

**Planbeskrivelse**  
**«BRØGGHAUGEN»**  
**Osen kommune. Plan IDE: 1633201605**

Tiltakshaver: Wiggo Wodahl  
Karjolvegen 30, 7712 Steinkjer  
E-post: [wiggo.wodahl@ntebb.no](mailto:wiggo.wodahl@ntebb.no)  
Tlf: 90 79 20 45

**Innhold:**

- Generelt om område
- Rorbuanlegg/fiskerihavn
- Fiskerihavn/brygger faste og flytende, og molo
- Butikklokale/kunstgalleri/Vingsand grendelag
- Pumpe for drivstoff
- Opptaksplasser for båter
- Kystverket
- Vingsandkroa AS.
- Grunnforhold
- Adkomst
- Parkering
- Friareal
- Miljø/sikkerhet
- Strømtilførsel/vanntilførsel
- Behandling av gråvann/svartvann
- Avfallshåndtering
- Byggherrens plikter i forhold til Osen kommune.

### **Generelt om område:**

Område ligger på Vingsand i Osen kommune. Det har form som en halvøy med stort sett sjø på alle sider unntatt ved innkjørsel (adkomst). På vestsiden av Bryggshaugen er det fiskerihavn hvor det er etablert faste brygger for næring og flytebrygger for fritid. Havnen er beskyttet av molo. I tilknytning til havnen er det rorbuanlegg FT1, butikklokaler FT2, sanitæranlegg, lokaler for Osen grendelag, kunstgalleri, pumpe for drivstoff, og anlegg for fritidsfiskere i tilknytning til rorbuer.

Rorbuanlegg med båtutleie er utleid, og drives kun i sommerhalvåret. Det samme gjelder kunstgalleriet. På motsatt side av Bryggshaugen er Vingsand kroa AS. FT4 etablert på festet tomt . Kroa eies av lokale aksjonærer og åpnet i 2005.

Både rorbuanlegg og Vingsand kroa AS. grenser til planområde. Mot grensen for planområde er det en tomt hvor det er fastboende (område B3) Videre er det to eiendommer som benyttes som sommerboliger (område B1 og B2) Mot nord ligger en brygge med naust (FT1). Det er videre en garasje ved innkjørselen til område (område G1). Garasjen er i tilknytning til tomt 12/18, som ligger på andre siden av veien.

### **Rorbuanlegg begge sider av fiskerihavn:**

Anleggene vil ikke bli berørt av planene, og kan drives videre.

### **Fiskerihavn, brygger faste og flytende samt molo:**

Anleggene og driftsform vil ikke bli berørt av planen.

### **Butikklokale/Kunstgalleri/Vingsand grendelag.**

Det er ikke drift i butikklokalene. Vingsand grendelag og kunstgalleriet disponerer lokaler i gammelbutikken. Ingen av de nevnte vil bli berørt av planene.

### **Pumpe for drivstoff:**

Det er en bensinpumpe plassert ved nedgangen til flytebrygge. Ingen av de planlagte nye bygg blir liggende innenfor område som er definert som eksplosjonsfarlig område.

### **Opptaksplass for båter utenfor molo og innerst i fiskerihavn:**

Det er to opptaksplasser for båter en i fiskerihavn og en utenfor molo. Ingen vil bli berørt av planen.

### **Kystverket:**

Vi kan ikke se at planene for område kommer i konflikt med Kystverkets engasjement i område. Det vil ikke forekomme lyssetting som forstyrrer hverken innseilingen til Hopenfjorden, innseilingen til fiskerihavn eller øvrig trafikk på sjøen. Som nevnt vil planene heller ikke berøre molo og fiskerihavn.

### **Vingsand kroa AS.:**

Område som Vingsand kroa AS. fester er benevnt som FT4 i planen. «Kaia» ved siden av kroa er benevnt som FT3 .

Det er imidlertid viktig at både kroa, allmenheten og hytteeiere har tilgang til område FT3 «kaia» Det kan opprettes en avtale mellom grunneier og kroa om bruk av «kaia». Avtalen skal sikre at Vingsandkroa AS. kan bruke område FT3 ved store arrangementer ol.

**Grunnforhold :**

Grunnforholdene i planområde består av fjell. Terrenget nær sjøen er delvis bratt, men slaker noe ut mot toppen. Store deler er skogkledd med løvtre med en høyde på 1-3 m. Det finnes til dels store fordypninger i terrenget med jord. Det tas sikte på å beholde store deler av vegetasjon i område.

**Adkomst:**

Det er tidligere etablert vei opp til toppen av Bryggghaugen og eiendommen B1 og B2. Veien ble i sin tid opparbeidet av Vingsand handelsforening for frakt av fisk til tørking. Eierne av eiendommen B1 har bruksrett til veien. Planen er å videreføre denne veien for adkomst til tomter F-1, F-2, F-3 og F4. Tomt F-6 ligger også inntil denne veien. Adkomst for tomt F5 samt parkering/naust G-2, skal nås fra innkjørselen til kro V1. (se plankart).

**Parkering:**

Omtalte vei benyttes i byggeperioden og ved frakt av varer. Parkeringsareal er planlagt på felt G-2 for alle planlagte hytter sammen med naust. ( se plankart)

**Friareal:**

Toppen av Bryggghaugen område G1 og område G2 og G3 er avsatt til friområde. G3 kan benyttes ved arrangementer for bevertning, allmenheten og hytteeierne.

**Miljø og sikkerhet:**

Det vil bli lagt stor vekt på å bevare miljøet . Dette skal synligjøres ved plassering av hyttene i harmoni med terreng, bevaring av vekster og løvskog. Hver enkelt tomteeier plikter selv å sikre sin tomt ned mot bratt terreng.

**Strømtilførsel:**

Fremføring av strøm planlegges og utføres av Trønderenergi. Det samme gjelder opplegg i byggeperioden.

**Vanntilførsel:**

Vanntilførsel løses ved tilknytning til lokalt vannverk. For å unngå for store sår i terrenget kan ledningsnett legges under vegetasjon og sikres med varmekabler.

Alternativ: Regnvann samles i systerne.

**Behandling av gråvann:**

Gråvann utgjør ca. 90% av de totale utslipp fra fritidsbolig.

Alt. 1 Det monteres septiktanker. Avstand fra tank til tømmebil ikke over 90 m.

Alt. 2 Det monteres renseanlegg for hver enkel t hytte. Dette anlegget har følgende spesifikasjoner:

Fosfor	rensens 95%
Nitrogen	rensens 80%
Organisk stoff	rensens 96%
E-coli	rensens 99%
Suspendert stoff	rensens 94%

**Behandling av svartvann (toalett)**

Utslipp av svartvann utgjør ca. 10% av totalt utslipp fra fritidsbolig.

Alt. 1 Hvis septik monteres for gråvann, kan svartvann tilkobles samme tank.

Alt. 2 Hver enkelt hytte monterer tank for formålet. Avstand til tømmebil ikke over 90 m.

Alt. 3 Det monteres el.toalet , hvor avfallet kun er aske.

**Avfallshåndtering:**

Alt avfall som ikke komposteres skal sorteres og bringes til godkjent mottak.

Det samme gjelder også i byggeperioden.

**Byggherres plikter ovenfor Osen kommune:**

Alle byggesøknader skal sendes Osen kommune for godkjenning før bygging settes i gang.

Plassering av bygg på tomt skal skje i samråd med Osen kommune.

Farger på bygninger skal godkjennes av Osen kommune.

**Hytteierforening.**

Det tas sikte på å etablere en hytteierforening for område. Dette for å sikre at dugnadsånden blir ivaretatt til felles beste for omgivelsene.

Steinkjer, 15. desember 2016

Wiggo Wodahl