Giske kommune
Historisk og framtidsretta

Planomtale og føresegner

Detaljreguleringsplan Joteigen

Arkivsak: 18/1550

PlanID: 1532 2018012

Innhald

Planomtale ... 3
1. Innleiing ... 3
2. Planprosess og medverknad ... 4
3. Eksisterande situasjon ... 5
4. Planforslaget ... 10
5. Verknader og konsekvensar ... 14
6. Grunngjeving for valte løysingar ... 15
Føresegner ... 17
§1 Generelt ... 17
§2 Reguleringsføremål og omsynssoner ... 17
§3. Fellesføresegner ... 18
§4 Bygningar og anlegg ... 18
§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 19
§6 Grønstruktur ... 19
§7 Omsynssoner ... 19
§8 Rekkefølgjekrav ... 20

Planomtale

Detaljreguleringsplan Joteigen

1. Innleiing

I planomtalen omtales planprosess og medverknad, registreringar av eksisterande situasjon, skildring av planforslaget, verknader og konsekvensar for planforslaget, og grunngjeving for valte løysingar. Føresegner kjem i eit eige dokument. Planforslaget er ein detaljreguleringsplan for området Joteigen (Figur 1), utarbeidd av Giske kommune.

1.1 Lokalisering

Planområdet ligg sentralt på austsida av Valderøya, ved sida av Sparbutikken (Figur 1).

Figur 1: Lokalisering av varsla planavgrensing til Detaljplan Joteigen.

1.2 Føremålet med planen

Hovudformålet med planarbeidet:

- Kommunen ønsker å oppdatere del av gjeldande reguleringsplan Skaret
- Legge til rette for fortetting i området
- Regulere til frittliggande bustadar, kjeda einebustad og opparbeidde leikeplassar

2. Planprosess og medverknad

2.1 Planprosessen

Oppstart. Den 06.12.2018 vedtok Komité for miljø og tekniske saker (sak 076/18) oppstart av planarbeid. Varsel om oppstart vart sendt til grunneigarar, naboar til planområdet, offentleg mynde og høyringsinstansar den 09.09.2019. Plandokumenta vart lagt under kunngjeringar på heimesida til Giske kommune og i resepsjonen på Rådhuset. Det vart annonsert i lokalavisa Øyblikk den 12.09.2019 og på Facebook.

Komande hendingar:

- Politisk behandling
- Offentleg ettersyn i minst 6 veker
- Vurdering av merknader og evt mindre endringar av plan
- Politisk behandling
- Endeleg vedtak

2.2 Medverknad

Måndag 25. Mai 2020 var det felles synfaring av planområdet før offentleg ettersyn. Det var tilsaman 8 tilstades. Der blei det gitt informasjon om planarbeidet og planprosessen, og dei som møtte opp kom med spørsmål og atankangåande ulike forslag som blei vist.

2.3 Oppsummering av innspel

Etter varsel om oppstart kom det inn 6 innspel. Sjå dokument med navn: «2018012_Merknadsvurdering», for fullversjon av innspel med vurdering. Kort oppsummert:

Statens Vegvesen: Ingen merknader på noverande tidspunkt. Minner om fokus på trafikksikre vegløysingar og trygge forbindelsar for mjuke trafikantar til omkringliggande vegnett.

Fylkeskommunen: Minner om gode nok areal for uteopphold og leik, og å vere varsom under opparbeiding med tanke på eventuelle automatisk freda kulturminner.

Fylkesmannen: Minner om ROS-analyse og barn og unge sine interesser. Dei rår til opparbeiding av nærleikeplass uavhengig av talet på nye bustadar.

Private:

- Reagerer på regulering av gangveg på privat eigedom når grunneigar ikkje vil selje.
- Ønske om å bevare fotballbana og restområdet rundt som friområde/leik.

Avinor: Dei planlagde tiltaka kjem ikkje i konflikt med den koniske flaten (hinderflate). Planområdet er ikkje råka av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanlegga ved lufthavnen, eller av gjeldande flystøysoner for lufthavnen. Når det gjeld oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/

Organisasjoner: Ingen innkomne innspel.

3. Eksisterande situasjon

3.1 Planstatus og rammer for planarbeidet

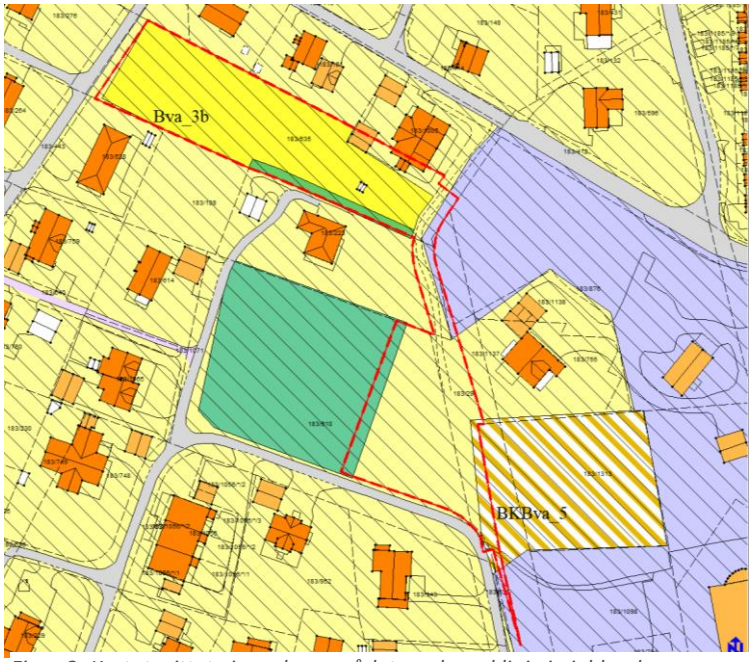
Gjeldande reguleringsplanar:

- Skaret, Valderøy (planID: 1973001) frå 1972
- Nordstrand vest – Skaret (planID: 2001001) frå 2004

Overordna planar

- Føresegner og retningslinjer for kommuneplanens arealdel for Giske kommune 2018-2030.
- Strategi for fortetting i Giske kommune

I kommuneplanens arealdel er området sett av til framtidig bustad og turdrag, samt noverande bustad og uteoppholdsareal. Detaljplanen er i tråd med kommuneplanen.



Figur 2: Kartutsnittet viser planområdet med raud linje i gjeldande kommuneplan.

Kommuneplanen viser blant anna til Friluftskartlegginga, datert 16.01.2016, i samband med utarbeiding av reguleringsplanar. I den kjem det fram at fotballbana vest for/i planområdet har verdi A: svært viktig friluftsområde med ganske stor brukarfrekvens og egnethet. Område med verdi A skal sikrast etter plan- og bygningslova. Det skal avsettast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsinteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.

I fortettingsplanen ligg planområdet i sone 2- låg fortetting (blå farge). Sona skildrast slik: *«Område i randsone til sone 1 eller frittståande område som det er ønskeleg skal ha høgare utnytting enn elles, med frittliggande einebustadar (inntil tomannsbustadar) og konsentrert småhusbusetnad. Frittliggande einebustadar med små tomter.»* Detaljplanen er i tråd med fortettingsplanen.

Nasjonale rammer

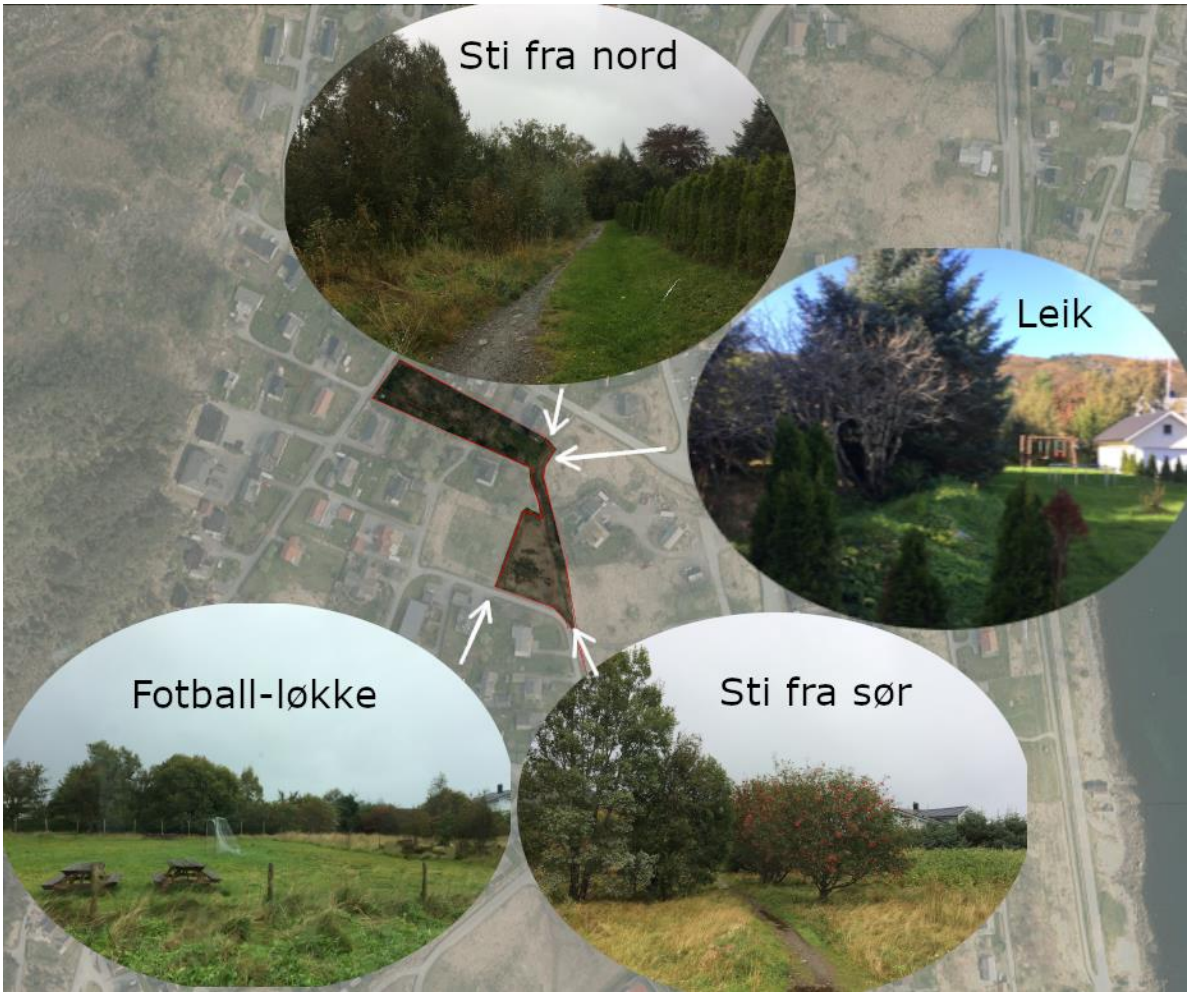
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

3.2 Eigedomsforhold

Tomtene som inngår i planområdet er 183/1005, 183/635, 183/610, 183/29 og 183/223. 183/1005 er begygd med busett tomannsbustad. Størstedelen av grunnen med regulert gangveg er privateigd. Resterande areal eiges av Giske kommune.

3.3 Dagens bruk

I dag er planområdet eit naturområde med ein sti som nyttast som snarveg mellom Grodalsvegen og Klokkmarka. Østleg del av kommunal tomt i nord er idag opparbeidd som privat leikeområde/hage. I sørvestleg del av planområdet er det ei 4m brei stripe som i dag høyrer til fotballbana rett ved.



Figur 3: Dagens bruk. Bilda viser dagens situasjon i planområdet. Pilene viser omtrent kor bildet er tatt og i kva retning.

3.4 Grunnforhold

Området ligg under marin grense og grunnen består av marine strandavsetningar, det er dermed moglegheit for kvikkleire i området (http://geo.ngu.no/kart/losmasse/). I NVE sin nye kartlegging av kvikkleire ligg planområdet i aktsomheitsområdet, men ikkje interesseområde. I grunnundersøkelser gjort av Norconsult i samband med planarbeidet, er det ikkje registrert kvikkleire i planområdet.

3.5 Landskap, klima og miljø

Planområdet ligg nokså flatt i terrenget. Populært turområde med Signalen (ca. 230 moh.) og Måsetua ligg vest for området (Figur 4). Det er gode solforhold og berre høg vegetasjon hindrar soltilkomst nokre stadar. Planområdet ligg i eit område med lite trafikk, og ligg omkring 120 meter frå fylkesvegen. Den er utanfor støysona til fylkesvegen. Det er heller ikkje registrert annan forureining i området.

Figur 4: Det er gode solforhold i planområdet. Valderøyfjellet vest for planområdet hindrar ikkje for soltilkomst. Høg vegetasjon er einaste skyggekilde. Bildet er tatt frå stien mot fotballøkka i vest, klokka 14.20 på høstjamndøgn 2019.

3.6 Naturverdier og økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert viktige naturtypar eller naturverdiar i planområdet, verken hos naturbase eller miljøstatus. Det er heller ikkje registrert raudlista artar (artsdatabanken). Planområdet har i dag innslag av Selje, Bjørk, Gran og Rogn. Botnen domineres av ulike grastypar. Av dyr er det observert hjortedyr på to av befaringene i området.

3.7 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje kulturminner eller viktige kulturmiljø innanfor planområdet. Næraste registrerte kulturminne ligg over 300 meter unna (busetningsspor, KulturminneID: 162193-1)

3.8 Universell utforming

Området er i dag ikkje tilrettelagt for universell utforming.

3.9 Teknisk og sosial infrastruktur

Veg/trafikkforhold

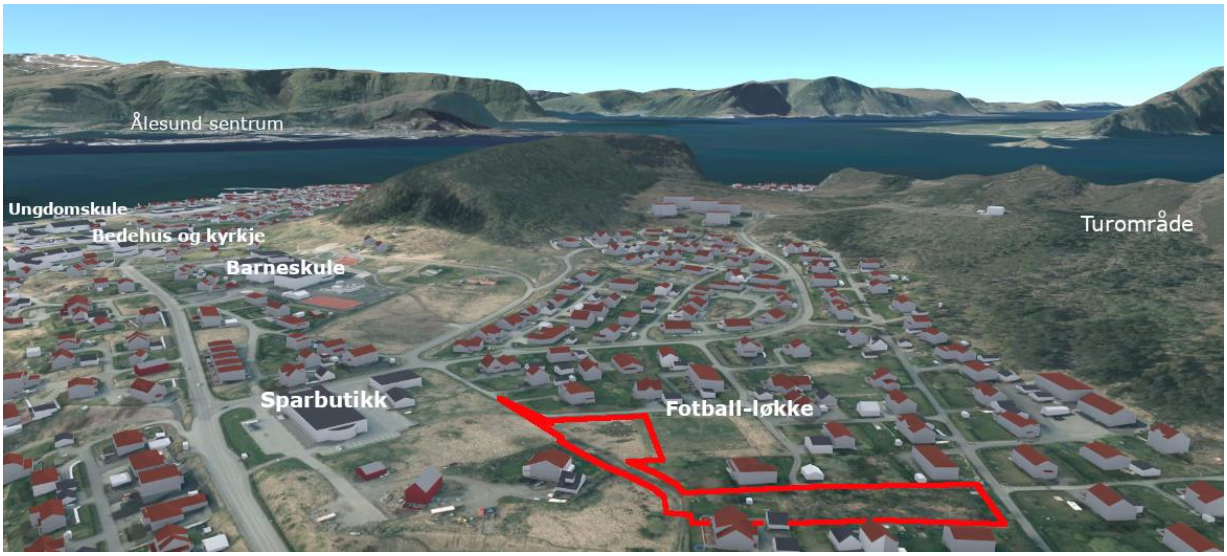
Planområdet grensar til vegane Klokkmarka og Joteigen. I tillegg går Grødalsvegen nord for planområdet, som tilkomstveg for tre av bustadane som grensar til planområdet. Fylkesveg 5958 ligg omtrent 120 meter frå planområdet med ein ÅDT på 1810.

Vatn og avløp

Det er tilfredsstillande vassforsyning til forbruksvatn inn til planområdet, men området manglar tilfredsstillande brannvassdekning. For spillvatn og overvatn ligg det i dag ferdig 110 mm spillvatn og 160 mm overvassleidning inn på eigedommen som allereie dekker tre hus på stikkleidninga. Desse kan ikkje håndtere meir enn to nye bueiningar og må oppgraderast.

Ressursar i området/nærleiken

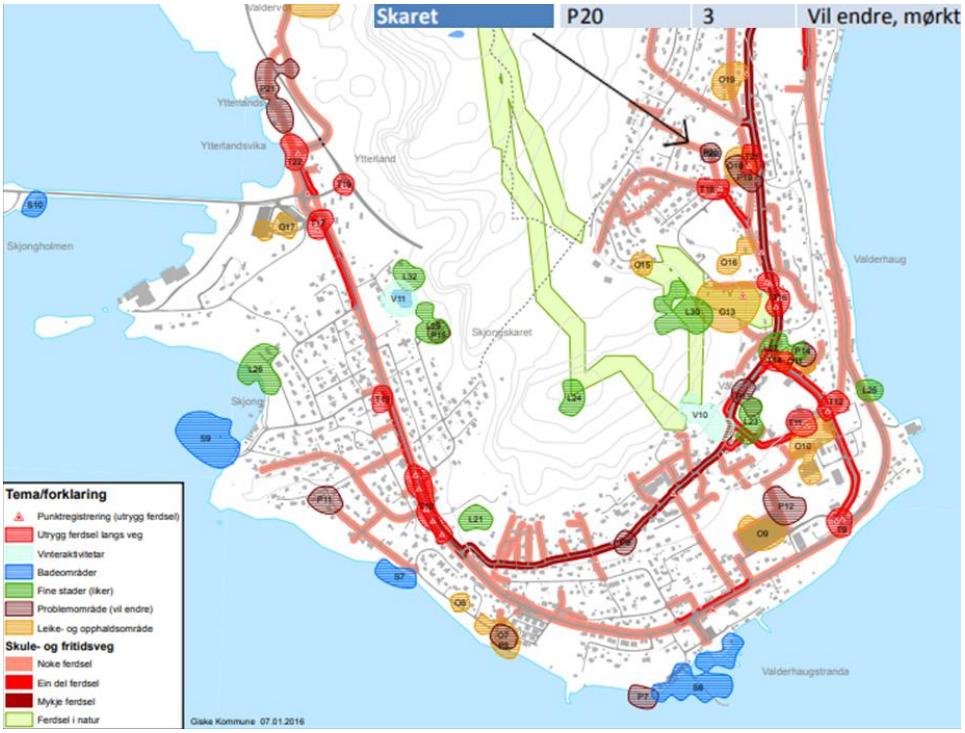
Planområdet ligg i direkte tilknyting til fotball-løkke, og berre 100 meter unna daglegvareforretning kor ein også finn næraste busshaldeplass. Det er omkring 300 meter til barneskule, 700 meter til bedehus og kyrkje og 900 meter til ungdomsskule og barnehage. Frå området er det ein halvtime med buss til Ålesund sentrum, med bil er det omtrent eit kvarter. Til Ålesund lufthavn Vigra er det nesten 10 minutt med bil og mellom 20 og 30 minutt kollektivt. Det er også kort avstand til fine turmoglegheiter (Figur 5).



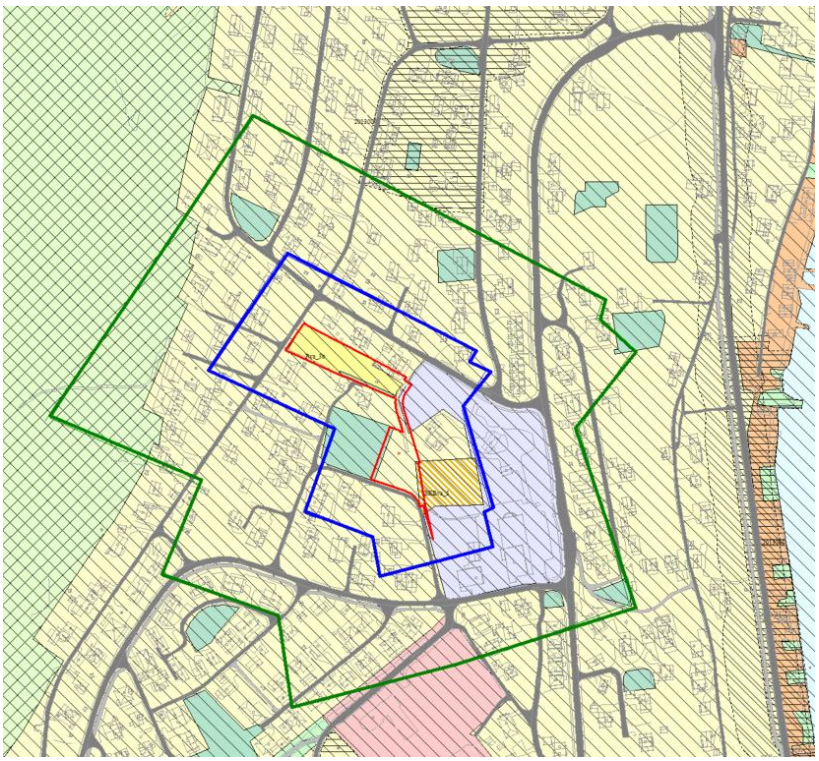
Figur 5: 3D visualisering av planområdet (i raudt) med kringliggjande ressursar sett frå nordaust.

3.10 Barn og unge sine interesser

Området ligg rett ved ei fotball-løkke med tilkomst frå ein lite trafikkert veg (Klokkmarka) og ein sti i planområdet. Sør i planområdet, der stien møter Klokkmarka, viser barnetråkk at barna har registrert det som problemområde. I merknadsfeltet kjem det fram at det er eit område dei vil endre og at det er mørkt (Figur 6). På befaring var det fleire som nytta stien/turvegen. Dette ser ein ikkje i Barnetråkkregistreringane. Dermed var synfaring naudsynt for innhenting av meir informasjon. Utanom fotball-løkka er det ikkje mange leikeplassar i området (Figur 7).



Figur 6: Registrert barnetråkk, Valderøya sør. Problemområde P20, Skaret (vist med svart pil), er sør i planområdet Joteigen.



Figur 7: Grøne område viser areal sett av til uteoppholdsareal i kommuneplanen. Raud linje markerer planområdet, blå linje viser 50m avstand frå planområdet, og grøn linje viser 150m avstand frå planområdet.

4. Planforslaget

4.1 Planens intensjon

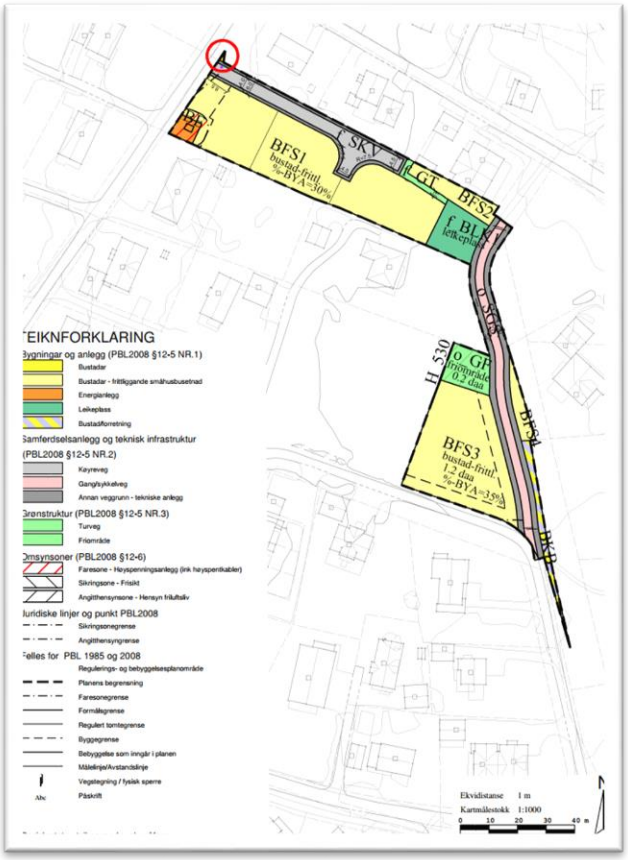
Kommunen ønsker å oppdatere del av gjeldande reguleringsplan Skaret og legge til rette for fleire bustadar med opparbeidde leikeplassar i området ved Spar på Valderøya.

4.2 Plandokumenter

- Plankart
- Planomtale og Føresegner
- ROS-analyse
- Kvikkleirerapport
- Merknadsvurdering

4.3 Avgrensing av planområdet

Planområdet er endra litt siden offentleg ettersyn for å få inn siktsone nord for f_SKV og faresone rundt trafokiosken. ~~varsel om oppstart. For å kunne legge inn siktsone sør for f_SKV er nesten 8m^2 fra tomt 183/528 tatt med i avgrensinga (Figur 8).~~ Planen blir elles avgrensa av eksisterande arealføremålsgrenser. Unntaket er ei stripe med 4 meters breidde over det offentlege friområdet som nyttast til fotball. Deler av denne stripa omregulerast til bustadformål for å få betre arrondering for bustadformålet. Dette arealet har verdi A i Giske si friluftskartlegging, datert 16.01.2016. Derfor skal det gjerast avbøtande tiltak når ein gjer inngrep.



Figur 8: Planforslaget - Joteigen. Ettersom vegen flyttast, legges det til siktsone utanfor opprinnelig avgrensing nord for f_SKV istadenfor sør. Raud sirkel viser areal som er lagt til planområdet etter offentleg ettersyn. ~~oppstart~~.

4.4 Reguleringsføremål

Enkelte formål har prefiks framfor namnet på formålet. Dette viser kva eigarform det er regulert til. Prefiks o er offentleg eigarskap (kommunen), prefiks f er felles eigarskap. For formål utan prefiks tek ikkje planen stilling til eigarskap.

Reguleringsformål		**Areal (daa)**	**Areal (m^2)**
Bygningar og anlegg			
BFS1	Frittliggande småhusbusetnad	1,8	~~1839~~ 1826
BFS2	Frittliggande småhusbusetnad	0,2	200
BFS3	Frittliggande småhusbusetnad	1,2	1210
f_BLK1	Felles leikeplass	0,3	~~281~~ 265
BFS4	Frittliggande småhusbusetnad	0,1	108
BKB	Bustad/forretning	0,1	123

	Bolig	0,0	~~8~~ 3
BE	Energianlegg	0,1	64
Sum arealformål busetnad og anlegg		3,8	~~3769~~ 3799
Grønstruktur			
f_GT	Felles turveg	~~0,1~~ 0,0	~~80~~ 49
o_GF	Offentleg friområde	0,2	209
Sum arealformål grønstruktur		0,3	~~289~~ 258
Teknisk infrastruktur			
f_SKV	Felles køyreveg	0,4	~~372~~ 369
f_SVT	Annan veggrunn – tekniske anlegg	0,2	172
o_SGS1	Offentleg gang- /sykkelveg	0,3	348
o_SVT	Annan veggrunn – tekniske anlegg	0,5	467
o_SKV	Offentleg køyreveg	0,0	4
Sum arealformål teknisk infrastruktur		1,4	~~1363~~ 1360
Totalareal for alle kategoriar:		5,4	~~5421~~ 5417

4.5 Bygningar og anlegg

Areal for bustadar blir regulert til frittliggande småhusbusetnad. **Parkering** skal løysast på den enkelte tomt og inngår i BYA. Bustadane skal ha to biloppstillingsplassar per bueining. Desse skal reknast med minimum 18 m² per plass, der minst ein skal kunne byggast tak over. **Byggegrense** kjem fram av plankartet. Garasje/carport kan byggast utanfor byggegrensa dersom det ikkje kjem i konflikt med trafikktryggleik langs veg eller gang- og sykkelveg. Garasje/carport må plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense. **Høgd.** Maksimal gesimshøgd er 7,0 m og maksimal mønehøgd er 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng. **Estetikk.** Hus skal utformast på ein måte der farge og form står i stil med kringliggjande bustad. Garasjar og carportar skal ha same materialval og farge som hovudhuset.

BFS1

BFS1 omfattar tre tomter på 0,6 daa (~~600m², 607m² og 632m²~~). Desse er regulert til 30% BYA. Her opnast berre for einebustadar utan sekundærleilegheit. Det er i føresegner lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av leikeplass (f_BLK1) før bruksløyve for nye bustadar. **Byggegrensene** langs den kommunale vegen (Joteigen) er i BFS1 på 12,5 meter frå regulert senterlinje veg, slik det er i kringliggande reguleringsplan. Det vil seie 8,5 meter frå regulert vegkant. Dette er for at nye bustadar skal passe best mogleg inn i eksisterande bustadfelt.

BFS2

Del av tomt 183/1005 som er med i planavgrensinga er i eksisterande plan ikkje regulert til bustad. Denne delen (BFS2) er med i planen for å rette opp i arealformålet. Resterande del av tomta er i dag regulert til frittliggande bustad med utnyttingsgrad på 25% av tomtearealet (plan: 1972001 - Skaret, Valderøy).

BFS3

BFS3 er på 1,2 daa og er regulert til frittliggande småhusbusetnad med %-BYA=35%. Her opnast for opptil to bueiningar. Det er i føresegnene lagt inn rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeplass (f_BLK1) før bruksløyve for nye bueiningar. Området er nokså flatt og kan tilretteleggast for universell utforming.

Øvrige bustadareal

Ettersom gangvegen (o_SGS) flyttast lenger mot vest, blir ei stripe aust i planområdet regulert frå veggrøft til bygg- og anleggsformål. Øvste bit regulerast til bustad med 30% BYA som i BF6 i tilgrensande reguleringsplan (plan: 2001001 – Nordstrand vest – Skaret).

Det er også lagt inn bustadføremål under siktsona nord ~~sør~~ for f_SKV.

BK

Nedste bit av stripa i aust er i reguleringsplan Nordstrand vest – Skaret (PlanID; 2001001) regulert til forretning, medan i kommuneplanen er det regulert til kombinasjonsformål bustad og forretning (BKBva_5). Ettersom kommuneplanen er nyare enn reguleringsplanen, er det nytta kombinasjonsformål også i denne planen.

Leikeplass

Leikeplassen (BLK1) er plassert med tanke på samanheng og trygg tilkomst til bustadar, gangveg, stiar og eksisterande fotballøkke. Leikearealet er plassert omtrent midt i planområdet, i trygg avstand frå trafikkert veg, og når gang/sykkelvegen er bygd er leikeareal også lett tilgjengeleg. Arealet som er sett av til leik er flatt og har god tilgang på sol. Det er lagt inn rekkefølgekrav i føresegner om opparbeiding av leikeplass før nye bueiningar får bruksløyve. Leikeplassen skal vere tilrettelagt for normalt vedlikehold og tilkomst skal vere lagt til rette for rullestol og barnevogn. Minimumskrav til utstyr er sandkasse, piknikbenk, huske og klatrekonstruksjon. Det kan gjerne leggast til rette for møteplass på tvers av generasjonar med leikeapparat og aktivitetar for barn og ungdom, og grillutstyr eller liknande.

Figur 9: Kommunal tomt som regulerast til f_BLK1 er idag opparbeidd som hage / privat leik.

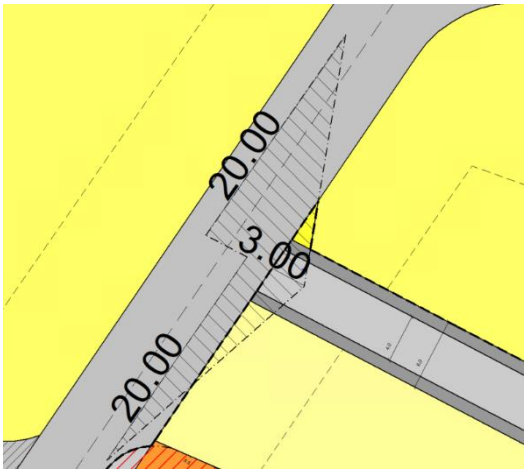
Energianlegg

Vest i BFS1 står der i dag ein trafokiosk som ikkje kom med i første planforslag. Den er no lagt inn i planen med formål energianlegg. 5 meter rundt bygningen ligg det i plankartet ei faresone.

4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger

Gangvegen som er regulert i eksisterande reguleringsplan er ikkje utbygd i dag. Den blir tatt med vidare i denne reguleringsplanen for å sikre universelt tilgjengeleg tilkomst til leikeareal. Gangvegen får ny plassering lenger vest enn i gjeldande regulering, dette for å hindre unødvendig fragmentering av eigedom. Ny plassering går meir overens med dagens plassering av sti, samt eiendomsgrensene. Det er også lagt inn siktsone i plankart med tilhøyrande føresegn for å gjere overgangen frå gang-sykkelveg til Klokkmarka oversiktleg.



Figur 10: Figur viser korleis ein har funnet størrelsen og plassering av siktsonene ved f_SKV. Figur D.24 i Statens vegvesen si handbok N100 - veg- og gateutforming er nytta. Areal i siktsona nord ~~sør~~ for f_SKV som er regulert til bustad blir tatt med i avgrensinga av planområdet.

Det blir regulert inn ein tilkomstveg/avkøyrsel frå Joteigen til bustadane i nordlege del av planområdet. Det er lagt inn frisiktsoner også her (Figur 10), for å gjere felles avkøyrsel til kommunal veg (Joteigen) oversiktleg. Grunna frisiktsona er planavgrensinga utvida siden oppstart. Der er også lagt inn ein snuhammar på f_SKV, som stettar ÅRIM sine krav.

I sørleg del av planområdet får bueiningane tilkomst frå Klokkmarka.

Vatn og avløp

Planen utløyser behov for å oppgradere leidningsnettet slik at det held dagens standard. Det er tilfredsstillande vassforsyning til forbruksvatn, men for å få til god nok brannvassdekning må det byggast ei ny 160 mm vassleidning på omlag 150 meter frå vasskum 1903 i Øvregrødalsveg og ned Grødalsvegen for så å gå inn Joteigen der det opprettast ein brannkum. Spillvassleidningane og overvassleidningane må oppgraderast til minst 160 mm spillvatn og 200 mm overvatn ned til kumpunkt 45152 og 45153 nede i Grødalsvegen.

4.7 Grønstruktur

Tursti (f_GT)

Det er lagt inn ein to meter brei sti for å sikre trygg tilkomst til leikeareal. Denne skaper samanheng mellom tilkomstveg, gang- og sykkelveg og leikeareal. Denne bør opparbeidast slik at alle kan bruke den. Det er lagt inn krav i føresegner om at vegetasjon skal haldast nede for å hindre gjengroing og lette ferdsel. I planen er f_GT lagt inn med felles eigarforhold.

Friområde (o_GF)

Friområdet opnar opp frå fotballøkka til gangvegen og er med på å skape ein samanheng mellom leikeareala i området. Ved å regulere til friområde kan området virke meir ope. Fotballbana rett vest for friområdet er i Friluftskartlegginga, datert 16.01.2016, registrert som «svært viktig friluftsområde med ganske stor brukarfrekvens og egnethet». Med tanke på dette er det regulert omsynssone friluft over friområdet.

5. Verknader og konsekvensar

5.1 Fortetting og sosial infrastruktur

Planforslaget følg fortettingsstrategien for Giske kommune, og kommuneplanens krav og retningslinjer for fortetting. I temakartet «Fortetting» ligg området i sone 2 som opnar for låg fortetting. Kommuneplanen forklarer sone 2 som eit område der det er ønskeleg med høgare utnytting enn elles, med frittliggande einebustadar og konsentrert småhusbusetnad. Planen opnar for opptil fem nye bueiningar i frittliggande småhusbusetnader opptil tomannsbustad. Dette passar inn med kringliggjande busetnad. Planen vil medføre auka fortetting og fleire folk til området. Det kan auke behov for barnehage- og skuleplassar.

5.2 Teknisk infrastruktur

Tilflytting vil medføre auka trafikk i området, både med harde og mjuke trafikantar. Ettersom planen medfører behov for oppgradering av teknisk infrastruktur, vil dette bli forbetra i området.

Opparbeiding av leikeplass og gang-/sykkelveg gjer at området lettare kan nyttast av alle. Det er lagt inn føresegn om at gangveg skal vere opplyst. Dette vil gjere at barna kan ferdast tryggare til og gjennom området. Det er også lagt inn snarvegar til leikeareal.

5.3 Risiko og sårbarheit

ROS-analyse ligg som eige dokument vedlagt saka. Følgande risikofaktorar er aktuelle for Joteigen:

Kvikkleire

Planområdet ligg under marin grense og i aktsemdsområde for marin leire og aktsemd for områdekred. Norconsult har gjort grunnundersøkelser på staden. I rapporten frå Norconsult vurderast det ikkje som fare for områdeskred ved utførelse av mindre, grunne tiltak på tomtene. Det vil si at etablering av småhusbebyggelse og mindre tiltak kan utførast utan vidare grunnundersøkelser. Grunnen er undersøkt ned til 3,4 meter og dei traff ikkje grunnfjell. Det kan dermed ikkje utelukkast sensitiv leire dypare enn dette. Det er dermed lagt inn i føresegner at dersom det skal etablerast kjellar for småhusbebyggelse, og fundamenteringsdybde er djupare enn 3,4 meter, skal geoteknikar kontaktes for å vurdere behov for ytterligere grunnundersøkelser.

Mangelfull sløkkevassforsyning

Området manglar tilfredsstillande brannvassdekning i dag (dårleg 100 mm støypejern). For å få til dekning må det byggast ei ny 160mm vassleidning på om lag 150 meter frå vasskum 1903 i Øvregrødalsveg og ned Grødalsvegen for så å gå inn Joteigen der det opprettast ein brannkum. Slike kostnader til oppgradering må dekkast av utbyggar/grunneigar. Det skal leggast inn rekkefølgekrav om oppdatert teknisk infrastruktur i føresegner.

Spillvatn og overvatn

Gode løysingar for spillvatn og overvatn er viktig for å hindre overfløyming av lågareliggande område. Det ligg i dag ferdig 110 mm Spillvatn og 160 mm Overvassledning inn på eigedommen som allereie dekker tre hus på stikkleidninga. Dersom det skal byggast fleire enn to hus/ bueiningar på eigedommen blir dei eksisterande dimensjonane på leidninga for liten. Leidningane må dermed oppgraderast til minst 160 mm spillvatn og 200 mm overvatn ned til kumpunkt 45152 og 45153 nede i Grødalsvegen. Det leggast inn rekkefølgekrav om oppdatert teknisk infrastruktur i føresegner.

6. Grunngjeving for valte løysingar

6.1 Plassering av o_SGS

Gangveg var i eksisterande plan regulert inn med ein noko annleis plassering. Førre plassering låg lenger unna grensa til kommunal tomt, noko grunneigar reagerte på. Ny plassering går meir overeins med tomtegrenser og eksisterande tursti.

6.2 Arealføremål for restareal

Ved flytting av veg kom det noko restareal aust i planområdet. Arealformål for dette restarealet blei valt ved å sjå på kommuneplanen og tilgrensa reguleringsplan. I kommuneplanen er øvste område regulert til bustad og nedste er regulert til kombinert bustad og forretning. Tilgrensande reguleringsplan blei også samanlikna, der er øvste område regulert til bustad, medan nedste er regulert til forretning. Ettersom kommuneplanen er nyare enn tilgrensande reguleringsplan, er det kommuneplanen som gjeld. Dermed er øvste del regulert til bustad, medan nedste del er det valt kombinasjonsformål.

Under siktsona nord ~~sør~~ for f_SKV er det lagt på arealformål «bustad» ettersom det er det arealet er regulert til i dag.

6.3 Leikeplass

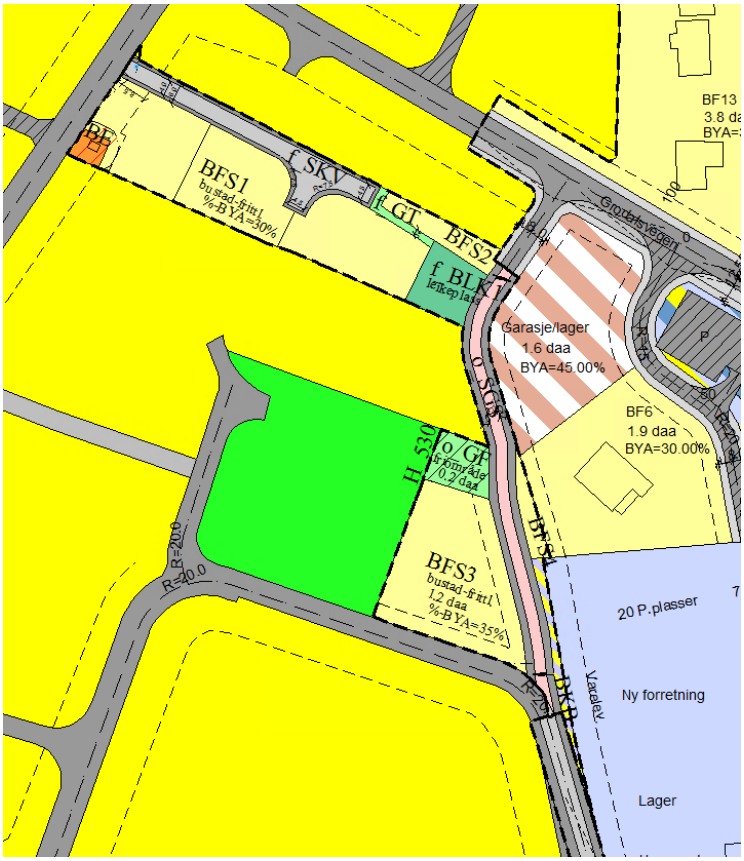
Heile planområdet er i kommuneplanen regulert til bustad med turdrag for samankopling. Dette er eit område i nær tilknytning til ballbane som barn og unge nyttar til leik. Dette området kan bli eit naturleg møtepunkt for fleire dersom ein legg til rette for det. Det er også kome inn innspel om at dette området er ønska til leik. I eit fortettingsområde er det viktig å ta vare på leikeareal, og dette er ein god plass til leik ettersom det er eit område barna allereie nyttar.

Leikeplassen (f_BLK1) er ikkje plassert ved trafikkert veg, noko som gjer den tryggare også for små barn. Plasseringa er sentral i planområdet og gjer at ein trygt kan bevege seg mellom leikeareala. Tomta lengst unna leikeplassen er ca 65 meter unna. Minste krav til areal for leikeplass er i denne planen på 250m^2, ettersom planen opner for opptil fem bueiningar. f_BLK1 er på 265 m^2 og dekker dermed kravet om areal til leikeplass. Der er ein sti rett ved som skal knytte leikeplassen saman med f_SKV ~~BFS1~~.

6.4 Friområde

Ved å regulere o_GF til friområde, kan ein bruke området til leik utan at det kjem krav om leikeutstyr. Noko som heller ikkje vil vere naudsynt med ein leikeplass med slike krav under 50 meter unna. Dette forslaget knyt også saman gangvegen med fotballbana slik at det blir open og trafikktrygg forbinding mellom fotballbana og leikearealet f_BLK1 (Figur 11**Feil! Fant ikke referansekilden.**). Plasseringa av både gangveg, stiar, friområde og leikeplass skapar ein trafikktrygg samanheng i leikeareala i området. I tillegg til at friområdet blir meir oversiktelig, vil areal til bustad vere betre utforma.

For å få betre arrondering for bustadformåletplass tek ein eit 4 meter breitt areal frå friområdet med fotballbane. Ein kan da få plass til friområde og to bueiningar utan at dei må få tilkomst via gang- sykkelveg. I Friluftskartlegginga, datert 16.01.2016, kjem det fram at fotballbana vest for/i planområdet har verdi A: svært viktig friluftsområde med ganske stor brukarfrekvens og egnethet. Område med verdi A skal sikrast etter plan- og bygningslova. Det skal avsettast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsinteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast. Med tanke på dette, og innkomne merknader, regulerast eit tilsvarande stort areal til friområde med omsynssone friluft rett ved fotballbana (området nord for BFS3). Dette kan nyttast i samanheng med fotballbana. I tillegg vil friområdet knyte fotballbana til gangvegen.



Figur 11: Friområde nord for BFS3 skaper ein samanheng mellom fotballbana og gang- og sykkelveg.

Føresegner

Detaljreguleringsplan Joteigen (PlanID: 2018012)

§1 Generelt

Desse føresegnene gjeld innanfor planen si avgrensing. Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande forskrifter til denne.

§2 Reguleringsføremål og omsynssoner

Området er regulert til følgande formål:
Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
Bustadar – frittliggande småhus (BFS1, BFS2, BFS3)
Leikeplass (f_BLK1)
Bustad/forretning (BKB)
Bustad

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
Veg (o_SKV, f_SKV)
Gang- og sykkelveg (o_SGS)
Annan veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Grønstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)
Turveg (f_GT)
Friområde (o_GF)

Omsynssoner i planen (pbl. §12-6):

Sikringssone
Frisikt (H_140)

Angitt omsynssone
Omsyn friluftsliv (H_530)

Faresone
Høgspenningsanlegg (H_370)

§3. Fellesføresegner

Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under arbeid innanfor planområdet kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stanse arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga hos fylkeskommunen for avklaring, jamfør kulturminnelova § 8 andre ledd.

~~Radon~~

~~Krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-5 om radon skal følgast.~~

Universell utforming

Alle anlegg og uteareal innanfor planområdet som er tilgjengeleg for allmenta skal ha ~~utformast etter~~ prinsippet om universell utforming, slik at det, i så stor utstrekning som mogleg, kan nyttast likestilt av alle menneske. Rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", pbl med gjeldande forskrift, skal leggast til grunn for utforming av uteområde, bygg og anlegg.

Byggegrunn

Heile planområdet ligg i areal med potensial for marin leire. I alle byggesaker skal ansvarsområdet geoteknikk (RIG) vere omfatta av tiltaket. Kvikkleirerapport for områdeskred (Norconsult, 25.03.2020) skal nyttast som del av grunnlag for vurdering av stabilitet.

~~Grunnen er undersøkt ned til 3,4 meters djupne. Dersom det skal gjerast inngrep dypare enn dette, skal geotekniker kontaktast for å vurdere behov for ytterlegare grunnundersøkelser (kvikkleire).~~

Ved graving i planområdet må det bestilles kabelpåvisning for å få ein nøyaktig kartfesting av kabelen sin plassering i terrenget (jf. Merknad frå Mørenett ved offentleg ettersyn).

§4 Bygningar og anlegg

Frittliggande småhusbusetnad

MUA. Kvar bueining skal ha MUA på minst 100 m², der 25 m² skal vere privat/skjerma. Areal smalare enn 5 ~~fire~~ meter skal ikkje reknast med.

Estetikk. Hus skal utformast på ein måte der farge og form står i stil med kringliggjande bustad. Garasjar og carportar skal ha same materialval og farge som hovudhuset.

Høgd. Maksimal gesimshøgde er 7 meter og maksimal mønehøgd er på 8 m frå gjennomsnittleg terreng.

Garasje/carport. Garasje/carport kan bli bygd utanfor byggegrensa der den ikkje kjem i konflikt med trafikkomsyn. Dei skal plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense. Når innkøyring er parallell med offentleg veg, skal den vere minimum 2 m frå annan veggrunn. Det skal vere plass til å snu på eigen eigedom. Garasje er uthus med grunnflate på inntil 50 m², i ein etasje og med mønehøgd på inntil 5 m frå gjennomsnittleg terreng.

Parkering. Biloppstillingsplassar skal reknast med i % BYA for tomta, ein biloppstillingsplass skal reknast med minst 18 m². Det skal vere to biloppstillingsplassar for kvar bueining, ein av desse skal det kunne byggast tak over. Det skal ikkje prosjekterast/opparbeidast løysingar som medfører behov for å snu på offentleg veg.

Utnytting. BFS1 har 30 % BYA og moglegheit for ein bueining per tomt. BFS3 har 35 % BYA og moglegheit for to bueiningar.

For BFS2 gjelder føresegner for resterende del av tomt (jf. Plan: 1972001 – Skaret, Valderøy)

Leikeplass
Minstekrav til utstyr er sandkasse, piknikbenk, huske og klatrestativ.
Det skal vere trinnfri tilkomst og tilgjengeleg for barnevogn og rullestolbrukarar. Elles skal det gjerast så universelt som mogleg.
Ein kan gjerne legge til rette for møteplass på tvers av generasjonar med grilling eller liknande.
f_BLK1 skal ha tilkomst frå turstien og gangvegen.
Det skal settast opp gjerde mot tilgrensande bustadtomter.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg
Tilkomstveg f_SKV skal vere felles for BFS1 og opparbeidast med god kvalitet.

Gang- og sykkelveg
o_SGS skal opparbeidast med breidde vist i plankart. Det skal settast opp vegsperre (jf-Plankart).

Annan veggrunn
Areala skal nyttast til grøft, snølager, teknisk infrastruktur og ta opp eventuelle høgdeforskjeller.

§6 Grønstruktur

Turveg (o_GT)
Vegetasjon skal haldast nede for å hindre gjengroing og lette ferdsel.

Friområde (o_GF)
Det skal vere open og trygg ferdsel for gåande mellom fotballbane og gangveg.

§7 Omsynssoner

Sikringssone – frisikt (H_140)
Innafor frisiktsoner skal det ikkje ~~etablerast~~ oppførast vegetasjon, gjerder eller annet som overstig ei høgde på 0,5 meter over vegbane. Areal innafor frisiktsona skal ikkje nyttast slik at fri sikt på nokon måte blir hindra. Høgstamma tre, lysmaster og trafikkskilt kan plasserast innafor sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan kreve at sikthindrande vegetasjon og gjenstander blir fjerna.

Angitt omsynssone – omsyn friluftsliv (H_530)
Innafor omsynssone friluftsliv skal det ikkje gjerast inngrep som forringer friluftsinteresser.

Faresone – Høyspenningsanlegg (H_370)
Omfatter område for trafo, med sikringssone på 5 meter. Innenfor faresonen skal det ikkje

plasserast bygning med brennbare overflater eller terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

§8 Rekkefølgjekrav

Før byggeløyve:

- Tekniske anlegg skal oppgraderast så dei held dagens standard.

Før bruksløyve for nye bustadar:

- Gangveg (o_SGS) skal vere ferdig bygd med fysisk køyresperre og vere opplyst. Den skal bygges med minimum samme standard heilt til Grødalsvegen så lenge regulert avkjørsel og kjøreveg der ikkje er bygd (jf. Merknad frå Statens vegvesen, datert 02.07.2020)
- f_BLK1 skal vere opparbeidd med gjerde og minimumskrav til utstyr, og vere tilgjengeleg for rullestol og barnevogn.

Datert: 28.05.2020
Revidert etter offentleg ettersyn: 02.12.2020