

Indre Fosen kommune

DETALJREGULERING AV NEDRE FALLET

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse til førstegangs behandling

Dato: 19.05.2020

Versjon: 01



Innhold

1. BAKGRUNN.....	4
1.1. Plankonsulent, forslagsstiller	4
1.2. Hensikten med planen	4
1.3. Vesentlige utfordringer i planen	4
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
2.1. Statlige retningslinjer/rammer/føringer	4
2.2. Overordnede planer	4
2.3. Kommunale overordnede vedtak og temaplaner	5
2.4. Gjeldende reguleringsplaner	5
2.5. Planprogram/krav om konsekvensutredning	5
2.6. Tilgrensende reguleringsplaner	5
2.7. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer	5
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE SITUASJON	6
3.1. Berørte eiendommer	6
3.2. Beliggenhet, avgrensing, størrelse på planområdet	6
3.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	6
3.4. Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima	7
3.5. Kulturminner og kulturmiljø	7
3.6. Naturmangfold	7
3.7. Miljøtilstand i Botn	8
3.8. Naturressurser	9
3.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder og barns interesser	9
3.10. Trafikk, adkomst, myke trafikanter	9
3.11. Sosial infrastruktur; skole, barnehage	10
3.12. Universell utforming	10
3.13. Teknisk infrastruktur	10
3.14. Grunnforhold	10
3.15. Støyforhold	11
3.16. Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	11
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
4.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål	12
4.2. Bygningenes plassering og utforming	13
4.3. Bebyggelsens høyde	15
4.4. Grad av utnytting	15
4.5. Uteområder	15
4.6. Tilknytning til infrastruktur	15
4.7. Trafikkløsninger	16
4.8. Støy	17
4.9. Miljøoppfølging, miljøtiltak	17
4.10. Universell utforming	17
4.11. Kulturminner	18
4.12. Naturressurser	18
4.13. Renovasjonsløsning	18
4.14. Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)	18

5.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	19
5.1.	Landskap	19
5.2.	Stedets karakter	19
5.3.	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.4.	Naturmiljø	19
5.5.	Naturressurser	19
5.6.	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	20
5.7.	Trafikkforhold	20
5.8.	Barns interesser	20
5.9.	Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage	20
5.10.	Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo	21
5.11.	Universell tilgjengelighet	21
5.12.	Virkninger som følge av klimaendringer	21
5.13.	Samlet vurdering av virkninger for folkehelse	21
5.14.	Beredskap og ulykkesrisiko	21
6.	PLANLAGT GJENNOMFØRING	22
6.1.	Tidsplan	22
6.2.	Økonomiske konsekvenser	22
6.3.	Gjennomførbarhet for tiltak i planen	22
7.	PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL	22
7.1.	Planoppstart, medvirkningsprosess	22

1. BAKGRUNN

1.1. Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Indre Fosen kommune. Planen er utarbeidet med bistand fra Rissa Seilforening. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for et seilsporianlegg med tilhørende bygninger og brygger. Området er i bruk til dette i dag. I tillegg vil det også legges til rette for fasiliteter for Indre Fosen Padlekubb, Rissa speiderne og Rissa kommune med lagring av plass til båter og utstyr. Anlegget planlegges som åpent og tilgjengelig for allmennheten, med brygge, naust, varmetue, toalett, bålplass og utegrill.

1.3. Vesentlige utfordringer i planen

Tidevann og flom har hatt særlig oppmerksomhet i planarbeidet, da bebyggelsen plasseres innenfor flomsone, samt hensyn til biologisk mangfold. Forurensning gjennom utslipp i Botn fra overvannsledninger og pumpestasjonen er en utfordring.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

2.2. Overordnede planer

I kommunedelplan Rissa 2010-2021 er arealet innenfor planområdet vist som friområde. Langs strandlinjen er det også lagt inn trasé for en fremtidig lokalturveg mellom Krobakken og Bustad veggarasje. Deler av stien bør opparbeides for funksjonshemmede. Områdene inntil planområdet er satt av til eksisterende boligområder. Gjennom arealplanen er det ønskelig å fortette med boliger nært opptil kommunesenteret. Områdene øst for planområdet er satt av til landbruksformål.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon, og planprogram for dette ble fastsatt sommeren 2019.



Figur 2-1 Utsnitt fra kommunedelplan Rissa 2010-2021.

2.3. Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

- Boligpolitisk plan for Indre Fosen kommune (2018-2026)
- Sikkerhet- og sårbarhetsanalyse, Rissa (2016)
- Folkehelse, miljø, estetikk i alt vi gjør (Guide)
- Klima- og energiplan – Vedtatt for Leksvik og Rissa

2.4. Gjeldende reguleringsplaner

- 162419872050 – Rissa sentrum Strømmen – Åsly (ikrafttredelsesdato 10.6.1987)

I denne planen er et område rundt dagens naust regulert til anlegg for lek. Dette gjelder også selve adkomstvegen ned til naustområdet. Selve naustområdet er i kommuneplanen senere gjort om fra landbruksområde til friområde. Adkomstvegen Nedre Fallet er regulert til kjøreveg med 7 meter bredde inklusive skulder/grøft. Byggegrense fra senterlinje av vegen er 8 meter.



Figur 2-2 Utsnitt fra gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner i området.

2.5. Planprogram/krav om konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav om planprogram eller konsekvensutredning for denne detaljreguleringen da den i hovedsak er i tråd med overordnede planer.

2.6. Tilgrensende reguleringsplaner

- 162420082400 – Nordheim/Åsly-området, Rissa sentrum (ikrafttredelsesdato 26.6.2008)
- 162419912121 – Rissa sentrum, bebyggelsesplan HVPU (ikrafttredelsesdato 5.3.1991)

2.7. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

I planforslaget reguleres en del av det området som i dag er satt av til friområde til idrettsformål, parkering og atkomstveg med fortau. Alle formål i planen forblir offentlige. Det er lagt stor vekt på å sikre tilgang til området for allmennheten, slik at det skal oppleves som et friområde som er opprustet og bedre tilrettelagt for dagens bruk. Det reguleres i tillegg inn et fortau langs Nedre Fallet, der det tidligere bare er regulert inn veg.



Figur 3-2: Dagens arealbruk, naustrekke til venstre, utmark og dyrkamark til høyre.

3.4. Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima

Jfr. NiN (Natur i Norge) består landskapet i Indre Fosen av et skjermet kystslettelandskap med jordbruksdominans og lav til middels arealbruksintensitet. Botnen, som ligger syd for planområdet, er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Nedre Fallet ligger her i en gammel skredgrop hvor utraste leirmasser har sklidd ut i Botn. Eiendommen skråner slakt mot syd og har gode utsikts- og solforhold.

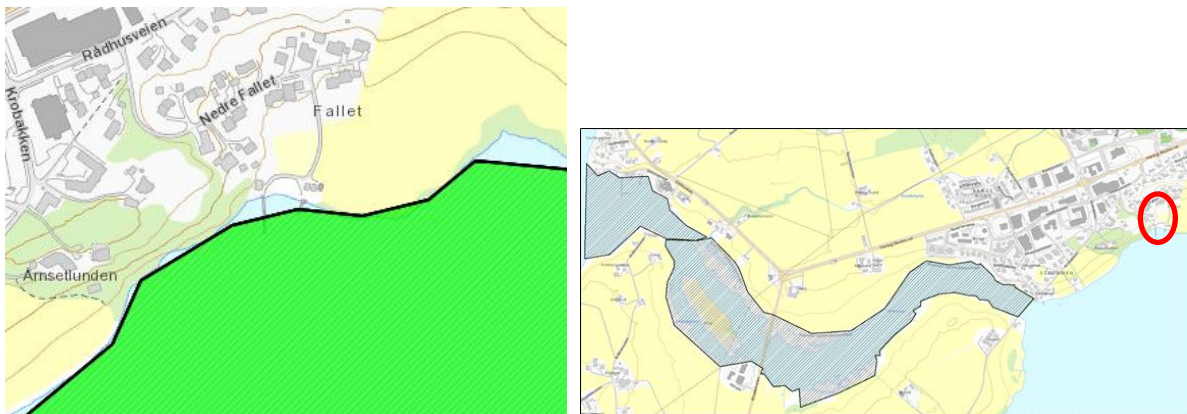


3.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet ut fra Riksantikvarens database Askeladden. Ettersom området ligger i en tidligere skredgrop vurderes det som liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner.

3.6. Naturmangfold

Naturbase har ingen registreringer i forhold til viktige naturtyper på land innenfor planområdet. I artsdatabanken er Botn og strandsonen utenfor planområdet registrert som et viktig leveområde for fugl. Planområdet ligger like øst for Strømmen fuglefredningsområde, som ligger i kanalen mellom brakkvannssjøen Botn og fjorden Rissa. Om vinteren/våren går isen i Botn tidlig, og dette skaper en viktig overvintringslokalitet for sangsvaner, stokkender og kanadagjess, samt rasteområde for vademåke, og alkefugler. Verdien på dette området er svært viktig.



Figur 3-3: Utsnitt fra artsdatabanken, leveområder for fugl registret i Botn. Til høyre vises Strømmen fuglefredningsområde. Planområdet er vist med rød sirkel.

Av vanlige arter er bl. a. sangsvane og trane registrert i nærheten av planområdet, og blant rødlistearter ligger planområdet innenfor registrerte observasjoner av vipe (EN), stær (NT), fiskemåke (NT), gulspurv (NT) og bergand (VU).

Det finnes ingen undersjøiske registreringer innenfor planområdet, men vanlig sandskjell er registrert utenfor Strømmen, vest for planområdet. Ålegras og småhavgras er tidligere registrert i den sørøstre delen av Botn, og potensialet for funn av ålegrasenger eller andre ålegrasenger vurderes som tilstede. Ålegras trenger mye lys for å trives, og plassering av brygge like over en ålegraseng kan redusere lystilgangen og slik forringe engas funksjon som habitat for andre organismer.

3.7. Miljøtilstand i Botn

Botn (vann-nett ID 0320040500-5-C) er per 04.05.2020 registrert med dårlig økologisk tilstand og ukjent kjemisk tilstand. Nedslagsfeltet rundt Botn er dominert av jordbruk, og det har vært store utfordringer knyttet til overgjødning, oksygensvinn og svovellukt. Jordbrukstiltak, samt installasjon og drift av et bobleanlegg har bedret situasjonen vesentlig fram til i dag. Vannutskiftningen i Botn er imidlertid liten, og vannforekomsten er svært sensitiv for tilførsler av næringssalter. Undersøkelser av bløtbunnsfauna i 2018 (Borgersen og Golmen, ikke publisert) viser fra moderat til dårlig tilstand på fem stasjoner i Botn. Klorofyll a-verdier fra 2016-2018 indikerer moderat økologisk tilstand.

Regional vannforvaltningsplan setter mål om god økologisk tilstand i Botn, men med utsatt frist til etter 2033 på grunn av naturgitte forhold. Det ligger altså en ambisjon om å gjennomføre miljøtiltak for å forbedre miljøtilstanden i Botn. Vannforskriften setter krav om at nye tiltak ikke må forringe miljøtilstanden, eller hindre at fastsatte miljømål kan nås.

3.8. Naturressurser

Deler av eiendommen 122/60 øst for adkomstvegen er i dag benyttet som dyrkamark og drives av eier på 121/7, etter avtale med Indre Fosen kommune. Totalt utgjør dette arealet ca. 1,1 daa. På vestsiden av adkomstvegen er arealet registrert som innmarksbeite. NIBIO sin innsynsløsning «Kilden» viser at naustområdet og innmarksbeitet er registrert som dyrkbar jord, totalt utgjør dette ca. 2,5 daa. I kommuneplanen er dette arealet gjort om til friområde og lek.

3.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder og barns interesser

Seilforeningen har siden 2009 drevet sin virksomhet på Botn i Rissa, med hovedvekt på å lære barn og unge i bygda å seile. Det gjennomføres ukentlige seiltreninger for egne medlemmer, i tillegg har foreningen bidratt med seilopplæring i samarbeid med Rissa videregående skole og Åsly skole. De tre siste åra har seilforeningen også bidratt til Frivilligsentralens «Aktiv ferie» ved å gi tilbud om seiling i to dager i skolens sommerferie. Denne aktiviteten har vært drevet fra Nedre Fallet, hvor kommunens naust har vært brukt for lagring av utstyr.

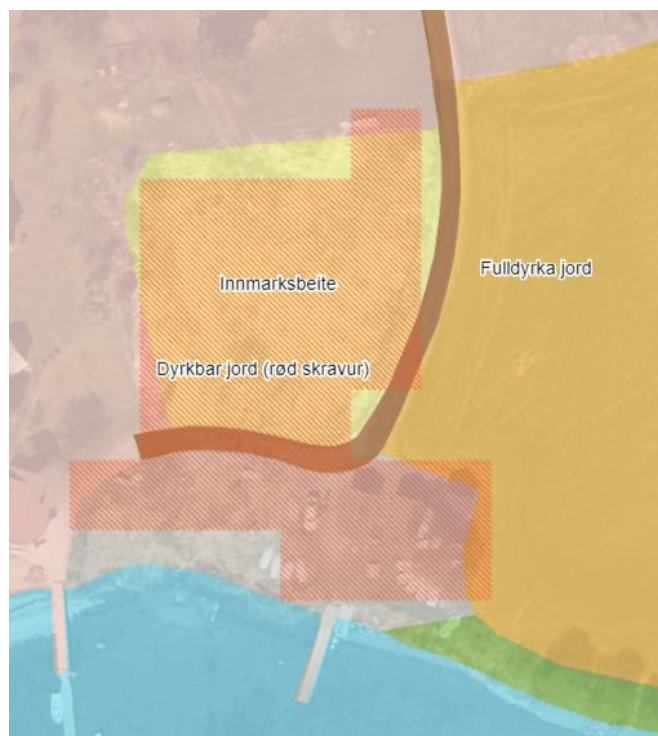
Det er i 2020 gjennomført barnetråkk-registreringer ved Åsly skole, som viser at Nedre Fallet benyttes av barn og ungdom i området. Skolene benytter området til utendørsaktiviteter både sommer og vinter. Dette inkluderer, utenom seiling, blant annet kajakk, kano og skøyter.

Friområdet benyttes også til uorganiserte aktiviteter, og er tilgjengelig for allmennheten.

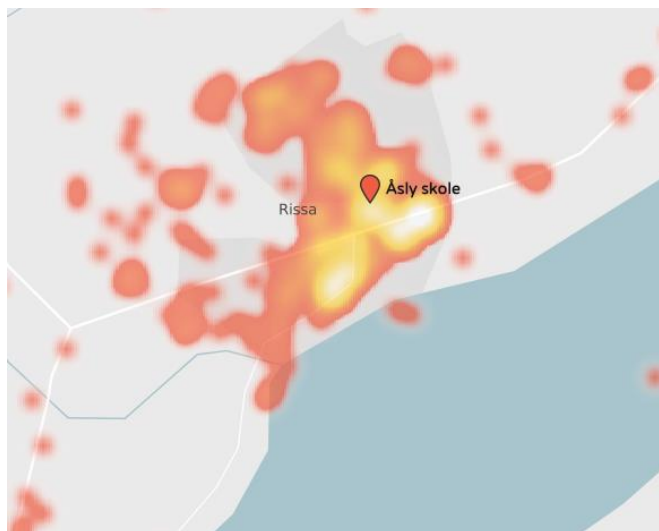
3.10. Trafikk, adkomst, myke trafikanter

Adkomst til planområdet skjer via Rådhusveien i Rissa sentrum og langs Nedre Fallet, som er en smal boliggate med fartsgrense 30 km/t. Ut fra trafikkmengde, lokasjon og bredde på eksisterende veg defineres adkomstvegen Nedre Fallet som en øvrig boliggate. Bredde på eksisterende veg er ca. 3,5 meter bred med 0,5 meter skulder på hver side, og er tilfredsstillende iht. krav om utforming for øvrig boliggate.

Stigningen er for bratt på et kort strekke, ca. 75 meter fra avkjøringen fra Rådhusvegen og med en lengde på 75 meter. Her er stigningen ca. 10 % og bør-kravet til stigning for denne typen veger er på maks 8 %. Her er også linjeføringen noe krapp hvor kurven ligger med en radius på mellom 25-40 meter.



Figur 3-4 Naturressurser innenfor planområdet, AR5 data. Rød skravur er dyrkbar jord.



Figur 3-5 Utsnitt fra barnetråkkregisteret ved Åsly skole.

Vegen har asfaltdekke og åpen terrenggrøft ved skjæring langs vegen. Det er ikke gjort registreringer av dagens trafikk i Nedre Fallet, men basert på erfaringstall forventes det en ÅDT fra boligene på ca. 70 kjt/døgn. (3,5 bilturer per bolig per døgn). Det er ingen tilrettelagt parkering ved friområdet i dag. Parkering skjer på areal i tilknytning til eksisterende naust og langs vegen.

Det er ingen separat tilrettelegging for myke trafikanter langs Nedre Fallet, disse må ferdes på samme areal som biltrafikken. Det er heller ikke andre tilrettelagte adkomster til planområdet for myke trafikanter. Gangavstanden fra friområdet ved Botn og opp til Rådhusveien er ca. 400 meter.

I Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det ingen registrerte trafikkulykker med skade i området den siste tiårsperioden.

3.11. Sosial infrastruktur; skole, barnehage

Åsly Skole (1-10 kl.) og Rissa videregående skole ligger nord for Hertug skules vei (Fv 718) ca. 500 meter i luftlinje fra Botn. I tilknytning til skoleområdet er det også idrettsanlegg. Nærmeste barnehage er Tryllefløyten barnehage, som ligger ved Krobakken ca. 350 meter vest for planområdet. I kommunedelfplanen er det planlagt en fremtidig turveg omtrent fra barnehagen, langs Botn og forbi planområdet.

3.12. Universell utforming

Det er ikke tilrettelagt for universell utforming til planområdet eller på planområdet i dag. Adkomstvegen Nedre Fallet har en stigning på ca. 10 % på det bratteste.

3.13. Teknisk infrastruktur

Det går i dag en 32 mm vannledning til bobleanlegget/pumpestasjonen, som ligger rett ved dagens naust. Langs kommunal veg Nedre Fallet går det en 50 mm vannledning. Det er omtrent 500 meter til nærmeste brannvannsuttak (målt langs farbar veg), som ligger i krysset mellom Øvre Fallet og Rådhusvegen.

Alle vannledningene i Nedre Fallet er eid av det private vannverket Rissa Vannverk.

I dag ledes spillvann fra hele boligområdet i Nedre Fallet samt noen i Øvre Fallet til pumpestasjonen ved naustene. Spillvannet pumpes herfra og opp til kommunalt nett i Rådhusvegen. Styringssystemet til pumpestasjonen er planlagt utskiftet for å forhindre at spillvann går i overløp ut i Botn.

Det er i dag tre ulike overvannsledninger med utløp i Botn (OV250, OV500 og OV600). Disse leder i hovedsak vann fra taknedløp på private eiendommer, samt fra hovedvegen gjennom Rissa sentrum. OV600 er synlig i vannkanten i Nedre Fallet. Øvrige ledninger er sannsynligvis dykkede utløpsledninger.



Under innledende geotekniske undersøkelser utført av Multiconsult i 2017, kan det utelukkes at området kan bli berørt av mulige kvikkleireskred i nærområdet, samt utelukkes at fremtidig utbygging i området vil utløse kvikkleireskred. Multiconsult konkluderer med at området er klarert med hensyn til områdeskred, og at det ikke er behov for ytterligere utredninger i hht. NVEs retningslinjer. Boring innenfor tomta til seilsporsenteret viser også greie grunnforhold med middels fast – fast leire ned til 8,4 m hvor faste masser/fjell ble påtruffet. Det er derfor ikke behov for nærmere geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanen.

Selv om det ikke er påvist kvikkleire ved Nedre Fallet, kan det finnes små lokale kvikkleirelommer både på land og i strandsonen. Ved utbygging i området må dette hensyntas for å ivareta lokal stabilitet. Vi tilrår derfor at det benyttes geoteknisk fagkyndig i forbindelse med detaljprosjekteringen av utbyggingen for vurdering av fundamentering og lokal stabilitet, både på selve tomta og i strandsonen utenfor.

3.15. Støyforhold

Planområdet er ikke støyutsatt. Statens vegvesen har beregnet vegtrafikkstøy for riks- og fylkesveger i Norge, støysonene for fv. 718 rekker ikke til Nedre Fallet. Trafikkmengden langs Nedre Fallet er for liten til at det vil ha støymessige utfordringer.

3.16. Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ved bruk av sjekklisten for ROS-analyse er følgende uønskede hendelser i tilknytning til planområdet identifisert:

- Flom i sjø og vassdrag
- Urban flom/overvann
- Stormflo
- Skred/kvikkleire
- Akutt forurensning
- Brann i bygning
- Framkommelighet for utrykningskjøretøy
- Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering

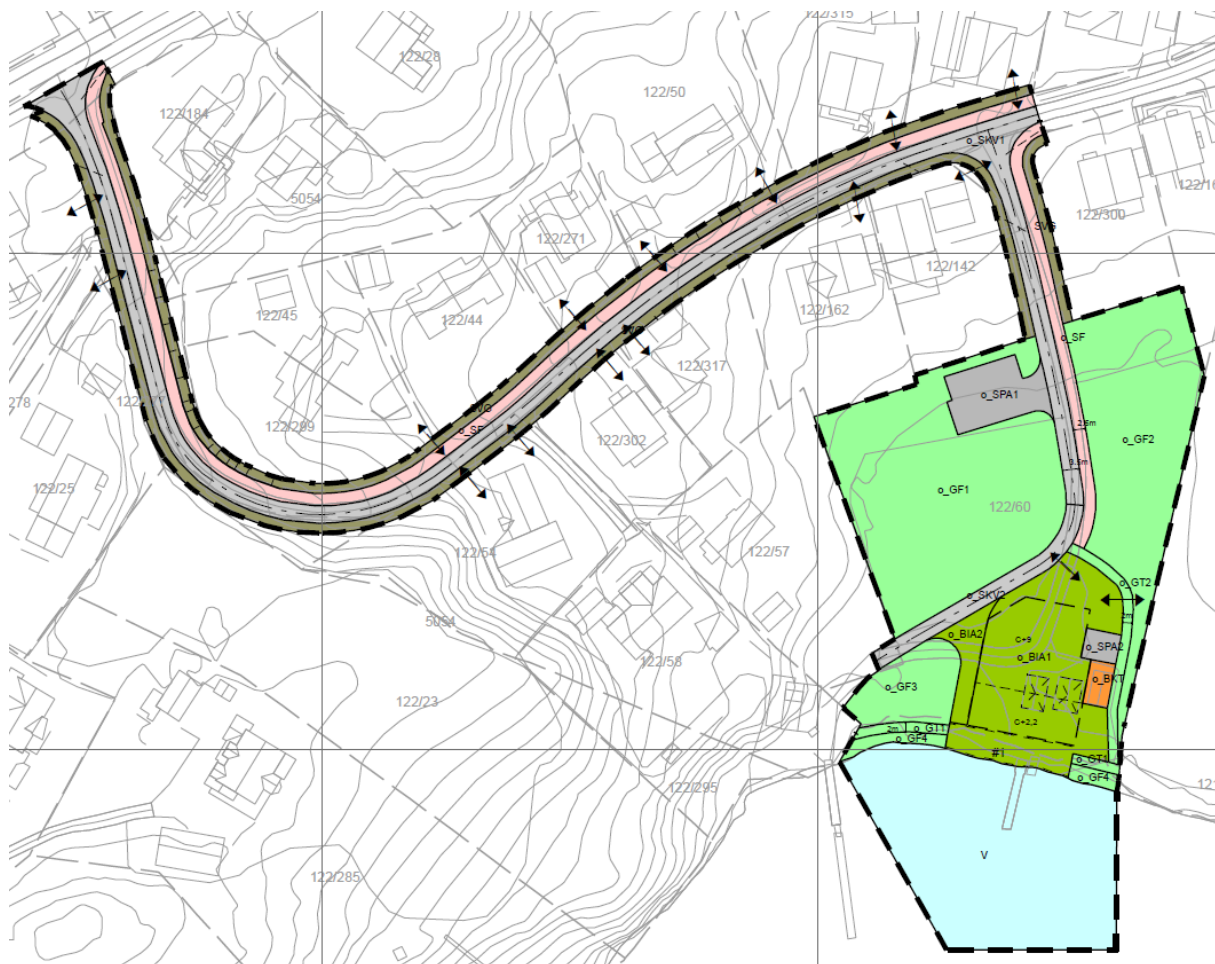
Disse hendelsene er fulgt opp i ROS-analysen, som følger som vedlegg til detaljreguleringsplanen.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Følgende arealformål er benyttet i reguleringsplanen, jfr. plan- og bygningsloven §12-5:

- Bebyggelse og anlegg
 - 1400 - Idrettsanlegg (BIA)
 - 1560 - Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2011 - Kjøreveg (SKV)
 - 2012 – Fortau (SF)
 - 2019 – Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
 - 2080 – Parkering (SPA)
- Grønnstruktur
 - 3010 – Friområde (GF)
 - 3031 – Turveg (GT)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 - 6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)



Figur 4-1 Utsnitt av plankart.

4.2. Bygningenes plassering og utforming

Seilsportscenterets plassering og utforming er valgt ut fra Seilforeningens viktigste behov. Dette er:

- En praktisk og stor brygge med utsettingsrampe for seilbåter.
- God og praktisk uteplass for rigging av båter med muligheter for vasking og rengjøring.
- Lett tilgjengelig parkerings/standplass for båter med beskyttelse mot vær og vind.
- Praktisk lagerplass for lagring og tørking av utstyr som seil, tauverk, ror, kjøler osv.
- Praktisk lagerplass for vinterlagring av alt utstyr.
- Plass for vedlikehold og reparasjon av båter og utstyr.

I tillegg er det behov for toalettfasiliteter, både for utøvere, ledere, publikum og øvrig. Det er også ønskelig med areal for skiftemuligheter for utøvere og ledere, samt en varmestue med tilberedningsmuligheter.

Seilforeningen har vurdert ulike plasseringer og utforminger av anlegget innenfor den regulerte eiendommen og kommet fram til at det beste alternativet er å plassere den nye bygningsmassen der hvor dagens står. Ved å trekke bygningene noe tilbake fra strandsonen sikres det mulighet for å føre turveg forbi anlegget. I tillegg foreslås bygningene plassert slik at de ikke kommer i konflikt med et relativt tett nett med ledninger som ligger under bakken i området. Plasseringen av anlegget medfører at de eksisterende naustene må rives.

I bestemmelsene er det sikret at bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Mindre boder, sykkelkur, trapper og lignende med BRA mindre enn 15 m² og som ansees som nødvendig for formålet tillates oppført utenfor byggegrensen. Båtoverbygg med BRA mindre enn 50 m² tillates også oppført utenfor byggegrensen.



Figur 4-2: Utsnitt av illustrasjonsplan viser forslag til utforming av anlegget (Asplan Viak).

I skisseprosjektet utarbeidet av Rissa Seilforening, er bebyggelsen planlagt med en utforming som en sammenhengende rekke av naust. I bestemmelsene er det sikret at bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomte og gjenspeile et marint miljø. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Takteking skal utføres med materialer som gir en matt virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller liknende. Bebyggelsen skal være utformet som tre bygningsvolumer med hvert sitt saltak.



Figur 4-3 Innvendig løsning i seilsportanlegget (illustrasjon fra skisseprosjektet av Rissa Seilforening).

Det planlagte Seilsportsenteret ligger under nivået for stormflo med havnivåstigning. Bygget må derfor utformes på en måte slik at det kan regnes som flomsikkert. Dette kan gjøres gjennom flomsikre porter eller porter med et åpenrom under som tillater vannet å strømme ut igjen av bygget dersom det blir oversvømt. Materialbruk i første etasje må tåle vann.

I skisseprosjektet består de to bygningsdelene mot øst av lagerrom for utstyr og vinterlagring, samt plass for vedlikehold og reparasjon av båtutstyret. Disse bygningene får porter i begge endene av bygget. Mot sjøen har portene utforming som på et naust, hvor dørene slår utover. På baksiden etableres det heve/senkeport for enkelt adkomst og transport av utstyr inn og ut av bygningene.

Administrasjonsbygningen er plassert lengst vest i bygningsmassen. Denne er vist med to etasjer. 1. etasje inneholder toalettfasiliteter, skiftestuer for utøvere og ledere. I 2. etasje er det etablert en varmestue med tilberedningsmuligheter. Denne kan også benytte til undervisningsformål. I tilknytning til 2. etasje er det vist en sydvendt veranda med utsikt over Botn og aktivitetsområdet.



Figur 4-4 Seilsportsenteret sett fra Botn, med bryggeanlegg foran (Asplan Viak).

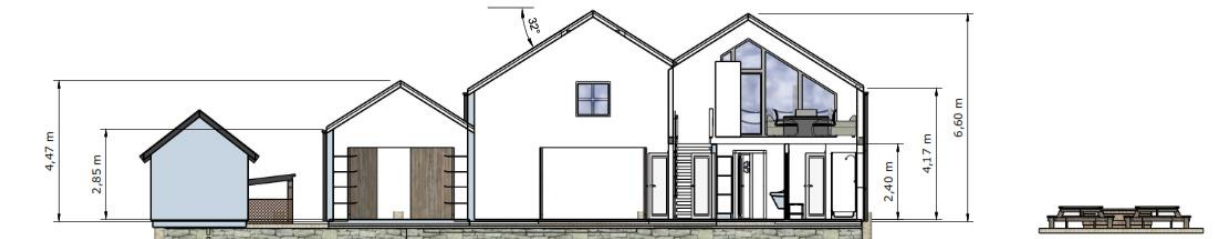
Tiltak på eksisterende bebyggelse

Dagens pumpehus/bobleanlegg skal stå som i dag, og blir liggende ved siden av det nye seilsportsenteret. De to naustene som står på eiendommen i dag er forutsatt revet.

4.3. Bebyggelsens høyde

I skisseprosjektet er de to bygningsdelene mot vest gitt en gesimshøyde på 6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Den østligste delen er gitt en gesimshøyde på 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. På denne måten får bebyggelsen en naturlig avtrapping ned mot eksisterende pumpestasjon øst for anlegget.

Maksimum tillatt byggehøyde i planforslaget er vist på plankartet, denne er satt til c+9 moh. Bebyggelsen er foreslått plassert med overkant gulv på +2 moh. Innenfor byggegrensene er det gitt en maks kotehøyde for området der terrassen er planlagt på maksimum c+2,2 moh.



Figur 4-5: Bebyggelsens høyde (Illustrasjon av Rissa Seilforening).

4.4. Grad av utnyttning

I planforslaget er utnyttelsesgraden satt som m²-BRA. Dette er for å styre hvor mange m² bebyggelse som skal oppføres, da BRA ikke omfatter terrassekonstruksjoner, i motsetning til BYA. I skisseprosjektet er seilsporsenteret vist med et areal på ca. 290 m² -BRA, inkludert balkonger/overbygd areal, men uten tillegg for tenkte plan. I bestemmelsene tillates det oppført maks 300 m² -BRA innenfor formålet. Parkering er regulert som egne formål og er heller ikke regnet med i utnyttelsesgraden.

4.5. Uteområder

Opparbeidelse av uteområdene er en viktig del av løsningen for å få til et godt fungerende seilspanlegg. Samtidig skal uteområdene være tilgjengelig for allmennheten slik at det legges til rette for økt friluftaktivitet i området. Uteområdene er i sin helhet regulert til offentlig formål.

I framkant av bebyggelsen og i flukt med gulv i 1. etasje, er det lagt til rette for et bryggeområde som gir enkelt transport av båter og utstyr inn og ut av lagerbygningene. Topp brygge er foreslått lagt på ca. kote +2 moh. På begge sider av bryggeområdet er det åpnet opp for etablering av stallingsplass for 6 stk. seilbåter.

Fra bryggeområdet er det lagt til rette for etablering av en pir ut i Botn i form av en flytebrygge og utsettingsramper for seilbåter på hver side av flytebryggen. Selve flytebryggen bli ca. 30 meter lang, og strekker seg ut til minst 1,5 meter dyp på laveste vannstand.

For øvrig settes området vest for den nye bebyggelsen av til opphold og lek. Her er det blant annet planer om å etablere gapahuk med bål-/grillplass som også skal være tilgjengelig for allmennheten. Området vil også brukes til vinterlagring av flytebrygger.

Det tilrettelegges for at fremtidig kyststi forbi området kan følge strandsonen, man må da gå over bryggeområdet til seilsporsenteret. I tillegg legges det til rette for at kyststien også kan følge trafikkarealet på nordsiden av bebyggelsen og gå ned langs tomtegrensen mot Botn på østsiden av bebyggelsen.

4.6. Tilknytning til infrastruktur

Beregninger viser at utbyggingen medfører en økning i vannforbruk i Nedre Fallet på 0,73 l/s. Det er derfor nødvendig å oppdimensjonere eksisterende 32 mm vannledning.

Brannvannsdekningen i Nedre Fallet er mangelfull, og på sikt anses det som nødvendig å bedre eksisterende situasjon. Siden dette tiltaket ikke planlegger for overnattingsplasser og da spredningsfaren vurderes som liten, planlegges det i denne fasen ikke utbedring av eksisterende situasjon i forbindelse med etablering av nytt seilspananlegg. I detaljprosjektering må brannvannsdekning ivaretas, og eventuell oppdimensjonering eller kompenserende tiltak må avklares med TBRT, Rissa Vannverk og Indre Fosen kommune. Ved eventuell etablering av fortau ved adkomstvegen til Seilspancenteret og tilhørende drems- og overvannsledninger, vil det være nærliggende å vurdere å etablere en ny vannledning i veg/fortau som kan forbedre brannvannsdekningen i Nedre Fallet.

Eksisterende spillvannsledning på 160 mm, samt avløpspumpestasjon i Nedre Fallet, har nok kapasitet til å håndtere økningen i spillvannsmengder som kommer med seilspancenteret. Det planlegges å koble seg på denne på nordøstre side av avløpspumpestasjonen, hvor spillvannsledning fra Nedre Fallet er ført inn i pumpestasjonen. Pumpestasjonen har hatt perioder med overløpsdrift, hvor urensset spillvann har blitt ledet ut i Botn.

Overvannshåndtering vil i størst mulig grad håndteres på overflaten, og ledes på terreng til Botn. Overvann fra nye veger, fortau og parkeringsareal ledes til sluk som kobles på eksisterende overvannsledninger. Det legges ikke opp til fordrøyning, da det nye Seilspancenteret vil legge tett opptil resipienten Botn. Det går to større flomveier ned gjennom Fallet som føres sammen rett over eksisterende naust/nytt Seilspancenter og går samlet ned til Botn. Disse må ledes rundt det nye Seilspancenteret for å ivareta flomveien gjennom området og samtidig forhindre overvannsproblematikk for Seilspancenteret.

4.7. Trafikkløsninger

Trafikkmengder

Totalt er det estimert en årsdøgntrafikk for Nedre Fallet på ca. 150 kjøretøy/døgn i fremtidig situasjon. Dette er inkludert trafikk til eksisterende boligområder. Trafikktallene baserer seg på en konservativ forutsetning om fremtidig aktivitet, og trafikken vil trolig bli lavere enn beregnet. Den maksimale timestrafikken til området vil trolig være uendret, da ny aktivitet spres utover flere ukedager.

Parkering

Planforslaget legger til rette for etablering av 6 bilparkeringsplasser langs nordsiden av friområdet. Det vil også legges til rette for 2 HC-parkeringsplasser i direkte tilknytning til seilspananlegget. Ved større sammenkomster eller arrangementer er det mulig å benytte offentlig parkering i Rissa sentrum som et tilskudd til parkeringsplassene innenfor planområdet.

Myke trafikanter

Nedre Fallet er utformet som en smal boliggate med fartsgrense 30 km/t. I høringsuttalelsene til oppstartsmeldingen kom det innspill om forverring av trafiksikkerheten for myke trafikanter som følge av økt trafikk langs Nedre Fallet.

I tråd med Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming kan smale boliggateer med lav fart, lav trafikkmengde og liten gang- og sykkeltrafikk etableres uten fortau. Det anses derfor som uproblematisk for myke trafikanter å bruke vegbanen. Reguleringsplanen legger likevel til rette for etablering av fortau langs kommunalvegen og ned til seilspancenteret, men det stilles ikke krav om at dette må etableres for at seilspananlegget skal kunne tas i bruk. Adkomstvegen og fortauet er planlagt med maks stigningsgrad på 10%, som i dag.

Turveg

Kyststien som er vist langs Botn i kommunedelplanen for Rissa, er sikret i plankart og bestemmelser, langs vannet. I tillegg er det sikret en turveg på østsiden av seilspancenteret som knytter Kyststien

sammen med Nedre Fallet og et eventuelt fortau her. I pågående områdeplan for Rissa sentrum er det vist en mulig turveg fra Rådhuset, ned langs Botn og forbi seilsportanlegget, som knytter seg til Kyststien. Dette vil gi området flere kvaliteter og bedre tilgjengelighet for myke trafikanter enn et fortau langs Nedre Fallet. Turvegen ligger utenfor reguleringsplanområdet, og detaljer vedrørende denne må løses i en egen planprosess. Det er ikke stilt krav om at denne turvegen skal være etablert før seilportsenteret tas i bruk.



Figur 4-6: Illustrasjon på mulig fremtidig utforming av turveg mellom planområdet og Rissa sentrum (Asplan Viak).

Adkomst til pumpehus og landbrukseiendom

Adkomst til pumpehuset er vist på illustrasjonsplanen. Den er sikret opparbeidet i bestemmelsene. Adkomsten vil fremstå som en del av plassen foran seilsportanlegget.

Grunneier på gnr/bnr 121/7 har i dag driftsadkomst til dyrkamarka via Nedre Fallet. Avkjørselen ligger like nord for eksisterende pumpehus. Adkomst til dyrkamarka opprettholdes i planforslaget. Den er vist på illustrasjonsplanen og sikret i bestemmelsene.

4.8. Støy

Planområdet er ikke utsatt for støy og genererer ikke støy mot omgivelsene.

4.9. Miljøoppfølging, miljøtiltak

Urenset spillvann og overvann ledes av og til ut i Botn, der det nå legges mer til rette for bading og aktiviteter i vann. Et viktig miljøtiltak vil være å forhindre dette. Årsakene til forurensningen foreslås utbedret i Rissas overordnede plan for VA.

I planforslaget legges det til rette for etablering av fortau som vil styrke forbindelsen for gående til seilportsenteret. I bestemmelsene er det lagt begrensning på antall parkeringsplasser for bil.

4.10. Universell utforming

Dagens kommunale veg Nedre Fallet har en stigningsgrad på ca. 10 %. Det foreslås ikke en redusert stigningsgrad, selv om dette kunne forbedret situasjonen ift. universell utforming. En utslaking av vegen vil gi store inngrep i tilgrensende private hager og oppkjørsler.



Figur 4-7 Utsnitt av illustrasjonsplanen, der adkomst til pumpehus og dyrkamark er vist.

I bestemmelsene er det sikret at uteområdene rundt seilspananlegget skal være universelt utformet. Hovedinngang og bebyggelsen til seilspananlegget vil være tilgjengelig med rullestol, og det er sikret to HC-parkeringsplasser i nærheten av bygningene, bryggeområdet og kyststien, som vurderes til å være hovedmålpoint for besøkende. Universell utforming ivaretas for øvrig av teknisk forskrift. Det vil kun være 1. etg. som blir universelt utformet, det blir ikke tilrettelagt for universell adgang til byggets 2. etg.

4.11. Kulturminner

Dersom det ved graving avdekkes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles. Dette er sikret i bestemmelsene og gjennom Kulturminneloven.

4.12. Naturressurser

Dyrkamarka på østsiden av adgangstvegen reguleres i tråd med kommuneplanen til friområde, men i praksis vil hovedandelen av dagens bruk av arealet fremdeles benyttes til landbruksformål. Naturbeiteområdet på østsiden av adgangstvegen reguleres til friområde, med et parkeringsareal i den nordlige delen av området.

4.13. Renovasjonsløsning

Det legges opp til ordinære renovasjonsløsninger med renovasjonsdunker, som plasseres på egnet sted inntil bygningens fasade. Det må tegnes abonnement med Fosen renovasjon for håndtering av avfall.

4.14. Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

De uønskede hendelsene som har størst risiko for området er flom i sjø og vassdrag, urban flom/overvann og stormflo. Ekstremnedbør bli mer vanlig i fremtiden på grunn av klimaendringer, og økt nedbørsintensitet og varighet kan føre til økt vannstand i Botn samtidig som overvannsystemet blir overbelastet. De mest kritiske tilstandene vil være dersom dette også sammenfaller med springflo, men sannsynligheten for at dette inntreffer vurderes som liten.

En viktig forutsetning for seilspananlegget er tilkomst til sjø med båter og utstyr. Bygningsmassen må derfor plasseres i tilknytning til vannkanten, med den faren dette også medfører for skade på materialer og utstyr. Bygningene skal ikke benyttes til varig opphold eller overnatting, og det vil derfor ikke være fare for tap av menneskeliv ved disse hendelsene. Bygningene må dermed utformes på en slik måte at de tåler flom og stormflo.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1. Landskap

Det vurderes at tiltaket ikke vil påvirke opplevelsen av landskapet rundt Botn. Seilsportsenteret planlegges med en høyde og bredde som blir noe større enn naustene som står der i dag. I det store landskapsrommet vurderes bebyggelsen likevel ikke til å være visuelt fremtredende eller begrense utsikt i området. I bestemmelsene er det stilt krav til naturlig materialbruk som ikke reflekterer.



Figur 5-1 Bildet er tatt fra atkomstvegen Nedre Fallet.

5.2. Stedets karakter

Området ligger i overgangen mellom dyrkamark og bebyggelsen mot Rissa sentrum og har i hovedsak en grønn karakter. Reguleringsplanen medfører noe nedbygging av den naturlige strandsonen, men samtidig ivaretas i stor grad friområdene mellom strandsonen og bebyggelsen i bakkant. Det vurderes derfor at tiltaket ikke har vesentlige konsekvenser for stedets karakter.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. Det ble ikke påvist automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

5.4. Naturmiljø

I forhold til vannforskriften vurdering av miljømål vil ikke reguleringsplanen medføre forringelse av den økologiske tilstanden i Botn, eller være til hinder for at fastsatt miljømål nås. Det er ikke planlagt at anlegget skal brukes til båtvaske med kjemikalier som kan medføre forurensning. Seilbåtene skal tas opp av vannet etter bruk, slik at det i liten grad blir begroing på båtene. Seilsportanlegget skal tilknyttes offentlig avløpsnett. Dersom det gjennomføres tiltak på avløpspumpestasjonen for å redusere overløpsdrift vil dette være et positivt miljøtiltak.

Det er ikke lagt opp til vesentlige fysiske inngrep i fjæra. Dagens flytebrygge skal byttes ut med en lengre flytebrygge. Det er planlagt å gjennomføre en kartlegging av området for å påvise eventuell ålegraseng. Dersom det viser seg å være ålegras i området, kan en flytebrygge ha uheldige virkninger på lysforholdene.

5.5. Naturressurser

Reguleringsplanen medfører omregulering av et område innenfor planområdet som benyttes til dyrkamark i dag. Arealet er allerede omdisponert til friområde i kommunedelplan for Rissa, der

konsekvensene ble vurdert som akseptable. Det blir nødvendig å bygge ned noe av arealet som dyrkes der hvor byggene foreslås plassert, men vei og parkeringsplass blir kun gruslagt, slik at dette arealet er mulig å tilbakeføres igjen. Resten av arealet kan dyrkes som før.

5.6. Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det tilrettelegges i større grad for bruk av området med mer definerte oppholds- og bruksområder enn i dag. Tiltaket medfører en større gjenbygging av strandsonen enn i dag med etablering av nye oppholds og driftsbygninger for seilportsenteret, men gjennom en bedre tilrettelegging og etablering av parkeringsplasser i området så blir samtidig området mer tilgjengelig for allmennheten.

I tillegg har seil sportsforeningen samarbeid blant annet med Frivillighetssentralen, Aktiv ferie, Indre Fosen padleklubb og Rissaspeiderne, som også vil ha lagerplass for kajaker, kanoer og annet utstyr i anlegget. Samarbeidet vil kunne gjøre Fallet og anlegget til en god samlingsplass for mange typer vannsport og et felles miljø for de ulike aktivitetene.



Figur 5-2 Vannsport i Botn. Eksisterende naust til høyre i bildet.

Reguleringsplanen tilrettelegger for etablering av kyststi langs Botn, noe som også vil være positivt for rekreasjonsinteressene.

5.7. Trafikkforhold

Nedre Fallet har en sentral plassering i forhold til Rissa sentrum, med kort avstand fra bebyggelse, skoler og barnehager og kollektivholdeplasser i sentrum. Det ligger derfor god til rette for at flest mulig kan gå eller sykle til området.

Fremtidige trafikkmengder anses å være så små at det er uproblematisk for mye trafikanter å benytte vegbanen. Å beholde den smale profilen på vegen og legge til rette for blandet trafikk vil også være med på å holde et lavt fartsnivå på vegen.

Reguleringsplanen legger til rette for bedre parkeringsløsninger rundt selve Fallet, hvor hovedparkeringen er trukket unna det viktigste aktivitetsområdet. Dette vil bedre trafikkforholdene og trafiksikkerheten internt på området.

Ettersom seilportsenteret har aktivitet i området også i dag og trafikkveksten anses som liten, så vurderes det at reguleringsplanen har lite konsekvenser for trafikk.

5.8. Barns interesser

Tiltaket vil ha positiv effekt på barns interesser gjennom bedre tilrettelegging for fritidsaktiviteter i området, samarbeid med skoler og barnehager og andre foreninger med fritidstilbud til barn og unge. Generelt vil tiltaket også øke tilgjengeligheten for allmennheten til Botn gjennom opparbeidelse av strandsonen og etablering av flytebrygger.

5.9. Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Seilforeningen har i flere år hatt samarbeid med Åsly skole og Rissa videregående skole om seilopplæring og aktivitetsdager. Rissa videregående har i flere år leid båter og instruktørressurser fra seilforeningen i forbindelse med breddeidrettsfaget skolen tilbyr. Skolene benytter også Nedre Fallet

for andre utendørsaktiviteter både sommer og vinter. Gjennom opparbeidelse av området med ny bygningsmasse og etablering av sanitærforhold, vann, strøm og tilgang til å tørke og varme seg, så legger reguleringsplanen til rette for et økt samarbeid med skoler og barnehager i området. Dette vil gi en positiv virkning i forhold til sosial infrastruktur, skole og barnehage.

5.10. Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Det er behov for å oppgradere eksisterende 32 mm vannledning til området. Endelig dimensjonering av ledning og valg av materialer må bestemmes i detaljprosjekteringsfasen, og valg av løsning må avklares med Rissa Vannverk og Indre Fosen kommune.

Brannvannsdekningen i Nedre Fallet er begrenset. Kommunen eier ikke ledningene, og det er langt til nærmeste ledning hvor det er hensiktsmessig å koble til en ny 150 mm ledning. Andre alternativer er derfor vurdert i forhold til oppdimensjonering av brannvann. Seilsporsenteret ligger i et område med lite spredningsfare, tett til Botn og brannvesenet i Rissa disponerer tankbil. I denne fasen vurderes summen av dette som tilstrekkelig og i henhold til TEK 17 i forhold til den type bebyggelse og aktivitet som planlegges. Tilgangen på brannvann og eventuelt oppdimensjonering eller kompenserende tiltak må avklares endelig i detaljprosjekteringsfasen.

Tiltaket vil ikke påvirke spillvannskapasiteten nevneverdig. Ved større regnhendelser kan det i dagens situasjon være en fare for at spillvann kommer inn på overvannsnett. Ved Nedre Fallet ligger en 600 mm overvannsledning med utløp i vannkanten. For å unngå spillvann tett opp mot aktivitetsområdet bør avløpsledningen forlenges ut i Botn.

5.11. Universell tilgjengelighet

Bygningsmassene skal etableres i henhold til teknisk forskrift, hvor kravet til universell utforming skal ivaretas i størst mulig grad. Det er ikke mulig å oppfylle kravene til universell tilgjengelighet for kommunalvegen Nedre Fallet. En utslaking av denne vil gi store inngrep i tilgrensende private hager og oppkjørsler, derfor er dette ikke foreslått.

5.12. Virkninger som følge av klimaendringer

For en situasjon der sluk og overvannsledninger ikke klarer å ta unna overvannsmengdene som kommer er det sikret to flomveier gjennom området. Bygningsmassen plasseres under nivå for fremtidig havnivåstigning med klimatillegg, og må utformes for å tåle flom og stormflo. Detaljer rundt dette må avklares i detaljprosjekteringsfasen.

5.13. Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Det vurderes at planforslaget kan medføre positive virkninger for folks helse, gjennom tilrettelegging av et ute- og aktivitetsområde med høye kvaliteter.

5.14. Beredskap og ulykkesrisiko

Nedre Fallet er eneste adkomstveg til planområdet, noe som kan ha betydning for fremkommelighet for utrykningskjøretøy dersom vegen er stengt/ufarbar. Fremkommeligheten her er for øvrig dårligst vinterstid, noe som også er sammenfallende med liten aktivitet i området. Samlet sett vurderes det at sannsynligheten er svært liten for at ulykker eller uønskede hendelser i området sammenfaller med at fremkommeligheten langs kommunalvegen er redusert.

Det vurderes at tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko.

6. PLANLAGT GJENNOMFØRING

6.1. Tidsplan

Detaljprosjekteringen av anlegget vil starte etter at reguleringsplanen er godkjent, med ønske om byggetillatelse i løpet av høsten/vinteren 2020/2021.

6.2. Økonomiske konsekvenser

Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til oppgradering av kommunalvegen Nedre Fallet eller etablering av fortausløsning her. En eventuell etablering av dette må bekostes av Indre Fosen kommune.

Det må legges ny vannledning fram til seilsportsenteret, det er naturlig å inngå en utbyggingsavtale med Indre Fosen kommune i forhold til fordeling av disse kostnadene.

6.3. Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Seilsportforeningen har stort behov for oppgradering av sine fasiliteter for å kunne tilby utvidede og forbedrede aktiviteter til lokalmiljøet. Prosjektet vurderes til å ha god gjennomførbarhet med den planlagte utbyggingen.

7. PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

7.1. Planoppstart, medvirkningsprosess

Det ble varslet planoppstart med annonse i Fosna Folket og brev til naboer, berørte parter og offentlige høringsinstanser 4. april 2020. Det kom til sammen 12 innspill.. Sammendrag av innspill med kommentarer ligger vedlagt.