

ROS-ANALYSE. DETALJREGULERING SAKSVIK ØVRE

Trondheim, 24.10.2014

1 OMRÅDET OG TILTAKET

Forslag til endring av gjeldende reguleringsplan, PlanID 5N

Solem Arkitektur AS er engasjert av Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS til å foreta endring av gjeldende reguleringsplan for Saksvik Øvre, vedtatt 20.12.2010. Planen ble vedtatt etter en omfattende planprosess, med sterke føringer knyttet til bevaring av kulturmiljøet. Bl.a. ble det vektlagt fra off. myndigheter at all rehabilitering av eksisterende bebyggelse måtte følge antikvariske prinsipper. Det arkitektoniske grunnprinsippet for området skal være at de bygninger og bygningsdeler som skal bevares, skal i størst mulig grad bevare sin opprinnelige karakter og originale bygningsmaterialer. Ny bebyggelse kunne tillates på grunnlag av dokumentert og eldre tunstruktur.

Ut i fra disse føringer ble planen vedtatt med følgende bygningsstruktur, se fig 1. Bygg merket A, B, D og deler av C utgjør eksisterende bebyggelse der bygningene og deler av bygningsmassen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige stand.



Fig. 1

Vedtatt plan forutsetter at bygning A, B og D skal bevares og tilbakeføres, mens fjøsmur under bygning C skal bevares i sin mest mulige opprinnelig stand. I prinsippet skal alle intakte og opprinnelige konstruksjoner bevares, sekundært erstattes med samme type konstruksjon, og ved reparasjoner skal ødelagte bygningsdeler erstattes med nøyaktige kopier.

Etter at planen ble vedtatt, er det gjennomført riving av bygning C med unntak av fjøsmuren, Videre er hovedkonstruksjoner i bygg A og C avdekket. Disse arbeidene har avdekket påfallende råteskader, spesielt er bygg D (vognskjulet) sterkt angrepet. For å gjennomføre gjeldende plankrav må det bygges ny grunnmur under bygget, noe som medfører at bygget må tas ned. I og med at bygget er befengt med omfattende og alvorlige råteskader, er det store utfordringer med å tilbakeføre bygget. Først må hovedkonstruksjonen tilbakeføres før

den kan innkledes. Dette arbeidet må sees i sammenheng med at det er reist tvil om hvor stor den historiske verdien knyttet til Saksvik Øvre faktisk er

2 ROS-VURDERING

2.1 Sjekkliste og risikovurdering

Gjennom sjekklisten nedenfor kommer en fram til hvilke punkt hvor det er behov for å gjennomføre en risikovurdering i planarbeidet (punktene som er markert med "Ja" i listen).

Der det er aktuelt med avbøtende tiltak, skal disse kommenteres, og vises hvordan de skal følges opp.

Risiko er definert som produktet av sannsynligheten for at en uønsket hendelse innen nevnte forhold vil oppstå (S-nivå) og konsekvensen for samfunn og miljø når dette inntreffer (K-nivå).

HENDELSE/SITUASJON	Aktuelt	S-NIVÅ	K-NIVÅ	RISIKO	Kommentarer/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				Nei. Byggeområdet består av løsmasser av variert tykkelse over fjell. Utbyggingen ligger ikke i avsatt hensynssoner (skred) i kommunen. Imidlertid tas det inn bestemmelser i plan som forutsetter geoteknisk prosjektering av ny bebyggelse.
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Flodbølge	Nei				
5. Undersjøisk ras deponi	Nei				
6. Tidevannsflo/stormflo	Nei				
7. Gass	Nei				
Vær, vindeksponering. Er området:					
8. Vindutsatt	Nei				
9. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på eller konsekvenser for:					
10. Grøntstruktur/sårbar flora	Nei				
11. Sårbar fauna, vannlevende organismer	Nei				
12. Sårbar fauna land	Nei				
13. Verneområder	Nei				
14. Vassdragsområder	Nei				
15. Automatisk fredete kulturminner	Nei				
16. Kulturminne-/miljø nyere	Ja/Nei				Gjeldende reguleringsplan har bestemmelser om

tid					bevaring av kulturmiljø (hensynssone). Derfor vil det formelt være riktig å påpeke at ny plan kan få konsekvenser for kulturmiljøet ut i fra gjeldende planstatus. Ny planprosess har til hensikt å få vurdert bevaring av kulturmiljøet på nytt ut i fra ny kunnskap knyttet til Saksvik Øvre. Denne vurderingen er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen dat 24.10.2014
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
17. Veg	Nei				
18. Havn, kaianlegg	Nei				
19. Sjøkabler	Nei				
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
21. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Branntekniske løsninger må vurderes i forbindelse med melding om byggetiltak. Sikkerheten ved brann er ivaretatt gjennom dagens brannordning.
22. Kraftforsyningsanlegg	Nei				
23. Vannforsyning – naboskap	Nei				
24. Vannforsyning – industrivann	Nei				
25. Annen kommunal ledningssystem	Ja	2	2		I oppstartsmøte med kommunen ble det avklart at restkapasitet på eksisterende ledningsnett er begrenset. Kan være behov for tiltak før ny bebyggelse tas i bruk. Krav til utbedringer er tatt inn i planbestemmelsene.
26. Forsvarsområde	Nei				
27. Tilfluktsrom	Nei				
28. Område for idrett/lek	Nei				
29. Friluftsområde	Nei				
30. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
31. Fare for akutt forurensning	Nei				
32. Permanent forurensning	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				
34. Støv og støy; trafikk	Nei				
35. Støy; andre kilder	Nei				
36. Forurenset grunn	Nei				
37. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
38. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
39. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
40. Avfallsbehandling	Nei				

41. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
42. Fare for akutt forurensning	Nei				
43. Støv fra egen trafikk	Ja	1	2		Planlagt utbygging kan medføre trafikk av et omfang som gir støv i anleggsperioden.
44. Støy fra egen trafikk	Ja	1	2		Planlagt utbygging kan medføre trafikk av et omfang som gir støy i anleggsperioden.
45. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
46. Forurensning til sjø/vassdrag (overflatevann)	Nei				
47. Forurensning av dypvann og sjøbunn	Nei				
48. Fare for uhell ved bruk av kjemikalier, eksplosiver osv	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
49. Ulykke med farlig gods	Nei				
50. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
51. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				
52. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	3		Behov for trafikksikre løsninger i anleggsperioden.
53. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
54. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
55. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
56. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand	Nei				
57. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei				
58. Gruver, sjakter, steintipper	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Ja	1	2		Vil i hovedsak skje innenfor utbyggingsområdet, men riggplass må drøftes. Plan skal utarbeides for anleggsvirksomheten, og krav sikres i planbestemmelsene
60. Trafikk	Ja	1	2		I anleggsperioden vil det bli noe økt trafikk på tiliggende offentlige veger og i adkomstområdet.

Oppsummert får vi da denne tabellen:

Hendelser med røde felt: Tiltak er normalt nødvendig.

Hendelser med gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Hendelser med grønne felt: "Rimelige" tiltak gjennomføres.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS			
	K1 – Liten	K2 – Middels	K3 – Stor	K4 – Svært stor
S4 – Svært stor				
S3 – Stor				
S2 – Middels				
S1 – Liten				

Tiltaksvurdering

På bakgrunn av vurderingen følger en oppsummering av hvilke tiltak som følges opp i det videre planarbeid.

Hendelse	Beskrivelse/tiltak
25	Det må foretas beregninger/vurderinger mht. kapasitet på eksisterende avløpsanlegg. Hvis kapasiteten er for liten, må det foretas utbedringer før ny bebyggelse kan tas i bruk.
43, 44,52, 59 og 60	Planer for anleggsvirksomheten der hensynet til miljø og trafiksikkerhet skal ivaretas. Tas inn i som eget pkt. i planbestemmelsene

Jann Fossum/sign

Senioringeniør/arealplanlegger.