



SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Teknisk utval	04.06.2020	029/20

Detaljplan - Rishaugen II - Gbnr 129/12, 16 m.fl - Framlegg til offentlig ettersyn

Innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 vedtek teknisk utval i giske kommune at planforslaget kan sendast ut til uttale og offentlig ettersyn i minst 6 veker etter at følgende endringar er gjort:

- § 3 punkt 3.1 bokstav B skal lyde:
Maksimal gesimshøgde for bygningar med flatt tak skal ikkje overstige 7,0 meter.
- § 3 punkt 3.1 bokstav C skal lyde:
*Maksimal gesimshøgde for bygningar med mønetak skal ikkje overstige 6,0 meter.
Mønehøgde for slike bygningar skal ikkje overstige 8,0 meter.
Gesimshøgde for arkar, takoppbygg og bygningar med pulttak skal ikkje overstige 8,0 meter.*
- § 3 punkt 3.1 bokstav D skal lyde: (må også oppdatere i kart)
*Grad av utnytting skal ikkje overstige 35 %-BYA for byggingar på BFS-1.
Grad av utnytting skal ikkje overstige 30 %-BYA ved bygging av einebustad og ikkje overstige 35 %-BYA for bygging av tomannsbustadar på BFS-2 og BFS-3.*
- § 3 punkt 3-1 bokstav F (andre F) endrast til G og skal lyde:
Det skal markerast og reknast med 2 biloppstillingsplassar innanfor tomteareal for kvar bueining. For sameige med meir enn 3 bueiningar skal det avsettast ytterlegare 1 biloppstillingsplass for kvar tredje etablerte bueining.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav B skal lyde:
Gang- og sykkelvegen o_SGS-1 skal etablerast frå SGS-2 til o_SGS-3 før første bueining på BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav C skal lyde:

Hovudstrekk av teknisk anlegg skal opparbeidast før første bueining i BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.

- § 8 punkt 8.1 ny bokstav D skal lyde:
Tilknytning og oppreinsking/oppgradering av system for overvatn skal vere gjennomført før første bueining i BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav E skal lyde:
Turveg 1 skal opparbeidast før første bueining i BFS-1 kan takast i bruk.

04.06.2020 Teknisk utval

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

TU- 029/20 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 vedtek teknisk utval i giske kommune at planforslaget kan sendast ut til uttale og offentleg ettersyn i minst 6 veker etter at følgande endringar er gjort:

- § 3 punkt 3.1 bokstav B skal lyde:
Maksimal gesimshøgde for bygningar med flatt tak skal ikkje overstige 7,0 meter.
- § 3 punkt 3.1 bokstav C skal lyde:
*Maksimal gesimshøgde for bygningar med mønetak skal ikkje overstige 6,0 meter.
Mønehøgde for slike bygningar skal ikkje overstige 8,0 meter.
Gesimshøgde for arkar, takoppbygg og bygningar med pulttak skal ikkje overstige 8,0 meter.*
- § 3 punkt 3.1 bokstav D skal lyde: (må også oppdatere i kart)
*Grad av utnytting skal ikkje overstige 35 %-BYA for byggingar på BFS-1.
Grad av utnytting skal ikkje overstige 30 %-BYA ved bygging av einbustad og ikkje overstige 35 %-BYA for bygging av tomannsbustadar på BFS-2 og BFS-3.*
- § 3 punkt 3-1 bokstav F (andre F) endrast til G og skal lyde:
Det skal markerast og reknast med 2 biloppstillingsplassar innanfor tomteareal for kvar bueining. For sameige med meir enn 3 bueiningar skal det avsettast ytterlegare 1 biloppstillingsplass for kvar tredje etablerte bueining.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav B skal lyde:
Gang- og sykkelvegen o_SGS-1 skal etablerast frå SGS-2 til o_SGS-3 før første bueining på BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav C skal lyde:
Hovudstrekk av teknisk anlegg skal opparbeidast før første bueining i BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav D skal lyde:
Tilknytning og oppreinsking/oppgradering av system for overvatn skal vere gjennomført før første bueining i BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- § 8 punkt 8.1 ny bokstav E skal lyde:
Turveg 1 skal opparbeidast før første bueining i BFS-1 kan takast i bruk.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Plankart - 20.05.2020

Vedlegg 2 - Føresegner Rishaugen II - 20.05.2020

Vedlegg 3 - Planomtale Rishaugen II - 20.05.2020
Vedlegg 4 - Rishaugen II - Merknader i samband med varsling
Vedlegg 5 - Skjema ROS-analyse - Rishaugen II - 25.01.2019
Vedlegg 6 - Illustrasjonsplan - 20.05.2020
Vedlegg 7 - Teknisk forprosjekt - Vegprofil - 20.05.2020
Vedlegg 8 - Teknisk forprosjekt - Vatn, avløp og overvasshandtering
Vedlegg 9 - Rapport frå grunnundersøking Rishaugen II - 13.03.2020
Vedlegg 10 - Rapport frå arkeologisk registrering Rishaugen II - 17-18.07.2018

Saksutgreiing:

HA-PLAN AS v/siv.ing. Hallgeir Wuttudal har på vegne av Lampholmen AS og Giske kommune levert privat forslag til detaljregulering innanfor tidlegare godkjent planområde rundt Rishaugen på Giske. Det er utført arkeologisk registrering og grunnundersøkingar i planområdet. Det vart ikkje registrert nye automatisk freda arkeologiske funn eller fare for kvikkleire i dei gropane og grøftane som vart prøvegravd.

Lampholmen AS er forslagstillar for arealet markert som BFS-1, gang-/sykkelveg og flytting av fylkesveg langsetter dette arealet. Giske kommune er forslagsstillar for resten av planen.

Heimelsgrunnlaget

Plan- og bygningslova kap. 12.

Økonomiske konsekvensar:

Positivt vedtak utløyser gebyr.

Vurdering:

Merknadar frå oppstartsmelding

Det er motteke merknadar frå fylkesmannen, fylkeskommunen, vegvesenet og fleire naboar i samband med oppstartsmeldinga. Eit dokument med samling av desse merknadane er lagt ved i vedlegg 4 til dette dokumentet. Merknadane er adressert i planbeskrivinga. Ut over Kommunedirektøren sine eigne merknadar har vi ikkje noko å legge til planleggaren si merknadsbehandling.

Leikeplass

Det er ikkje sett av eige areal til leikeplass, men arealet er likevel sikra gjennom bestemming om areal pr. bueining. Forslag til plassering er gjeve i illustrasjonsplanen. Kommunedirektøren vil peike på at areal mindre med mindre enn 10 meter breidde ikkje vert rekna inn i leikearealet. Det fører til at noko av det som viser i illustrasjonen ikkje vil verte rekna med som leikeareal.

Trafikktrygging

Det er planlagt ny gang- og sykkelveg på sørsida langsetter fv. 5954 (*Øydgardsvegen*) og på austsida av kv. 8529 (*Staurneset*). Desse vert bunde saman med o_SKA-1 (Kollektivanlegg).

Teknisk infrastruktur

Det er levert eit forprosjekt til planforslaget.

Overvatn vert ført til eksisterande open grøft over dyrka mark mot nord. Grøfta skal reinskast, og om naudsynt utvidast for å oppnå tilstrekkeleg kapasitet.

Tilkopling for uttak av *sløkkevatn* vert kopa til 160 mm leidning som ligg langsetter vegen *Rishaugen* og trekt inn til om lag midt i BFS-1. Dette gir dekning for den delen av arealet som ikkje allereie er dekt av eksisterande punkt.

Vassforsyning for drikkevatn vert sikra ved tilkopling same leidning.

Avløp er planlagd med pumpeleidning til eksisterande avløpsanlegg. Eksisterande avløpssystem går ureinsa ut i sjøen utanfor badestranda ved giskebrua. Det er svært lite heldig å auke utsleppet på dette anlegget. Utsleppsmynda vil i samband med detaljprosjekteringa truleg pålegge minst slamavskilling eller mogleg reinsing før innslepp på dette anlegget.

Renovasjon

For BFS-1 og BFS-3 har utbyggar planar om å opparbeide privat veg over BFS-1 med snuhammar i enden slik at renovasjonsbilen kan køyre inn og hente frå kvar av bueiningane.

Estetikk

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det er gjort særskilde estetiske vurderingar i planarbeidet. Det er opna for eit vidt spekter av bygningstypar gjennom beskriving av forskjellige høgdegresner ut i frå takform, men ikkje korleis dei ulike bygningstypane samspiller med eksisterande busetnad.

Slik mangel vil føre til at slik utgreiing vert ekstra viktig i byggesaksbehandlinga. Etter føresegna til arealdelen av kommuneplanen er det krav om estetisk vurdering i planarbeidet, jf. punkt 2.17. Same punktet set også krav til utgreiing i kvar enkelt byggesak. Dette er også innarbeidd i føresegna til planen.

Då estetikkvurderingar vert kravd i kvar byggesak vil ikkje manglande estetikkvurdering aleine vere tilstrekkeleg til at planen ikkje kan leggest ut til offentleg høyring.

Universell utforming

Det er lagt inn føresegner om universell utforming av felles uteareal. Det er særleg lagt vekt på tilkomsten til leikearealet. I planbeskrivinga er det også poengtert at 200 m² skal vere universelt utforma.

Folkehelse

Det er ikkje lagt inn særskilde vurderingar om folkehelse i planbeskrivinga. Det er likevel i forskjellige samanhengar nemnd nærleik til turområde og idrettsanlegg. Kommunedirektøren finn at dette punktet er tilstrekkeleg belyst.

Kulturminner

Det er gjennomført arkeologisk registrering i planområdet. Det er ikkje gjort funn. Rapporten

følger plandokumenta.

Arealføremål

Bustadareala er avsett til frittliggende bustader (einebustadar og to-mannsbustadar) med tillate grad av utnytting på 35 %-BYA. Denne graden av utnytting er i samsvar med kommuneplanen sine retningslinjer for to-mannsbustadar. Ut i frå illustrasjonsplanen veit vi at utbyggjar på BFS-1, i hovudsak, ønsker å bygge nett 2-mannsbustadar.

Då BFS-1 er eit større areal der ei blanding av einebustadar og to-mannsbustadar innanfor same eigedommen kan forekomme, forslår Kommunedirektøren at denne graden av utnytting vert som føreslått, medan dei to andre områda får eit diffresniert tillate grad av utnytting på 30 %-BYA for einebustad og 35 %-BYA for 2-mannsbustad. Denne endringa må i så tilfelle innarbeidast i plandokumenta før planen vert sendt til uttale og offentleg ettersyn.

Det vert med denne planen opna for ei heil rekke takformer. For bygningar med saltak og bygningar med flate tak med uteplass på taket er det foreslått høgder opp til 9 meter. For bygningar med uteopphaldsareal på taket er det teke høgde for eit bygg over intern tilkomst (trapp) med areal inntil 6 m². Dette er ikkje i tråd med retningslinene i arealdelen av kommuneplanen. Kommunedirektøren finn ikkje grunnlag for å tillate bygningar med saltak høgare enn høgden som er sett i kommuneplanen. Bygningar med opphaldsareal på taket kan ha tilgang via ekstern trapp.

Kommunedirektøren rår til at høgden i kommuneplanen ikkje vert overskride. Endringar må gjerast før planen vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Vilkår for byggeløyve

Det er sett som vilkår for behandling av byggeløyve at renovasjonsteknisk plan skal leggast fram. Kommunedirektøren rår til at det også vert sett som vilkår at tilknytingsløyve må ligge føre før byggeløyve kan behandlast.

Grunnundersøkingar (geologi)

Det er gjennomført grunnundersøkingar og det er ikkje gjort funn som endrar føremål i planforslaget. Geoteknisk rapport følger med plandokumenta.

Friluftslivskartlegging

Det er ikkje gjort særskilde vurderingar av dette i denne planen. Arealet ligg i utkanten av busetnaden på Giske og har lett tilgang til friluftsområde. Med ny gangveg vil denne tilkomsten gjerast sikrare også for kringliggende busetnad.

Rekkefølgekrav

Planenforslaget har berre eit rekkefølgekrav. Dette er i høve opparbeiding og møblering av leike arealet på BFS-1.

Kommunedirektøren rår til at følgande rekkefølgekrav vert lagt til før vi sender ut planen til uttale og offentleg høyring:

- Gang- og sykkelvegen o_SGS-1 skal etablerast frå SGS-2 til o_SGS-3 før første bueining

på BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.

- Hovudstrekk av teknisk anlegg skal opparbeidast før første bueining i BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- Tilknytning og oppreinsking/oppgradering av system for overvatn skal vere gjennomført før første bueining i BFS-1 eller BFS-3 kan takast i bruk.
- Turveg 1 skal opparbeidast før første bueining i BFS-1 kan takast i bruk.

Parter:

Ha-Plan AS

Lampholmen As