



PlanId-2022005,
PlanNavn-Gbnr
124/68
Arkiv: Bustadområde
Godøya -
detaljregulering,
GNR-124/68, K2-
L12, PlanType-35
JournalpostID: 22/10958
Sakshandsamar: Gerd-Alice
Blindheim
Dato: 27.10.2022

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Teknisk utval	15.12.2022	054/22

Oppstart reguleringsplan gbnr 124/68 Godøya - Leitebakk

Innstilling:

Teknisk utval vedtek oppstart av reguleringsplan for gbnr 124/68 og deler av vegen «Leitet». Vedtaket gjerast med heimel i plan- og bygningslova §12-8. Planarbeidet for området blir utført som detaljregulering etter pbl. §12-3.

15.12.2022 Teknisk utval

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

TU - 054/22 Vedtak:

Teknisk utval vedtek oppstart av reguleringsplan for gbnr 124/68 og deler av vegen «Leitet». Vedtaket gjerast med heimel i plan- og bygningslova §12-8. Planarbeidet for området blir utført som detaljregulering etter pbl. §12-3.

Vedlegg

Referat fra oppstartsmøtet - for Gbnr 124/68 Bustadområde Godøya - detaljregulering

Planinitiativ BOLIGOMRÅDE PÅ GODØYA

Saksutgreiing:

Kommunen har mottatt planinitiativ for gbnr 124/68 Boligområde på Godøya den 12.09.2022. Det vart halde oppstartsmøte med kommunen den 07.10.2022.

Planarbeidet skal legge til rette for etablering av bustadområde med forskjellige bustadtyper som einebustader, to- og fleirmannsbustader og leiligheitsbygg.

Heimelsgrunnlaget

Plan	og	bygningslova	kapittel	12
------	----	--------------	----------	----

Økonomiske

Blir	avklart	i	konsekvensar:	planprosessen
------	---------	---	---------------	---------------

Vurdering:

Gjeldende plan

Området er uregulert i dag. I kommuneplanen er størstedelen satt av til bustadformål, nordlegaste del er satt av til LNF.

Plangrense

I møtet kom ein fram til at ein også skal ta med vegen (Leitet) i planavgrensinga, slik at ein får regulert ei betre løysing for mjuke trafikantar. I krysset til Gøymyrane er det bygd gang sykkelveg/fortau, men det er ikkje regulert inn. Kommunen har råda om å ta med frå krysset til Leitebakk og til krysset til Gøymyrane for å få regulert inn trafikksikker løysing for mjuke trafikantar heilt ned til Gøymyrane. Plankonsulenten har oversendt revidert plangrense etter råd frå kommunen. Planavgrensing ligg vedlagt.



Vegløysing

Det er tenkt å fordele tilkomsten frå fleire vegar. Det kom fram i oppstartsmøtet at dei også ønsker forlenging av øvste vegen for å kunne få tilkomst via Leitebakken til øvste del av boligfeltet. Dette området er satt av til LNF i kommuneplanen og er innafor skredfaresone. Dette må belyst og vurderast i planen.

Mjuk

ferdsel

Planen vil føre til fleire nye bueiningar og både fleire mjuke og harde trafikantar. Der er ikkje fortau langs «Leitet» i dag og vegen er smal. Det er viktig å legge til rette for trygg skuleveg. Plangrensa utvidast slik at deler av vegen «Leitet» blir med (sjå under «plangrense»).

VA

Giske kommune stiller krav om VA-rammeplan før utsending av planforslag til offentleg ettersyn.

Utbygging/

byggehøgde

Avgjerast i planarbeidet. Kommuneplanen har følgande føresegner om utbyggingsvolum og tomteutnytting:

ii) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagt i plan, eller der gamle måleregjar gjeld, skal følgjande gjelde:

Måleregjar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgde skal ein nytte siste versjon av [Grad av utnytting](#), eller tilsvarande.

Bustadtomt

Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrensar, uavhengig av eigedomsgrensar etter matrikelova.

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 30 % BYA for frittliggjande einbustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².

Inntil 35 % BYA for inntil 2 mannbustad eller frittliggjande einbustad med sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgde på 7,0 m og maksimal mønehøgde på 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

Barn og unge
Kommuneplanen set krav til bla. størrelse, utforming og innhald på leikeareal i reguleringsplan, sjå KPA kap 2.12). Nærleik skal vere minst 50m² per buening, medan områdeleik skal vere minst 30m² per buening. Barnetråkk frå 2015 (eller evt nyare) skal omtalast.

Biloppstilling

Kommuneplanen set krav om 2 parkeringsplassar per buening for frittliggjande småhus, og for sekundærleiligheit i bustad over 40m². For sekundærleiligheit i bustad under 40m² er det krav til 1 per buening. For konsentrert busetnad er det krav om 2, og i tillegg ein ekstra for kvar 3. buening.

Universell utforming/ tilkomst etter TEK17
Kommuneplanen set krav om at 80% av bueningarne skal vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, ved regulering av 6 eller fleire bueningar.

Kollektiv

Det er busshaldeplass langs veg «Gøymyrane» sørafor planområdet, ved krysset til «Leitet».

Estetikk

Utdrag frå kommuneplanen:
Det stillast krav om dokumentasjon som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, med dokumentasjon av valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggjande bustadar i høve tiltake

Renovasjon

Finne renovasjonsløysingar i samråd med ÅRIM

Utbyggingsavtale

Giske kommune tilrår utbyggingsavtale

Medverknad

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast til rette for meir medverknad utover pbl. Dette kan til dømes vere møte /synfaring i samband ved varsel om oppstart.

Servituttar

Dersom nokon har eller veit om servituttar innafor planområdet må det kom efram i samband med høyring av planarbeid. I varsel om oppstart bør det takast inn setning; Dersom det er tinglyste rettar som kan kome i konflikt med planen, må det sendast inn merknad om dette innan høyringsfristen.

Konsekvensutgreiing

I planinitiativet har forslagstillar i kapittel 1.11 vurdert behovet for konsekvensutgreiing. Det konkluderes med at det ikkje vil vere nødvendig med planprogram og KU i dette tilfellet.

Parter:

Godøya Utvikling AS

Nordplan AS avd.Nordfjord