

Detaljplan Stor-Pe-teigen (PlanID: 2017012)

Merknadsvurdering etter varsel om oppstart

Statens vegvesen, datert 04.12.2017

I vestre del av planområdet ligg fv. 128, den er smal og manglar gode løysingar for mjuke trafikantar, men fartsgrensa er sett ned til 30 km/t. I framlegg til rammeplan for avkøyrslar og differensierte byggjegranser har fv. 128 fått haldningsklasse «Mindre streng», med byggjegrænse på 30 m. Statens vegvesen er likevel open for å vidareføre byggjegrænse og endre lineføring på fylkesvegen i gjeldande reguleringsplan under føresetnad av at det vert regulert inn løysingar for mjuke trafikantar langs fylkesvegen. Dette må inn som rekkjefølgjekrav i føresegnene og løysingane må tilfredstille Statens vegvesen sine handbøker og normalar. Dersom dette ikkje let seg gjere må alle avkøyrslar som er knytt direkte til fv. 128 stengast. Minner om eventuell støyproblematikk. Når framlegg til plan er meir konkret ser Statens vegvesen fram til konstruktiv dialog før den vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Vurdering:

Det blir ikkje lagt opp til avkøyrslar til fv. 128, avkøyrslar blir vidareført til kommunal veg som før. Turveg frå Halvardsrema til fv. 128 blir vidareført, men med endra linjeføring. Oppklarande spørsmål og forslag til plankart blei sendt til statens vegvesen før offentleg ettersyn. Svaret (datert 09.12.2019) laud slik: «Vår intensjon var at man i planarbeidet sikret areal til å utbedre fylkesvegstrekingen ved bebyggelsen, og vurdere mulige tiltak for mjuke trafikanter. Når vi nå ser omfanget av planendringen, jf. Forslag til plankart, vil vi neppe ha særlege merknader til reguleringsplanen.»

Eldar Røsvik, datert 05.12.2017

Det er viktig å verne om akebakken på delar av gnr./bnr. 129/59. Den kan med føremon bli stelt betre, noko dei i området må hjelpe til med. Men hadde vore fint å fått denne opparbeidd betre. Arbeidet er starta, og med små grep blir den en flott liten akebakke.

Det er ikkje så mange bakkar som kan nyttast til aking på Giske, dei som er må vernast. Dei to kveldane det var snø, var 10 barn samla til aktivitet kvar dag, det er ganske mykje med 90 elevar på skulen. Stiller gjerne på synfaring.

Vurdering:

Leikeareal, turveg og akebakke skal vidareførast innanfor planområdet. Synfaring blei gjennomført før offentleg ettersyn.

ÅRIM, datert 07.12.2017

Dette er eit område som er aktuelt å etablere felles renovasjonsløyising i form av avfallsbrønner. Vedlagt informasjon om fellesløyisingar for renovasjon.

Vurdering:

Etter synfaring med naboar og vidare dialog med ÅRIM er det bestemt at området skal ha løysingane slik dei er i dag, ettersom dagens løysing opplevast som den beste.

Bård Erlend Rostad, datert 01.01.2018

Plangrensa påverkar tomt gnr./bnr. 129/55 unødvendig og urettmessig. Plangrense bør justerast som synt i skisse i fråsegn. Er positiv til framlagde planar for Stor-Pe-teigen. Men sidan det er Giske kommune som er eigar av gnr./bnr. 129/77 er det rettare at det ikkje blir teke areal av bnr. 55. Skisse syner framlegg om å trekkje plangrensa lenger mot sør og innpå bnr. 77 og gå klar av bnr. 55.

Det er gjennomført makeskifte med Giske kommune, som kommunen kom godt ut av. Bnr. 55 har alt mist tomtareal.

Vurdering:

Det blir ikkje lagt opp til å ta areal frå gnr./bnr. 129/55, men leggje til rette for dagens bruk, regulere til enten bustad- eller vegformål.

Eldar Røsvik, datert 03.01.2018

Ønskjer at del av 129/59 som ligg mot fylkesveg blir opparbeidd slik at den framleis kan nyttast som akebakke sjølv om det er tenkt gangveg/snarveg over arealet. Det er lite trafikk i Halvardsrema, det bør la seg gjere å kombinere akebakke med flytting av snarveg frå fylkesveg til Halvardsrema. Det bør i tillegg bli sett krav om opparbeiding av leikeareal på delar av gnr./bnr. 129/59 når store delar av arealet skal gjerast om til bustad.

Vurdering:

Akebakken skal behaldast og fortsatt kunne nyttast til aking etter opparbeiding av ny tursti. Dersom det regulerast til 4 bueiningar eller meir, blir det sett krav om opparbeiding av leikeareal før det kan bli gjeve bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet.

NVE, datert 05.01.2018

Ved oppstart av planarbeidet blir det rådd til at følgjande rettleiarar og verktøy blir nytta:

- NVE sine karttenester viser informasjon om flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innan NVEs saksområder i arealplanlegging skildrar korleis desse interessene bør takast i vare i planen, slik at ein unngår motsegn.
- NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar skildrar kva flaum- og skredprossar som kan medføre fare, og korleis desse farane bør utgreiast og innarbeidast i planen.
- NVE si sjekkliste for reguleringsplan kan være eit nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområde er vurdert.
- Fleire nyttige rettleiarar og verktøy finnast på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, Skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert

og innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.

Vurdering:

Teke til vitande. Det er gjort ei kvikkleirevurdering av geoteknikar på staden før offentleg ettersyn. Kan ikkje sjå at denne planen elles vil ha følgjer for NVE sine saksområde.

Kjetil Hammervold m. fl., datert 07.01.2018

Friområda som begge er merka som grønt område i gjeldande kommuneplan og i framlegg til ny arealdel; gnr./bnr. 129/59 – er no ynska nytta til bustad og til eit meir opparbeida leikeareal. Underteikna stiller seg undrande til at kommuneplanen sin arealdel ser ut til å ha hatt liten påverknad, sidan det parallelt blir sett i gang ei slik handsaming frå administrasjonen, utan at det har vore meldt inn som innspelt til arealdelen. Samstundes som at arealplanen har opna for anna utbygging i nærområdet. Dette gjer det lite oversiktleg når kartet ikkje lenger vil stemme med terrenget.

Er ikkje i mot at det blir bygd hus og ser positivt på at Øygarden byggjefelt vert utnytta på beste måte. Men ber om at friområda i gnr./bnr. 129/59 får fortsette å vere slik at akebakken blir som i dag. Når det gjeld Stor-Pe-teigen og dei to tomtene 129/77 og 78 så ber ein om at dei vert seld som kommunale tomter som innbyggjarane sjølve kan få tileigne seg og dermed blir gjeve same moglegheit til å etablere seg som dei som bur i området fekk. Og at dei vil ha ei utnytting på 30 % BYA til liks med husa ikring og slik byggjefeltet vart opparbeidd i si tid. Det er mange som ber på ein draum om å byggje sin eigen einebustad og vonar kommunen brukar eigedomen sin rett. Giskeøya har også generelt behov for fleire einebustadar.

Gode og trygge akebakkar er det ikkje mange av på Giske og det blir opplevd som eit paradoks om den skal ofrast for så å oppkonstruere ein leikeplass ved sida av. Den blir nytta ikkje berre av dei som bur i nærleiken, men også barnehage, barneskule og SFO nyttar den ved det minste snøfall. Dette er ein viktig møteplass for små og store samt at den er rimeleg trafikktrygg, noko som gjer at borna sjølve etter kvart som dei blir eldre kan oppsøkje akebakken aleine. Ein verdi i seg sjølv. Gnr./bnr. 129/59 (Mariabakken) må takast vare på slik den er i dag. Dette har vore friområde og akebakke så lenge nokon kan hugse. Ber om at kommunen vurderer å heller løyse ut grunneigar for å sikre at Mariabakken får vere det den er også i framtida. Slik det har vorte gjort på Valderøya med Karlbakken.

Når det gjeld det større området over vegen med same gards og bruksnummer, som også i alle år har vore friområde/grønt i kommuneplanen, så er dette også flittig nytta til frileik, der borna sjølve tek initiativ til leik. Det har gjennom tidene vore nytta til blant anna hyttebygging, froskejakt og store vikingslag. Definisjonen på eit leikområde bør ikkje vere at det skal vere opparbeidd. Det må vere om det blir nytta og leika på.

Ser verdien av at dette området kunne bli lagt betre til rette som møteplass for fleire. Erfaring frå dei som bur i området er grunne av myr vil bli utfordrande å opparbeide og konsekvensane ved ei opparbeiding av nye tomter kan påverke eksisterande grunn og bustadar negativt. Friområdet fungere også som ei grøn lunge i byggjefeltet.

Rekkjefølgjekrav, manglande gang- og sykkelveggar og ikkje opparbeidd leikeplass er argument som vert nytta for å styrke saka. Det kan vere eit poeng, i alle fall på kartet. Det er generelt lite gjennomgangstrafikk, med unntak av renovasjonsbil og andre større bilar med nødvendig ærend som

har utfordringar, held vegen farta nede. Eventuelle utbeteringar der det trengs burde vere løysbart om vilja er der. Det har gjennom tidene vore søkt midlar til opparbeiding av friområde utan at det har vore imøtekome. To einebustadar vil ikkje på verke så mykje at det det vert nødvendig med rekkjefølgjekrav, og dei kan nytte den eksisterande infrastrukturen. Det blir registrert at kommunen si vurdering er ulike dei som bur i området og ber om at innspelet vert imøtekome. Å redusere friområda for å leggje til rette for ein utbygger i staden for å ivareta dei kvalitetane som desse friområda har, håpar vi kommunen endrar meining om og tek omsyn til.

Vurdering:

Det området som er sett av til grøntformål i arealdelen langs fylkesvegen (vestleg del av gnr./bnr. 129/59, Mariabakken) skal vidareførast som grøntformål. Det vil ikkje bli lagt opp til andre inngrep enn å endre linjeføringa for turvegen frå Øygardsvegen til Halvardsrema. Det er kommunen som eig dette arealet. Etter nye vurderingar har kommunen kome fram til at det ikkje skal regulerast til bustadar på 129/59. Innspel om bygningstype og utnytting er tatt til vurdering. For gang- og sykkelvegane i området er det ønskeleg å regulere dei slike dei er bygd, ikkje leggje opp til endringar.

Møre og Romsdal fylkeskommune (FK), datert 09.01.2018

Det blir føresett at kommunen si leikeplassnorm vert lagt til grunn for planarbeidet. I tillegg vil FK gå inn ved høyring og vurdere eventuelle framlegg om endringar i høve til gjeldande plan for området og kommunen si eiga leikeplassnorm.

Barn og unge

Planarbeidet må sikre tilstrekkeleg uteareal for både felles opphald og leik på ein slik måte at dette arealet får tilstrekkeleg storleik, utforming og plassering til bygg, tilkomst og parkering. Både uteopphalds- og leikeareal skal vere eigna opphaldsstad for dei som bur på bakkeplan. Kravet om tilstrekkeleg og eigna utomhus opphalds- og leikareal er heimla i pbl. § 28-7 og TEK17 §§ 8-1 8-3. Kva som er meint som tilstrekkeleg og eigna, er nærare omtalt i RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging.

Tilstrekkeleg areal

Med tilstrekkeleg areal meinast at arealet får ei utstrekning og omfang som gjer dette funksjonelt i høve funksjonen/arealformålet det skal tene, enten det er køyreveg, parkeringsplass, leikeplass eller uteopphaldsareal innanfor byggjeområdet. Leikeareala skal til dømes ha minimum 10 m breidde (konkret krav i RPR) og elles ha ei funksjonell utforming. I mange tilfelle må leikeareal verre større enn minimumsgrensa for å vere funksjonelle, blant anna for å få tilstrekkeleg avstand til andre funksjonar som kan vere privatiserende eller redusere tryggleiken.

Uteopphaldsareal kan tilsvarende ikkje vere vesentleg smalare enn 10 m, heller ikkje vere lokalisert eller utforma som restareal. Det er vanlegvis berre ein mindre del av byggjeområdet som i praksis er uteopphaldsareal. Areal rundt bygg ned mot 4 m breidde (tilsvarende brannkrav mellom bygg), er vanlegvis ikkje tilstrekkeleg til å fungere som uteopphaldsareal.

Kva er eigna areal

Med eigna areal meinast areal med kvalitetar som gjer dette funksjonelt i høve funksjonen det skal tene, enten som køyreveg, parkeringsplass, leikeplass eller utomhus opphaldsareal innanfor byggeområdet. For areal som skal nyttast til leik og uteopphaldsareal vil FK særskilt understreke plassering i høve til kvalitetar som til dømes sol og utfordringar som trafikktryggleik. For å oppnå eigna areal må det i plankartet bli fastsett kor dei ulike planføremåla skal vere, til dømes plassering av leikeareal med tilhøyrande reguleringsføremål og uteopphaldsareal innanfor byggeområda, gjennom plassering av bygg, byggjegranser, køyrevegar og parkeringsareal m.m. RPR for barn og unge har konkrete fysiske utformingskrav.

Val av trafikk-løysing

Ved planlegging av gode bustadområde er ei av dei store utfordringane å velje trafikk-løysingar som kan gje tilfredsstillande trafikktryggleik. FK si erfaring er at ein ved planlegging med høg arealutnytting i større grad bør vurdere skilje mellom biltrafikk og bustadane, for å oppnå tilsvarande effektiv organisering av uteareal som av bygg. Samling og konsentrasjon av køyrevegar, biloppstilling og garasjeanlegg medfører og at ei lettare kan oppnå tilstrekkeleg trafikktryggleik i høve ferdsel mellom bustad, uteopphaldsareal og leikeplass.

Ulike bustadtypar

FK ser av og til store utfordringar med å utforme planframlegg i samsvar med krav om tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal. Særskilt gjeld dette for konsentrerte bustadar som inneheld horisontaldelte einingar, til dømes korsdelte firemannsbustadar og lågblokker, der uteareal i praksis er privatisert av og berre tilgjengeleg for einingane på bakkeplan. FK rår dei som ønskjer slike løysingar, men finn organiseringa av desse vanskeleg, til å vurdere bustadtypar utan horisontaldeling, til dømes rekkjehus og kjedehus. Dersom ein likevel ønskjer å planleggje for horisontaldelte bustadar må ein under planlegginga ha fokus på utforming av uteareal, som bidreg til at planframlegget kan tilfredstille krava i lov, forskrift og RPR.

Sol/skuggeanalyse

Sol og skuggeanalyse bør syne verknad av maksimal utnytting for aktuelle tidspunkt, helst sett ovanfrå, med arealføremåla markert på bakkeplan. Rettleiar om grad av utnytting operer med minimum 50 % sol, kl. 1500, ved vårjamdøgn. Både uteopphaldsareal innanfor byggeområda og areal sett av til eget arealføremål leik, skal ha tilstrekkeleg sol. Kva tidsrom på dagen må tilpassast arealet sin funksjon. Til dømes har eit areal som skal nyttast til leik behov for å ha sol på ettermiddag, når ungar nyttar arealet mest. Vanleg nytta tidspunkt i sol og skuggeanalyser er kl. 0900, 1200, 1500, 1800 og 2100 for fire årstider, vanlegvis 20. mars, 22. – 23. september, (vår og haustjamdøgn), samt 20. – 21. juni (midtsommar) og 20. – 23. desember (midtvinter).

FK rår og til at det vert nytta samanhengande tidsrom for å dokumentere soltilhøva, til dømes vil det for leik etter skuletid kunne vere aktuelt å dokumentere samanhengande soltilhøva i tidsrommet mellom kl. 1500 – 1800.

Automatisk freda kulturminne

FK er ikkje kjend med at det er registrert automatisk freda kulturminne i det aktuelle området. Ber

likevel om varsemd uner opparbeiding av området og gjer merksam på at dersom det under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stogge arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring. Tiltakshavar pliktar å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også sjølv ansvarleg for at det blir overhaldt.

Vurdering:

Det vert innarbeidd tilstrekkeleg uteareal for lek og opphald innanfor planområdet. Med den moderate utnyttinga som det er lagt opp til, og med tanke på at heile Giske er relativt flat, ser ein ikkje behov for å dokumentere soltilhøva.

Det blir i føresegnene lagt inn passus om korleis ein skal forhalde seg til eventuelle funn av automatisk freda kulturminne ved gravearbeid innanfor planområdet.

Giske nærmiljøutval (GM), datert 11.01.2018

Nærmiljøutvalet er positive til at det leggjast til rette for einebustadar på gnr./bnr. 129/77 og 78. Fleirmannsbustadar passar ikkje inn på dei nemnde bruksnummera. Kringliggande einebustadar er i all hovudsak i ein lik byggjestil, og nye bustadar bør her i stor grad ta omsyn til eksisterande bygg. GM ser på byggjefeltet Stor-Pe-teigen som ryddigare og meir heilskapleg gjennomført enn mange av dei andre byggjefelta som har vorte utvikla i kommunen. Kvalitetane må behaldast, og nye bygg må ikkje bryte med eksisterande bygg.

Vestre del av gnr./bnr. 129/59 er i dag nytta som friområde og er flittig brukt av barnefamiliar, skulen, SFO og barnehagen. Arealet (Mariabakken) eignar seg godt som akebakke og er eit særskildt verdifullt friområde om vinteren. Det er få akebakkar på øya og Mariabakken ligg i eit tett befolka område med mange barnefamiliar. Mariabakken er i gangavstand for ein stor del av befolkninga på øya, og ligg ved veg som har liten gjennomgangstrafikk. Mariabakken har vorte den mest nytta akebakken på øya, og kan ikkje erstattast av ein annan akebakke. GM ønskjer difor at Mariabakken framleis skal nyttast som friareal og ikkje bli bygd ned.

GM har i lang tid arbeidd for betre vegløyningar på øya og har ved fleire høve peikt på at det må innførast rekkjefølgjekrav for ny bustadutbygging før ny skuleveg er realisert og teke i bruk. Dersom planarbeidet endar opp med å også byggje på den største delen av gnr./bnr. 129/59, så vert dette i sum ei for stor utbygging til at det kan akseptast før ny skuleveg er bygd. Det er alt sett i gang utbygging av fleire bustadar sør på øya. GM meiner det er uheldig når trafikktryggleiken alt er så dårleg som den er på øya, særleg for dei mjuketrafikantane.

GM oppfordrar kommunen om å vurdere kapasiteten på Giske oppvekstsenter, når det blir lagt opp til endå meir tilflytting til øya. Ein bør tenkje meir heilskapleg og starte i rett ende når ein skal planleggje utviklinga vidare for både øya og kommunen.

Det er kommunen som står for planarbeidet, GM går då ut frå dette blir gjort for å by fram bustadtomter direkte til sluttbrukar, og ikkje via utbyggjarar. Det finns mange utbyggjarar som ønskjer å planlegge for området, men då er gjerne motivasjonen berre økonomi, med resultat mange bueiningar og høg utnytting. Det er eit god at kommunen står for reguleringa, så lenge det fører til einebustadar, løyningar som passar inn i området og som bidreg til trivsel for både dei som bur i området og eller nyttar arealet.

Vurdering:

Det blir regulert til frittliggande småhusbusetnad som vil seie einbustad, tomannsbustad eller einbustad med sekundærleiligheit/utleigedel. Ny skuleveg er no ferdig bygd. Kapasitet ved Giske oppvekstsenter må bli vurdert.

Mariabakken skal vidareførast som friområde, men det er ønskeleg å endre tilkomst mellom Øydgardsvegen og Halvardsrema.

Kommunen ønskjer å leggje til rette for ei heilskapleg utbygging i området og vidareføre god bukvalitet.

Giske oppvekstsenter, datert 11.01.2018

Ber om at gnr./bnr. 129/59 (Mariabakken) blir teke vare på slik den er i dag. Det er få gode akebakkar på Giske og det vil vere eit stort tap for øya om friområde som har vore nytta til leik og akebakke i generasjonar forsvinner. Mariabakken blir nytta av barnehage, barnskule og SFO så snart det er moglegheit å ake. Ønskjer at området får vere slik det er i dag for framtida også.

Vurdering:

Mariabakken vil bli vidareført som friområde/leikeareal.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 12.01.2018

FM føreset at barn og unge sine interesser blir teke vare på i samsvar med lov og retningslinjer. Leikeplass skal settast av i alle område kvar det blir etablert 5 eller fleire bueiningar. I planomtalen skal ein gjere greie for verknadane plane vil få for barn og unge, samt gje ei oversikt over eventuelle leikeareal som finst elles i området.

FM føreset at føresegner frå framlegg til kommuneplanen sin arealdel som no snart et klar for vedtak vert lagt til grunn for regulering av leikeareal. Eigne areal til leik må vere sikra i plankart og føresegner, med funksjons- og rekkjefølgjekrav. Døme på slike føresegner er:

- Leikeareal skal vere opparbeidd innan første bustad kan takast i bruk
- Nærleikeplass skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat

Vurdering:

Fråsegn blir teke til vitande og det som vil vere aktuelt blir innarbeidd i plandokumenta.

Konklusjon:

Fråsegnar til varsel om oppstart av planarbeid blir i hovudsak innarbeidd i plandokumenta. Rekkjefølgjekrav for bustadbygging knytt til utbygging av skulevegen er ikkje naudsynt lenger ettersom vegen er utbygd.

Valderøya 12.04.2018

Revidert: 27.03.2020