



VINTEROPPLEVELSER

Røyrvik med helårs aktiviteter

SOMMEROPPLEVELSER



RØYRVIK FJELLANDSBY

Planprogram

SAMMENDRAG

Røyrvik Fjellandsby planlegges øst for Limingenbukta og i forlengelsen av sentrumsområde i Røyrvik kommune. Området skal reguleres til næringsareal, fleksible boligløsninger med tilhørende anlegg og landskapsområder

BLOM Arkitekter as
Roy M. Blom

Innhold

1	INNLEDNING	2
1.1	Formål med planarbeidet.....	2
1.2	Røyrvik Fjellandsby	2
1.3	Mål for planarbeidet	2
2	PLANSTATUS.....	3
2.1	Beliggenhet.....	3
2.2	Planstatus	3
2.3	Godkjenninger	3
2.4	Planprogram og kunngjøring	3
2.5	Bestemmelser til kommuneplanen 2018-2030.....	4
2.6	Bebyggelsen.....	4
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
3.1	Planbeskrivelse	6
3.2	Naturmangfold	6
3.3	Samisk natur- og kulturgrunnlag	6
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	7
3.5	Landbruksareal	7
3.6	Friluftsliv, turstier	7
3.7	Landskap.....	7
3.8	Energi og miljø.....	8
3.9	Trafikk.....	8
3.10	Støy og forurensing	8
3.11	Vannkvalitet.....	9
3.12	Barn og unges oppvekstvilkår	9
3.13	Folkehelse.....	9
4	RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET	10
4.1	ROS-analyse.....	10
4.2	Planprosess og medvirkning.....	10
4.3	Fremdriftsplan	10
4.4	Kilder og referanser	11
4.5	Vedlegg.....	11

1 INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Heggli Gård ble ervervet av forslagstiller Heggli Gård as, repr. ved Øystein Tungseth 2021, og drives ikke som gårdsbruk i dag. Eier har slektstilknytning til Heggli Gård og ønsker å tilrettelegge den sentrumsnære eiendommen i forhold til kommunens fremtidige behov for å utvikle nye sentrumsnære og attraktive boløsninger, samt næringsareal som er tilpasset planlagt næringsutvikling i kommunen. Prosjektet har fått

1.2 Røyrvik Fjellandsby

Planområdet for Røyrvik Fjellandsby omfatter et planområde tilsluttet Røyrvik sentrum og ut til sundet mot Limingen, og mellom Limingenbukta og kraftlinja sør-øst for eksisterende boligfelt og næringsområde. Området skal også utvikles maritimt mot innlandssjøen Limingen, med fasiliteter som gir mulighet for helårs rekreasjon og innlandsfiske.

Illustrasjonen inngår kun som et innledende idégrunnlag og områdeperspektiv mot Røyrvik sentrum.

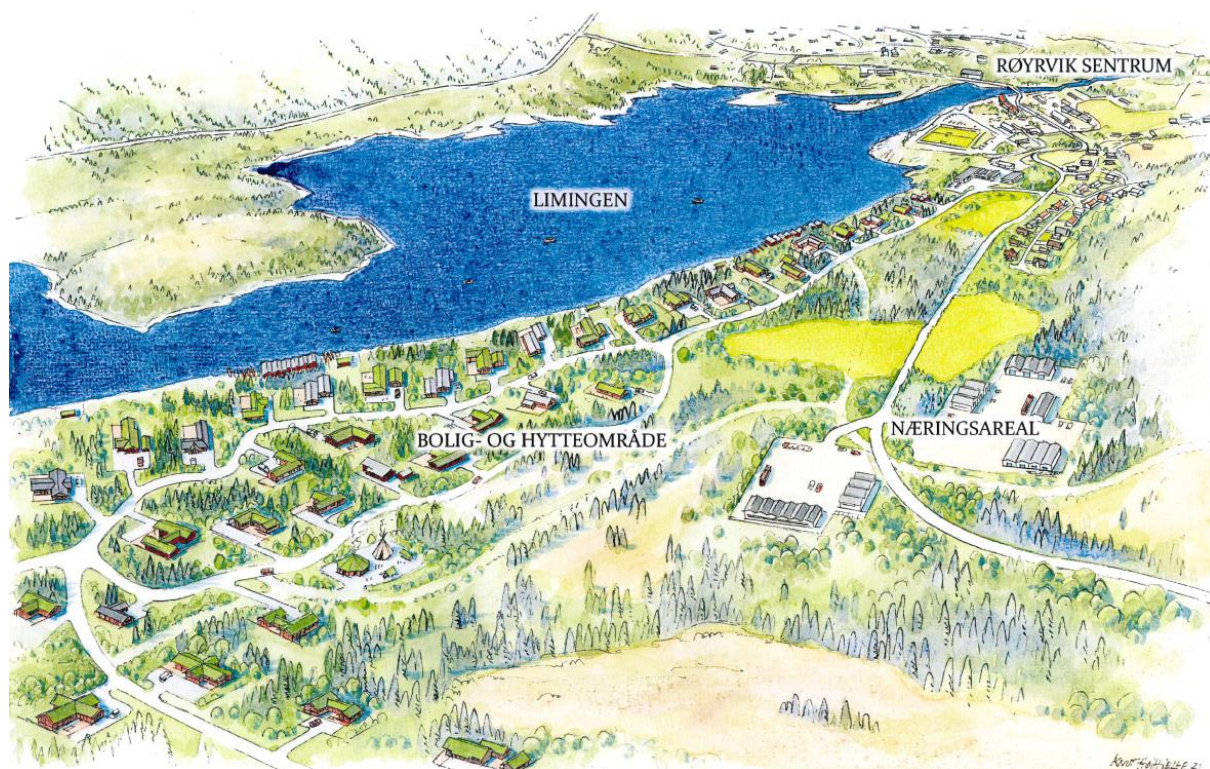


Fig 1: Illustrasjon Røyrvik Fjellandsby (K. Høyhjelte)

1.3 Mål for planarbeidet

Røyrvik Fjellandsby skal bidra til å utvikle Røyrvik som en helårsdestinasjon. Nærhet til sentrum og servicefunksjoner, tilgang til et rikt og variert friluftsliv, og nye arbeidsplasser skal tilrettelegge for utvikling og vekst i Røyrvik kommune.

Planen forholder seg til pågående omstillingsarbeidet i Røyrvik, og skal sammen med andre tiltak bidra til å flere arbeidsplasser og økt bosetning i nasjonalparkkommunen.

2 PLANSTATUS

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på sør-østsiden av Limingenbukta og utgjør sammen med Røyrvik sentrum og Børgefjellsenteret sentrumsnære friluftsområder på land og vann som gir helårlege bo- og brukskvaliteter.



Fig. 2 – Sentrumsnære friluftsområder i Røyrvik (kart GisLink)

2.2 Planstatus

I dagens kommuneplan, som er under revisjon, utgjør området LNFR-områder og næringsområde. Kommuneplanen for Røyrvik er på høring, og her inngår område BBF01 som område for bebyggelse bolig/ fritidsbolig, område BNO4 og 5 for næringsbebyggelse, samt eksisterende boligområde som vil inngår i reguleringsplanen for Røyrvik sentrum.

Ellers består planområdet av LNFR-områder med noe dyrket areal, noe myrområder, andre skogbevokste utmarksområder. Fylkesveg 370, etablert skuterløype og høgspente el-trasé går også gjennom planområdet.

2.3 Godkjenninger

Det foreligger godkjent fradeling og avkjørsler for næringsområdene BN4 og BN5, som er fordelt på begge sider av fylkesvegen. Hovedtraseer for snøscootertrafikk krysser også gjennom planområdet og næringsområdene.

2.4 Planprogram og kunngjøring

Da ny kommuneplan ikke er endelig vedtatt, utarbeides et planprogram, jfr. plan- og bygningslovens §§4-1 og 12-9. Planprogrammet og videre reguleringsarbeidet forholder seg i til foreliggende høringsdokumenter og utredning som allerede er utført i området.

Foreslått planavgrensning er tilpasset eiendoms- og arronderingsmessige forhold, og vil dekke et tilstrekkelig område som grunnlag for nødvendige avveininger og prioriteringer av arealbruk i planområdet.

Planprogrammet offentliggjøres samtidig med kunngjøring om igangsetting av planarbeidet.



Fig.3 – Planområde Røyrvik Fjellandsby. (kart Gis<Link)

2.5 Bestemmelser til kommuneplanen 2018-2030

«For alle uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det krav om godkjent reguleringsplan jf. Pbl. §§ 12-1 – 12-3, før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens kap. 20. Reguleringsplanen skal primært utarbeides som en detaljreguleringsplan jf. Pbl. § 12-3, og den skal omfatte selve tiltaket samt tilhørende adkomst, parkering, gang-/sykkeladkomst og grøntstruktur.»

«Ved større utbygginger skal bruk av utbyggingsavtaler vurderes. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»

Det er igangsatt en prosess for utarbeidelse av en utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller/ utbygger.

2.6 Bebyggelsen

I planbeskrivelse til kommuneplanen angis:

«Røyrvik kommune har i dag en blanding av helårsboliger og fritidsboliger i sentrum og grendene. I Røyrvik mener man dette er en god løsning, da folk i dag bruker hytta mer enn kun i helgene. Man ser for seg at man også fremover satser på denne blandingen innenfor de nye områdene nært sentrum, og mener en slik utvikling vil være i tråd med satsingen på Røyrvik kommune som nasjonalparklandsby.»

Det er en målsetting av det skal utvikles fleksible bo-løsninger som skal kunne benyttes både til fritidsbruk og som helårs boliger. Bo-løsninger skal også bidra til å imøtegå kommunens behov

for boliger ved en realisering av ny gruvedrift, videre utvikling av digitale arbeidsplasser, samt økt satsing på reiseliv og naturturisme i kommunen.

Området skal sees i sammenheng med utvikling og forlengelse av sentrumsområdet i Rørvik, hvor en maritim tilknytning til Limingenbukta og innlandssjøen Limingen gir området en utvidet helårskvalitet. Kommuneplanen legger opp til at bebyggelsen i området kan være ned mot 20 meter målt fra normalvannstand som ligger på kote +417.



Fig. 4 – Topografisk kart med avsatte utbyggingsområder.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Planbeskrivelse

Sammen med plankart og bestemmelser vil det følge en planbeskrivelse med beskrivelse av hvilke konsekvenser som følger av planforslaget. Den vil beskrive aktuelle problemstillinger innenfor planområdet, samt hvilke konsekvenser planforslaget har i forhold til. Det er foretatt innledende undersøkelser for aktuelle forhold som skal vurderes og beskrives i planbeskrivelsen:

3.2 Naturmangfold

Det er gjennomført naturtypekartlegging for sju områder av ulik størrelse i Røyrvik kommune. Området for Heggli Gård omfattes av kartlegging for område 4 i rapporten. Lokaltetene er kartlagt i 2019, i forbindelse med arbeid med kommuneplanens arealdel. Oppsummering av generelle anbefalinger:

- Det er avgrenset en viktig naturtype med bjørkeskog med høgstauder, med B-verdi, som anbefales å bevare.
- Det er registrert viktig naturtype som rikmyr. Det er viktig at hydrologien rundt denne ikke påvirkes negativt. Generelt bør myrområder bevares.
- Det er ikke gjort funn av fremmede arter i noen av delområdene.

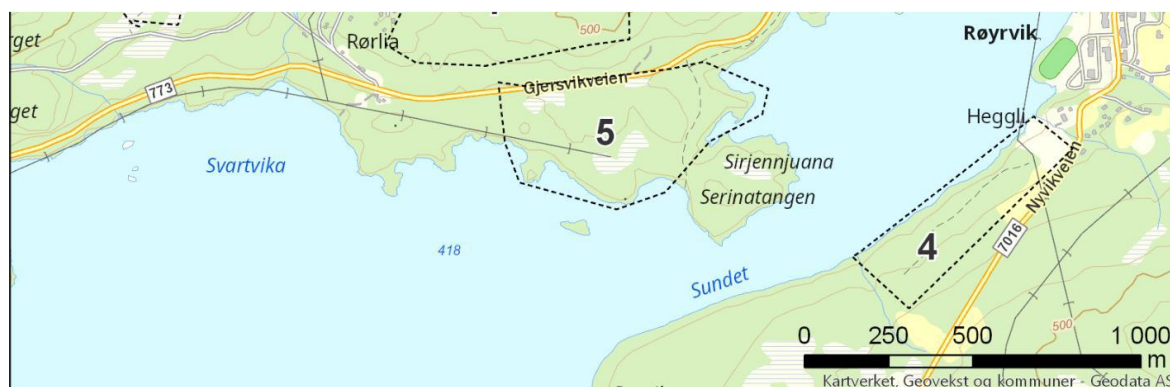


Fig.5 – Kartleggingsområde 4 (kart Sweco)

3.3 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Det er ikke registrert trekkveier innenfor området. Det er registrert vårbeiteområde mellom fylkesvegen og Limingen i ytre del av planområdet mot Røyrviktangen. Øvrige beiteområder avgrenset øst for fylkesvegen og bebyggelsen i Røyrvik sentrum. Røyrvik er en sør-samisk og tospråklig kommune hvor samisk kultur og næring er viktig.

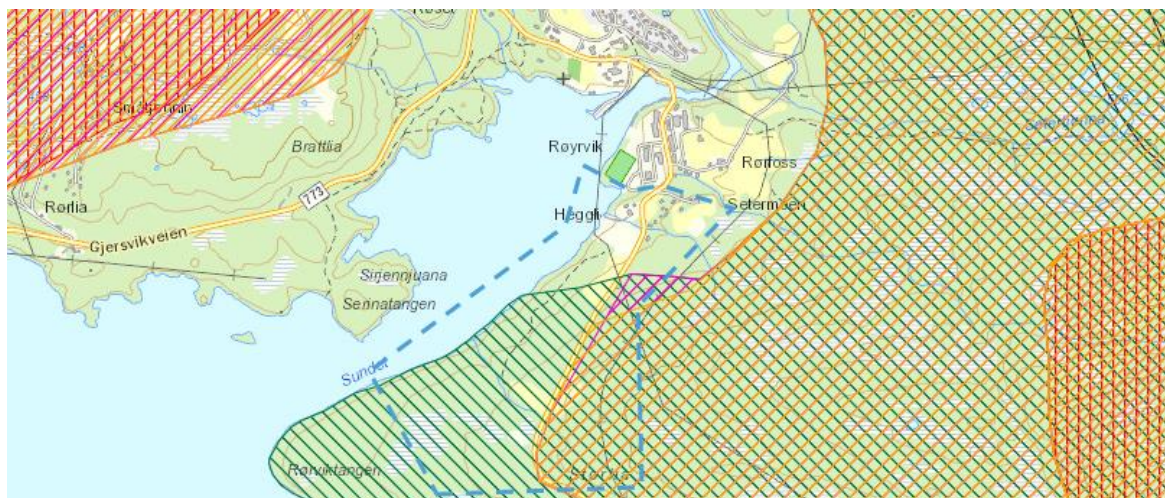


Fig.6 – Registrerte reindriftsområder. (kart Gis<Link)

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø som blir berørt av planområdet. Det vil inntas planbestemmelser som hensyntar aktsomhetsprinsippet i forholdet til kulturminner.

3.5 Landbruksareal

Det er dag to områder som er dyrket og disse områdene beholdes jfr. jordvernet. Eksisterende jordbruksareal leies i dag ut til annet gårdsbruk. Det foreligger ikke produktiv skog eller hogstplaner i området.



Fig. 7 – Jordbruksareal i planområdet (kart GisLink)

3.6 Friluftsliv, turstier

Området er benyttet til nærturområde og det er etablert tursti til bål plass/ gapahuk i området. Det vil være naturlig å videreføre/ utvikle nye turdrag innenfor en arronderingsmessig løsning i planen, og som en del av det sosiale nærmiljøet og i et folkehelseperspektiv.

3.7 Landskap

Landskapskarakteren i området vil være utgangspunkt for arrondering av tomteparseller, grønnstruktur, trafikksystem, teknisk infrastruktur og øvrige arealbetraktninger i planområdet. En vil her også støtte seg til egne befaringer, relevant kartgrunnlag og naturkartlegging som er foretatt i området,



Fig. 8 – Landskapsområdet (kart Gis<Link)

3.8 Energi og miljø

Gjennom ulike tiltak for bygg og anlegg vil det naturlig stillers krav til løsninger for energi og miljø iht. gjeldende lov- og forskrifter. Det vil også være relevant å se på miljø- og energigivnlige løsninger for teknisk infrastruktur og øvrige forhold i utbyggingsfasen og bruksfasen.

Etablerte energitraseer i området vil påvirke utformingen av planområdet, men vil også kunne bidra til nærliggende elforsyning til området. Aktuelle behov vil avklares med nettleverandør Tensio ilt. planfasen.

3.9 Trafikk

Planområdet vil få atkomst fra fylkesveg 7016 Nyvikveien, som har lav trafikkfrekvens og utgjør et vegparti med god oversikt. Primært vil en benytte eksisterende etablerte/ godkjente avkjørsler, og behov for supplerende avkjørsel vil bli vurdert med grunnlag i tomtestruktur, utbyggingstrinn og forholdet til internttrafikk og trafiksikkerhet innenfor planområdet. Byggelinjen mot fylkesveg er satt til minimum 15 meter.

3.10 Støy og forurensing

Der bebyggelse kommer nær fylkesvegen vil det være aktuelt å foreta støyberegninger som grunnlag for avstand til bebyggelse eller avbøtende tiltak.

Det oppfattes ikke at det foreligger andre støykilder som får betydning for planområdet, men dette vurderes videre i planprosessen.

3.11 Vannkvalitet

Det planlegges tilknytning til kommunalt vannanlegg, som er underlagt kontroll for vannkvalitet. Det er registrert 2 hovedbekker som går gjennom planområdet og ut i Limingenbukta, og som hensyntas i videre planlegging og utforming av området.

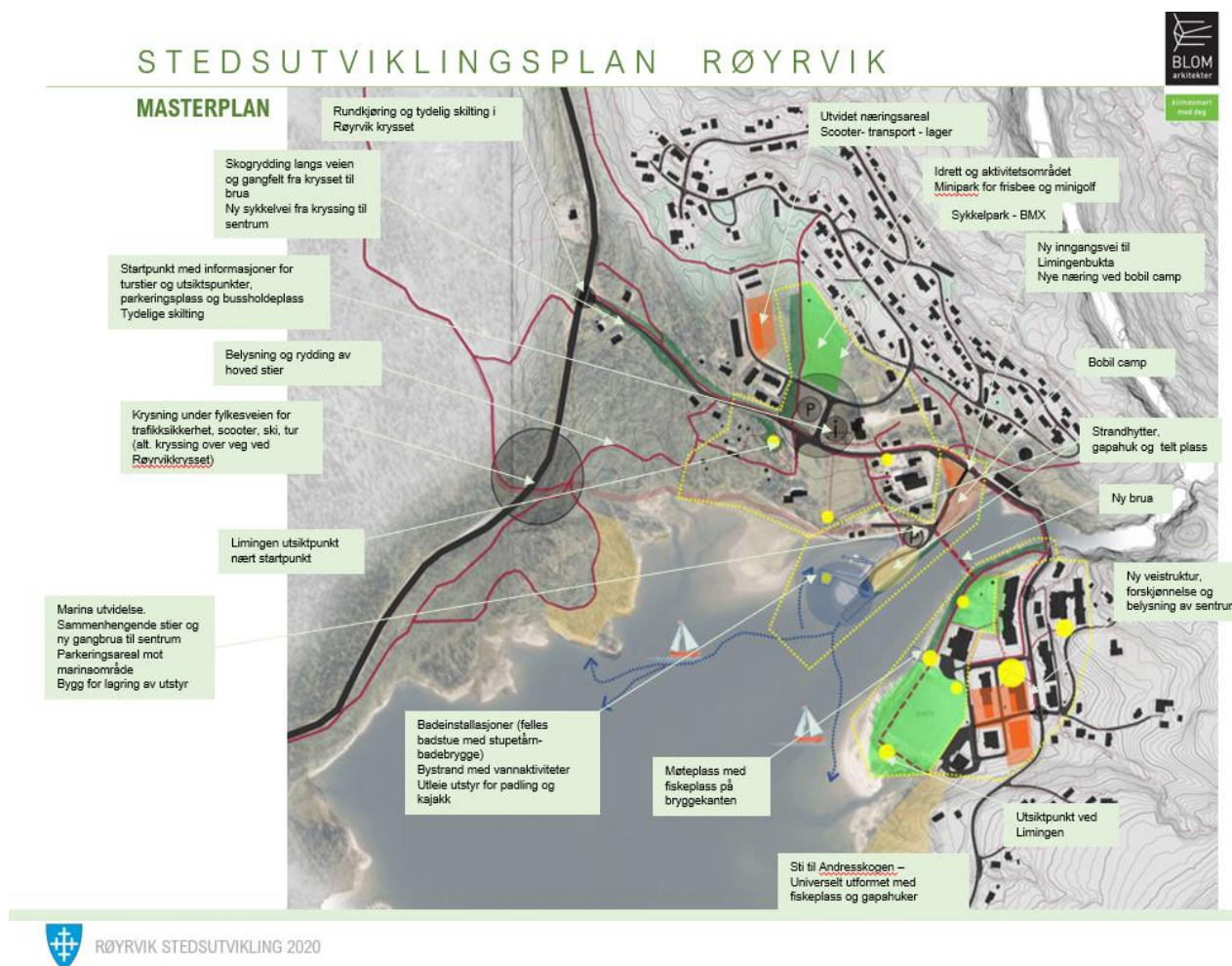
3.12 Barn og unges oppvekstvilkår

Planområdet skal utformes slik at det tas hensyn til barn og unges oppvekstvilkår. Dette innebærer bla. vurdering av tilgjengelige friluftslivs- og lekeareal, trafikksikkerhet/ skoleveg og gode møteplasser og aktivitetstilbud.

3.13 Folkehelse

Planarbeidet forankres i kommunens prioriteringer og medvirkning i overordnet planverk når det gjelder folkehelse og utvikling av nærmiljø og lokalsamfunnet i Røyrvik.

Det er gjennomført et stedsutviklingsprosjekt i 2020, med god medvirkning fra innbyggere. Her er det tilrettelagt for mange aktuelle nærmiljøtiltak, som gir gode møteplasser og aktiviteter tilknyttet et variert turstinnett i og rundt sentrumsområdet og Limingenbukta.



4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

4.1 ROS-analyse

I kommuneplanens forslag til bestemmelser angis:

«For å oppfylle kravene om tilstrekkelig sikkerhet i plan- og bygningslovens § 4-3 skal det for alle forslag til kommunedelplaner og reguleringsplaner gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som viser om arealet er egnet til utbyggingsformål. ROS analysen skal kunne synliggjøre at tiltaket oppfyller kravene om sikkerhet mot naturfare gitt i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift, på det nåværende tidspunkt TEK17s kap 7.»

Det er ifm. innledende vurderinger ikke registrert ROS-forhold som vil kreve spesielle utredninger ut over det som foreligger tilknyttet kommunedelplanen, men det vil bli utarbeidet en egen ROS-analyse som vil følge planforslaget til 1.gangs behandling.

Det vil også bli utarbeidet en egen planbeskrivelse til reguleringsplanen, hvor aktuelle konsekvenser av planforslaget skal komme frem.

4.2 Planprosess og medvirkning

Planprogrammet og regelverket for planfremstilling og konsekvensutredning sikrer at en i plansaker får en tilstrekkelig medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke både hvilke spørsmål som er viktige, og som må beskrives/ utredes. Det foreligger relevante grunnavtaler for planområdet, og grunneiere/ naboer varsles sammen med aktuelle sektormyndigheter.

Det legges opp til følgende informasjon og medvirkning i planprosessen:

- Planprogrammet vil ifm. kunngjøring sendes ut på 6 ukers offentlig høringsperiode. Ved varsel om oppstart inviteres alle til å gi innspill til planarbeidet og planprogrammet
- Dialog med myndigheter, berørte grunneiere og andre interessenter gjennomføres gjennom hele planprosessen.
- Ved behov avholdes også andre relevante informasjonsmøter
- Informasjon om planprosess og plandokumenter legges ut fortløpende på nærmere angitt adresse på kommunens nettside, hvor det også gis mulighet til å melde inn innspill/ merknader.
- Ved oppstart og offentlig ettersyn kunngjøres dette på kommunens nettside og i media, samt at utskrift av plandokumenter vil være tilgjengelig på kommunehuset i Røyrvik kommune.

4.3 Fremdriftsplan

Planen fremmes som en detaljreguleringsplan iht. plan- og bygningsloven § 12-3. Det er satt opp følgende veiledende tidsplan for planprosessen frem til ferdig vedtatt reguleringsplan.

Alle planprosesser frem til sluttbehandling planlegges gjennomført i 2022:

- Januar Innsiktsfase og oppstartsmøte
- Februar Utarbeidelse av forslag til planprogram
- Mars-april Varsling av planoppstart og høring av planprogram
- April-mai Fastsettelse planprogram
- Mai-juni Utarbeidelse av detaljreguleringsplan/ plandokumenter
- Juni- August Høring og offentlig ettersyn planforslag
- September Retting plan og 2. gangs behandling
- Oktober Stadfesting av detaljreguleringsplan

4.4 Kilder og referanser

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven 2008)
- Forskrift om konsekvensutgreiing (2009)
- Statens vegvesen Håndbok N100 Vegnormaler
- Relevante forskrifter tilknyttet ulike statlige/ regionale sektorforhold
- Fylkesplan for Trøndelag 2018-2030
- Indre Namdal Regions plan
- Kommuneplanens samfunnsdel, Røyrvik kommune
- Kommuneplanens arealdel,
 - Plankart, planbestemmelser retningslinjer
 - Planbeskrivelse
- Rapport naturkartlegging utvalgte områder Røyrvik – Sweco 2019
- Reguleringsplan Røyrvik sentrum 2009 (boligområde Heggli)
- Stedsutviklingsplanen for Røyrvik Sentrum – Blom Arkitekter 2021

4.5 Vedlegg

- Kartutsnitt med reguleringsgrensen
- Oppstartsreferat
- Naboliste
- Kunngjøringsannonse

Namsos, 21.02.22, BLOM Arkitekter as, RMB.