

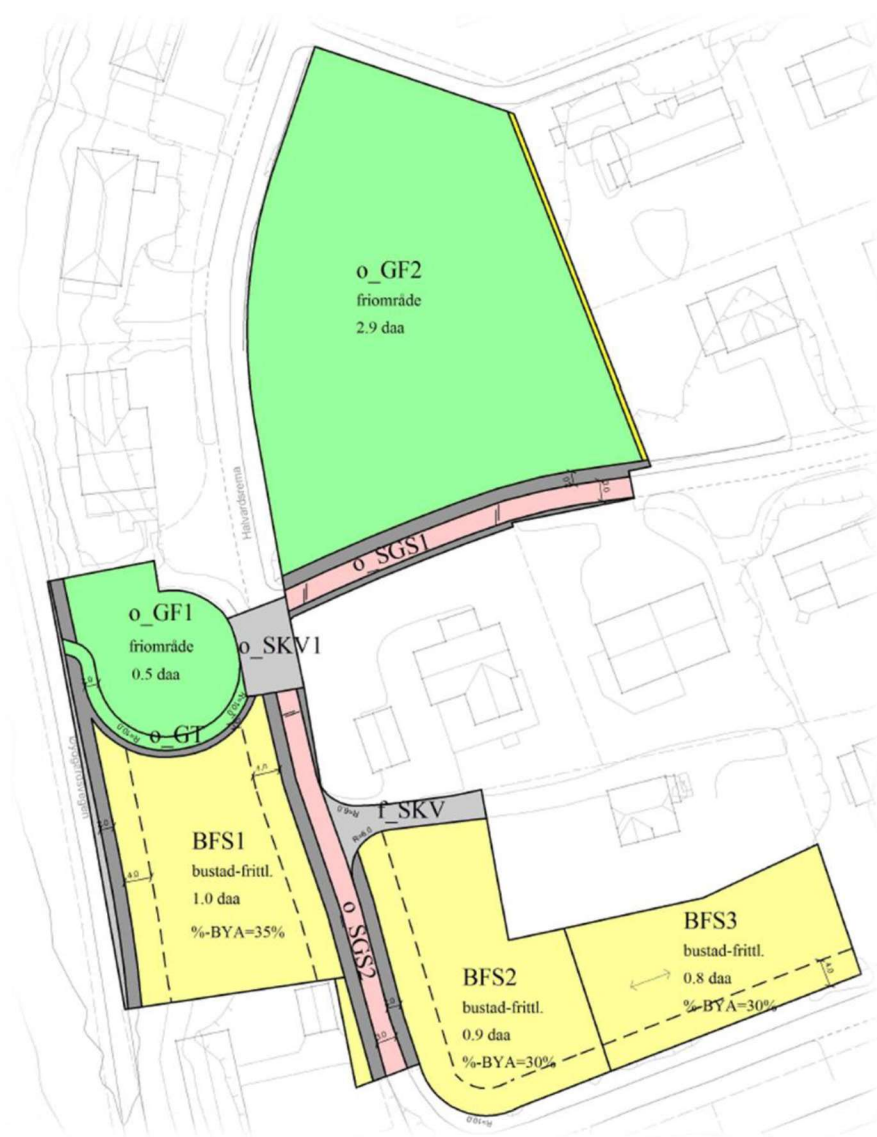


Giske kommune

Historisk og framtidsretta

Planomtale

Detaljreguleringsplan Stor-Pe-teigen



Arkivsak: 17/1391

PlanID: 2017012



Innhald

1. Innleiing	4
1.1 Lokalisering	4
1.2 Føremålet med planen	4
2. Planprosess og medverknad	5
2.1 Om planprosessen	5
2.2 Saksgang	5
2.3 Oppsummering av innspel	5
2.4 Medverknad utover pbl	6
3. Eksisterande situasjon	6
3.1 Planstatus og rammer for planarbeidet	6
3.2 Eigeomsforhold	7
3.3 Konsekvensutgreiing (KU)	7
3.4 Risiko- og sårbarhet	7
3.5 Universell utforming	7
3.6 Landskap og terreng	8
3.7 Grunnforhold	8
3.8 Klima og miljø	8
3.9 Naturverdier og økologiske funksjoner	8
3.10 Kulturminne og kulturmiljø	8
3.11 Staden sin karakter	9
3.12 Teknisk og sosial infrastruktur	9
3.13 Barn og unges interesser	10
3.14 Dagens bruk	11
4. Planforslaget	12
4.1 Formålet med planen	12
4.2 Planen sine dokumenter	12
4.3 Planavgrensning	13
4.4 Planlagt arealbruk	13
4.5 Reguleringsføremål	14
4.6 Busetnad og anlegg	14
4.7 Grønstruktur	15
4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16



5. Verknader og konsekvenser av planforslaget	17
5.1 Krav til KU	17
5.2 Staden sin karakter	17
5.3 Natur og miljø	17
5.4 Verneverdier	17
5.5 Teknisk infrastruktur	17
5.6 Trafikkforhold	17
5.7 Friluftsliv	17
5.8 Barn sine interesser	18
5.9 Grunnforhold	18
5.10 Universell utforming	18
6. Grunngeving for valte løysingar	18
6.1 Tryggleik	18
6.2 Biomangfald	18
6.3 Staden sin karakter	19
Andre dokument tilhøyrande planforslaget:	19

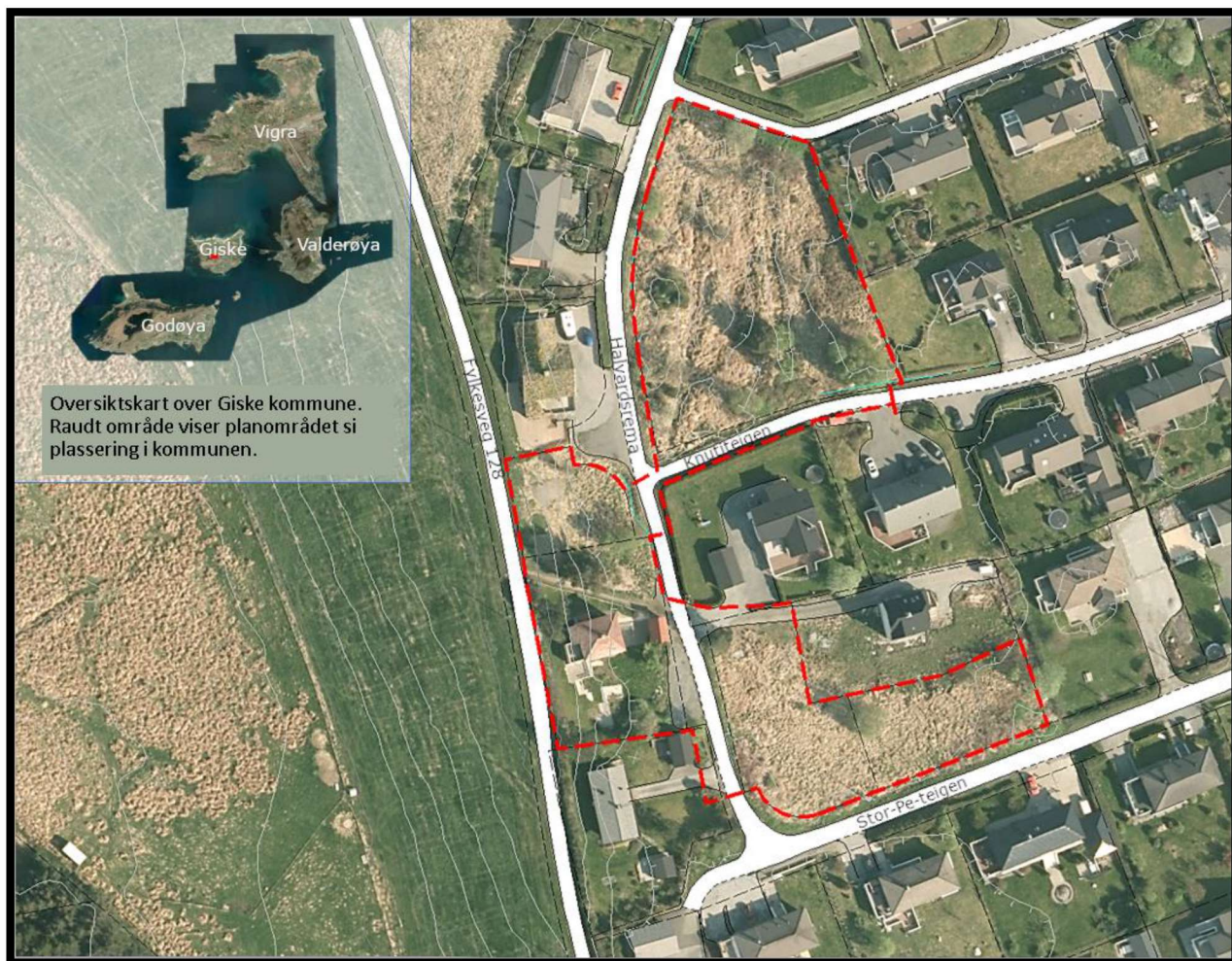


1. Innleiing

Planen er utarbeidd av OSE og Giske kommune. OSE starta opp planarbeidet, og Giske kommune tok i 2019 over før offentlig ettersyn. Planen inneheld plankart, planomtale, risiko- og sårbarheitsanalyse, føresegner og merknadsvurdering.

1.1 Lokalisering

Planområdet «Stor-Pe-teigen» (Figur 1) er lokalisert på midtre del av øya Giske langs fv. 128 (Øygardsvegen), i eit delvis utbygd bustadfelt. Storleiken på planområdet er ca 7 dekar og det ligg mellom 5 og 11 meter over havet.



Figur 1: Lokalisering av varsla planområde.

1.2 Føremålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for fortetting og sikre opparbeiding av leikeareal med leikeutstyr. Gjeldande reguleringsplan, Øygarden byggefelt skal oppdaterast og det blir endringar i bustadtomt, leikeareal og tursti.



2. Planprosess og medverknad

2.1 Om planprosessen

Komité for miljø og tekniske saker vedtok 02.11.2017 at det skulle settast i gong planarbeid. Det vart varsla om oppstart den 27.11.2017. Varsel vart sendt til grunneigarar og naboar til planområdet, samt offentleg mynde og høyringsinstansar. Plandokumenta vart lagt under kunngjeringsar på heimesida til Giske kommune og i resepsjonen på Rådhuset. Det vart annonsert i lokalavisa  y-blikk den 23.11.2017 og på Facebook.

2.2 Saksgang

- Varsel om oppstart – høyringsfrist 4 veker
- Vurdering av innkomne merknadar, utarbeiding av framlegg til detaljplan
- Medverknadsm te
- Revisjon av plandokument
- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum seks veker
- Vurdering av innkomne merknadar, eventuell revidering av plandokument
- Vedtak av detaljplanen i teknsik utval og kommunestyret
- Klagefrist 3 veker etter at vedtak er kunngjort/brev sendt

2.3 Oppsummering av innspel

Det er kome inn 12 innspel etter varsel om oppstart. Alle innspel er kommentert i merknadsvurdering og i hovudsak innarbeidd i planen:

Statens vegvesen: Innspel om byggegrense, løysingar for mjuke trafikantar og eventuell støyproblematikk. SVV har motatt forslag til plankart, og omfanget gjer at dei neppe vil ha s rlege merknadar til reguleringsplanen.

Fylkesmannen: Minner på   ta vare på barn og unge sine interesser. Tatt til vitande og innarbeidd i planen.

Fylkeskommunen: Minner om   ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne. Minner og om tilstrekkelege og gode nok areal og   styrke barn og unge sine interesser i planlegginga. Innspelet er vurdert og tatt til følge.

ÅRIM: Aktuelt område   etablere felles renovasjonsl ysing i form av avfallsbr nnar. Dette er ikkje aktuelt når det er snakk om så få bueiningar.

Fr  privatpersonar, Giske n rmilj utval og Foreldreutvalget Giske oppvekstsenter gjekk ønska for det meste ut på   bevare akebakken vest i planområdet, ta vare på områder som nyttast til leik og etablere einestader framfor fleirmannsbustadar. Dette er innarbeidd i planforslaget. Det var også ønske om   endre avgrensing. Avgrensinga vil ikkje medføre mindre tomteareal, men er satt for   kunne regulere etter dagens bruk og sikre tilkomst til 129/40.



2.4 Medverknad utover pbl.

Det er lagt opp til medverknad utover plan- og bygningslova (pbl.) for denne planen. Før planen blei lagt ut til offentlig ettersyn blei naboar og andre interesserte invitert til synfaring på området. Ulike forslag blei delt og diskutert, og tilbakemeldingane blei tatt med vidare i arbeidet.

3. Eksisterande situasjon

3.1 Planstatus og rammer for planarbeidet

Gjeldande reguleringsplanar:

- Reguleringsendring for Øygarden byggefelt, PlanId: 1981001
- Øygarden byggefelt, PlanId: 1972002

I gjeldande reguleringsplanar har planområdet formåla bustad, veg, gang-/sykkelveg og leikeareal (Figur 2).

Kommunale rammer

- Føresegner og retningslinjer for kommuneplanens arealdel for Giske kommune 2018-2030

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet lagt ut som bustad og leikeareal (Figur 3).

I samfunnsdelen er det gjennomgåande perspektiv at i alle planar og tiltak skal ein:

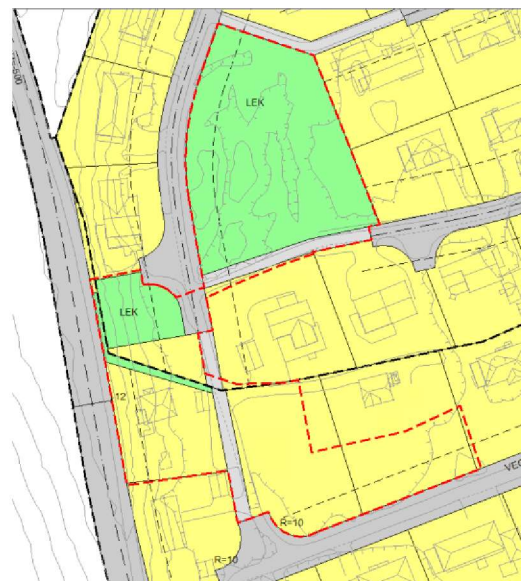
- Fremje god folkehelse
- Legge til rette for universell utforming og tilgjenge for alle
- Legge til rette for god oppvekst for barn og unge
- Ha fokus på energisparing og reinare miljø
- Ha låg risiko og sårbarheit (ROS)

Regionale rammer

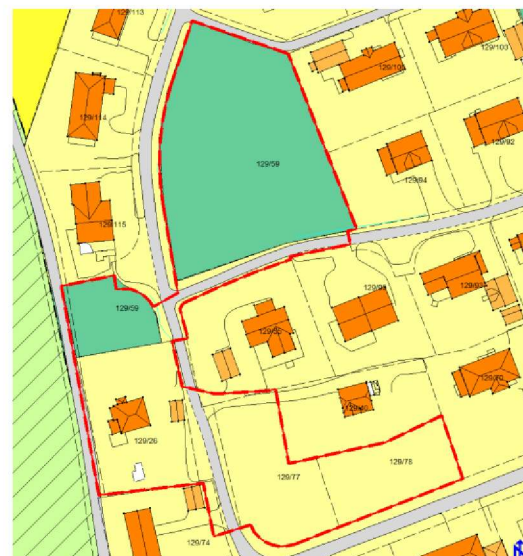
Både Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune har fokus på å legge til rette for god oppvekst for barn og unge. Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidd ein eigen rettleiar ([Leikeplassar – lokalområdelisering og utforming, Fylkesmannen sine råd i plansaker](#)) som oppsummerer viktige rammer og føringar for å styrke barn og unge sine interesser i kommunale plansaker.

Statlege rammer

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



Figur 2: Planavgrønsing i eksisterande reguleringsplan.



Figur 3: Planområdet i eksisterande kommuneplan.



3.2 Eigedomsforhold

Dei ubebygde tomtene i planområdet er eigd av Giske kommune. 129/26 og planområdet sine nabotomter er bebygd med frittliggande bustadar. Planområdet ligg i eit bustadfelt der einestadar dominerar. Etter matrikelova skal ikkje kopling mellom namn, adresse og gnr./bnr. bli offentleggjort. Eigedomane gnr./bnr. 129/26, 55, 59, 74, 77, 78, 105, 94 og 172 er heilt eller delvis innanfor planområdet.

3.3 Konsekvensutgreiing (KU)

Utbyggingsføremål skal avklarast på høgste plannivå, i dette tilfellet er det kommuneplanen sin arealdel. Detaljreguleringa samsvarar med kommuneplanen sin arealdel. Det er ikkje krav om konsekvensutgreiing for planen.

3.4 Risiko- og sårbarhet

I plan- og bygningslova §4-3 er det krav om risiko- og sårbarheitsanalyse for alle planar som opnar for utbygging. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsfaktorane som har betydning for om området er eigna for utbygging eller ikkje. Målet med analysen er å kartlegge sannsyn og konsekvens av moglege uønska hendingar for å minske risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og materielle verdiar. Ved hjelp av ROS-analysen kan ein kome med naudsynte risikoreduserande tiltak for å gjere området mindre sårbart. Det er utført ei enkel risiko- og sårbarheitsanalyse der følgjande blei funne:

Brannvatn

Krav om oppgradering av tilgang til brannvatn leggst inn i føresegner som rekkefølgekrav.

Kvikkleireskred

Området ligg i NVE sine aktsomheitssoner for kvikkleire, under marin grense og deler av grunnen består av marine strandavsetningar. Grunnforholda er undersøkt av geotekniker ned til til 2,5 meters dyp. Det er ikkje påtruffet kvikkleire i dei undersøkte posisjonene, og terrenget er tilnærma flatt. I rapporten frå Norconsult står det at «*Basert på avdekte løsmasser og terrenghelning i områdene vurderes 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 utføres uten videre grunnundersøkelser*».

Andre naturfarer

Planområdet ligg utanfor faresoner for skrede og flom. Området ligg i lav til moderat aktsomheitssone for radon. Krav i Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-5 om radon skal følgast.

Ytterlegare risikoforhold i fylkesmannens sjekkliste er ikkje aktuelle for planområdet. Fullstendig ROS-analyse er vedlagt plandokumenta.

3.5 Universell utforming

Størstedelen av området er tilnærma flatt, men er i dag ikkje universelt utforma.

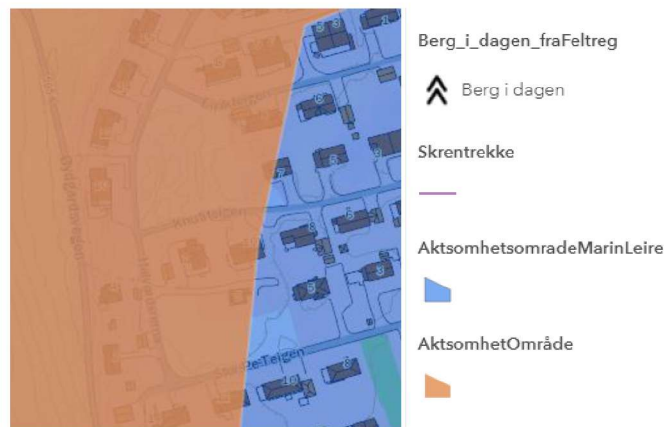


3.6 Landskap og terreng

Terrenget er tilnærma flatt, med unntak av vestleg del som grensar mot fylkesvegen. Dette er området som nyttast som akebakke i dag. Der ligg terrenget omtrent 11 meter over havet, medan det lågaste i planområdet er på ca 5 meter over havet.

3.7 Grunnforhold

Nordlege del av planområdet består av torv og myr, medan sørlege del består av marine strandavsetningar. Deler av nordleg område er og registrert som dyrkbar jord. Heile Giske øya ligg under marin grense, og planområdet ligg i NVE si aktsomheitsone for marin leire (**Feil! Fant ikke referansebildet.**). I grunnundersøkelser gjort av Norconsult er det ikkje registrert kvikkleire i planområdet.



Figur 4: Utklipp frå NVE sin kvikkleirekartlegging på Giske.

3.8 Klima og miljø

Plasseringa på kysten gjer at øya er utsatt for vind, men det er gode solforhold gjennom heile dagen. Med ÅDT på 160 køyretøy og fartsgrense 30 km/t vil det ikkje vere nok trafikk til å generere støy som vil vere til sjananse for kringliggande bustadar. Anna forureining er heller ikkje kjend i eller ved planområdet.

3.9 Naturverdier og økologiske funksjoner

Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert heilskapleg kulturlandskap, naturtypar eller liknande i eller ved planområdet. Heile Giskeøya med omfattande sjøareal mot nordvest ligg innanfor verneform dyrelivsfredning. Formålet med fredinga er å ta vare på eit viktig våtmarksområde med sitt livsmiljø, fugleliv og anna dyreliv. Etter sjekk i Artsdatabanken er det ikkje registrert artar som er raudlista, kritisk truga eller sårbare i eller like ved planområdet.

3.10 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert noko kulturminner eller viktige kulturmiljø innafor planområdet. Næraste kulturminne er bautasteinslokalitet på Øygarden omtrent 80 meter frå planområdet. Gjennomføring av planen vil ikkje påvirke kulturminnet.



3.11 Staden sin karakter

Området er bestående av frittliggende småhusbusetnad med valmtak og saltak. Kringliggende bustader har ein dominerande møneretning (Figur 5). Men husa på vestsida av Halvardsrema skil seg ut frå dominerande møneretning, der følg møneretninga forma på vegen.

Figur 5: Kringliggjande bustadar har ein nokså lik stil og ein dominerande møneretning. Svart stipla linje er deler av planavgrensinga som var varsla ved oppstart.

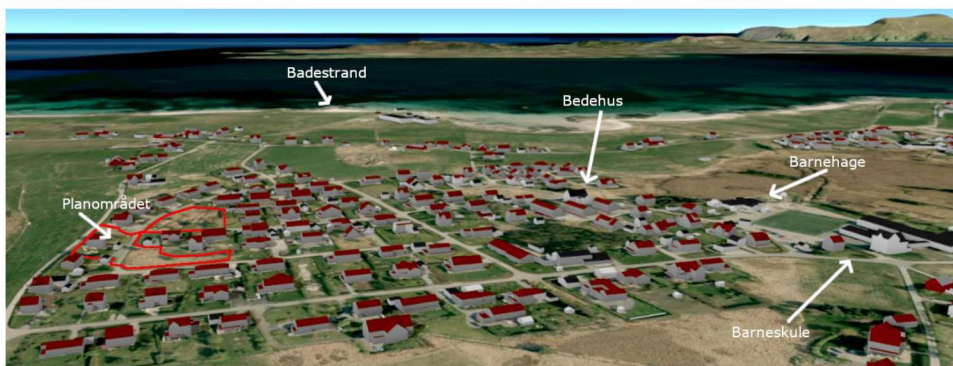


3.12 Teknisk og sosial infrastruktur

Ressursar i nærleiken

Frå planområdet er det kort avstand til både naturområder, sjø og badeplass. Det tar rundt 30 minutt med buss til Ålesund by, eller eit kvarter med bil. Planområdet ligg rundt 200 meter frå busshaldeplass og omtrent 400 meter frå både bedehus, barneskule og barnehage (Figur 6). Det er omtrent 3,6 km til næraste daglegvarebutikk på Ytterland (Valderøya), kor ein og finn legekontor. Alle barnehagar i kommunen er fulle per idag, men på Giske og Valderøya tok det lengst til å fylle dei. Kommunen er i dag i prosess for å sjå på skulestrukturen.

Figur 6: Planområdet har kort veg til både badeplass, oppvekstsenter og bedehus.



Trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå dei kommunale vegane Halvardsrema, Knutivegen og Stor-Pe-teigen. Dei kommunale vegane er smale, men har tilstrekkeleg kapasitet i dag. Det er ikkje lagt opp til direkte motorisert tilkomst til fv. 128, Øygardsvegen, frå planområdet. I planområdet er det lite trafikk. Det er to gang- og sykkelveggar i planområdet der eine også blir brukt for tilkomst til hus. Dette gjeld sørlege del av Halvardsrema, frå snuhammaren og sør mot Stor-Pe-teigen. Planområdet ligg i eit rolig område utanfor miljødirektoratet sine støysoner for både fly- og bilstøy. For fv. 128 er det ikkje utarbeidd støysonekart slik som langs dei meir trafikkerte vegane i kommunen. Med ÅDT på 160 køyretøy og fartsgrense 30 km/t vil det ikkje vere nok trafikk til å generere støy som vil vere til sjenanse for kringliggjande bustadar.



Vatn og avløp

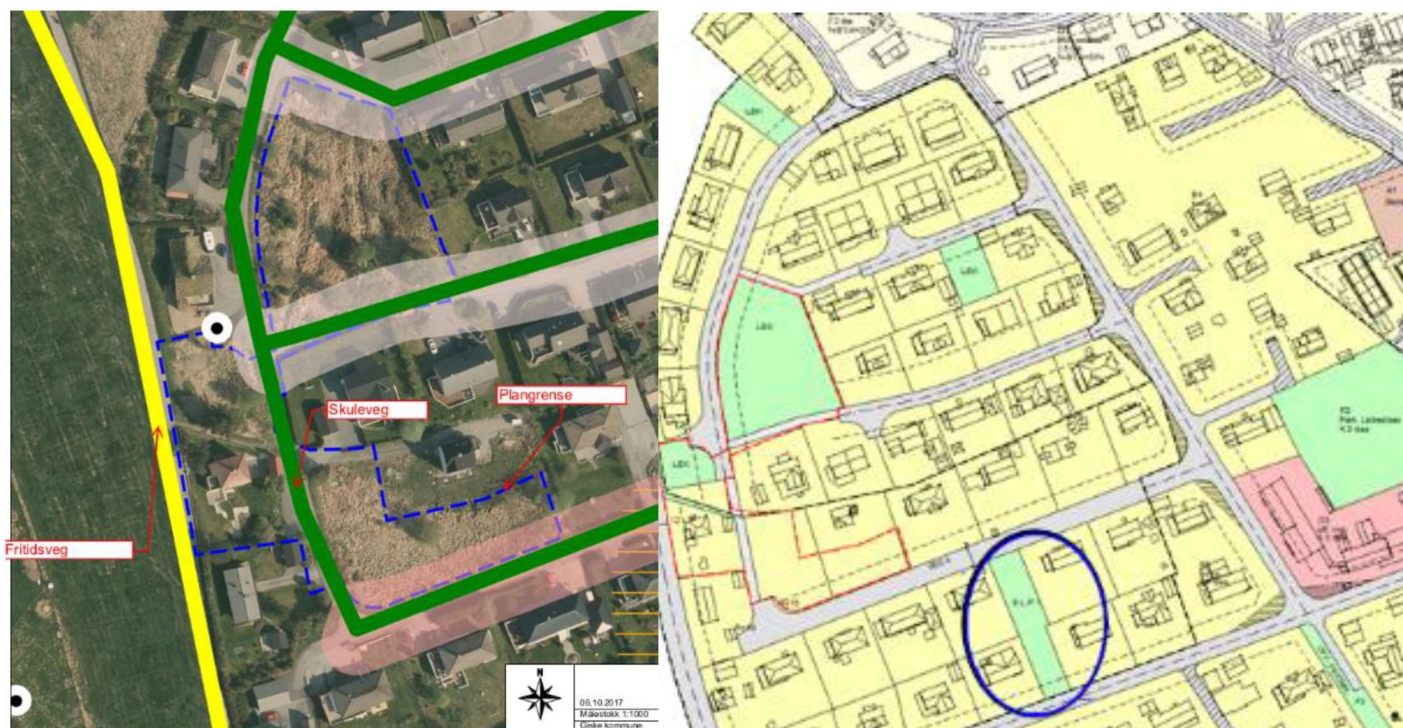
Det ligg ein brannkum i hjørnet mot vest, denne må oppgraderast til ein 160 mm (innvendig dimensjon) for å stette dagens krav. Vassleidning VL 174 må byttast ut i eit strekk på om lag 50 meter frå hovudleidning i kum 432 og inn til brannkum 428 i krysset ved feltet. Brannkummen er gammal og må sjekkast, og eventuelt skiftast ut dersom den er i for dårleg stand.

Renovasjon

Det er ikkje noko felles oppstillingsplass for buss i området i dag. Naboar til planområdet meiner at dagens renovasjonsløyising er god, med tanke på sterk vind i området.

3.13 Barn og unges interesser

I dag består området av ein naturleikeplass på nesten 3 dekar, samt ein populær akebakke vest i planområdet. Ettersom akebakken ligg rett ved ein snuhammar, er lite trafikk ein naudsynt eigenskap for at barn framleis kan leike trygt. Det er i dag ikkje noko opparbeidd leikeplass på staden, men mykje areal er avsatt for leik. Det er fleire områder som er avsatt til leik rundt planområdet. Desse er fordelt ut over bustadfeltet og har lite samanheng med kvarandre. Næraste opparbeidd leikeplass ligg om lag 40 m frå søraustleg hjørne av planområdet. Området er lite trafikkert, og det er registrert i barnetråkk at barn brukar vegane som skuleveg (Figur 7).



Figur 7: Venstre: Bildet viser registrert barnetråkk frå 2017. Her vises kva vegar barna nyttar til både skuleveg og fritidsveg. Høgre: Det er avsatt fleire områder til leik rundt planområdet. Næraste opparbeidd leikeplass er markert med blå ring.

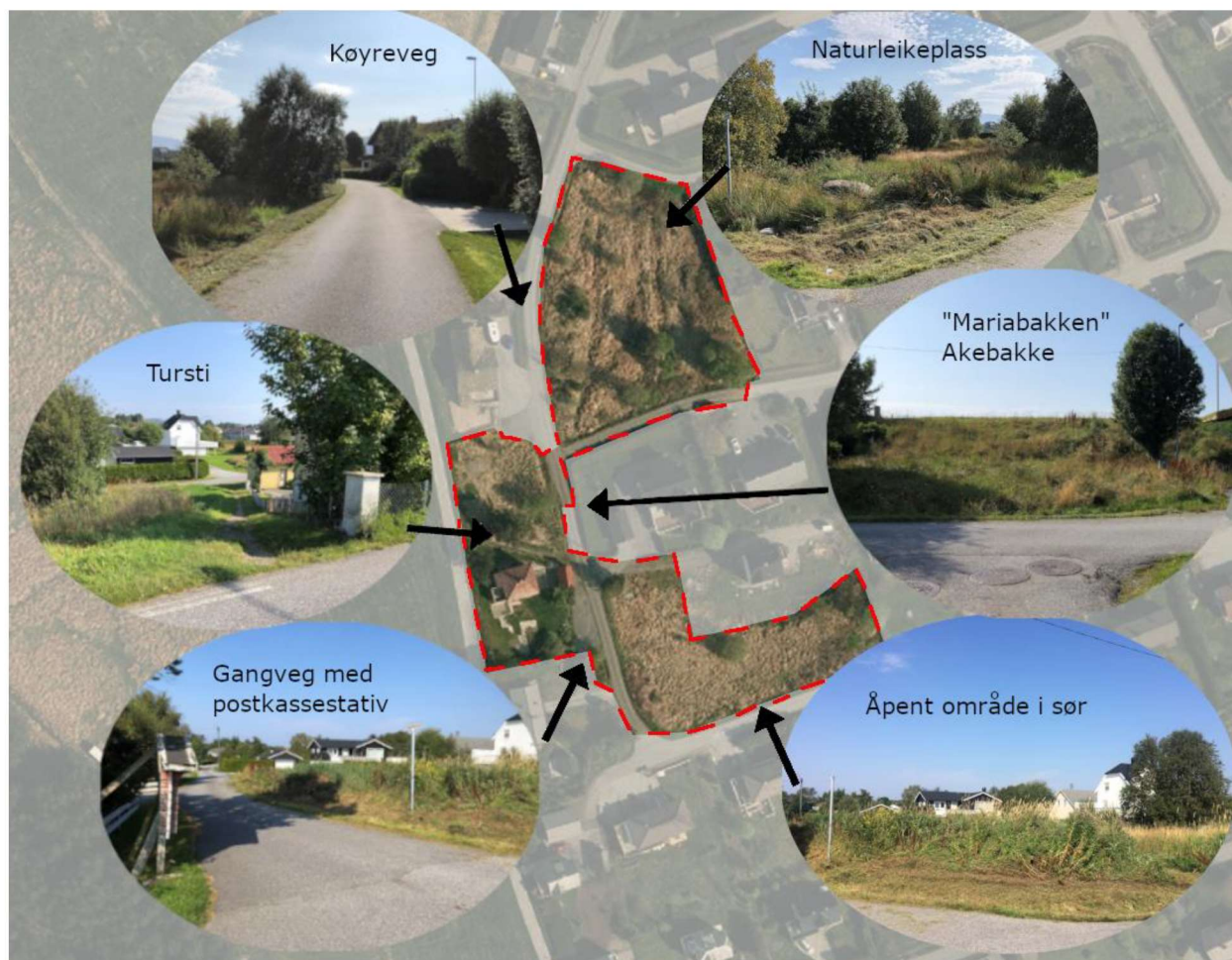


3.14 Dagens bruk

I dag er området nytta til tilkomst, bustad, skuleveg og leik (Figur 8). Innanfor planområdet er det ført opp eit bustadhus, resten av arealet er ikkje bygd ut. Ubygd areal ved Øydgardsvegen blir mykje nytta om vinteren til akebakke. Denne kalles på folkemunne for «Mariabakken». Nordleg område blir sporadisk nytta til naturleik. Området i sør står ubrukt, ifølge naboar er dette området noko brukt til hageavfall.

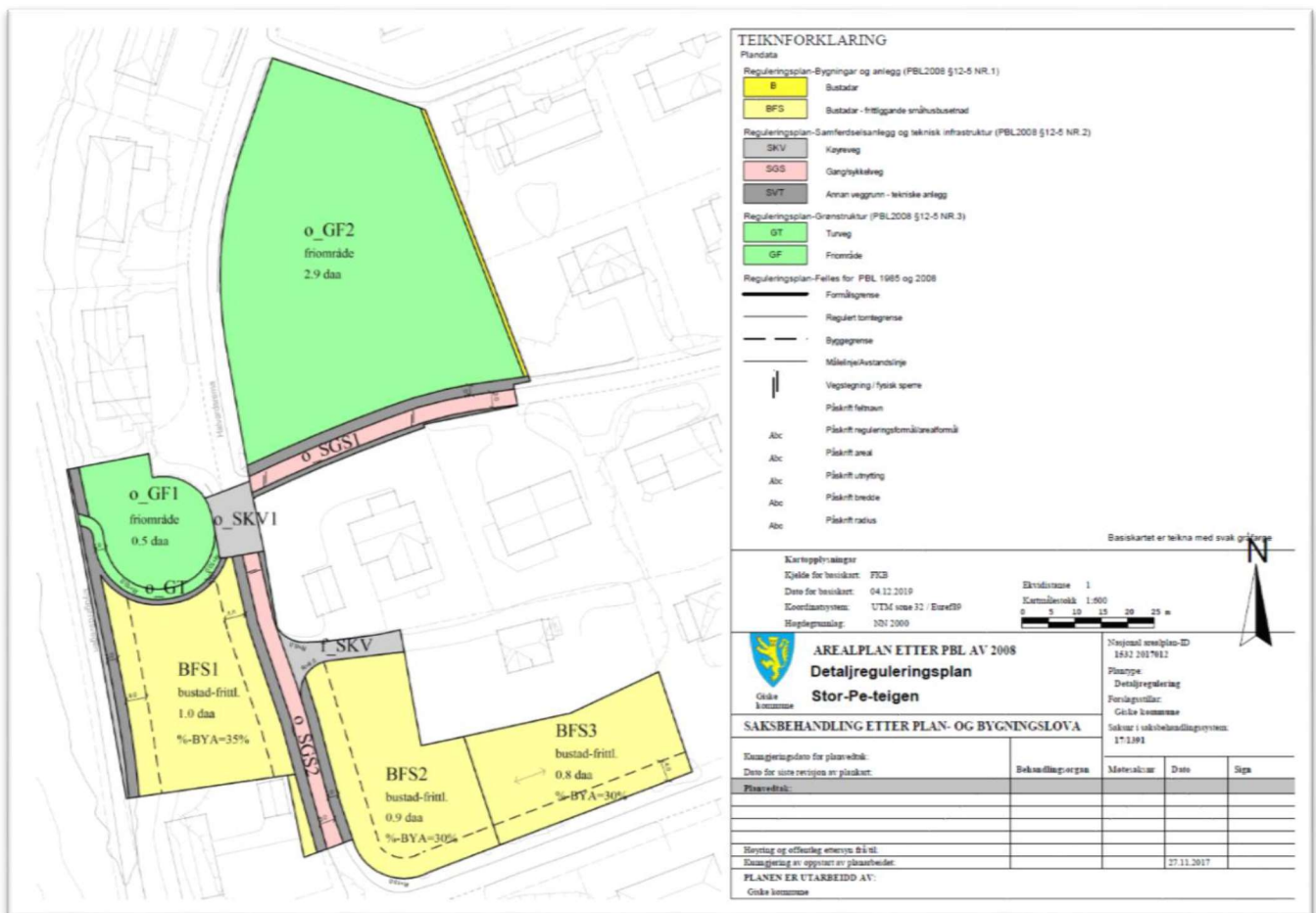
Vegnettet er opparbeidd, dimensjonert med smal breidde. Vegane er lite trafikerte. Det er regulert inn gang- og sykkelveg, desse er ikkje sperra for motorisert trafikk og blir nytta som gjennomkøyringsveg. Frå Øydgardsvegen til Halvardsrema går det ein mykje nytta turveg. Barna brukar vegane i planområdet til skuleveg og turveg (Figur 7).

Etter tidlegare reguleringsplan er bustadtomtene i og ved planområdet regulert med BYA inntil 25 % og bustadane skal vere frittliggande på ei høgd, eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget eller bygningsrådet sitt skjønn tilseier at det kan gjerast innanfor for ramma av byggeforskriftene.



Figur 8: I dag nyttast området til tilkomst, bustad, skuleveg og leik. Figuren viser ein oversikt over dagens situasjon i planområdet og plasseringa av diverse tema som nemnes i planomtalen. Pilene viser plassering og retning biletet er tatt.

4. Planforslaget



Figur 9: Plankart for Stor-Pe-teigen

4.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å oppdatere gjeldande reguleringsplan, Øygarden byggefelt og innarbeide i planen endring av privat bustadtomt, leikeareal og turveg.

4.2 Planen sine dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/teiknforklaring
 2. Føresegner
 3. Planomtale
 4. ROS-analyse
- Vedlegg: Prøvegravingsrapport



4.3 Planavgrensning

Planområdet blir avgrensa av eigedomsgrenser og regulerte formål til veg, gang- og sykkelveg. Over tomt 129/55 følg den innkjørselen. Her er avgrensinga slik for at området skal kunne regulerast i samsvar med noverande bruk. Vegstrekninga mellom snuhammaren og avkøyrsla til 129/55 og 129/40 er tatt med i ny avgrensing (Figur 10**Feil! Fant ikke referanse-kilden.**).



Figur 10: Planavgrensinga er i hovudsak trukket på eksisterande arealformålsgrenser og eigedomsgrenser. Avgrensing er endra etter varsel om oppstart, raud stipla linje viser varsla avgrensing og lyseblå viser noverande avgrensing

4.4 Planlagt arealbruk

Det blir lagt opp til vidareføring av arealbruken, men med høgare utnytting enn tidlegare. Veg, gang- og sykkelveg blir regulert som bygd. Leikeareal langs fv. 128 (Mariabakken) skal vidareførast og regulerast til friområde.

Planen blei starta før ny kommuneplan blei vedtatt. I den nye KPA er ikkje området endra frå leik til bustad. Kommunen ønsker heller ikkje å gjere det no ettersom området har stor verdi som det er i dag. Området i nord vidareførast som naturleikeareal.



4.5 Reguleringsføremål

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

Reguleringsføremål		Areal (daa)	Areal (m ²)
Busetnad og anlegg			
BFS1	Frittliggjande småhusbusetnad	1,0	1014
BFS2	Frittliggjande småhusbusetnad	0,9	947
BFS3	Frittliggjande småhusbusetnad	0,8	772
B1	Bustad	0	41
B2	Bustad	0	33
Sum arealformål busetnad og anlegg		2,7	2807
Grønstruktur			
o_GT	Offentleg turveg	0,1	73
o_GF1	Offentleg friområde	0,4	439
o_GF2	Offentleg friområde	2,9	2853
Sum arealformål grønstruktur		3,4	3365
Teknisk infrastruktur			
f_SKV	Felles køyreveg	0,1	103
o_SGS1	Offentleg gang- /sykkelveg	0,2	160
o_SGS2	Offentleg gang- /sykkelveg	0,2	174
o_SKV1	Offentleg køyreveg	0,1	107
o_SVT	Offentleg annan veggrunn – tekniske anlegg	0,5	494
o_SKV2	Offentleg køyreveg	0	48
Sum arealformål teknisk infrastruktur		1,1	1086
Totaltareal for alle kategorier:		7,2	7258

4.6 Busetnad og anlegg

Renovasjon

Etter varsel om oppstart kom det inn innspel frå ÅRIM om at området var aktuelt for felles renovasjonsløyising i form av avfallsbrønnar. Etter vidare dialog med ÅRIM, er det vurdert til at det ikkje er den beste løysinga ettersom det ikkje blir fleir enn 2-4 nye bueiningar i området. På felles synfaring i området virka naboar heller ikkje interesserte i ei slik løysing. Det er ikkje lagt inn felles bossoppstillingsplass, og bosset stilles dermed opp på eiga tomt.

Estetikk

Ny utbygging innanfor planområdet skal ha ei estetisk god utforming og tilpassa omgivnaden. Det blir ikkje opna for å kunne bygge flate tak for nye bueiningar, det blir i føresegnene sett krav om at nye bygg skal ha møne. Dette kan utformast som valmtak eller saltak. For tak med ark eller takopplett vil gesimshøgde sette begrensing på høgde av slike. Møneretning må også passe inn med eksisterande busetnad. Der det er naturleg, er det derfor lagt inn møneretning i plankart.



Parkering

Det blir sett krav om to biloppstillingsplassar per bueining. Desse skal reknast med minimum 18 m² per plass, der minst ein skal kunne byggast tak over. Garasje/carport kan byggast utanfor byggegrensa dersom det ikkje kjem i konflikt med trafikktryggleik langs veg, gang- og sykkelveg. Garasje/carport må plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense.

B1 og B2

Ved flytting av gangveg kjem det fram noko areal som høyrer til tomt 129/74. Nord i planområdet er det ei stripe som høyrer til tomtene 129/105 og 129/94. Desse areala er med for å rette opp i arealføremåla og regulerast til bustadformål som resterende del av tomtene.

Frittliggjande småhusbusetnad BFS

Tre tomter blir regulert til frittliggjande småhusbusetnad.

BFS1

Eksisterande tomt, BFS1 blir regulert med utnytting inntil 35 % BYA. For denne tomta kan det vere til saman inntil to bueiningar; tomannsbustad, sekundærleilegheit/utleigedel. Eksisterande har mønehøgde på om lag 8,5 m over gjennomsnittleg terreng. For å legge til rette for vedlikehald og krav i TEK17, blir det for denne tomta regulert med maksimal mønehøgde 9 m. Gesimshøgde på bygget er på om lag 6 m over gjennomsnittleg terreng, det blir difor regulert med same gesimshøgde som for resten av planområdet, inntil 7 m over gjennomsnittleg planert terreng.

BFS2

BFS2 blir regulert med utnytting inntil 30 % BYA. Det kan ikkje førast opp meir enn ei bueining. For BFS2 blir det lagt opp til å nytte byggehøgder for å kunne bygge to etasjar. Kringliggjande bustadar er på to etasjar, med mønetak/valma tak. Maksimal gesimshøgde er på inntil 7 m og maksimal mønehøgde på inntil 8 m, målt frå gjennomsnittleg terreng.

BFS3

Møneretning skal ikkje øydelegge harmoni med kringliggjande bustadar (Figur 5). Møneretning er dermed lagt inn i plankart med same retning som husa på andre sida av veg «Stor-Pe-teigen». Det er regulert til 30% BYA og det kan ikkje førast opp meir enn 1 bueining innfor BFS3. Det er noko varierende høgde på husa i og ved planområdet, men det blir lagt opp til å nytte byggehøgder for å kunne bygge to etasjar. Kringliggjande bustadar er på to etasjar, med mønetak/valma tak. For nye bustadar blir det regulert med maksimal gesimshøgde på inntil 7 m og maksimal mønehøgde på inntil 8 m, målt frå gjennomsnittleg terreng.

4.7 Grønstruktur

Turveg GT

Eksisterande og regulert turveg mellom Øydgardsvegen og Halvardsrema skal vidareførast, men med endra lineføring. Dagens trasè skaper utfordringar med å nytte nordleg del av tomte BFS1 for grunneigar. Omlegging av turveg vil gi betre arrondering av bustadtomta, turvegen blir oppretthalden med same stigning og breidde og leikearealet kan framleis nyttast som akebakke. Det blir lagt inn



rekkefølgekrav om at o_GT skal vere opparbeidd og opplyst før det blir gitt bruksløyve for nye bueiningar.

Frionråde GF

o_GF1 skal i hovudsak vere lagt til rette som akebakke. Det kan ikkje gjerast inngrep som reduserer kvalitetane som akebakke. Tiltak som aukar nytten av området som både leikeareal og møteplass kan utførast.

o_GF2 ligg uendra og skal vidareførast som naturleikeplass. Ei stripe i aust er regulert til bustad for å få samsvar mellom arealformål og eigedomsgrenser.

4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utbygging i samsvar med reguleringsplan vil medføre ei lita auke i trafikk frå/til planområdet. Det blir regulert for inntil 3 nye bueiningar innanfor planområdet. Dei nye bueiningar vil frå tilkomst frå Stor-Pe-teigen.

Veg SKV

For formålet blir det regulert etter korleis vegane er bygd eller er tidlegare regulert.

Gang- og sykkelveg SGS

Regulert gang- og sykkelveg i tidlegare reguleringsplan blir vidareført, men justert slik at plassering av formålet er i samsvar med korleis dei er bygd. For o_SGS2 blir det i føresegnene opna for at den kan nyttast som tilkomst for gnr./bnr. 129/26, 40 og 55. Frå o_SGS2 blir tilkomst til gnr./bnr. 129/40 og 55 regulert som felles veg. Det må settast opp vegsperre for å hindre gjennomkøyring og minske trafikken ved akebakken og naturleikeplassen.

Annan veggrunn SVT

Annan veggrunn er sideareal til veg, gang- og sykkelveg for å ta opp terrengforskjellar, snølager, teknisk infrastruktur, grøft m.m. Sideareal blir regulert som offentleg areal, ettersom det ligg inntil kommunal areal.



5. Verknader og konsekvenser av planforslaget

5.1 Krav til KU

Etter samla vurdering av gjennomgang av forskrift om konsekvensutgreiing blir det frå plankontoret vurdert at det ikkje vert krav om konsekvensutgreiing for planarbeidet for detaljplan Stor-Pe-teigen. Dette blir grunngjeve med at planen er tråd med gjeldande arealdel og den vil ikkje gi vesentleg negative verknadar for miljø eller samfunn.

5.2 Staden sin karakter

Planområdet vil endre seg lite ved utbygging. Det blir lagt opp til omlegging av sti og nye bueiningar i frittliggande småhusbusetnad. Området er nokså flatt, og det vil ikkje vere naudsynt med store terrenginngrep. Nye bygg vil passe inn i kringliggjande busetnad både med tanke på farge, takform, høgde og plassering i terrenget. Endringane vil ikkje bryte med staden sin karakter eller medføre store endringar i landskapet.

5.3 Natur og miljø

Det er ifølge lokalfolk mykje vind i området. Det er små høgdeforskjeller i området, solforholda er dermed gode gjennom heile dagen. Planen vil ikkje medføre særlege endringar i lokalklima. Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar i eller ved planområdet. Ei utbygging som planen legg opp til vil ikkje gi særlege negative konsekvensar i høve naturmangfaldlova.

5.4 Verneverdier

Det er ikkje registrert kulturminner eller viktige naturverdiar i planområdet. Planen vil dermed ikkje ha negativ verknad på verneverdar.

5.5 Teknisk infrastruktur

Innanfor planområdet er det tilstrekkeleg vassforsyning til forbruk, men tilgang til brannvatn må oppgraderast. Planen opnar for 3 nye bustadtomter som først har byggeløye når tilgang til brannvatn er blitt oppgradert. Det er god nok vegtilkomst til dei nye bustadane og god nok renovasjonsløyning. Utbygging etter planen vil gjere tursti og akebakke opplyst og dermed tryggare.

5.6 Trafikkforhold

Vegen som får størst trafikkbelastning er Stor-Pe-Teigen, den blir vurdert å tole auka belastning slik vegen er dimensjonert. Avstenging av vegar vil føre til mindre gjennomkøyring og trafikk i planområdet, og tryggare ferdsel mellom leikeområder, snarvegar og gang-/sykkelvegar.

5.7 Friluftsliv

Turvegen i planområdet skal vere like lett tilgjengeleg for alle som den er i dag. I tillegg til turveg regulerast det til blant anna gang- og sykkelveg for trygg ferdsel og friområde som nyttast til lek og aking. Det er god samanheng mellom turveg, akebakke og nordleg naturleikeplass. Dette gjer at det er lett å bevege seg frå eine staden til den andre. Avstenging av vegar vil føre til mindre gjennomkøyring



og trafikk i dette området. Planområdet kan fortsatt brukast til friluftsmål og som tilkomst til friluftsområder. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal turveg (o_GT) vere opparbeidd og opplyst.

5.8 Barn sine interesser

Det er i gjeldande planar regulert inn mykje areal til lek. Det er ikkje opparbeidd leikeareal med leikeapparat innanfor planområdet, men eit av leikearealea blir nytta som akebakke. Planen vil behalde eksisterande akebakke og naturleikeplass. Omlegging og opplysing av stien vil gjere området ved akebakken meir oversikteleg. Planen opnar for tre nye bueiningar og kan gjere det noko trangare om skule- og barnehageplass på øya ettersom det vil kunne komme fleire nye folk til området.

5.9 Grunnforhold

Med tanke på kvikleire opner planforslaget for frittliggande småhusbebyggelse og utløser ikkje fare for områdeskred (jf Prøvegravingsrapport fra Norconsult). Planområdet ligg ellers utanfor skredutsatte områder.

5.10 Universell utforming

Med unntak av akebakken og turstien ligg planområdet godt til rette for universell utforming av veger, bustad og tilhøyrande uteområder. Bustadområda og o_GF2 ligg i tilnærma flatt terreng. Alle anlegg og uteareal som er tilgjengeleg for allmennheita skal, i så stor utstrekning som mogleg, kunne nyttast likestilt av alle menneske. Deler av naturleikeplassen (o_GF2) kan til dømes leggst til rette for universell utforma tilkomst og sittegruppe. På grunn av stor høgdeforskjell i akebakke og turveg, vil universell utforming medføre uheldige terrenginngrep både med tanke på estetikk og akebakken sin funksjon. Hellingsgrad vil dermed ikkje kunne vere universell utforma her.

6. Grunngeving for valte løysingar

6.1 Tryggleik

Friområda har ein samanheng med kvarandre og lett tilkomst mellom. Dette gjer også at ein kan ha betre oversikt over barna som leikar. At området med tursti og akebakke blir lysare aukar også tryggleiken i området. Avstenging av gangvegar gjer friområda tryggare å opphalde seg i ettersom vegen mellom friområda blir mindre trafikert. Dette er viktig spesielt for dei yngste barna.

6.2 Biomangfald

Naturområdet i nord er omregulert frå lek til friområde for å sikre det naturlege preget, bevare naturlege element som nyttast til lek, og for å ta vare på det eksisterande naturmangfoldet som er avhengig av denne type grønne lunger i området.



6.3 Staden sin karakter

Turstien er lagt i bue rundt akebakken slik at akebakken tas vare på og kan fortsatt nyttast som i dag, samtidig som BFS1 får samla bustadareala i ett. Det er regulert inn einebustadtomter med mønetak for at nye bueiningar ikkje skal bryte med kringliggande byggestil.

Andre dokument tilhøyrande planforslaget:

Føresegner

Plankart

Innspel og merknadsvurdering

Risiko- og sårbarheitsanalyse og prøvegravingsrapport