

Detaljregulering Skaret panorama

Giske kommune

Planomtale



Figur 1 Oversiktskart over planområde

1. Samandrag

Detaljplanlegging legg til rette for utbygging av frittliggende busetnad for inntil 10 bueiningar. Tomta er i dag ubygd. Planen er i overensbestemming med overordna planar, kor tomte er avsett til bustadføre mål.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikta med planen

Det er ønske om å regulere området til frittliggende busetnad i form av einebustadar samt tomannsbustadar med tilhørende infrastruktur.

2.2 Forslagsstillar

Forslagsstillare for planen er NB Boliger AS. Plankonsulent er Leite og Howden AS.

2.3 Tidlegare vedtak i saka

Det er ikkje gjort nokon vedtak i saka tidlegare.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikkje gjort nokon utbyggingsavtaler i denne saka.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing

Kommunen har ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing.

3. Planprosessen

3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Det blei avhalde oppstartsmøte med Giske kommune 13.12.2017. Oppstart av planarbeid blei varsla med brev til naboar, grunneigarar og offentlege instansar 29.01.2018. Det ble kunngjort i lokalavisa Øyeblikk 01.02.2018.

I forbindelse med oppstart har det kome inn tre merknader.

Statens Vegvesen:

Har ingen merknader til varsel om oppstart.

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR
SKARET PANORAMA, SKARET,
GNR. 183 BNR. 1250 OG 1223
GISKE KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningsloven, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp detaljregulering på gnr. 183 bnr. 1250 og 1223, Skaret panorama, Skaret, Giske kommune. Planområdet vises i kartutsnitt og er ca. 5 dekar.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse i form av tremannsboliger med tilhørende infrastruktur. Detaljreguleringer er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er i samråd med kommunen, vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 13.12.2017. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i brevform.

Oppdragsgiver for planarbeidet er grunneiere og kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig pr. brev eller mail og rettes til Leite og Howden AS, innen 12.03.2018.



LEITE  HOWDEN

Ystenesgata 12, 6003 Ålesund, tlf. 70 10 22 20
kristina@loqh.no / post@loqh.no

Figur 2 Kunngjøring publisert i lokalavisa Øyeblikk.

NVE:

Sendte NVE sitt generelle innspel ved oppstart av planarbeid. NVE er nasjonalt sektormyndighet innanfor saksområda flaum- og skredfare, ålmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. anbefaler å nytte vedlagte rettleiar og verktøy.

Kommentar:

Aktuelle tema vil bli tatt omsyn til i plankart, føresegner samt planomtale.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Har ut ifrå sine ansvarsområde følgande merknadar:

Natur- og miljøvern – Det må gå fram av planområde og saksutgreiing korleis prinsippa i §§ 8-12 i lova er tatt omsyn til og vektlagt i vurderinga av saka.

Barn og unge – Giske kommune sin leikeplassnorm som er revidert i samband med rullering av kommuneplanens arealdel skal leggjast til grunn for reguleringsarbeidet. Areal brattare enn 1:3, smalare enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55dBa og areal avsett til køyrevog eller parkering skal ikkje reknast med. Areal til lek må vere sikra i plankart og føresegner, og gitt funksjons- og rekkefølgjekrav.

Samfunnstryggleik/klimatilpassing – Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. Plan- og bygningslova § 4-3.

Kommentar:

Aktuelle tema vil bli tatt omsyn til i plankart, føresegner samt planomtale.

4. Planstatus og rammeføresetnader

4.1 Overordna planar

Planområdet er i gjeldande kommuneplan avsett til busetnad.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er ikkje regulert.

4.3 Tilgrensande planar

Området sør og aust for planområdet er avsett til busetnad. Mot nord og vest er det sett av til LNF.



Figur 3 Kartutsnitt viser planområdet ifht. Gjeldande kommuneplan. Kjelde: Giske kommune

5. Beskriving av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Lokalisering og planavgrensning

Planområdet er ca. 5,0 dekar, og ligg på Skaret i Giske kommune. Planområdet omfattar gnr. 183 bnr. 1250 og 1233.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Planområdet består i dag av udyrka mark. Dersom ein fortsett vidare langs den private vegen 98787 mot nord kjem ein til eit vassmagasin. Sørsida samt austsida av planområdet er i dag utbygd med bustar, og mot vest og nord er det udyrka mark.



Figur 4 Flyfoto viser eksisterende arealbruk for planområdet samt nærområdet. Kjelde: norgebilder.no

5.3 Stadens karakter

- Struktur og estetikk

Bustadane mot sør består av fleirmannsbustadar, og mot aust består det primært av einebustadar.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap
Området er har skråning mot nordaust.

- Solforhold

Området er har skråning mot nordaust og ligg til rette for gode solforhold året rundt.

- Lokalklima

Som Giske elles.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det ikkje registrert nokon kulturminner innanfor planområdet.

5.6 Naturverdiar

Miljøstatus i Norge viser at det ikkje finns utvalde naturtypar eller andre naturverdiar registrert i databasen for planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk/uteområde

Området blir ikkje nytta til rekreasjon.

5.8 Trafikkforhold

- Tilkomstveg

Planområdet vil få tilkomst frå fylkesveg 131, vidare til kommunalvegane 1000 og 1065 og den private vegen 98787.

- Trafikkmengde

Det er minimal trafikkmengde i nærleiken til planområdet, og trafikkmengda består hovudsakleg av privatbiler til og frå busetnader.

- Ulykkessituasjon

Det er ikkje registrert nokon ulykker innanfor planområdet eller på tilkomstvegen til planområdet.

- Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar

Ivaretatt pga. liten trafikk.

- Kollektivtilbod

Det er ikkje busshaldeplasser i nærområdet, men det er ved fylkesvegen aust for planområdet.

5.9 Barns interesser

Området er nær sentrum, det er etablert busetnad i nærområdet, gang- og sykkelveg, skule og leikeareal. Ein anser derfor at området vil være ein god oppvekstplass for barn og unge.

5.10 Sosial infrastruktur

- Skulekapasitet

Det er ledig kapasitet på nærliggjande skuler.

- Barnehagedekning

Barnehagane i Giske har hatt overkapasitet dei siste 10 åra, men om barnetala fortsett å auke, vil det om få år vere nødvendig å etablere nye plassar.

5.11 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

NGUs lausmassekart viser at planområdet består av morenemateriale, samanhengande dekke, stadvis med stor mektighet. Materiale plukka opp, transportert og avsett av isbrear, vanlegvis hardt sampanpakka, dårleg sortert og kan bestå alt frå leire til stein og blokk. Moreneavsetningar med tjukkeleikar frå 0,5 m til fleire ti-tals meter. Det er få eller ingen fjellblotningar i område.

- Strømnett

I forbindelse med varsling har det ikkje komme inn merknad om at området vil ha behov for oppgradering av eksisterande nettverk.

- Vatn og avlaup

Kommunen har sagt ifrå om at det er god nok dimensjon på vassleidning til planområdet, men trykkauke på påreknast.

- Skred og steinsprang

Ingen fareområder i nærleiken.



Figur 5 Kartutsnittet viser NGUs lausmassekart.
Kilde: NGU

5.12 Støyforhold

Planområdet ligg ikkje i nærleiken av støykleder, og det er derfor ikkje stilt krav om støyvurdering.



5.13 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

- Rasfare – Ingen
- Flomfare – Ingen
- Vind – Ingen
- Støy – Ingen
- Luftforureining og forureining i grunn – Ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko – Giske lensmannskontor ligg omtrentleg 7,6 km unna planområdet, brannstasjonen omtrentleg 3,1 km og legekantoret ligg omtrentleg 3,5 km.

5.14 Næring

Det er ingen næring i nærleiken.

5.15 Analyser/utgreiingar

Det er ikkje gjennomført nokon analyser/utgreiingar for planområde.

6. Utgreiing av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet regulerast til busetnad – frittliggjande småhusbusetnad, kjøreveg samt annan veggrunn – teknisk anlegg.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

Frittliggjande småhusbusetnad - På desse areala ønskjer ein einebustadar samt tomannsbustadar.

6.3 Busetnad plassering og utforming

Det er planlagt 2 einebustadar samt 4 tomannsbustadar.

6.3.1 Busetnads høgde

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m for bygningar med møne, og mønehøgda ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgda for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, settas til 8,0 m. Gesimshøgda for bygningar med flatt tak settas til 8,0 m, og dersom det etablerast takterrasse kan trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,8 m gesimshøgda tillatast.

6.3.2 Grad av utnytting

Maksimal utnyttingsgrad for tomt 1-4 på BFS1-BFS3 er satt til %BYA=35.

Tomt 5-6 på BFS3 er satt til %BYA=30 og kan bare utbyggast med einebustadar.

6.3.3 Talet på bueiningar

Det er planlagt 2 einebustadar og 4 tomannsbustadar. Det er viktig å presisere at dette er vurdert ut frå ein ikkje-bindande illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen viser totalt 10 bueiningar.

6.4 Bustadmiljø/bukvalitet

Området er tenkt bygd med einebustada og tomannsbustader. Busetnadane vil få private uteoppfallsareal i tillegg til felles nærleikeplass.

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
Boigbebyggelse - frittliggjande småhusbebyggelse	
Lekeplass	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
Kjøreveg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	

Figur 7 Tegnforklaring viser ønska formål for planområdet



Figur 8 Utsnitt av detaljreguleringsplanen



Figur 9 Illustrasjon av planlagt busetnad

6.5 Parkering

Det er krav om garasje eller oppstillingsplass for minst 2 bilplassar pr. bueining. Det kan etablerast felles garasje.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet skal knyte seg til den kommunale vegen 1065 - Skaret.

6.7 Trafikkløysing

Den interne tilkomstvegen gir vegtilkomst for alle planlagde bueiningar.

6.7.1 Utforming av vegen

- Bredde og stigningsforhold

Tilførselsvegen frå den kommunale vegen Skaret og bustadfeltets internveg er regulert med vegbreidda 4 meter, med 2,0 meter anna veggrunn-teknisk anlegg på kvar side.

6.7.2 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje stilt krav til samtidig opparbeiding.

6.7.3 Felles tilkomstveger, eigedomsforhold

Frådeling og grensejustering blir fortatt etter planens godkjenning og eigedomsforhold til felles vegar blir tinglyst i tråd med aktuelle brukarar av vegen.

6.8 Universell utforming

- Teknisk forskrift stiller krav til universell utforming av felles leikeareal. Dette vil si at leikeareal skal maksimalt ha ein stigning på 1:20, og det skal være fast dekke på et areal minimum 1,6 x 1,6 meter. Der det ligg til rette for det, skal ein streve etter ca. 40% av arealet opparbeidast med maksimal stigning 1:20
- For bustadane gjeld teknisk forskrift om krav til gangåtkomst til byggverk, og tilgjengeleg bueining.

6.9 Uteopphaldsareal

- Private uteareal
Alle bueiningar vil få eigne private uteopphaldsareal på eiga tomt.
- Leikeplassar
Det er avsett plass til nærleikeplass som vil være felles for heile feltet.
- Ivaretaking av eksisterande og evt. ny vegetasjon
Eksisterande skog vil bli fjerna og busetnaden vil bli tilpassa terrenget.

6.10 Landbruksfaglige vurderingar

Utbygga er ein utviding av eksisterande busetnad på Skaret og det er ikkje stilt krav til ytterligare landbruksfaglege vurderingar.

6.11 Kollektivtilbod

Det er bussforbindelse frå fylkesvegen.

6.12 Kulturminner

Det er ikkje registrert nokon kulturminner innanfor planområdet.

6.13 Sosial infrastruktur

Det vil bli etablert inntil 10 nye bueiningar innanfor planområdet, av dette er 2 einebustadar og 4 tomannsbustader. Det er viktig å presisere at dette er basert på ein ikkje-bindande illustrasjonsplan.

6.14 Plan for vatn- avlaup samt tilknyting til offentleg nett

Det er planlagt tilknyting til eksisterande nett. Eksisterande vassleidningar har tilstrekkelig kapasitet og Giske kommune har sagt ifrå om at dei vil legge avlaupsleidning med tilstrekkelig dimensjon fram til feilgrensa i nord.

6.15 Plan for avfallshenting

Bustadene vert knytt til kommunal avfallsordning som vil bli etablert på eiga tomt.

6.16 Avbøtande tiltak/løysningar ROS

Det er ikkje behov for avbøtande tiltak innanfor planområdet.

6.17 Rekkjefølgjeføresegner

Det er stilt rekkjefølgekrav i samband med nærleikeplass samt infrastruktur.

7. Konsekvensutgreiing

Med bakgrunn i at planforslaget stemmer overeins med både kommuneplanen, kvar planområdet er satt av til bustadføremål, ble det bestemt under oppstartsmøte at det ikkje er stilt krav til konsekvensutgreiing.

8. Verknader/konsekvensar av planforslaget

8.1 Overordna planer

Plana er i samsvar med gjeldande kommunedelplan for Giske.

8.2 Landskap

Det er avsett areal til leikeareal midt i feltet i tillegg til at bustadane vil bli terrengtilpassa for å bevare det opne landskapet.

8.3 Stadens karakter

Området består i dag av einebustadar samt fleirmannsbustadar. Planen er en vidareføring av eksisterande busetnadar og det er derfor ønske om å variere mellom fleirmannsbustadar og einebustadar.

8.4 Byform og estetikk

Det skal byggast relativt små bustadar som etablerast forholdsvis tett, men like fullt anvedbare tomter. Planføresegnene opnar for fleksible val med høve til å velje mellom takform, men vi ser på det som sannsynleg at ein etablerer nokolunde lik stil jamt over i heile området. Planlagd busetnad vil falle naturleg inn i omgivnadane.

8.5 Folkehelse

Naturen med opparbeida turstiar er rett utom døra samstundes som det vil bli etablert nærleikeplass. Særs gode soltilhøve gjev moglegheit for mange gode utetimar. Både frileik i naturen og på leikeplass. Planforslaget legg opp til gode leikeområder i nærleiken av bustadene. Sumar som vinter.

8.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det føreligg ingen kjente kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi i området.

8.7 Forhold til krava i kap. II i Naturmangfaldlova

Utbygging i planområdet vil ikkje få nokon verknader for naturverdiar, biologisk mangfald, verdifull vegetasjon, viltinteresser og økologiske funksjoner jfr. databasen «Miljøstatus i Norge».

8.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Utbygging av planområdet vil føre til at området blir lettare tilgjengeleg for allmennheita ettersom det i dag er ulendt terreng og skog.

8.9 Uteområde

Det vil bli opparbeidd felles nærleikeplass der det vil bli lagt til rette for leik og aktivitet i tillegg til private uteoppfallsareal.

8.10 Trafikkforhold

- Vegforhold

Uendra i forhold til tidligere, men det vil kome ny internveg innanfor planområdet som vil kople seg på den eksisterande private vegen 98787.

- Trafikkauke/reduksjon

Planforslaget legger til rette for inntil 14 nye bueiningar, og genererer derfor ei lita auke i trafikkmengda som er vurdert til å ikkje ha nokon verknad.

- Kollektivtilbod

Uendra i forhold til eksisterande situasjon.

8.11 Barns interesser

Området er nær sentrum, inneheld nærliggande bustadar, gang og sykkelveg, skule og leikeareal. Området er akta som ein god oppvekstplass for barn og unge. Det er kort avstand til skule, barnehage, sentrum og offentlege tenester.

8.12 Sosial infrastruktur

- Skulekapasitet

Kommunen har god kapasitet på nærliggande skuler.

- Barnehagekapasitet

Barnehagane i Giske har hatt overkapasitet dei siste 10 åra, men om barnetala fortsett å auke, vil det om få år vere nødvendig med nyetablerte plassar.

8.13 Universell tilgjengelegheit

Det vil bli tilrettelagt så langt det er mogeleg for universell utforming.

8.14 Energibehov – Energiforbruk

Det er ikkje varsla om at det må etablerast ny nettstasjon i forbindelse med utbygging.

8.15 ROS

- Rasfare – Utbygging har ingen verknad
- Flomfare – Utbygging har ingen verknad
- Vind – Utbygging har ingen verknad
- Luftforureining – Utbygging har ingen verknad
- Forureining i grunnein – Utbygging har ingen verknad
- Beredskap og ulykkesrisiko – Utbygging har ingen verknad
- Støy – Utbygging har ingen verknad.

8.16 Jordressursar/landbruk

Ingen

8.17 Teknisk infrastruktur

- Vatn og avlaup – Ingen konsekvens – Eksisterande anlegg kan nyttast
- Trafo – Ingen konsekvens – Eksisterande nett kan nyttast
-

8.18 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen

8.19 Konsekvensar for næringsinteresser

Ingen

8.20 Interesse motsetnader

Ingen

9. Avsluttande kommentarar

Vår vurdering er at planforslaget legg til rette for eit attraktivt bustadområde som vil gi gode oppvekstvilkår for born og unge. Med opne areal til leik og aktivitet vil dette gi eit godt butilbod for familiar, nyetablerte samt einslege.

Ålesund 03.05.2018 rev. B 06.03.2019

Leite og Howden

Kristina Lausund Streitlien

Kristina Lausund Streitlien