B	7160 BJUGN
SAGBAK EVA	TJUVSKARDVEIEN 3	7160 BJUGN
SAGBAK MAGNE JOHANNES	TJUVSKARDVEIEN 3	7160 BJUGN
SIMONSEN OLGA KRISTINE	LIAVEIEN 1	7160 BJUGN
SKÅNØY STURLA	TJUVSKARDVEIEN 4	7160 BJUGN
STORRØNNING SOLBJØRG	SENTRUMSVEIEN 17	D 7160 BJUGN
SØRSETH ÅSHILD KARINA	KRISTOFFERS VEI 11	7130 BREKSTAD
TVETE HALLVARD	HAGENBERGET 8	7160 BJUGN
TÅRNESVIK HEGE CAMILLA	DAMHAUGVEIEN 5	7160 BJUGN
VALSNESET EIENDOM AS	VV/ ARNT-IVAR,C/O INAQ.AS	7462 TRONDHEIM
WANGSMO CARINA RØSTAD	MYRVEIEN 1	7160 BJUGN
WIND ANNE GERBEN	LIAVEIEN 3	7160 BJUGN
WINSJANSEN MAY J JOHANSEN	TJUVSKARDVEIEN 1	7160 BJUGN
ØRLAND KOMMUNE	ALF NEBBS GATE 1	7160 BJUGN
ISDAHL VIGDIS	EC DAHLS GATE 12	7012 TRONDHEIM
HAUGSNÆSS KIRSTEN	SJØSIDEN 75	7130 BREKSTAD
THORESEN UNNI	SENTRUMSVEIEN 16	7160 BJUGN
BOTNGÅRD JARL ERIK	ROSTADVEIEN 22	7140 OPPHAUG
BOTNGÅRD MONA	RYSEBOVEIEN 53	6240 ØRSKOG
BOTNGÅRD GORAN		
BOTNGÅRD ELISE		

Følgende offentlige instanser er varslet:

Organisasjon	E-post
Fylkesmannen i Trøndelag	fmtlpost@fylkesmannen.no
Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
NVE	rm@nve.no
Fosen brann- og redningstjeneste	postmottak@orland.kommune.no
Fosen Renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
Nettselskapet AS	post@nettselskapet.as
Mattilsynet avd. Innherred og Fosen	postmottak@mattilsynet.no
Sametinget	samediggi@samediggi.no
Ungdomsrådet i Ørland	postmottak@orland.kommune.no
Eldrerådet i Ørland	postmottak@orland.kommune.no



Figur 2: Kart over varslede naboer

3.2 MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART

Fra opprinnelig planbeskrivelse ligger følgende merknader ved oppstart, oppsummert av Kystplan:

3.2.1 Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen vil at planen skal styrke bokvalitet og folkehelse ved å sikre trygge gang- og sykkelløsninger, solrike ute- og lekearealer, universell utforming og god trafikk-sikkerhet. De ber også om omtanke for klima, energi, friluftsliv og barn og unges behov, samt at aktsomhetsplikten for kulturminner tas inn i bestemmelsene. Risikoen for fredete kulturminner anses lav, men arbeid må

stanses og myndighetene varsles ved funn. Endelig uttalelse kommer først ved høring/offentlig ettersyn.

3.2.2 Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren er positiv til fortetting, men krever bestemmelser som sikrer høy arealutnyttelse og begrenser bakkeparkering. Planen må håndtere overvann åpent, utrede naturmangfold og fjerne fremmede arter, redegjøre for støy, luftkvalitet og klima-tilpasning, samt gjennomføre en grundig ROS-analyse med særlig vekt på kvikkleire og trygg skolevei. De varsler mulig innsigelse dersom slike forhold ikke dokumenteres og sikres juridisk i reguleringen.

3.2.3 Statens vegvesen

Vegvesenet minner om nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og forventer at det legges til rette for myke trafikanter etter prinsippene om universell utforming, samt at støyforhold vurderes. Detaljert ansvar for fylkesveg 721 ligger nå hos fylkeskommunen, men Vegvesenet tilbyr fortsatt faglig bistand.

3.2.4 NVE

NVE ser det som positivt at tema om geoteknikk og overvann er belyst i oppstartsmøtet. Ønsker at geoteknisk rapport; eventuell uavhengig kvalitetskontroll må være ferdig før høring. De understreker at VA-plan med overvanns-strategi må utvikles i selve planarbeidet, ikke først når man kommer til byggesak. NVE anbefaler konkrete bestemmelser som sikrer lokal, åpen håndtering av overvann, bevaring av flomveier og klimatilpasning.

3.2.5 Mattilsynet

Mattilsynet ser ingen konflikt med kommunale drikkevannskilder, men ber om at private brønner kartlegges. I ROS-analysen må det vurderes om økt boligantall påvirker distribusjons-nettet, leverings-sikkerhet og drikkevannsforsyning. Utover dette har de ingen merknader til planarbeidet.

3.2.6 Sametinget

Sametinget anser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente samiske kulturminner i området og har derfor ingen innsigelser. De ber likevel om at den generelle aktsomhetsplikten tas inn i regulerings-bestemmelsene, slik at arbeid stanses og kulturminnemyndighetene varsles dersom funn gjøres.

3.2.7 Organisasjoner

Ingen organisasjoner har fremmet merknader til tiltaket.

3.2.8 Naboer

3.2.8.1 Engdahl gbnr 20/100

Engdahl-familien protesterer mot planlagt «tomt 6», som de mener vil ligge for tett på verandaen deres, gi innsyn, støy og verdifall. De ønsker enten å kjøpe tomten selv eller få økonomisk kompensasjon. Som alternativ foreslår de rekkehus på eksisterende tun i stedet for seks eneboliger. De uttrykker også bekymring for økt trafikk og avviser å avstå areal til eventuell vegutvidelse nær eiendommen.

3.3 FØRSTE GANGS BEHANDLING OG MERKNADER/INNSIGELSER

Planen ble behandlet politisk 21. juni 2022 og vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 5. juli 2022 til 15. august 2022.

Til høringen kom det følgende merknader:

3.3.1 Trøndelag fylkeskommune

Etterlyser kun én generell bestemmelse: Dersom kulturminner dukker opp under anleggsarbeid, skal arbeidet stanses og funnet meldes til kulturminnemyndighetene. Ingen øvrige merknader.

3.3.2 Statsforvalteren i Trøndelag

Gir faglige råd om:

- Øke utnyttelsesgraden (flere boenheter) for å spare dyrka jord
- Ta inn krav om ladepunkter for el-bil og minimum sykkelparkering
- Endre bestemmelse 3.4 slik at området kartlegges for fremmede arter og at skadelige arter fjernes/ikke plantes

3.3.3 Statens vegvesen

Registrerer at universell utforming og støy er fulgt opp, men savner:

- Vegprofiler som viser at f_V1/f_V2 kan bygges i bratt terreng etter vegnormal N100
- Areal til skjæringer/fyllinger
- Klarere løsning for å stenge gang-/sykkelveien f_GS1 for gjennomkjøring, samtidig som drift/renovasjon ivaretas.

3.3.4 NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat godtar i prinsippet seks nye eneboliger, men krever at kommunen fremlegger en oppdatert geoteknisk vurdering som bekrefter at kvikkleiresonen i nedre del av planområdet er riktig avgrenset og at alle terrenginngrep kan gjennomføres uten å redusere stabiliteten. De etterlyser også en fullverdig overvannsstrategi: løsninger må beskrives i planen og forankres som bindende bestemmelser. Uten slik dokumentasjon ville NVE fremmet innsigelse, men ettersom fristen var ute velger de i stedet å gi sterk faglig anbefaling om å innarbeide kravene før vedtak.

3.3.5 Mattilsynet

Ber utbygger og kommune forsikre seg om at vann-/slokkevann-kapasiteten i ledningsnett er tilstrekkelig. Ingen flere merknader.

3.3.6 Naboer

3.3.6.1 Lieng gbnr 50/69

Bekymret for at økt tette arealer fører til store vannmengder som renner ned på nabotomtene og kan destabilisere massene. Etterlyser plan for dimensjonert overvanns- og kloakksystem samt tilpasning til grunnforholdene; ingen innsigelse mot riving av eksisterende bygg.

3.3.6.2 Hagen gbnr 20/286

Frykter at gesims/mønehøyde på tomtene BF4-BF5 (30 m oh, 6/9 m over terreng) vil ta utsikten, gi lavere bokvalitet og verdifall på egen tomt. Ber om samme maks-høyde som BF1-BF2 (6 m)

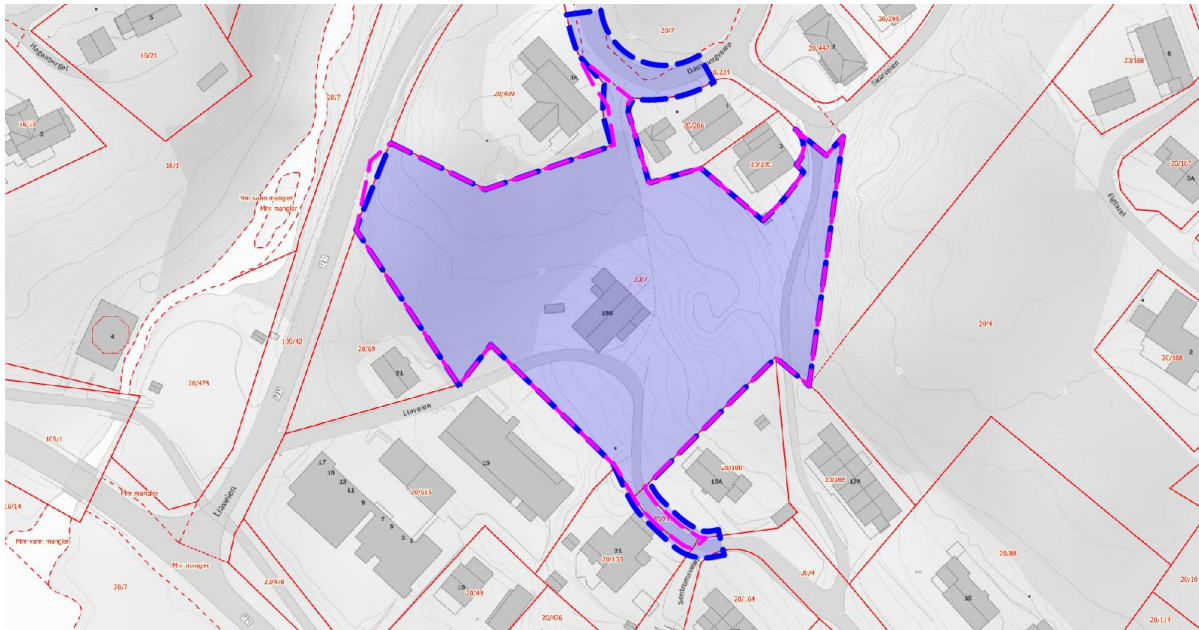
3.3.6.3 Engdahl gbnr 20/100

Ønsker ikke bolig på tomt BF1 pga nærhet, innsyn, støy og verditap; er også bekymret for mer trafikk på smal «veistubb» og vil ikke avstå areal til eventuell utvidelse.

3.4 ENDRING AV PLANAVGRENSNING

Som følge av tilbakemeldinger i høringsfasen, og følgende justeringer i reguleringsplanen, er planavgrensningen til planen endret.

Forslag til ny planavgrensning er lagt som eget vedlegg for høyere oppløsning. I illustrasjonen under vises ny grense i blått mot tidligere varslet grense i magenta.



Figur 3: Ny (blå) og gammel (magenta) planavgrensning

Ørland kommune har vurdert at endringer i planens innhold og omfang er av en sånn art at det er nødvendig med ny førstegangsbehandling.

3.4.1 Begrunnelse for endring av planavgrensning:

Gjennom reguleringsarbeidet har det blitt avdekket ulike utfordringer som krever en justering av planavgrensningen for å sikre gjennomføring.

Ny planavgrensning sikrer frisishtlinjer mot Damhaugvegen, tilstrekkelig areal for adkomst for renovasjonskjøretøy til planområdet i sør og nord, samt tilpasning til faktiske eiendomsgrenser.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 BERØRTE EIENDOMMER

Følgende eiendommer blir direkte omfattet av planavgrensningen:

Gnr.	Bnr.
20	4
20	7
20	100
20	103
20	217
20	224
20	286

4.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET



Figur 4: Planområdets beliggenhet



Figur 5: Planavgrensning

Planområdet ligger nordøst for Botngård sentrum, mellom Damhaugveien, Liaveien og Sentrumsveien. Området er ca. 8 daa stort.

Planavgrensningen følger primært eiendomsgrenser i området, med noe justering der det er behov for mer areal.

4.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK



Figur 6: Planområdet sett fra nord på tomten, med utsikt mot sør

Planområdet har ingen spesiell bruk i dag. Området er registrert i NIBIOs database Kilden som bebygd areal og skog. Det står en gammel låve midt i tomten, men er ingen nevneverdig skog her. Hovedbygget som låven hørte til, ble fjernet en gang mellom 2020 og 2022.

4.4 STEDETS KARAKTER

Området er primært omgitt av eldre frittliggende småhusbebyggelse. Sør for planområdet ligger Solsiden leilighetsbygg, bygd i 2018.



Figur 7: Utvikling over tid (Norge i bilder)



Figur 8: Solsiden leilighetsbygg foran planområdet. Foto: Google Street View



Figur 9: Nabobebyggelse i Sentrumsveien



Figur 10: Adkomst til planområdet fra Damhaugveien, mellom 20/409 og 20/286

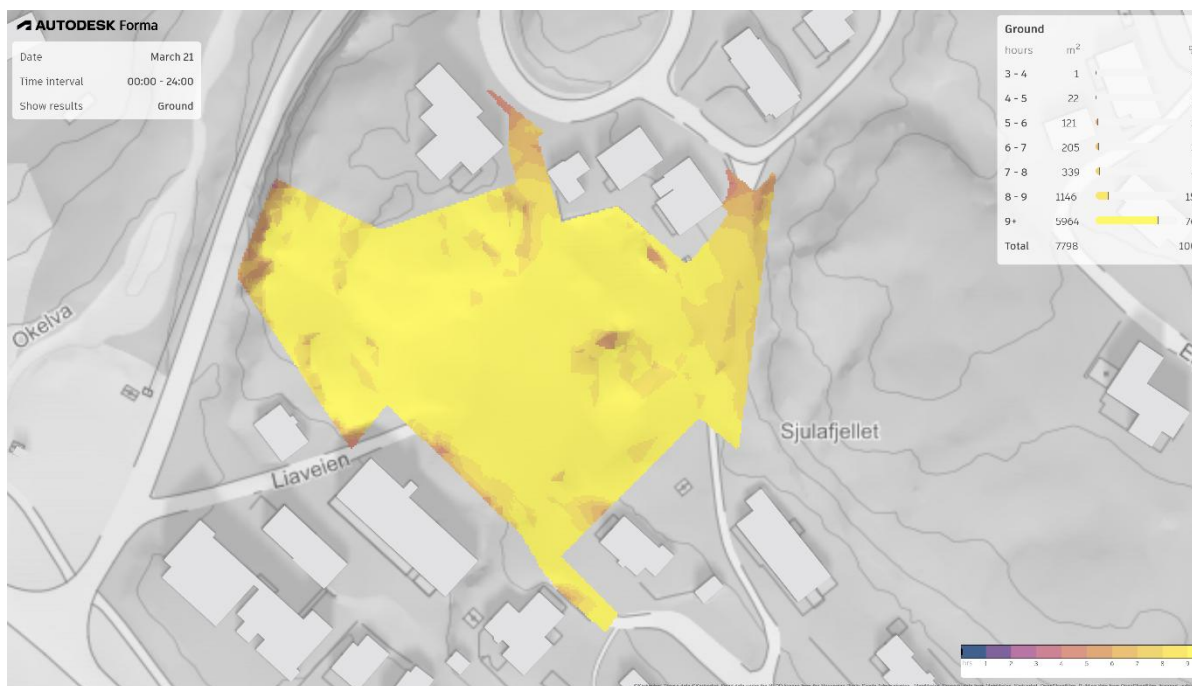
4.5 LANDSKAP



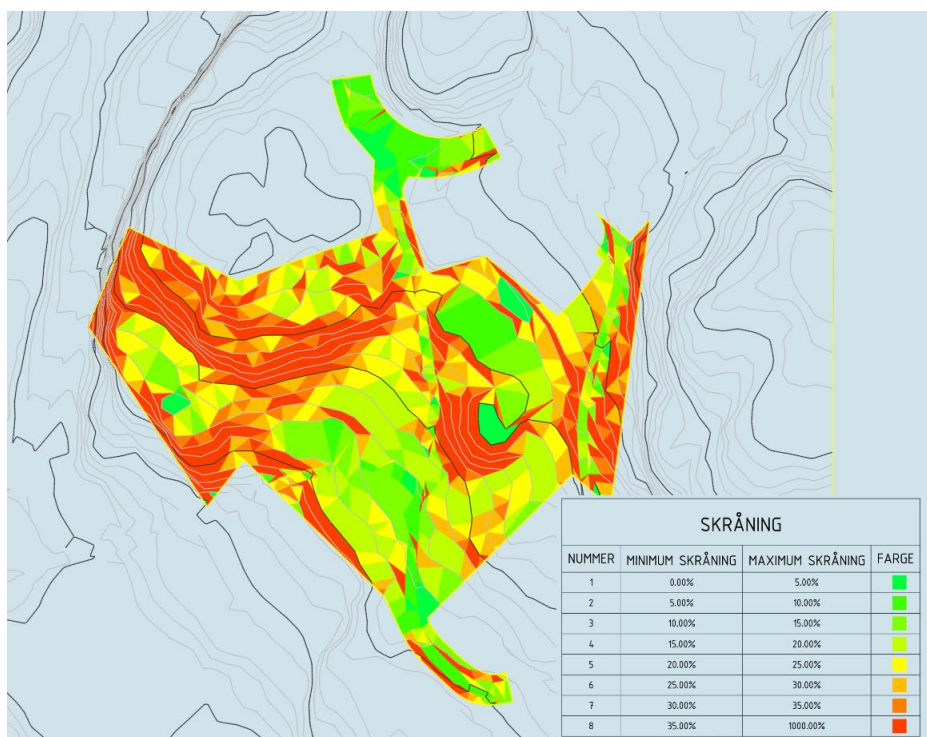
Figur 11: Planområdet, sett fra sør. Google Street View

Området tilhører Landskapsregion 24 Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag, underregion 24.08 «Ytre Fosen. Landskapet er småkupert. Her og der vises nakne bergkoller. For det meste er det tynne løsmasser. Planområdet er en vid bakke og har i hovedsak sørlig helning ned fra Damhaugveien mot Liaveien.

Området får mye dagslys. 21. mars har mer enn 76% av planområdet mer enn 9 timer sol.



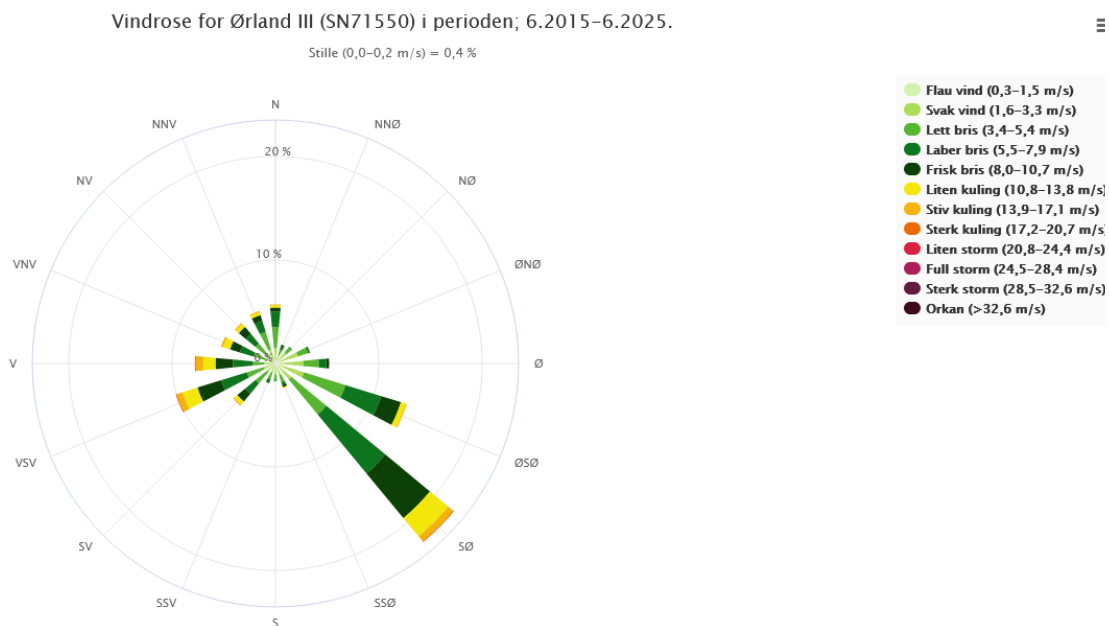
Figur 12: Soltimer 21. mars



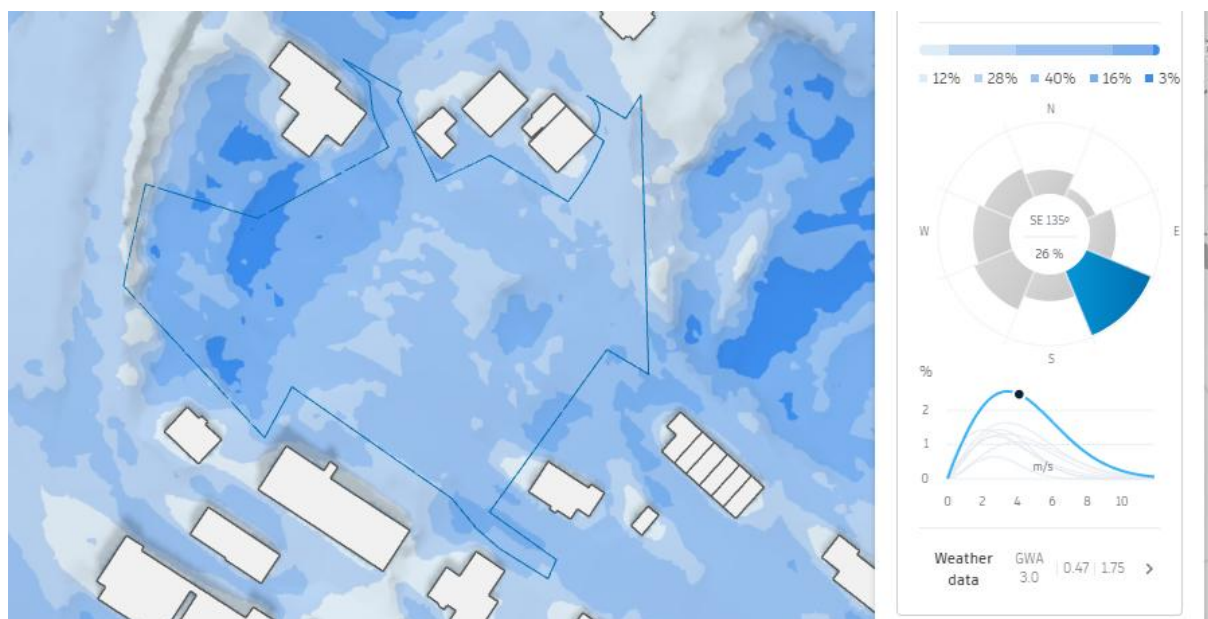
Figur 13: Skråningsanalyse av planområdet

Planområdet har en sørlig helning i hovedsak mellom 15-30%, som tilsvarer mellom ca. 1/6 til 1/3. Kotene går fra ca. kote c=+13 nede ved plangrensen til ca. c=+28 på bakketoppen.

Dominerende vindretning er fra sørøst. Vindstyrken er for det meste lett, laber og frisk bris. Målinger er hentet fra nærmeste målestasjon, som er Ørland III. Området vurderes som ikke spesielt utsatt for vind.



Figur 14: Vindrose for Ørland III (<https://seklima.met.no>)



Figur 15: Vindpåvirkning på planområde ved sørøstlig vind. Vinddata fra Global Wind Atlas

4.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det ligger ikke registrerte kulturminner i eller i nærheten av planområdet.

4.7 NATURVERDIER

Det er ikke påvist sjeldne arter innenfor planområdet. Rett nord for planområdet er det i 2010 gjort en observasjon av storspove, som er kategorisert som «Sterkt truet». Det er i forbindelse med planarbeidet innhentet en vurdering av påvirkning på naturmiljøet av Rose Haugen. Rapporten er vedlagt planen, og konkluderer med at planområdet ikke er en typisk eller verdifull lokalitet for rødlistede arter som er registrert i området, også storspove.

4.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet består primært av innmark og benyttes ikke til rekreasjon. Øst i planområdet går en gang-/sykkelveg opp fra Sentrumsveien til Damhaugveien.

4.9 LANDBRUK

Planområdet benyttes ikke som jordbruksareal.

4.10 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet har biladkomst fra Damhaugveien i nord og fra enden av Sentrumsveien i sørøst. Adkomstene er ikke opparbeidet for personbil, og er mest tilgjengelig med terrenggående kjøretøy.

Damhaugveien har fartsgrense 30 km/t og betjener et boligfelt med drøyt 20 boenheter. Sentrumsveien har fartsgrense 30 km/t.

4.11 BARNES INTERESSER

Planområdet berører ikke barns interesser.

4.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Botngård har barne- og ungdomsskole med hhv. 350 og 170 elever, og ligger ca. 1km unna planområdet. Det rapporteres om ledig kapasitet for begge skolene.

Det ligger to kommunale barnehager i Botngård-området; Kosmos og Bekkfare. I tillegg ligger en privat barnehage (Ervika naturbarnehage) noe sørvest for Botngård. Kapasiteten vurderes som god.

4.13 UNIVERSELL UTFORMING

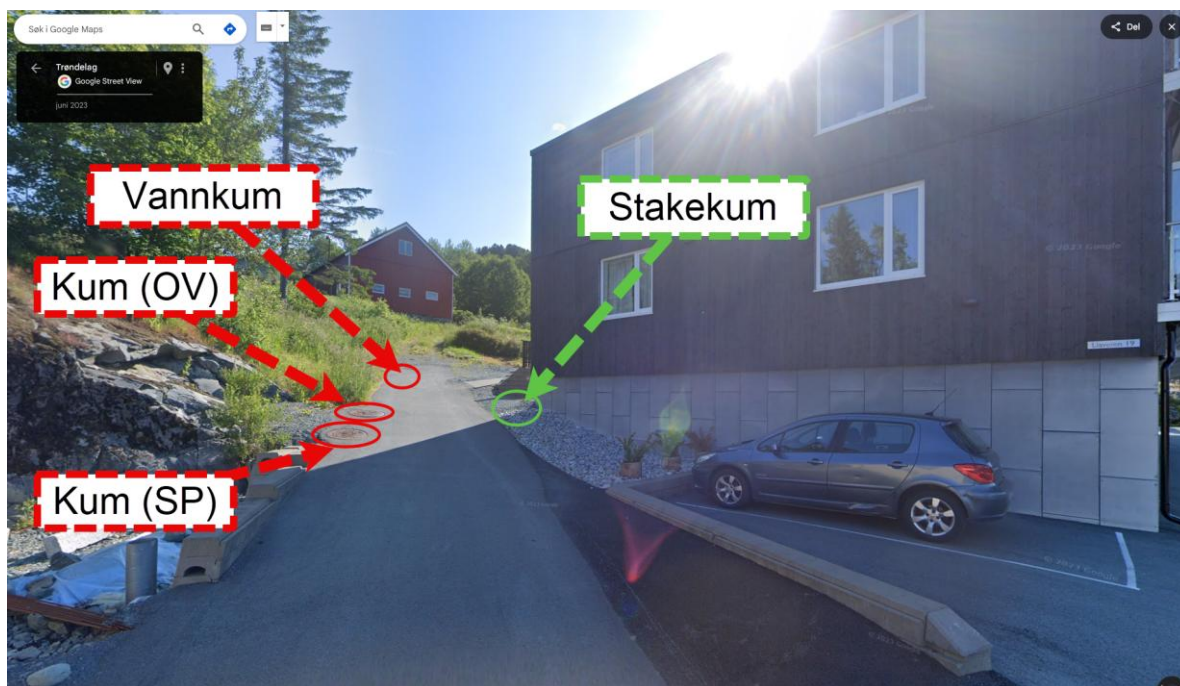
Planområdet har ikke universell utforming i dag. Gang-/sykkelvegen i øst har stigning på ca. 1/8 (12,5%).

4.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

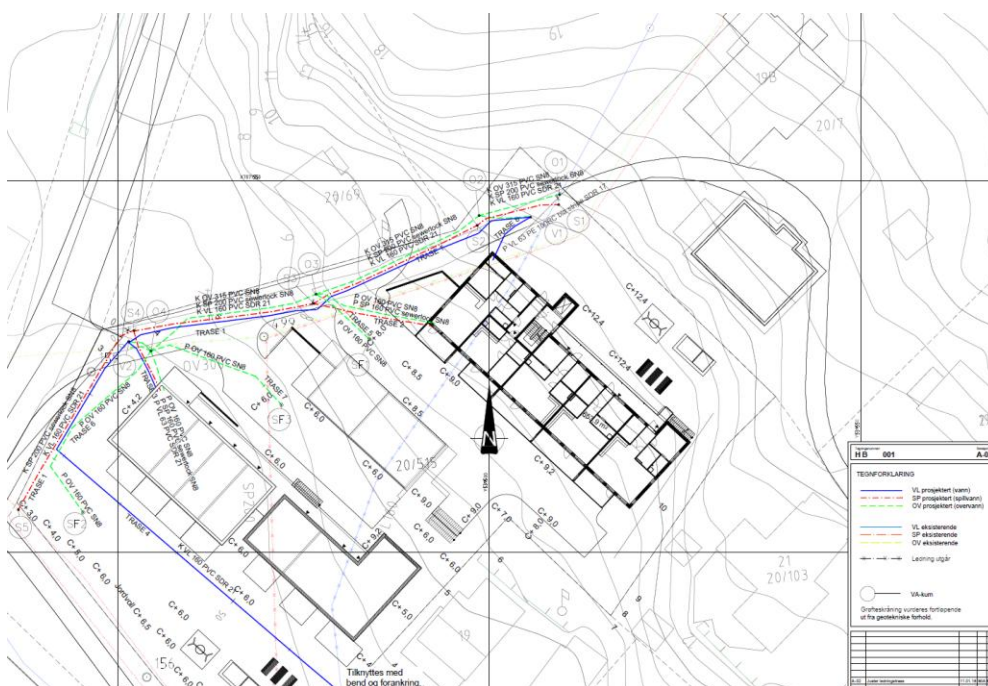


Figur 16: VA-kart fra kommunen

Det går vann-, spillvann- og overvannsledning fra Liavegen tvers over 20/7, og under garasjen til 20/286 opp til Damhaugveien. Ledningene opplyses å være gamle. Midt på 20/7 ligger en gammel kum. VA-kartet fra kommunen er noe utdatert. Spesielt kumplasseringer ved Solsiden Bjugn er avvikende fra faktisk situasjon. VA-plan fra byggesak for Solsiden Bjugn viser justerte plasseringer for kum. VA-plan viser dimensjoner for overvann OV 315 PVC, spillvann SP 200 PVC og vann VL 160 PVC. Overvannsledninger fører direkte ut til Okelva.



Figur 17: Kummer sør for planområdet



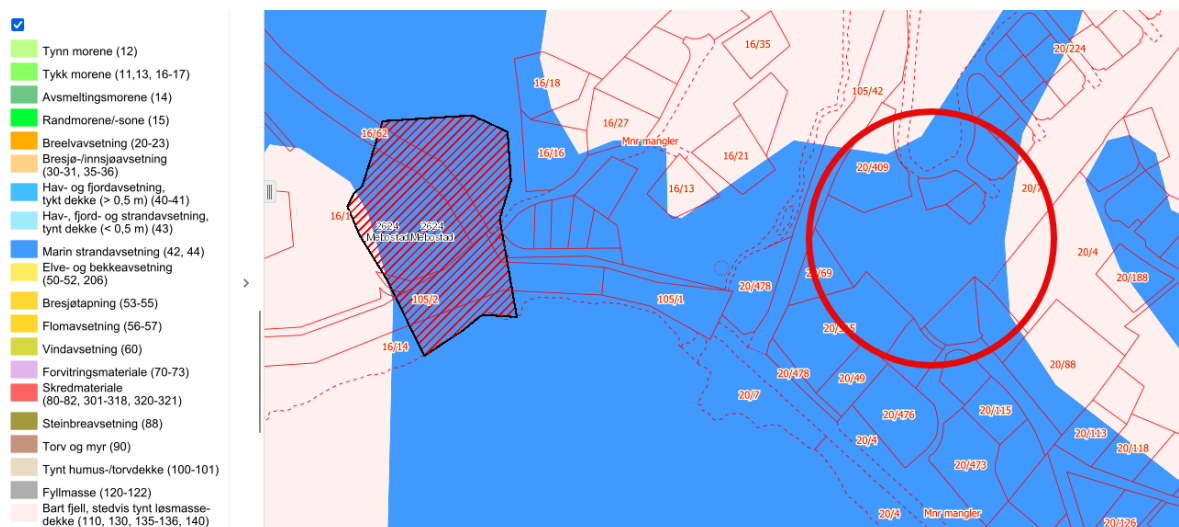
Figur 18: Utsnitt VA-plan Solsiden Bjugn (Asplan Viak)

4.15 GRUNNFORHOLD

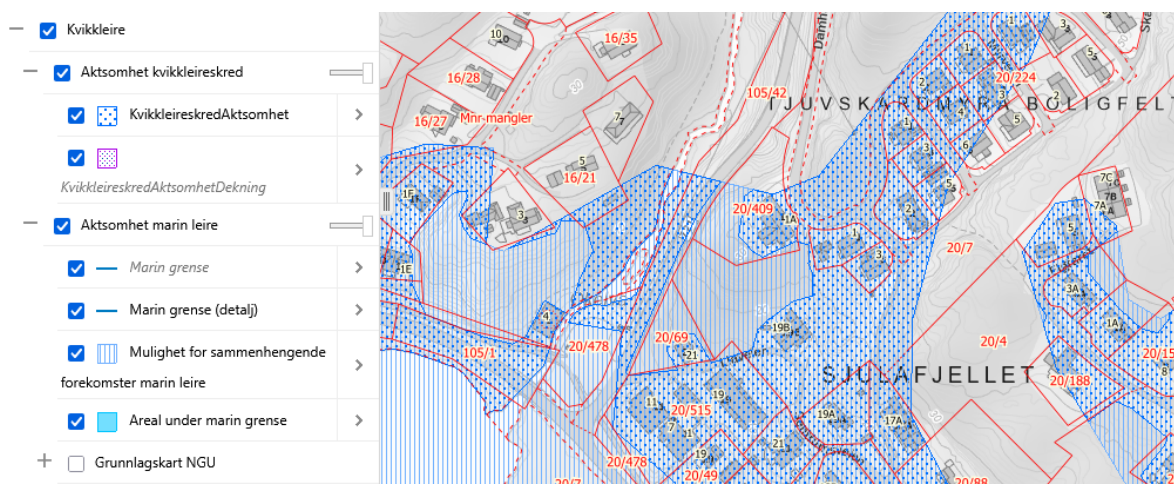
Planområdet ligger i sin helhet ligger under marin grense. Nærmeste registrerte løseområde for kvikkleire ligger ca. 230 meter unna (Mebostad, høy faregrad). Området er registrert som «Marin

Side 24 av 49

strandavsetning» i løsmassekart, med «Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke» rett ved. Befaring på tomt viser flere innslag av synlig berg innenfor planområdet.



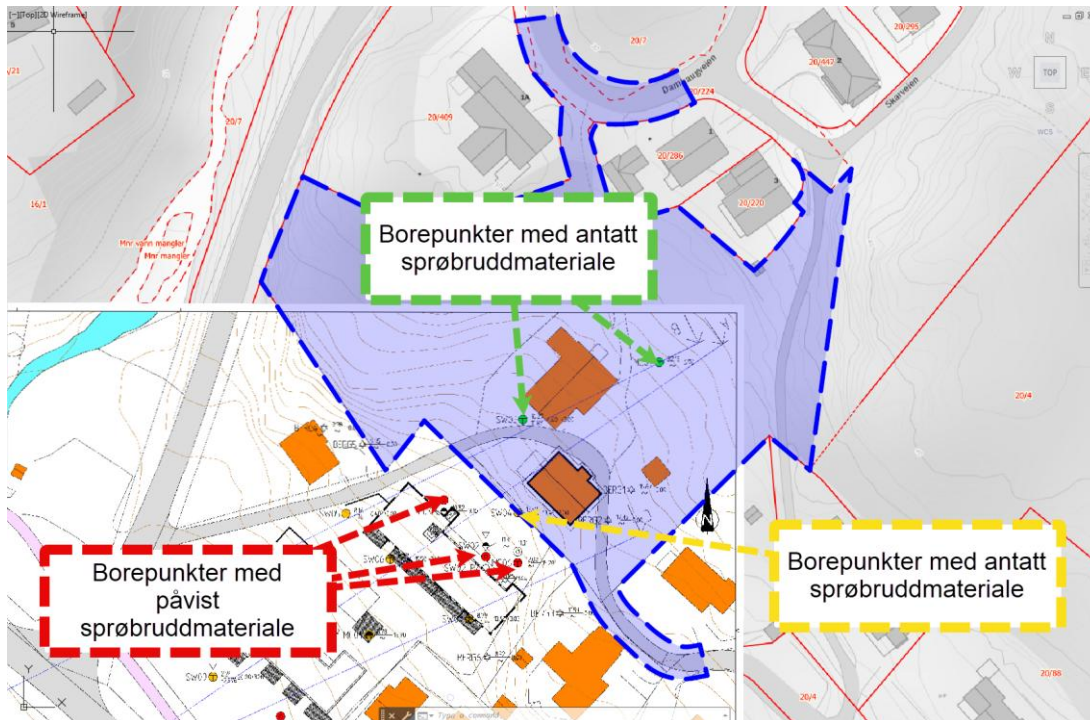
Figur 19: Løsmassekart med nærmeste registrerte kvikkleiresone inntegnet (NVE Atlas)



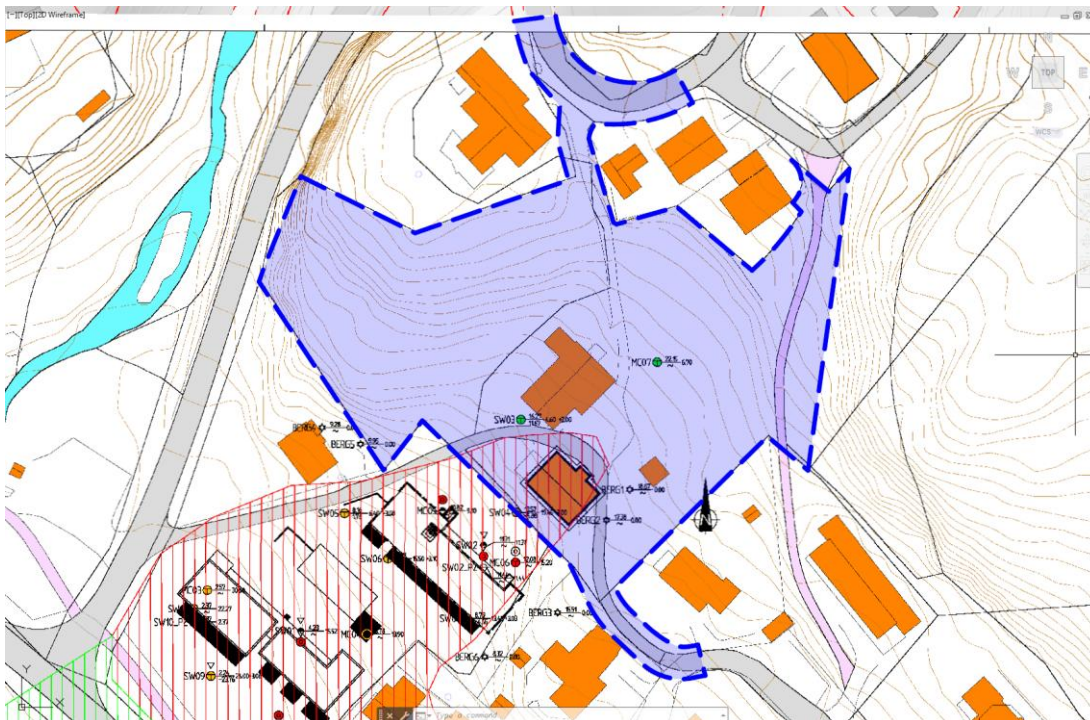
Figur 20: Marin grense og aktsomhetskart for kvikkleire (NVE Atlas)

I forbindelse med byggesak for Solsiden Bjugn på tomt sør for planområdet (gbnr. 20/515) ble det utarbeidet geoteknisk rapport av SWECO. Multiconsult har utført tredjepartskontroll. På denne tomten ble det registrert svært varierende dybde til berg.

Det ble utført boringer både på 20/515 og 20/7. I borepunktene på 20/7 ble det ikke påvist kvikkleire, men i et borepunkt i grensen mellom tomtene var det mulig/antatt påvist sprøbruddmateriale. Løsneområdet for kvikkleire er derfor vurdert å strekke seg noe inn på 20/7.

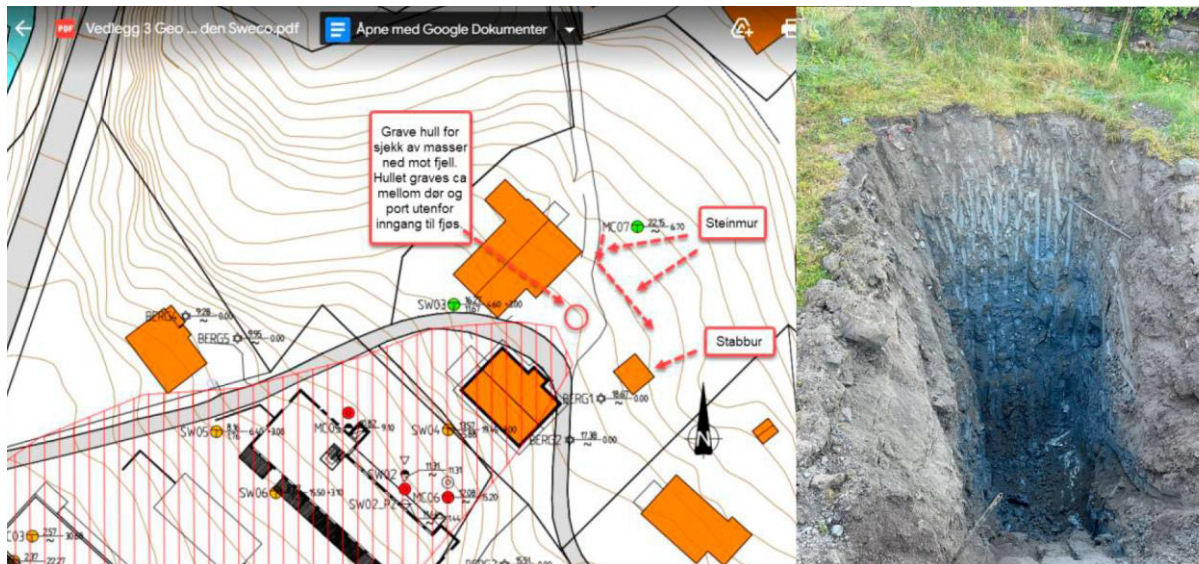


Figur 21: Borepunktskart, SWECO2017



Figur 22: Antatt løseområde kvikkleire, SWECO 2017

Oddmund Groven as gjennomførte i 2022 flere grunnundersøkelser på tomten. Resultatet av prøvegravingen viser et halvmeterdykt sjikt av jordmasser før man treffer fast leire. Leira har på det aktuelle prøvepunktet en mektighet på ca. 3,2 meter før man treffer fast fjell. Prøvehullet viser ingen tegn til kvikkleire.



Figur 23: Prøvegraving, Oddmund Groven as 2022

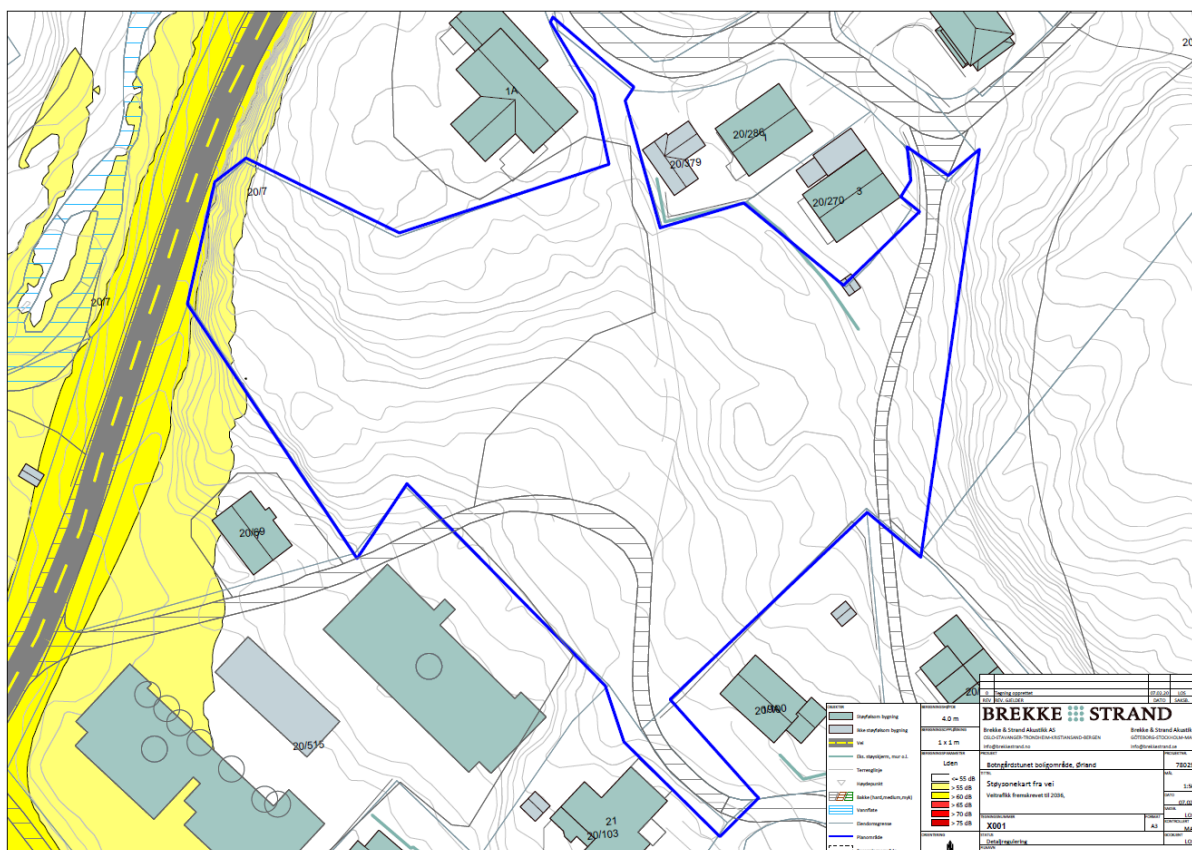
WatnConsult utførte i 2023 en befaring med prøvegraving. Den viste 2m jordmasser, antatt fyllmasse, over et tynt lag leire (0,7 – 1,2m). Under leirelaget finnes et tynt lag med stein før man treffer berg. Det ble ikke påvist sprøbruddmateriale ved prøvegravingen. WatnConsult konkluderer i sin rapport at en fint kan planlegge boliger i planområdet. I nederste del av planområdet bør en fundamenter direkte på berg, mens høyere opp bør en vurdere kompensert fundamentering. Adkomstvei kan fundamenteres kompensert. Lettere fyllmasser vil være å foretrekke.



Figur 24: Prøvegraving, WatnConsult 2023

4.16 STØYFORHOLD

Planområdet er så vidt berørt av gul støysone fra biltrafikk på Liavegen. Støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk as viser at vestre del av planområdet berøres av gul støysone. Dette er likevel en så liten del av planområdet, og vil ikke berøre planlagt bebyggelse, at det i praksis er uvesentlig. Byggegrense for BF3 er lagt i ytterkant av gul støysone slik at bebyggelse ikke berøres av støysonen.



Figur 25: Støyrappport, Brekke & Strand 2020

4.17 LUFTFORURENSNING

Planområdet er ikke berørt av luftforurensning.

4.18 FLOM

Planområdet er ikke utsatt for flom.

4.19 NÆRING

Planområdet berører ikke næringsinteresser.

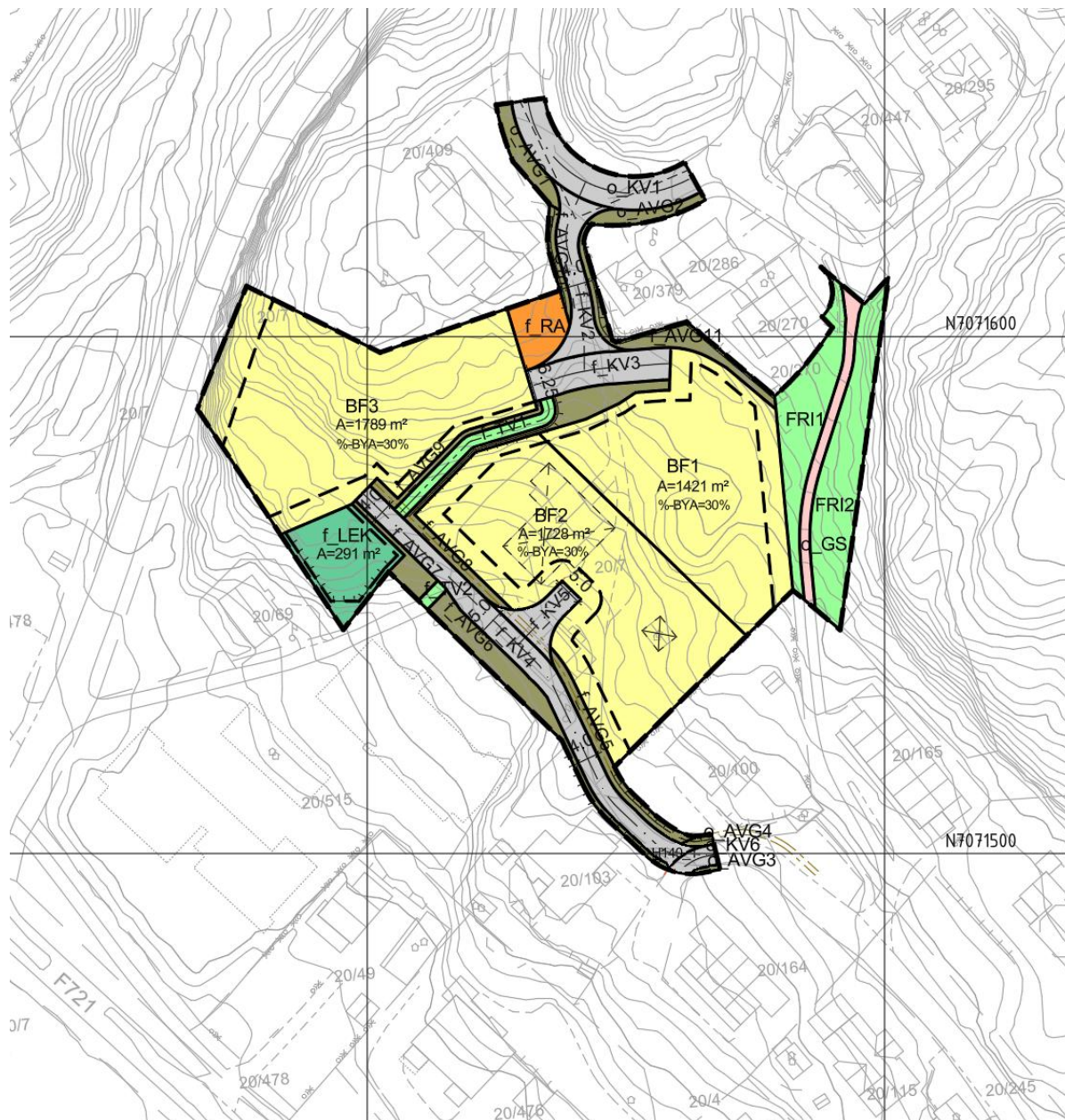
4.20 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeidet følgende rapporter:

- Geoteknisk vurdering – WatnConsult (2023)
- Støyutredning – Brekke & Strand akustikk as (2020)
- Overordnet VAO-plan og vurdering slokkevannskapasitet – CSveen as (2025)

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

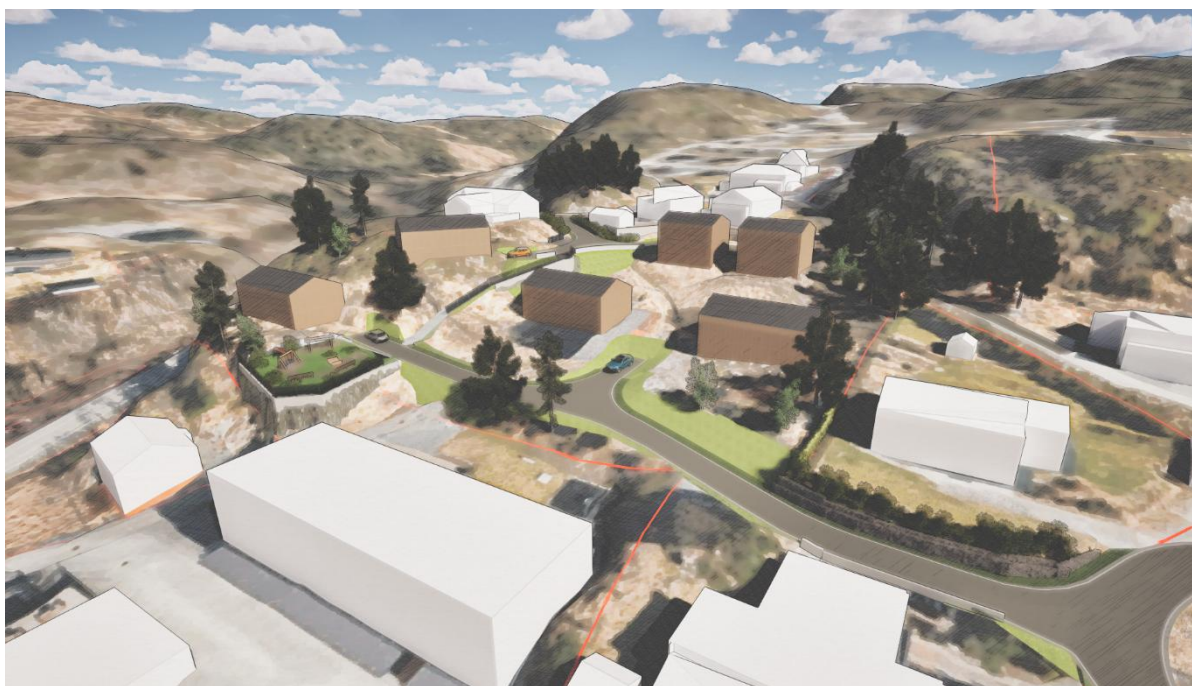
5.1 PLANLAGT AREALBRUK



Figur 26: Forslag til plankart

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	4935.6
1550 - Renovasjonsanlegg	118.9
1610 - Lekeplass	291.1
Sum areal denne kategori:	5345.7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (6)	1151.5
2015 - Gang-/sykkelveg	129.6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (9)	853.4
Sum areal denne kategori:	2134.6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3031 - Turveg	117.0
3040 - Friområde (2)	713.7
Sum areal denne kategori:	830.7
Totalt alle kategorier: 8310.9	

5.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING



Figur 27: Forslag til bebyggelse i planområdet

Det planlegges tre eneboliger med adkomst fra f_KV1 og tre eneboliger med adkomst fra f_KV2. I BF1 åpnes det for å erstatte to eneboliger med en tomannsbolig som følge av utfordrende tilpasning til

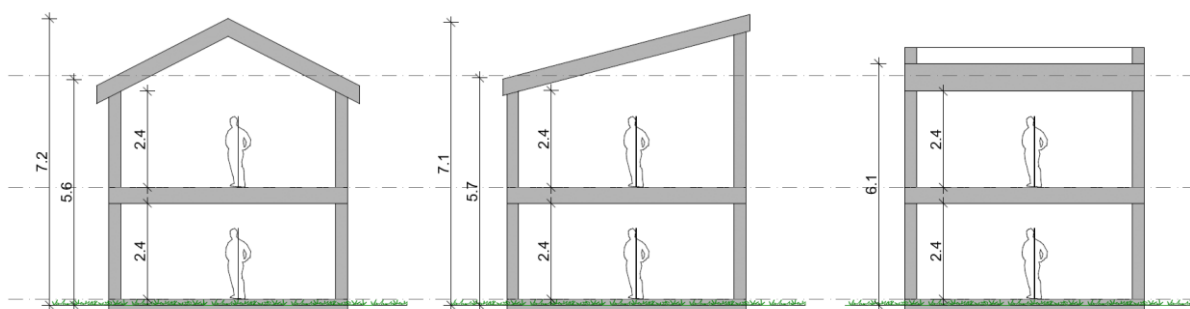
terreng, byggegrenser m.m. Boliger er plassert med hensyn til adkomstvegens nødvendige utforming og med hensyn til eksisterende terreng. Boliger i øvre del av planområdet skal fundamenteres kompensert. Det åpnes derfor for mulighet for sokkeletasje. Boliger i nedre del av planområdet skal fundamenteres direkte på berg. Disse vil kreve noe terrengtilpasning i form av utgraving/utsprengning av byggegrøp.

Bebyggelsen skal utformes med hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse, men låses ikke til et enkelt formuttrykk eller arkitekturstil. Det tillates variasjon av stil innenfor feltet. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng ved utforming av boliger. Terrenginngrep skal minimeres.

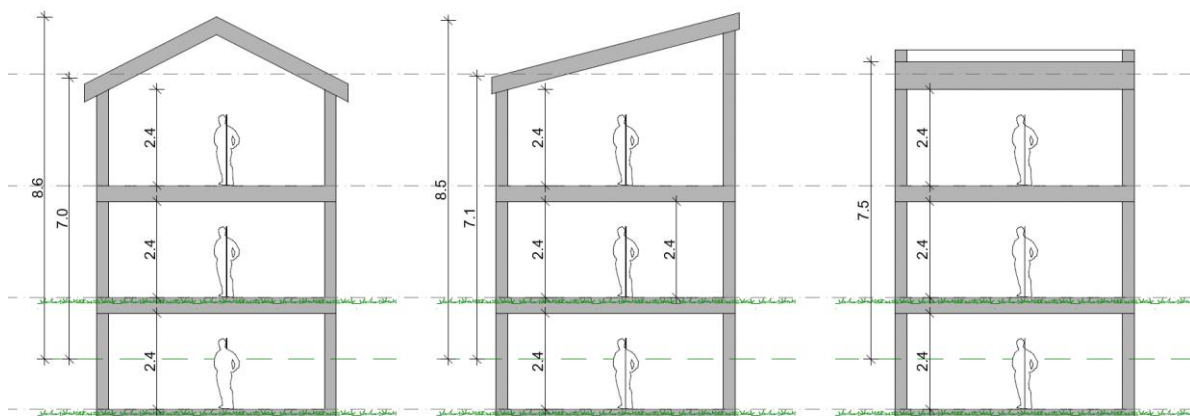
Med tanke på planområdets topografi må sannsynligvis mye privat uteoppholdsareal for de øverste boligene løses i form av terrasser og verandaer.

Regulert byggegrense er lagt 10 meter fra vegkant av Fylkesveg 721. Planområdet ligger såpass høyt over fylkesvegen at den ikke vil komme i konflikt med vegens sideområder. Andre regulerte byggegrenser i feltet er lagt inn for å hensynta avstand fra adkomstveg og intern turveg.

Ny bebyggelse blir liggende noe lavere enn eksisterende bebyggelse nord for planområdet.



Figur 28: Typiske byggehøyder bolig i to etasjer med ulike takformer



Figur 29: Typiske byggehøyder for boliger med sokkeletasje

5.3 GRAD AV UTNYTTING

Det er ønskelig med en grad av utnyttning som harmonerer med de eksisterende boligene i området, samtidig som det ivaretar muligheten for god bruk av planområdet. De seks nærmeste tomtene med småhus har utnyttning %BYA mellom 8% til 40%, med et gjennomsnitt på 21%. Vedlagt situasjonsplan viser utnyttelse i størrelsesorden 12% til 18%. Det gjøres oppmerksom på at ingen boliger er prosjektert, og behovet for garasjer, terrasser, terrengtilpasning og støttemurer m.m. er sannsynlig. Tillatt %BYA legges derfor til 30%, som gjenspeiler utnyttelsen til de nyeste tomtene i nærområdet, samt viderefører bestemmelser angitt i kommuneplanens arealdel. Dette gir mulighet for å etablere terrasser som kan kompensere for uteoppholdsareal med utfordrende helning.



Figur 30: Forslag til situasjonsplan (forenklet)

Tabell 1: Arealberegning jf. vedlagt situasjonsplan

Tomtestørrelser situasjonsplan	Størrelse	BYA jf. situasjonsplan	Utnyttelse pr. tomt
Tomt 1	668.3	88.0	13 %
Tomt 2	753.3	88.0	12 %
Tomt 3	826.1	144.0	17 %
Tomt 4	902.1	144.0	16 %
Tomt 5	793.6	144.0	18 %
Tomt 6	995.2	144.0	14 %

Utnyttelse pr. delfelt	Areal	BYA (fra situasjonsplan)	%BYA
BF1	1421	176.00	12 %
BF2	1728	288.00	17 %
BF3	1789	288.00	16 %
Samlet utnytting:	4938	752.00	15 %

5.4 STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL

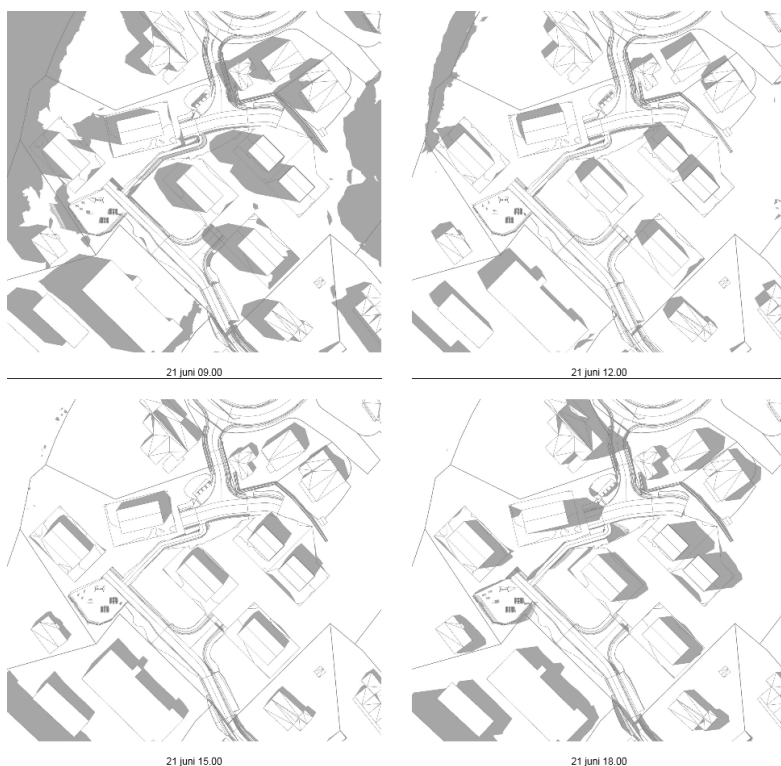
Det legges ikke opp til næringsareal i planområdet.

5.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

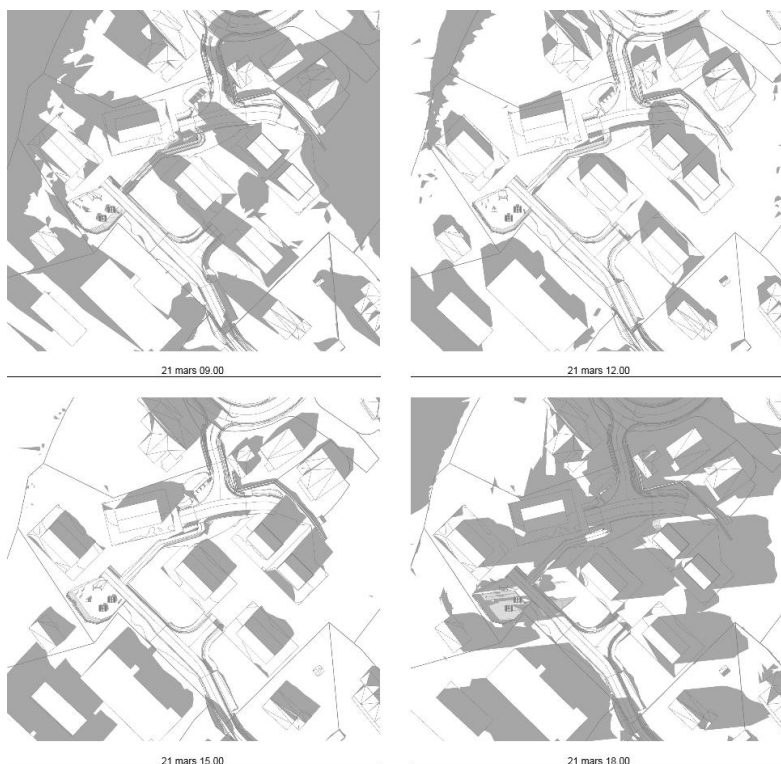
Det planlegges 6 eneboliger i feltet. I BF1 kan det være utfordrende å få tilstrekkelig plass til eneboliger av ønsket størrelse. Det tillates derfor enebolig i rekke/kjede eller tomannsbolig i BF1. Boligene skal ha god størrelse og passe godt som familieboliger.

5.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Alle boliger blir vendt mot sør/sørvest. De vil derfor få gode sol- og utsiktsforhold. Boligene blir skjermet fra trafikk og støy. Det tillates relativt høy %BYA, som gir gode muligheter for terrasser. Området ligger i kort gangavstand fra Bjugn sentrum, som dermed kan benyttes i stor grad uten behov for bil.



Figur 31: Solforhold i juni



Figur 32: Solforhold i mars

Sol- og skyggeanalyse viser at alle boliger vil få solrike fasader og uteoppholdsområder ved alle nøkkeltidspunkter i juni og mars.

5.7 PARKERING

Parkering løses på egen tomt, enten integrert i bygningskropp eller i frittstående garasjebygg. Antall parkeringsplasser pr. boenhet avhenger av boenhetens bruksareal. Parkeringskravet tilsvarer kommuneplanens arealdel for Bjugn.

1 Boenhet	> 90m ²	2 plasser
1 Boenhet	< 90m ²	1,5 plasser
1 Boenhet	< 50m ²	1,0 plass

5.8 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Planområdet vil koble seg til eksisterende kommunale ledninger som går gjennom planområdet. Som følge av at eksisterende ledninger går under garasjen til 20/286, er det behov for å justere trase for ledninger. Nye ledninger skal legges i adkomstveg f_KV2, under turveg f_TV og ned til eksisterende kummer ved Solsiden Bjugn.

5.9 TRAFIKKLØSNINGER

Planområdet får kjøreadkomst fra Damhaugveien i nord og Sentrumsvegen i sørøst. Begge adkomstvegene har utfordringer med tilstrekkelig bredde mellom nabotomter. f_KV1 i sør legges mot eksisterende støttemur mot 20/103. Det er behov for noe areal fra 20/100 for tilstrekkelig vegbredde for 12m lastebil. Det er inngått privatrettslig avtale for dette arealet. Det blir nødvendig med en støttemur mellom veg og 20/100.

f_KV2 i nord legges mellom 20/379 og 20/409. Det er inngått makeskifte med 20/409 for å sikre nødvendig vegbredde. Det blir nødvendig med lave støttemurer/stablesteinsmurer grunnet krav til stigningsforhold på vegen. Mot gnr/bnr 20/103 er eksisterende støttemur målt inn for å sikre korrekt plassering av vegkant.

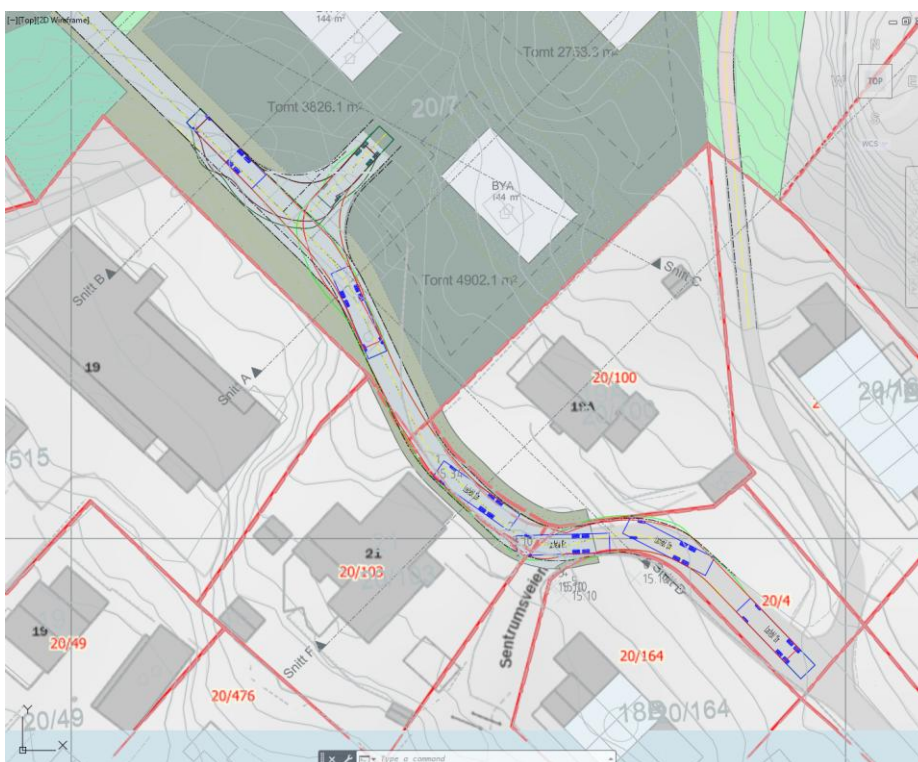
Adkomstveger er lagt med maksimalt 10% stigning.



Figur 33: Illustrasjon av adkomst f_KV1



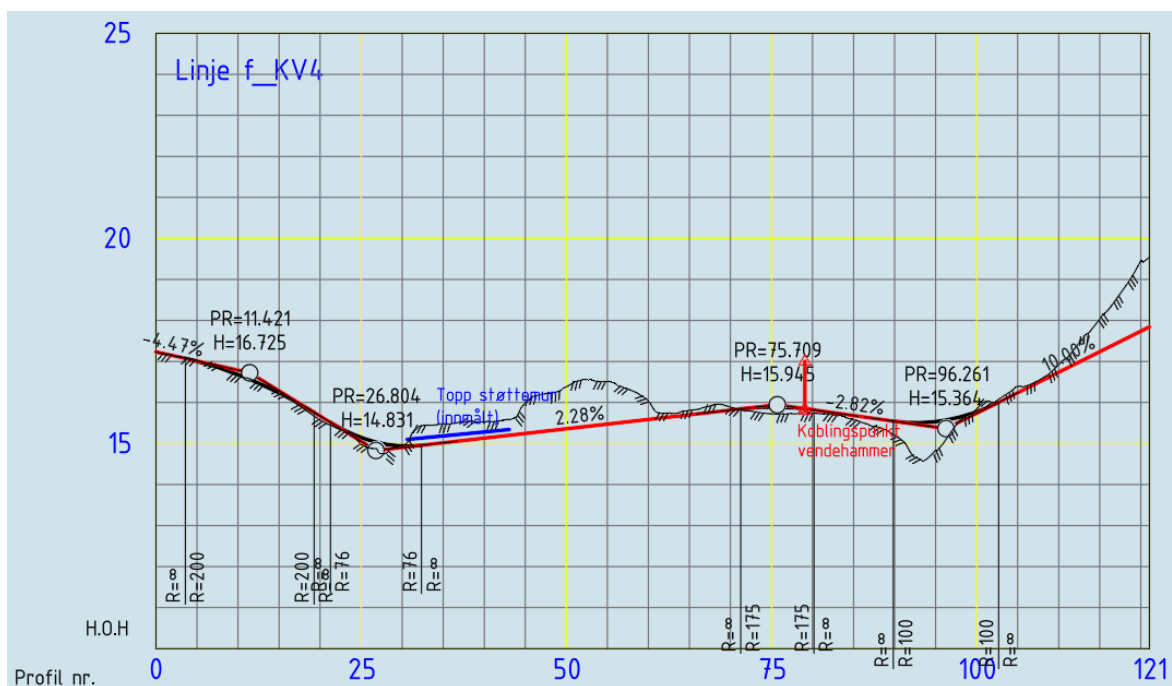
Figur 34: Illustrasjon av adkomst f_KV2



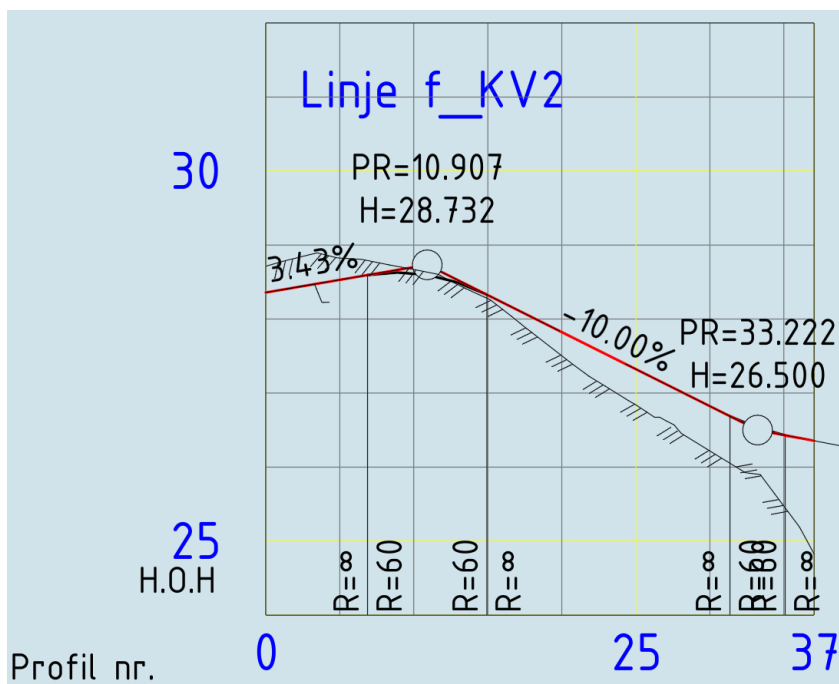
Figur 35: Sporing 12m kjøretøy f_KV1



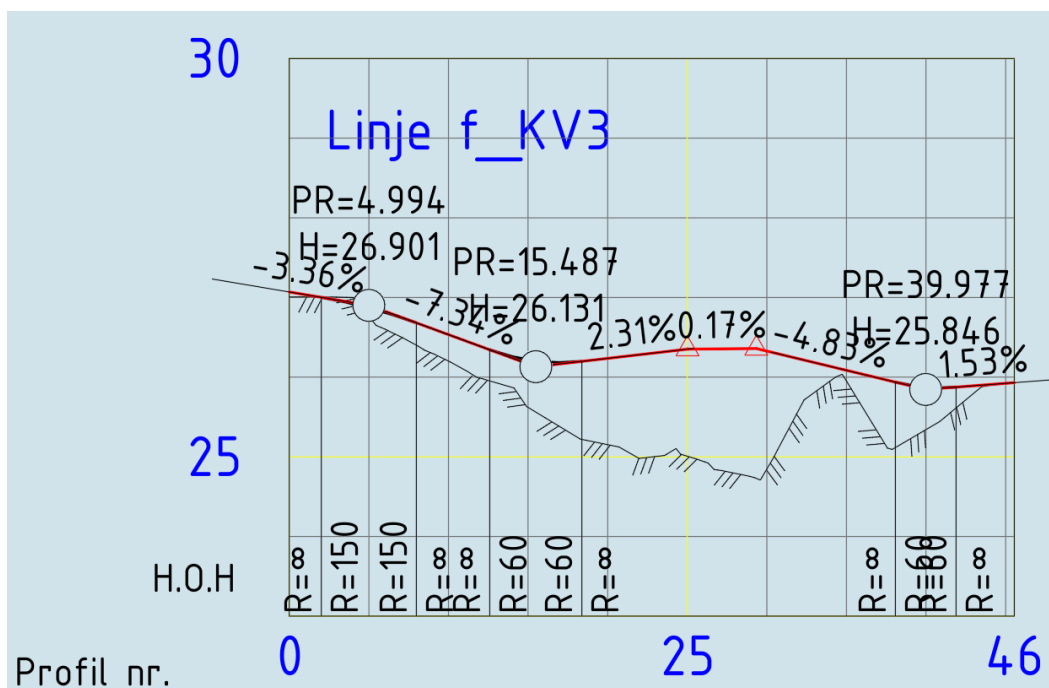
Figur 36: Sporing 12m kjøretøy f_KV2



Figur 37: Lengdeprofil f_KV4



Figur 38: Lengdeprofil f_KV2



Figur 39: Lengdeprofil f_KV3

5.10 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Nytt VAO-anlegg gjennom området vil være offentlig, med unntak av private stikkledninger.

5.11 MILJØOPPFØLGING/MILJØTILTAK

Planen utløser ingen spesielle krav til miljøtiltak eller opprydding i grunn.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er relativt bratt, og ikke egnet for spesiell tilrettelegging for universell utforming ut over krav i Byggeteknisk forskrift. Lekeplass må bygges opp med støttemurer i sør for å sikre tilfredsstillende helningsforhold.

5.13 UTEOPPHOLDSAREAL

Kommuneplanens arealdel angir krav til uteoppholdsareal, som videreføres i denne planen. Krav til uteoppholdsareal blir minimum 25m² felles areal, og minimum 25m² privat areal. Privat areal kan etableres på terrasser eller annet tilrettelagt areal.

Areal avsatt til felles lekeplass er 291m². Effektivt areal for lek vil bli noe mindre som følge av støttemurer og terrengtilpasning. Arealet vil likevel bli mer enn tilstrekkelig for å dekke kravet for felles uteoppholdsareal for seks boenheter (6 x 25 = 150). Det er mulig å utforme selve lekeplassen universelt, men adkomst fra boligene i feltet lar seg ikke utføre innenfor stigningskravene for universell utforming. Fra boligene langs f_KV1 blir imidlertid ikke stigningen opp til barnehagen høyere enn 1:10 (10%). Plassering av lekeplass gir rikelig med sol på alle nøkkeltidspunkt.



Figur 40: Forslag til lekeplass på f_LEK.

5.14 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Prosjektet medfører ingen nedbygging av landbruksareal.

5.15 KOLLEKTIVTILBUD

Planforslaget medfører ingen endringer i kollektivtilbudet.

5.16 KULTURMINNER

Planforslaget berører ikke kjente kulturminner. Ved eventuelle funn skal arbeidene stanses og kulturminnemyndighet varsles.

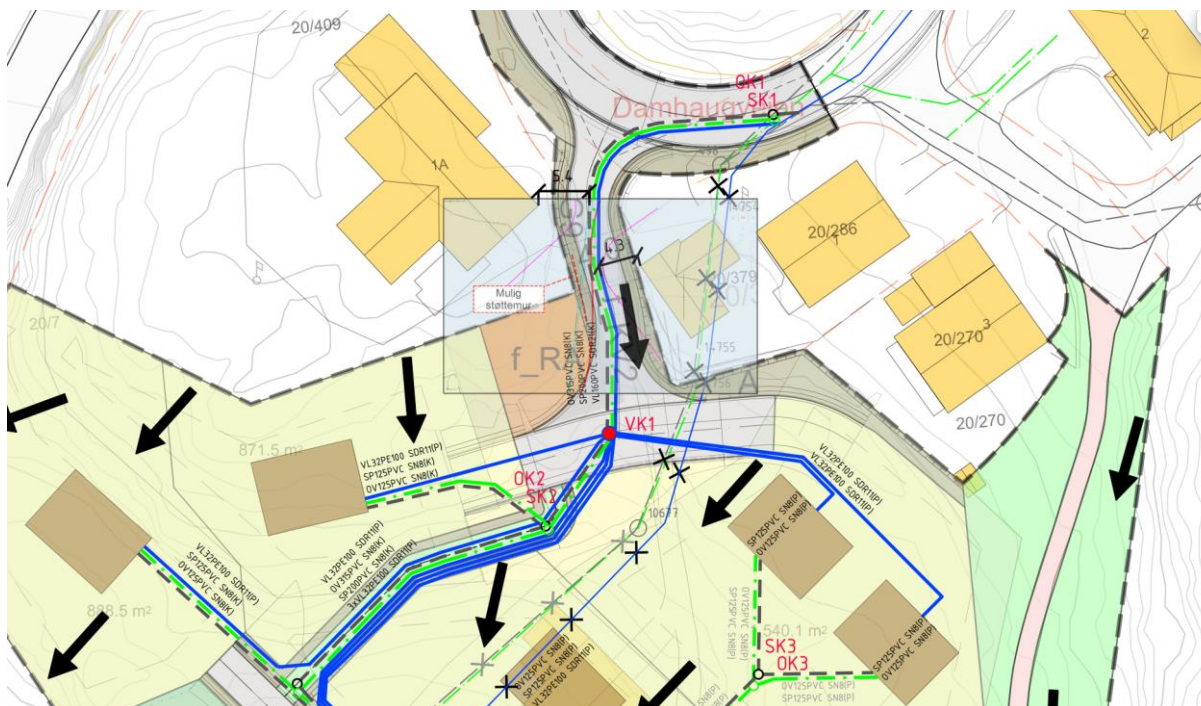
5.17 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planforslaget legger ikke opp til ny sosial infrastruktur.

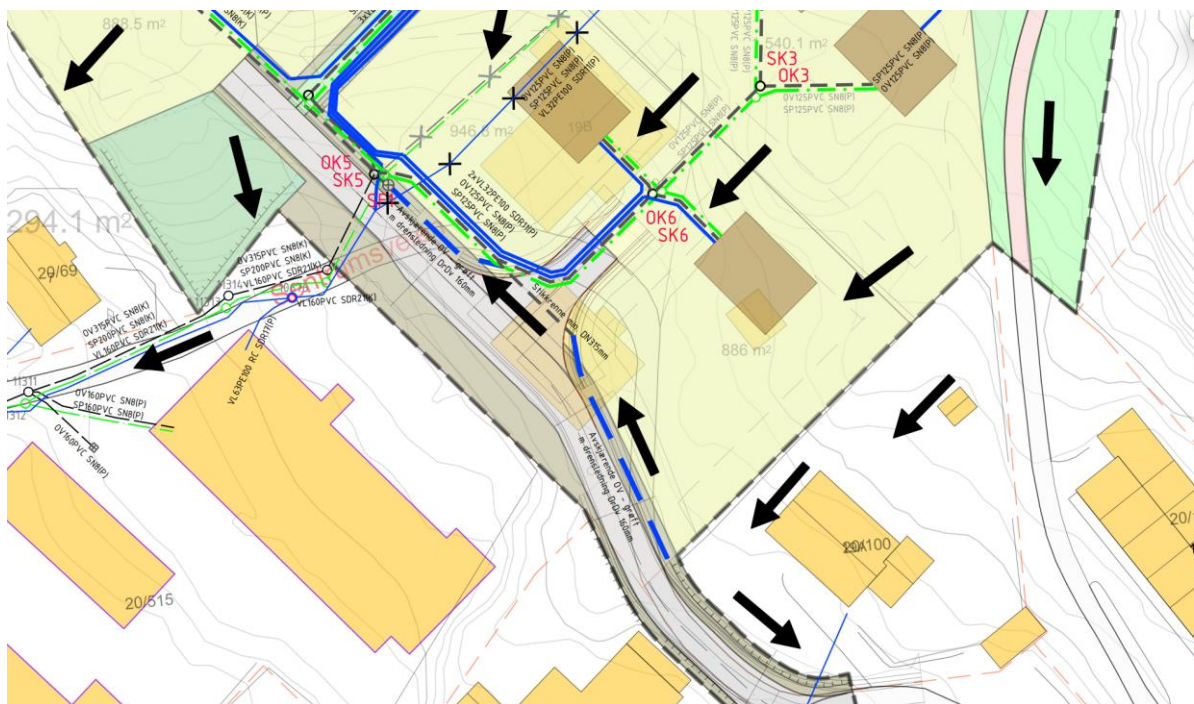
5.18 PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Planforslaget skal koble seg på eksisterende kummer ved Solsiden Bjugn sør for planområdet, og legge nye ledninger opp til Damhaugveien. Det blir nødvendig med nye kummer i kryss mellom f_KV2 og Damhaugveien for å fristille seg fra ledningene som ligger under garasjen til gbnr 20/286.

Som følge av kvikkleiresone under Solsiden Bjugn skal alt overvann samles opp og føres til overvannsledning sør for planområdet, som videre leder overvannet rett ut til Okelva. Ørland kommune har opplyst at denne ledningen er av nyere dato og har god kapasitet.



Figur 41: VAO-plan nordre del (CSveen as 2025)



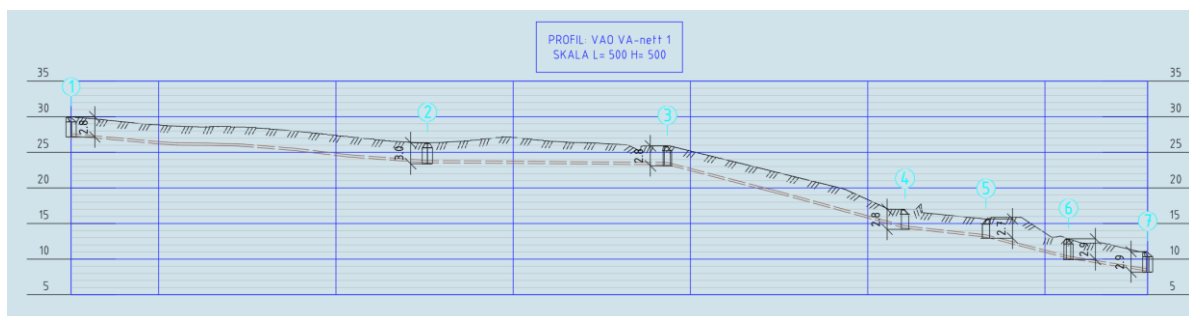
Figur 42: VAO-plan søndre del (CSveen as 2025)



Figur 43: Overordnet VA-plan (CSveen as 2025)

Utbygging av 6 boliger, veger og infrastruktur gir økt avrenning (beregnet 68 l/s, 200-års regn: 101 l/s). På grunn av kvikkleire og leirholdige masser frarådes infiltrasjon og naturbaserte løsninger. Alt overvann ledes- og tilknyttes kommunal overvannsledning direkte. Det etableres grøfter og flomveger for lokal avledning og sikkerhet. Flomveiene dimensjoneres med bunnbredde 0,5 m, sidehelning 1:2 og tilpasses for vandybder på 15–20 cm. Samlepunkt for overvann etableres ved lavbrekk med sandfang og kuppelrist. Tiltaket skal ha som primærfunksjon å bidra til sikker avledning, og redusere risiko for vannrelaterte geotekniske problemer.

Skisse for lengdeprofil viser at VA-løsningen er gjennomførbar innenfor Ørland kommunes krav til dybde på ledninger.



Figur 44: Lengdeprofil VA-løsning

5.19 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

Fosen Renovasjon utfører renovasjonstjenester i området. Det legges opp til private beholdere på egen tomt for boliger tilknyttet f_KV1. For boliger tilknyttet f_KV2 og f_KV3 legges det opp til et felles tømme punkt ved vegkrysset. Det er ikke areal for en vendehammer jf. N100. Det er derfor lagt opp til en stedstilpasset løsning, der f_KV3 er utvidet til 6,3 meter for å kunne ivareta snumulighet for lastebil (L). Vendemulighet er kontrollert med sporingskurver.

Forskrift for innsamling og behandling av husholdningsavfall for Ørland kommune stiller krav om at oppsamlingsenheter kan plasseres maksimalt 30 meter fra kjørbare veg. Kjørbare veg skal ikke ha brattere stigning enn 1:7, og tåle kjøretøy med aksestrykk 8 tonn. Planlagt løsning tilfredsstiller disse kravene.



Figur 45: Plassering og manøvrering ved renovasjonsareal f_RA

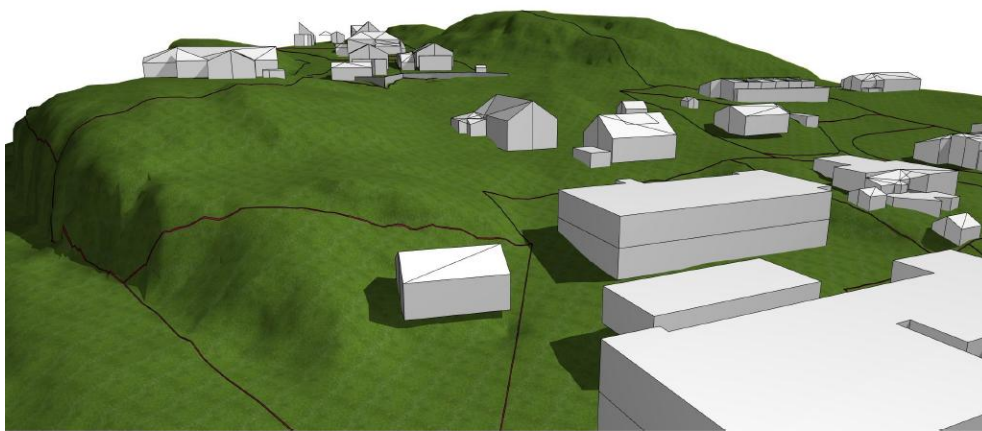
6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i tråd med KPA for Bjugn. Planforslaget er også i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet gjennom å utnytte sentrumsnære områder med effektiv arealbruk.

6.2 LANDSKAP

Planforslaget vil ikke føre til større endringer i landskapsbildet. Ny bebyggelse vil fremstå som en naturlig kobling mellom eldre bebyggelse i Sentrumsvegen, og nyere bebyggelse i Damhaugveien.



Figur 46: Planområdet før og etter utbygging, sett fra sørvest

6.3 STEDETS KARAKTER

Planforslaget viderefører stedets karakter med frittliggende småhusbebyggelse. Stedskarakteren vil ikke påvirkes i negativ grad.

6.4 BYFORM OG ESTETIKK

Byformen i området er småhusbebyggelse langs relativt trange adkomstveger. Planforslaget vil videreføre denne formen. Boligtypologien vil harmonere med eksisterende bebyggelse. Det legges ikke opp til særskilte restriksjoner til estetikk i planområdet, utover at nye boliger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i form og materialbruk.

6.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Adkomstveg og boliger er i størst mulig grad lagt på langs av kotene i planområdet. Bygningene følger derfor terrenget på en naturlig måte og reduserer negativ konsekvens for omgivelsene..

6.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Planforslaget kommer ikke i konflikt med registrerte kulturminner eller siktrom.

6.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldsloven §§8-12. Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området, og planforslaget ivaretar dermed hensynet til naturmangfold.

6.7.1 §8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser, som Naturbase og Artsdatabanken. Planområdet er i tilknytning til et eksisterende handelssentrum, og det er ikke kjennskap til vilttrekk som er innenfor eller i umiddelbarnærhet til planområdet. Det er ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor eller nær planområdet. Regulant vurderer at den eksisterende kunnskapen om området er tilfredsstillende i forhold til sakens karakter.

6.7.2 §9 Føre-var-prinsippet

I den aktuelle sak vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes.

6.7.3 §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Etter Naturmangfoldsloven skal man vurdere påvirkningen på et økosystem ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Regulant vurderer at samlet påvirkning på økosystemet ved ny bebyggelse er lav.

6.7.4 §11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpassing til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

6.7.5 §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket er av et lite omfang, og en naturlig utviding av et boligfelt, noe som tilsier at det ikke er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder.

6.8 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planforslaget legger bearbeidet lekeplass. Dette bidrar til å øke aktivitetsgrad blant barn og voksne i og planområdet.

6.9 UTEOMRÅDER

Eiendommen har i dag få uteromskvaliteter for nærområdet. Planforslaget legger til rette for store og gode private uteoppholdsarealer. Boliger vil kunne legge til rette for private uteoppholdsarealer både som hage eller terrasse. Felles lekeplass gir kvaliteter til nye beboere.

6.10 TRAFIKKFORHOLD

Byggforsk detaljblad 312.015 estimerer en bilturproduksjon på ca. 3,5-4 pr. boenhet i småhusområder. Med utgangspunkt i 6 boenheter kan en regne estimere en trafikkøkning på 24 kjt/d, fordelt halvt om halvt på Damhaugveien og Sentrumsvegen. Det vurderes at vegene er tilstrekkelig dimensjonert for å håndtere den økte trafikkmengden.

6.11 BARNES INTERESSER

Planforslaget legger til rette for lekeplass og private uteoppholdsarealer. Planen går ikke på bekostning av barns aktivitet. Det vurderes at planforslaget har positiv konsekvens for barns interesser.

6.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Hvis en regner mellom 2,5 – 3 personer pr. boenhet for enebolig/rekkehus, kan en legge til grunn en befolkningsøkning på inntil 18 personer.

I Norge ligger andelen av totalbefolkningen som er i barnehagealder (1–5 år) vanligvis på rundt 5–7%, avhengig av lokale demografiske forhold¹

Generelt utgjør barn i skolealder 14–15 % av totalbefolkningen i Norge.

Med disse tallene kan en beregne at utbyggingen totalt vil føre til følgende behov for barnehage- og skoleplasser:

Barnehageplasser:

- Lavt estimat: $18 \times 5\% = 0,9$
- Høyt estimat: $18 \times 7\% = 1,26$

Det gir et estimat på ca. 1 barn i barnehagealder for prosjektet, og det vurderes derfor som sannsynlig at det vil være barnehageplasser tilgjengelig for prosjektet.

Skoleplasser

- $18 \times 14,5\% = 2,6$

Fordeling på barnetrinn og ungdomstrinn:

- Barnetrinnet (1.–7. trinn): Ca. 65 % av barna.
 - $2,6 \times 65\% = 1,69$

¹ <https://www.ssb.no/utdanning/barnehager/statistikk/barnehager>

- Ungdomstrinnet (8.–10. trinn): Ca. 35 % av barna.
 - $2,6 \times 35\% = 0,9$

Det gir et estimat på ca. 1 til 2 barn på barnetrinnet, og ett barn på ungdomstrinnet.

Det vurderes at det er tilstrekkelig skolekapasitet til dette prosjektet.

6.13 UNIVERSELL UTFORMING

Nye boliger må forholde seg til krav til tilgjengelig boenhet i gjeldende Byggeteknisk forskrift. Det legges ikke opp til spesiell tilpasning for universell utforming som følge av bratt terreng.

6.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

TEK17 §14-2 angir energirammen for småhus som: $100 + 1600 / \text{BRA kWh/m}^2 \cdot \text{år}$. For et gjennomsnitt på 280 m^2 BRA pr boenhet blir det $105,7 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{år} = 29\,600 \text{ kWh/år}$ per bolig.

For 6 boliger blir energibehovet ca. $177\,600 \text{ kWh/år}$.

6.15 ROS

Planforslaget må ta hensyn til nedenforliggende kvikkleire. Dette tas hånd om gjennom aktiv oppsamling av overvann.

Planområdet er ikke nevneverdig utsatt av støy og støv. Tomten nærmes Liavegen kan være i nærheten av gul støysone. Dette vil uansett ikke være til hinder for bebyggelse i området, da denne vil bli gjennomgående og enkelt å legge oppholdsrom mot stille sider.

6.15.1 Geoteknikk

Veg og bygninger i kvikkleiresonen skal utføres med kompensert fundamentering, slik at egenvektsreduksjon er større eller lik påført last. Masser fjernes helt ut av sonen uten mellomlagring. Hus i nærheten av kvikkleiresonen bør fundamenteres direkte på berg eller med kompensert fundamentering. Geotekniske inngrep, f.eks. sprenging, må vurderes konkret for hver enkelt bolig. Råd angitt i geoteknisk vurdering fra WatnConsult, datert 23. mai 2023, skal følges. Henvisning til denne rapporten er tatt inn i bestemmelsene.

6.15.2 Støy

Støyberegninger viser at området ikke blir nevneverdig utsatt for støy. Alle bygninger får stille side. Byggegrense er lagt utenfor gul støysone. Det er ikke behov for egne støyskjermingstiltak. Retningslinje T1442:2021 legges til grunn for bestemmelsene.

6.15.3 Luftkvalitet

Luftkvaliteten i planområdet vurderes som god. Det er ikke behov for egne skjermingstiltak.

6.15.4 Øvrige analysetema

Planområdet vurderes å ikke være spesielt utsatt for flom eller ekstrem nedbør/overvannshåndtering. Ingen andre analysetema fra ROS-analysen vurderes å være av betydning for planområdet.

6.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planforslaget får ingen konsekvenser for jordressurser og landbruk.

6.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltaket medfører noe økt belastning på vann og avløp, samt overvannsledninger. Ledninger nedstrøms vurderes å være av god kapasitet. Gjennom planområdet blir det nødvendig med utskiftning av eksisterende ledninger, og justering av ledningstrase iht. adkomstveg f_KV2. Nord for planområdet kobles ledninger på eksisterende ledningsnett som går opp Damhaugveien. Planforslaget får derfor ingen nevneverdig negativ konsekvens for teknisk infrastruktur.

6.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen medfører en omlegging av VAO-anlegg, både som følge av ny bruk av området og som følge av opprydding i nord på grunn av garasjens plassering over ledningene. Kommunen og tiltakshaver må komme til enighet om kostnadsfordeling for arbeidene. Det vurderes at kommunens økonomiske konsekvens blir lav.

6.19 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Butikker i Bjugn sentrum får økt kundegrunnlag. Planforslaget vurderes å gi positive konsekvenser for næringsinteresser.

6.20 INTERESSEMOTSETNINGER

Det er ikke kjennskap til spesielle interesse motsetninger i planområdet.

6.21 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planforslaget medfører fortetting av Bjugn sentrum, og legger til rette for sentrumsnære boliger. Planforslaget vurderes derfor til å ha positiv konsekvens for klima og ytre miljø.

6.22 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget sikrer god utnytting av et sentrumsnært område, og støtter godt opp under retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging. Konsekvensene av planforslaget vurderes i helhet som positive.

6.23 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Adkomstveg f_KV4 med tilhørende tomter planlegges bygd først. Når bebyggelse langs f_KV3 bygges, må det samtidig sikres tverrforbindelse ned til lekeplass (f_TV).

7 PLANENS DOKUMENTER OG VEDLEGG

7.1 PLANDOKUMENTER

- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Plankart (1:1000) i PDF og SOSI
- ROS-analyse

7.2 VEDLEGG

V-01 Illustrasjoner

- Situasjonsplan
- Sporingskurver
- Terrengsnitt
- Oppriss
- Perspektiv før/etter
- Sol/skygge 21.juni og 21. mars
- C-tegninger (Plan og profil) adkomstveger
- U-tegninger (Tverrprofil) adkomstveger
- Ny og gammel planavgrensning

V-02 Geoteknisk vurdering (WatnConsult 2023) og prøveboring (Oddmund Groven 2022)

V-03 Støyrapport (Brekke&Strand, 2022)

V-04 Overordnet VA-plan m/vedlegg (CSveen as, 2025)

V-05 En vurdering av naturmangfoldsloven (Rose Haugen, 2021)