Planbeskrivelse
Detaljregulering – Ytterland II
Giske kommune

Flyfoto over viser planområdet med stiplet blå linje slik det var varslet ved oppstart av detaljregulering.

1 Sammendrag

Planområdet vurderes som et flott areal med stort potensiale til å kunne etableres som en attraktiv møteplass med gode utearealer, nærhet til hav og båtliv, samtidig som nærhet til butikk og kollektivknutepunkt vil gjøre dette til et attraktivt område å bo i. Tilrettelegging for turisme vil kunne presentere øysamfunnet og kommunen på en god måte.

Planen har sett helhetlig på mulighetene for havn, næringsareal, boligareal, uteareal, småbåthavn og andre typer arealer i strandlinja. Det er lagt vekt på etablering av gode felles utearealer og gode lekearealer for boligdelen, samt god parkeringsdekning for kollektivknutepunket og ellers i parkeringskjellere under terreng. I tillegg er det lagt vekt på tilrettelegging for videreføring av eksisterende næringsvirksomhet og for etablering av ny næringsvirksomhet.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å etablering av et areal ved eksisterende kollektivknutepunkt som kan utvikles til et attraktivt næringsareal for turister og fastboende, i kombinasjon med nye boenheter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er grunneierne, plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Søknad om oppstart ble behandlet i Komite for kultur, miljø og tekniske saker i møte 01.06.2017.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er planlagt utbyggingsavtaler med kommunen i forbindelse med overtakelse av offentlig turstiareal samt teknisk anlegg.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen vurderer at planlagt planformål for området i hovedsak samsvarer med formål i kommuneplanen, og utbygging vil derfor ikke medføre negativ virkning for miljø eller samfunn.

3 Planprosessen

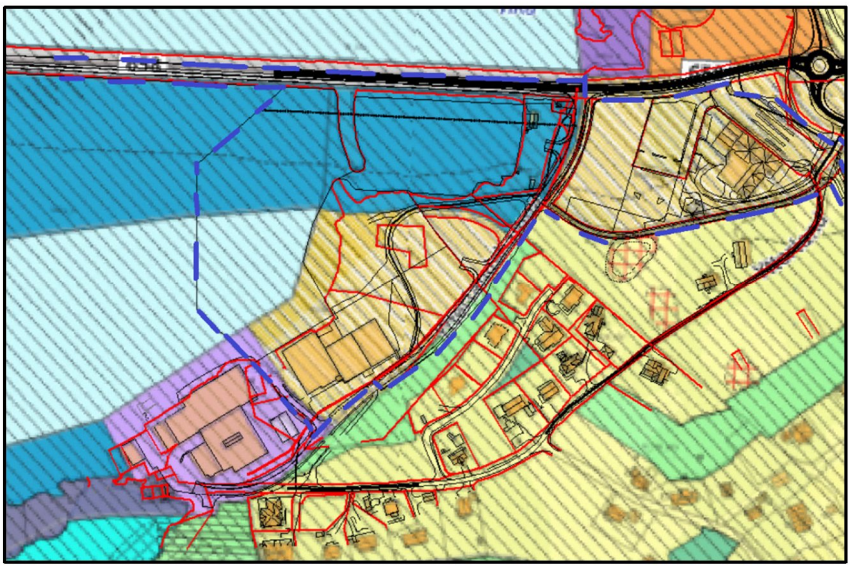
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet i form av brev med vedlegg til naboer, gjenboere og offentlige instanser uke 25-2017, og kunngjort i lokalavisen Øyblikk samme uke. Det ble avholdt oppfølgingsmøte med kommunen underveis i planarbeidet.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

• I Kommuneplanens arealdel 2018-2030 har området status som kombinert bebyggelse og anleggsformål, småbåthavn, vegformål og sjøareal.

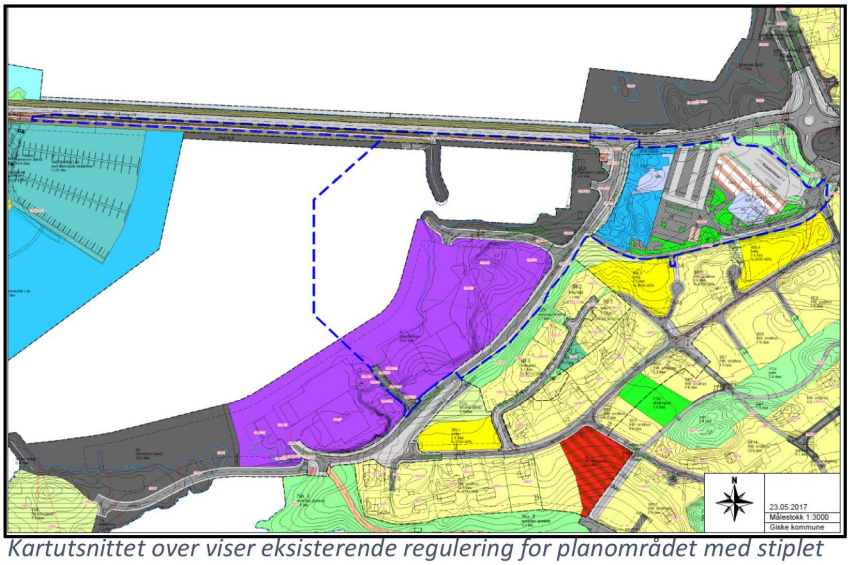


Kartutsnittet viser gjeldende kommuneplankart. Blå stiplet linje viser plangrense.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er pr i dag regulert ved Ny industriveg på Ytterland, planident 2009004, eigengodkjent 20.10.2009 reguleringsplan Del av Ytterland, planid 2001003, eigengodkjent 15.05.2001 og reguleringsplan endring av plan for Skjong Ytterland del II og III, planident 1994001, eigengodkjent 29.06.1994.

Vestlig del av planområdet er regulert til industri og



Kartutsnittet over viser eksisterende regulering for planområdet med stiplet linje, samt regulering for nærområdet.

havneområde, østlig del er regulert til kombinasjonsformål forretning-/kontor/overnatting, samt trafikkområde, parkering og bussterminal.

4.3 Tilgrensende planer

Det er under regulering et større område sør for planområdet; Ytterland park, planident 2012017.

Oversikt over regulering i nærområdet viser at formål i gjeldende tilgrensende planer er boligformål i sør-sørøst, vegformål og boligformål i nord-nordøst, industriformål i sørvest og vegformål i nordvest.

4.4 Temaplaner

Gjeldende kommuneplan, samt Norm for leikeplass og friområde i Giske kommune er vurdert i forbindelse med planarbeidet samt barnetråkkregistreringer.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

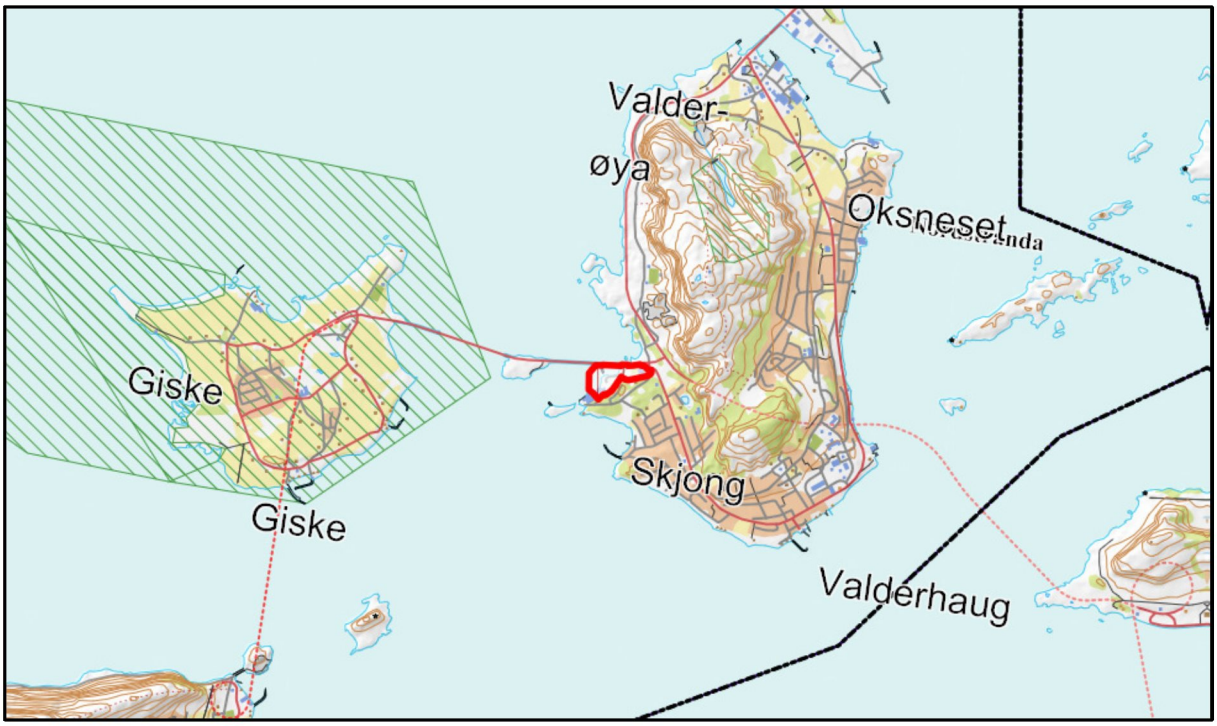
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er vurdert i forbindelse med planarbeidet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

• Beliggenhet: Planområdet er beliggende på Ytterland, Valderøy. Ytterland er kollektivknutepunkt i Giske kommune og er plassert sør for tunnellåpning for Valderøytunnellen.

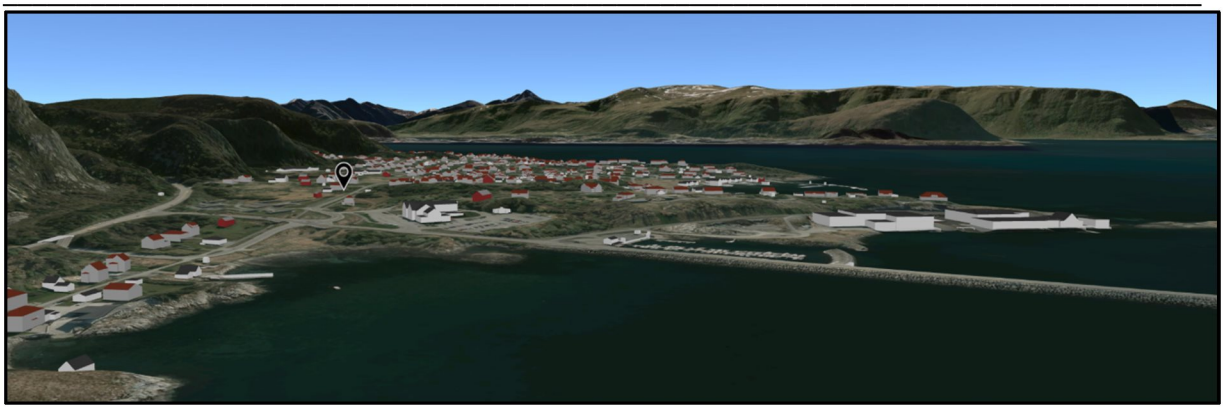
• Avgrensning og størrelse på planområdet: Planområdet har en størrelse på 81 dekar, men del av planområdet er sjøareal. Planområdet er avgrenset i tråd med formålsgrenser for gjeldende planer og er utformet i samråd med kommunen.



Kartutsnittet over viser planområdet med rød linje i oversiktskart

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Ortofoto over viser oversikt over planområdet og eksisterende arealbruk.



Nordøstlig del av planområdet har et eksisterende næringsbygg i tilknytning til bussholdeplassen. Pr i dag huser næringsbygget dagligvarebutikk, hotell, legekontor og cateringbedrift. Like ved, har den frittstående paviljongen funksjon som motel.

Sørvestlig del av planområdet har et eksisterende næringsbygg. Bygget huser forskjellige bedrifter med kontorareal, lagerareal samt treningssenter.

Eksisterende næringsbygg med hotel, legekontor, catering og dagligvare. Bussholdeplass til høyre og paviljong med motel til venstre.

Eksisterende offentlig parkeringsplass

Eksisterende bygg i nordøst og kollektivknutepunktet.

På sørsiden av vegen Ytterlandshamna er det etablert småbåthavn og sambrukshus.

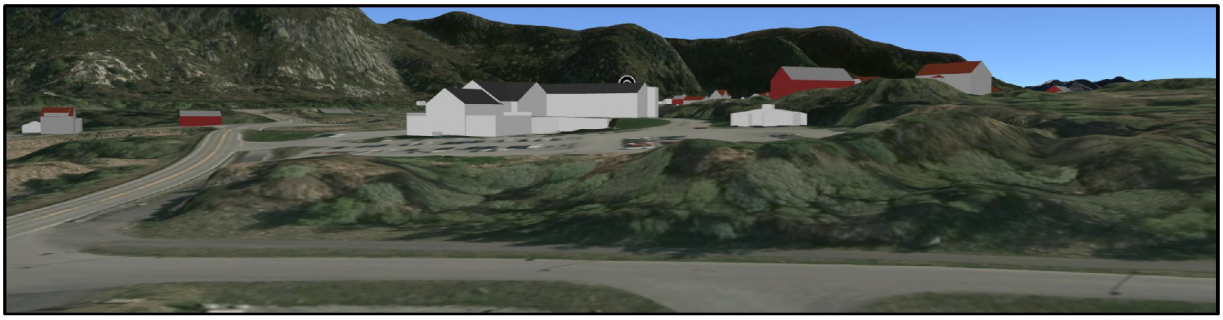
Foto viser de 2 eksisterende moloene.

5.3 Stedets karakter

• Struktur og estetikk/byform – Nærområdet fremstår som utbygget med ett næringsbygg i nordøst og 2 næringsbygg i sørvest. I tillegg molo med flytebrygger og sambrukshus i sjøkanten. Ut over dette fremstår området som ubebygd og har stedegen vegetasjon.

5.4 Landskap

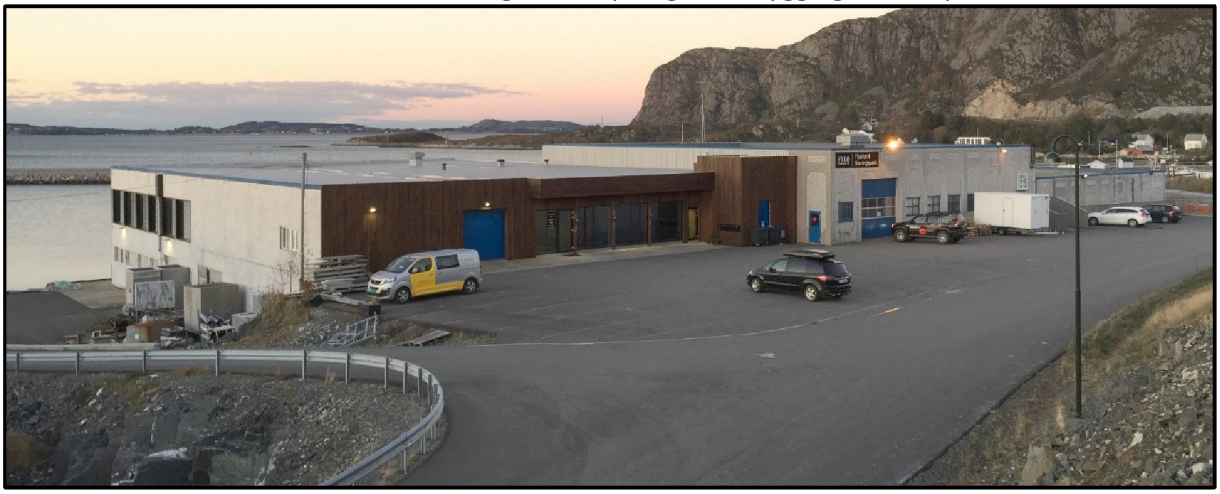
Landskapet i planområdet er forholdsvis flatt men med lokale høydeforskjeller. Planområdet strekker seg fra kote 0 i vest til ca kote 12 i sør. I sørvest er det fjernet en del masse, slik at terrenget i praksis er planert i en lavere kotehøyde enn hva som fremgår av grunnkartet.



3D visualisering illustrerer de lokale terrengvariasjonene.

Foto illustrerer lokale høydevariasjoner og vegetasjon i planområdet

- Solforhold er svært bra.
- Lokalklima. Området er utsatt for vind og det må påregnes utbygging med høyeste vindlast.

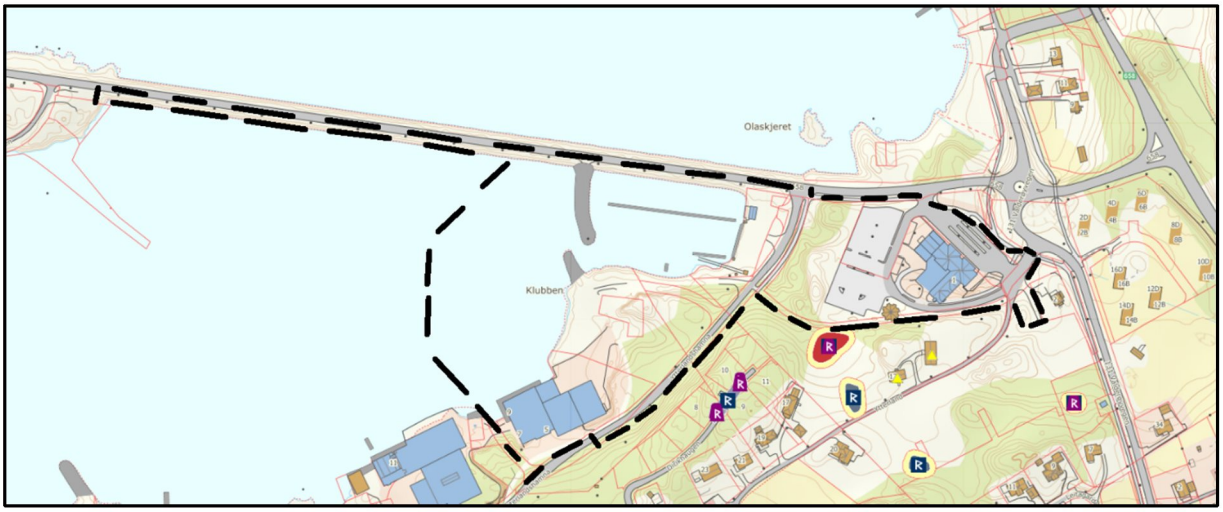


Eksisterende bygg i den sørvestlige delen av planområdet sett fra sørøst.

• Estetisk og kulturell verdi – Eksisterende bygninger er ikke vurdert å ha særlige estetiske og kulturelle verdier.

Eksisterende bygg i den sørvestlige delen av planområdet sett fra nord.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Kartutsnittet over viser at det er registrert både automatisk fredede kulturminner samt sefrak registrerte bygninger sør for planområdet. KulturminneID 215710-1 har sikkerhetssonen plassert så vidt innenfor planområdet.

Det er registrert automatisk fredede kulturminner og Sefrak registrerte bygninger sør for planområdet. KulturminneID 215710-1 har sikkerhetssonen plassert så vidt innenfor planområdet, i området som i gjeldende plan er regulert til offentlig gangveg. Funnet består av 28 flintgjenstander: 14 skjeformede skrapere, 12 skiveskrapere og 2 flekker. Disse ble funnet under 80 cm myr ved maskinell sjakting, samlet innenfor et område på ca. 30 cm i diameter. Dette kulturminnet er håndtert innenfor planarbeidet for naboarealet i sør og det er planlagt å søke dispensasjon fra Riksantikvaren før utbygging.

5.6 Naturverdier

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man

forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:
«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)
Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom
bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Søk i databasen nevnt over har gitt negativt resultat i alle kategorier, dvs ingen registrerte forhold.

Planområdet er i tillegg lett tilgjengelig og sentralt plassert i nærheten av eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)
Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)
En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensing av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Kommuneplanen legger til rette for ny bebyggelse i planområdet, og vår vurdering er at planlagt bebyggelse er tråd med overordnet plan. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

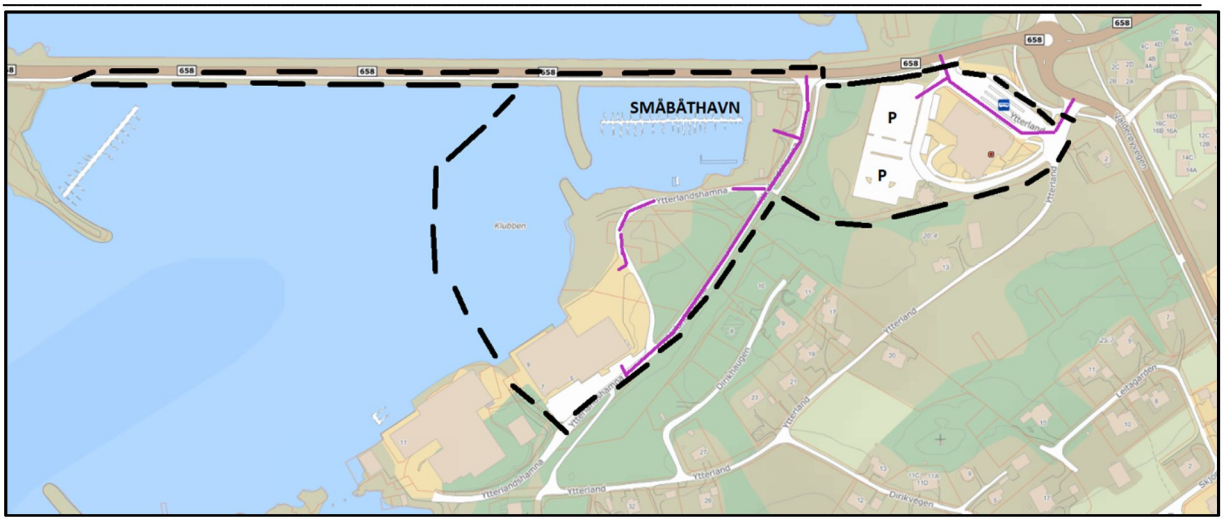
Ved sjøen er det etablert flytebrygger, samt her er etablert et sambrukshus, slik at man vurderer at strandlinjen har høy verdi som rekreasjonsareal og friluftsområde, særlig for småbåtfolket. Arealet i og ved næringsbygget i nordøst er knutepunkt og møteplass for barn og unge, slik at arealet er brukt til opphold. For øvrig er planområdet plassert i et område med næringsbebyggelse tett på, slik øvrig ubebygget areal vurderes til ikke å ha vært i bruk som rekreasjonsareal i særlig grad.

5.8 Landbruk

Planområdet har ikke vært i bruk som landbruksareal.

5.9 Trafikkforhold

• Kjøreatkomst for nordøstlig del av planområdet: Denne delen av planområdet er plassert sør for FV 658 (ÅDT 1920), vest for FV 131 (ÅDT 3710) (Valderøyvegen) og øst for kommunal veg Ytterlandshamna. Internt i planområdet finnes eksisterende kommunal veg nordøst for eksisterende næringsbygg med kollektivholdeplass. Internt finner vi også privat veg som er etablert på sørsiden av eksiterende næringsbygg. Denne gir adkomst til blant annet eksisterende offentlig parkeringsplass. Området har adkomst både fra FV 658 og FV 131, som begge er registrert med fartsgrense 80 km/t langs planområdet i Statens vegvesens vegkart.
• Kjøreatkomst for vestlig-sørvestlig del av planområdet: Eksisterende kommunal veg Ytterlandshamna gir adkomst til eksisterende småbåthavn og sambrukshus. Samme veg gir adkomst til eksisterende næringsbygg i sørøst. Denne vegen er registrert med fartsgrense 50 km/t i Statens vegvesens vegkart.



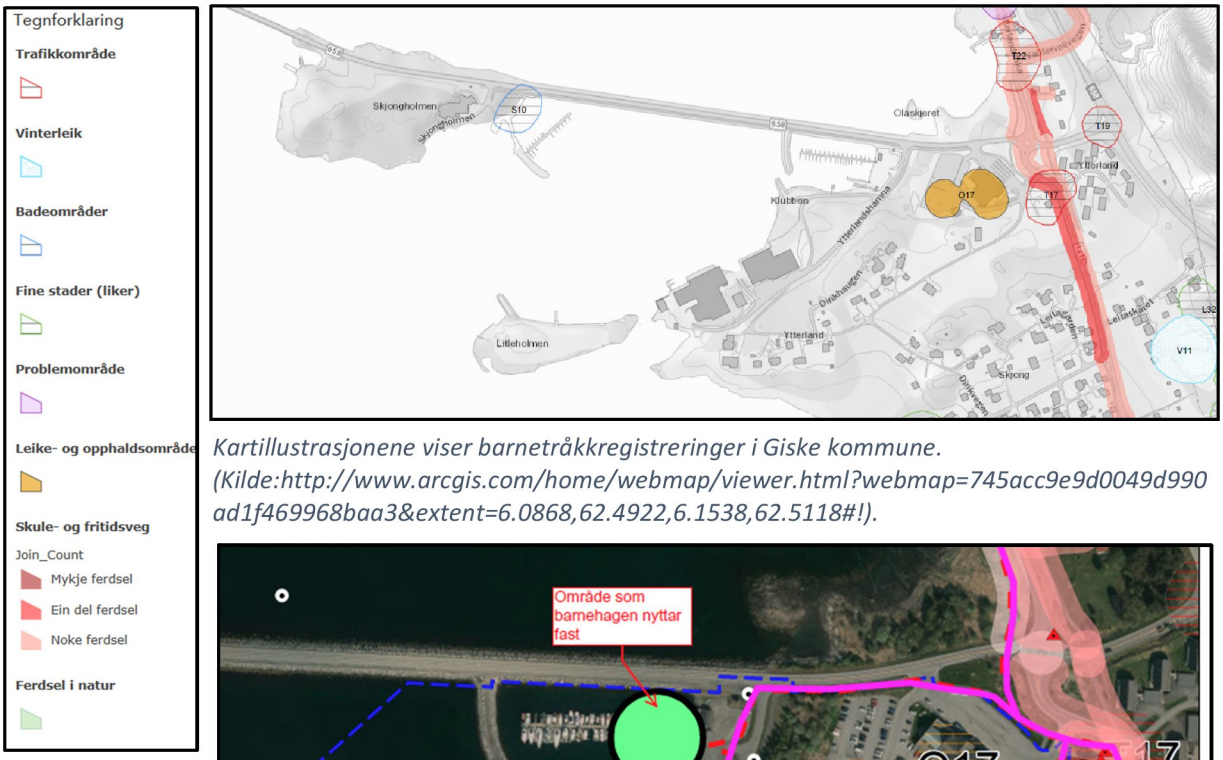
Kartutsnittet over viser eksisterende adkomst fra fylkesvegene frem til eksisterende bygg innenfor planområdet.

• Ulykkessituasjon – Det er registrert flere trafikkulykker i nærområdet. Alle er registrert med lettere skade.

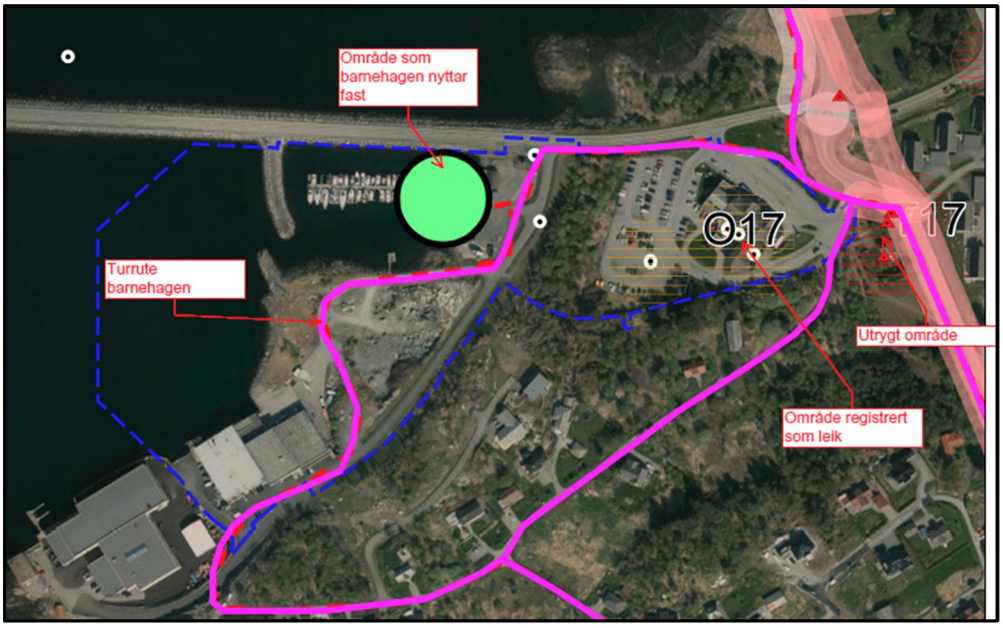
Kartutsnittet viser med røde prikker hvor statens vegvesen har registrert lokalitet for trafikkulykker. Alle er registrert med lettere skade.

5.10 Barns interesser

Arealet ved eksisterende næringsbygg i nordøst har parkmessig opparbeiding, men er ikke spesielt tilrettelagt for barn. Med bakgrunn i at næringsbygget har dagligvarebutikk og er knutepunkt for kollektiv (buss), er området registrert som leke og oppholdssted for barn og unge jf barnetråkkregistrering i Giske kommune.



Kartillustrasjonene viser barnetråkkregistreringer i Giske kommune. (Kilde:http://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=745acc9e9d0049d990ad1f469968baa3&extent=6.0868,62.4922,6.1538,62.5118#!).



5.11 Sosial infrastruktur

•
Skolekapasitet – Kommunen har 3 barneskoler og 1 ungdomsskole. Valderøy barneskole er plassert 3,5 km fra planområdet. Valderøy ungdomsskole er plassert ca 3 km fra planområdet.
• Barnehagedekning – Giske kommune har åtte barnehagar - to kommunale og seks private. Nærmeste barnehage er Skjong barnehage, ca 1,6 km avstand i kjørestrekning fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet – Nordøstlig del av planområdet består hovedsakelig av publikumsområder med sin funksjon som kollektivknutepunkt med blant annet dagligvare og tjenesteyting i bygget. Nordlig del av området har i dag universell tilgjengelighet.

Sør-sørvestlig del av planområdet er også etablert med svak stigningsgrad langs nord-sør fasadene, slik at universell tilgjengelighet er god selv om næringsbygget er etablert med en etasje i terreng.

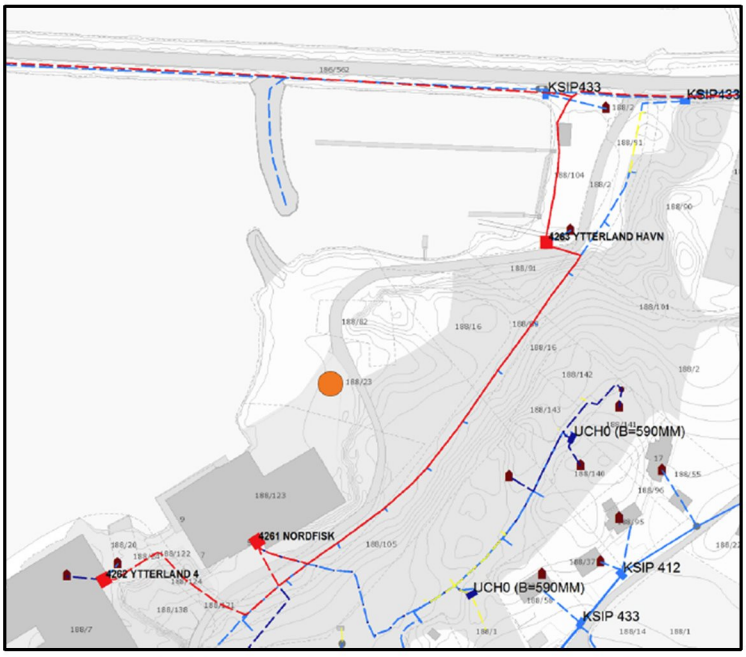
5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp er etablert i vegen langs planområdet.
- Trafo – Mørenett er varslet om oppstart av planarbeid, og har gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader til planarbeidet.

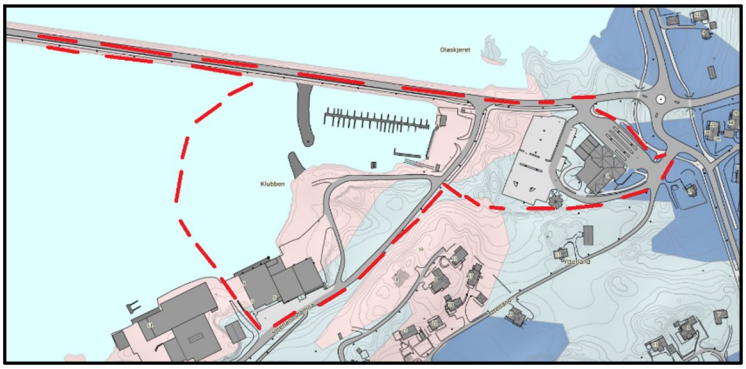
5.14 Grunnforhold

Planområdet er registrert med følgende grunnforhold: Bart fjell (rosa farge), hav og fjordavsetning (grå farge) og marin strandavsetning (blå farge).

- Stabilitetsforhold – Store deler av planområdet har bart fjell eller hav og fjordavsetning med tynt dekke over fjellgrunn. Kun en liten del i øst har marin strandavsetning. I dette arealet finnes eksisterende kjøreareal.



Kart mottatt fra Mørenett viser elforsyning for nærområdet.



Kartutsnittet viser NGUs løsmassekart. Planområdet vises med stiplet rød linje.

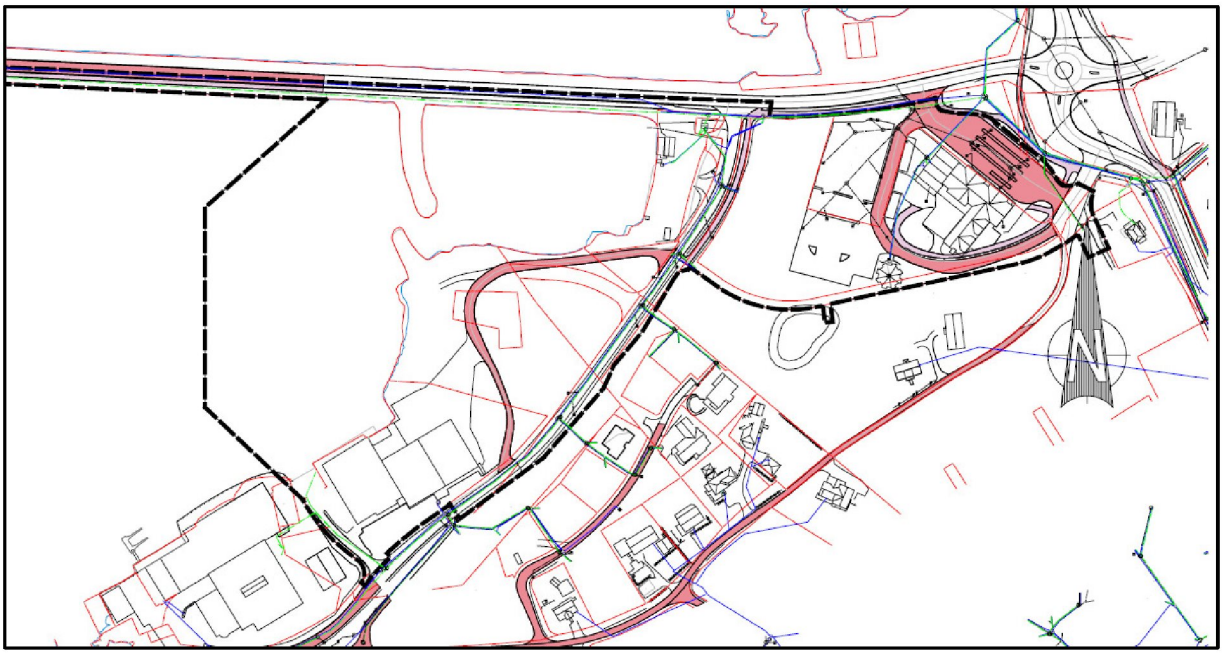
#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.	42	LosmasseFlate

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.	43	LosmasseFlate

NVE ble varslet om oppstart av reguleringsarbeid for området, og har gitt tilbakemelding om at de ikke har innspill til planarbeidet. Summen av ovennevnte gjør at vi vurderer at planområdet har stabil grunnforhold og minimal risiko for skred som følge av ustabile masser.

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Bart fjell	Brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.	130	LosmasseFlate

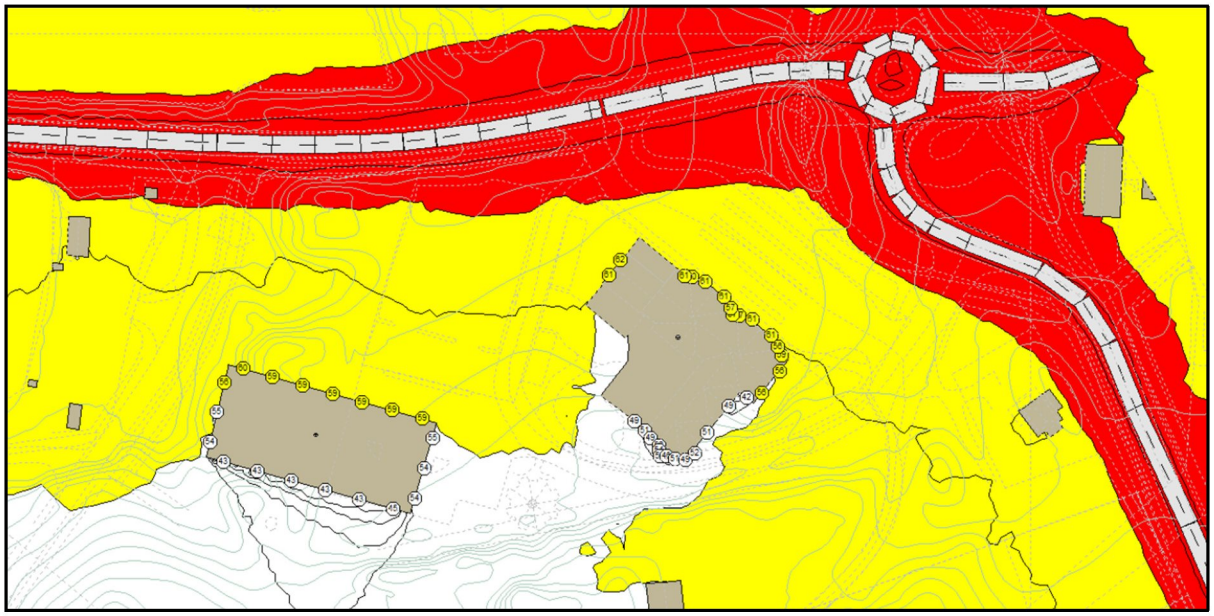
• Ledninger: Kartutsnitt under viser eksisterende ledninger i grunnen.



Ledningskart for planområdet

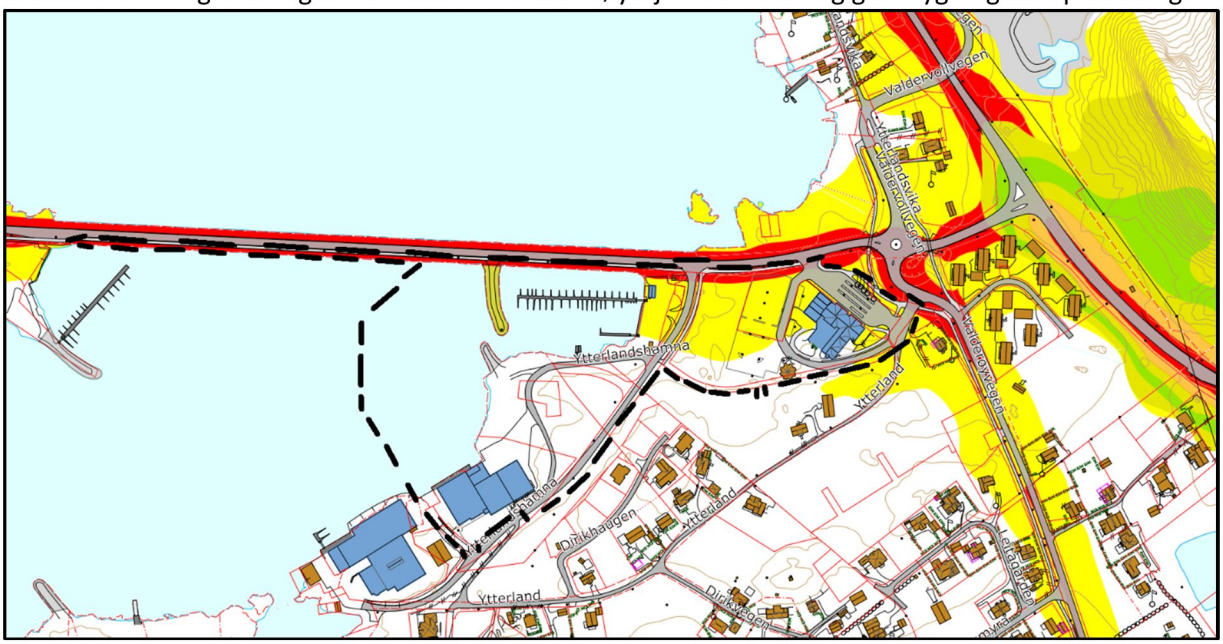
5.15 Støyforhold

Støykart fra Statens vegvesen viser at både rød og gul støysone er plassert innenfor planområdet. Støyvurdering er derfor innhentet, og viser at både eksisterende og planlagt bygg er plassert i gul støysone.



Støykart fra Multiconsult viser at eksisterende bygg og planlagt bygg er plassert i gul støysone

Det vil dermed bli nødvendig med tiltak for støyskjerming. Vedlagte støyvurdering gir forslag til mulige løsninger, og dokumenterer at eksisterende og planlagte bygninger kan støyskjermes. Den dokumenterer også at regulerte lekearealer kan støyskjermes uavhengig av bygningenes plassering.



Statens vegvesens støykart.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjente kilder til luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare – ingen jfr skredfarekart.
- Flomfare – Fremtidig havnivåstigning, stormflo. Utbygging må stille krav til laveste høydeplassering for overkant gulv.
- Vind – Vindutsatt område - utbygging forutsetter tilstrekkelig vindlast.
- Støy – fra vegtrafikk
- Luftforurensing og forurensing i grunnen - ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko: Legekontoret i Giske kommune er lokalisert på Ytterland på Valderøya. Nærmeste sykehus på Åse, Ålesund kommune. Giske kommune har eget

Konsekvens: / Sannsynlighet	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig/ en viss fare	3 Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5 Svært alvorlig/ katastrofalt
1 Svært sannsynlig/ kontinuerlig		Vegtrafikkstøy Havnivåstigning Vind			
2 Meget sannsynlig/periodevis, lengre varighet					
3 Sannsynlig/ flere enkelttilfeller					
4 Mindre sannsynlig /kjenner tilfeller					
5 Lite sannsynlig/ ingen tilfeller					

Illustrasjonen over viser risikomatrise. Utbygging må håndtere vind og vegtrafikkstøy. Byggehøyde ved sjøen er i utgangspunktet håndtert i kommuneplanen.

brannvesen med deltidstilsatte brannmenn. Giske brannvesen samarbeider med Ålesund brannvesen gjennom DIB, Det interkommunale brannvernet og har felles brannsjef med Ålesund.

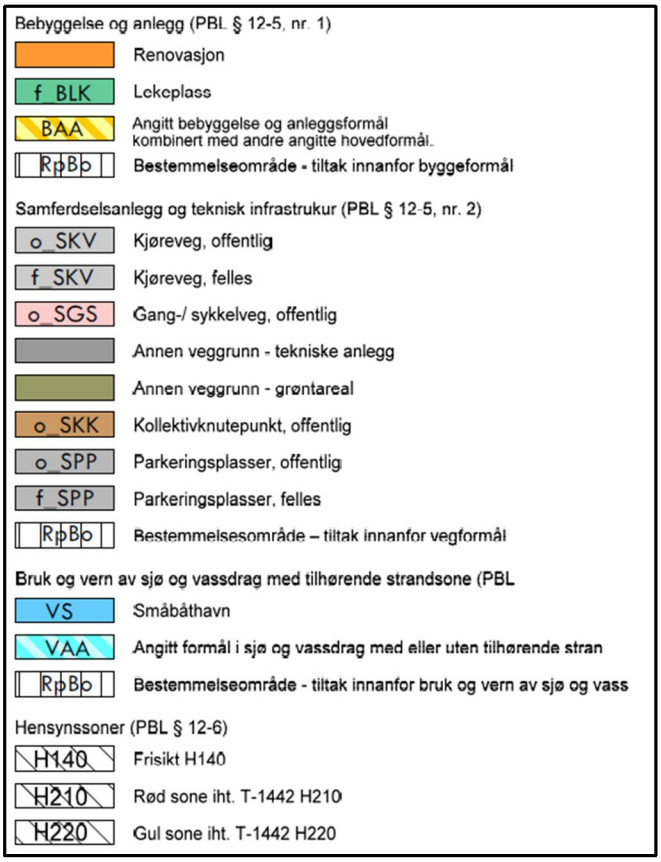
5.18 Næring – Mange typer næringsvirksomheter er etablert innenfor planområdet. Her bør vi beskrive litt nærmere hvilke typer som befinner seg her i dag:

6 Beskrivelse av planforslaget

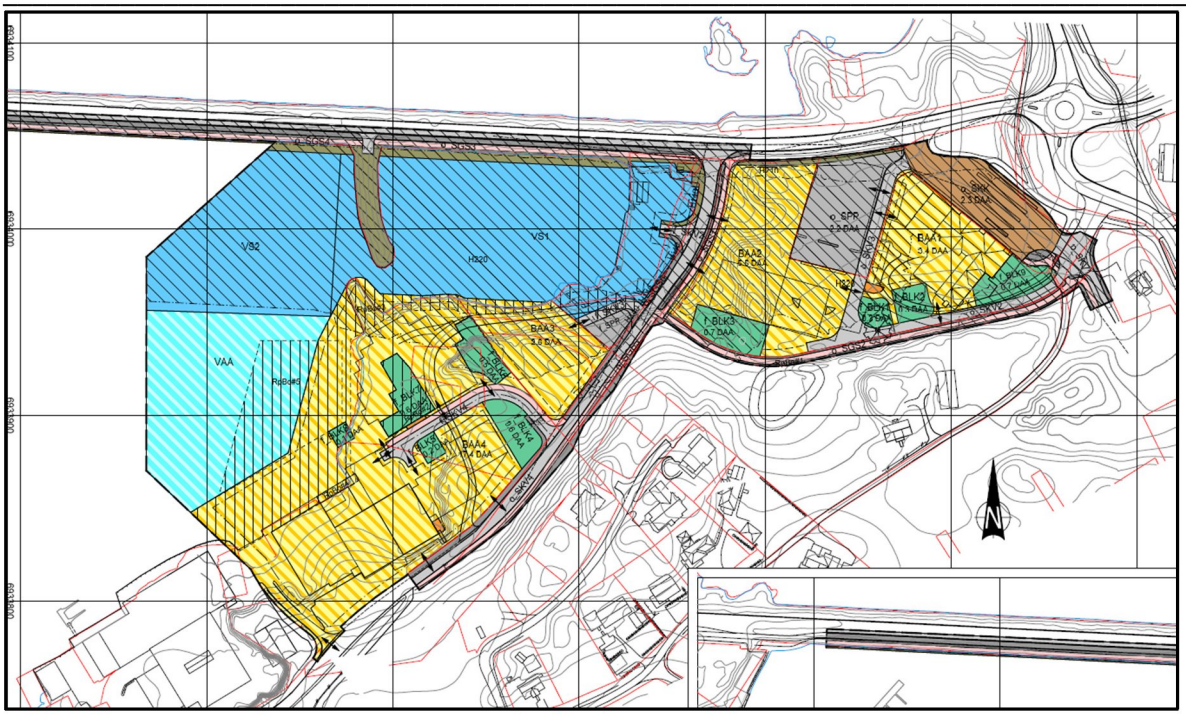
6.1 Planlagt arealbruk-reguleringsformål:

Man tilrettelegger i planforslaget for følgende formål:

Renovasjonsareal
f_BLK-Lekeplass
BAA- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål
RpBo-Bestemmelsesområde, tiltak innenfor byggeformål
o_SKV, offentlig kjøreveg
f_SKV, felles kjøreveg
o_SGS, offentlig gang- og sykkelveg
o_SKK-Kollektivknutepunkt, offentlig
o_SPP-Parkeringsplasser, offentlige
RpBo-Bestemmelsesområde, tiltak innenfor vegformål
VS-Småbåthavn
VAA-Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone



Illustrasjonen over viser hvilke formål som er benyttet i planen.



Illustrasjonen over viser hvilke formål som er benyttet i planen.

6.1.1 Beskrivelse av reguleringsformålene:

f BLK - Lekeplass: Innenfor BAA er nærlekeplasser innregulert med eget formål.

BAA - Angitt bygnings- og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål:
I arealene med BAA formål har man tilrettelagt for kombinasjonsformål, hovedsakelig i tråd med kommuneplanens føringer:

I områdene BAA1 og BAA2 er arealene tilrettelagt for bustadar, næring, hotell, overnatting, bevertning, forretning, offentleg eller privat tenesteyting, kontor. I tillegg parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg.

I området BAA3 er arealet tilrettelagt for næring, naust, lager, fritidsbustad, rorbu, utleigehytter, bevertning, serveringsbygg, kiosk, salgsboder, offentleg og privat tenesteyting, tilrettelegging for aktivitetar og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

I området BAA4 er arealet tilrettelagt for næring, forretning, offentleg og privat tenesteyting, bustadar, kontor, hotell/overnatting og bevertning, offentleg park, tekniske anlegg, uteoppholdsareal, vegareal, parkering og gangareal. Eksisterende verksteddrift kan videreføres i samme form som i dag.

o SKK - Kollektivknutepunkt, offentlig: Området er tilrettelagt som kollektivknutepunkt v/bussholdeplass og drosjeholdeplass, videreføres som opparbeida med eget reguleringsformål.

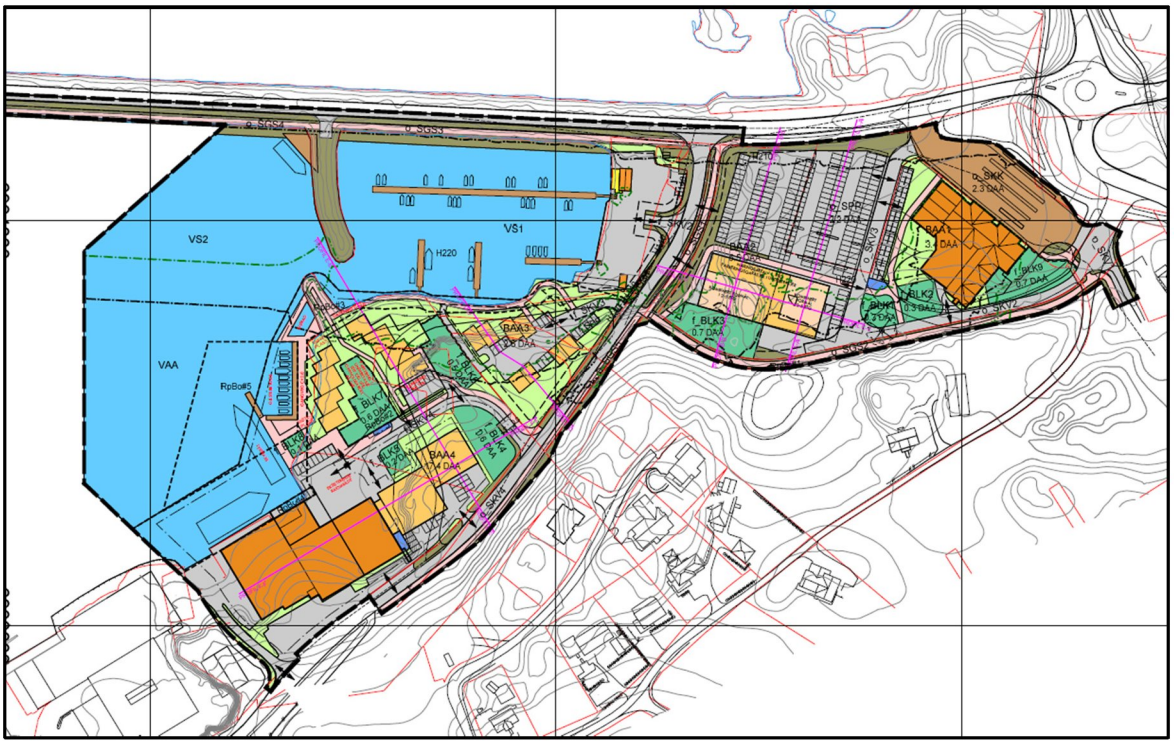
o_SPP - Parkeringsplasser, offentlig: Området som pr i dag er tilrettelagt som offentlige parkeringsplasser videreføres som opparbeida med eget reguleringsformål.

f_SPP – Parkeringsplasser, felles: Inneklemt areal mellom o_SKV4 og f_SKV3.

VS - Småbåthavn: Arealet regulerer både sjø- og landareal, og viderefører eksisterende småbåthavn i øst, samt tilrettelegger for nytt areal til småbåthavn lenger vest i tråd med kommuneplankartet.

VAA - Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone: Formålet tilrettelegger hovedsakelig for ferdsel med små og større fartøy i området.

o_SKV - Kjøreveg, offentlig: Formålet tilrettelegger for eksisterende eller fremtidig offentlig veg.
f_SKV - Kjøreveg, felles: Formålet tilrettelegger for felles kjøreveg.
o_SGS - Gang-/sykkelveg, offentlig: Formålet tilrettelegger for offentlig gang-/sykkelveg.
Annen veggrunn- teknisk anlegg: Formålet er sideareal til vegareal.

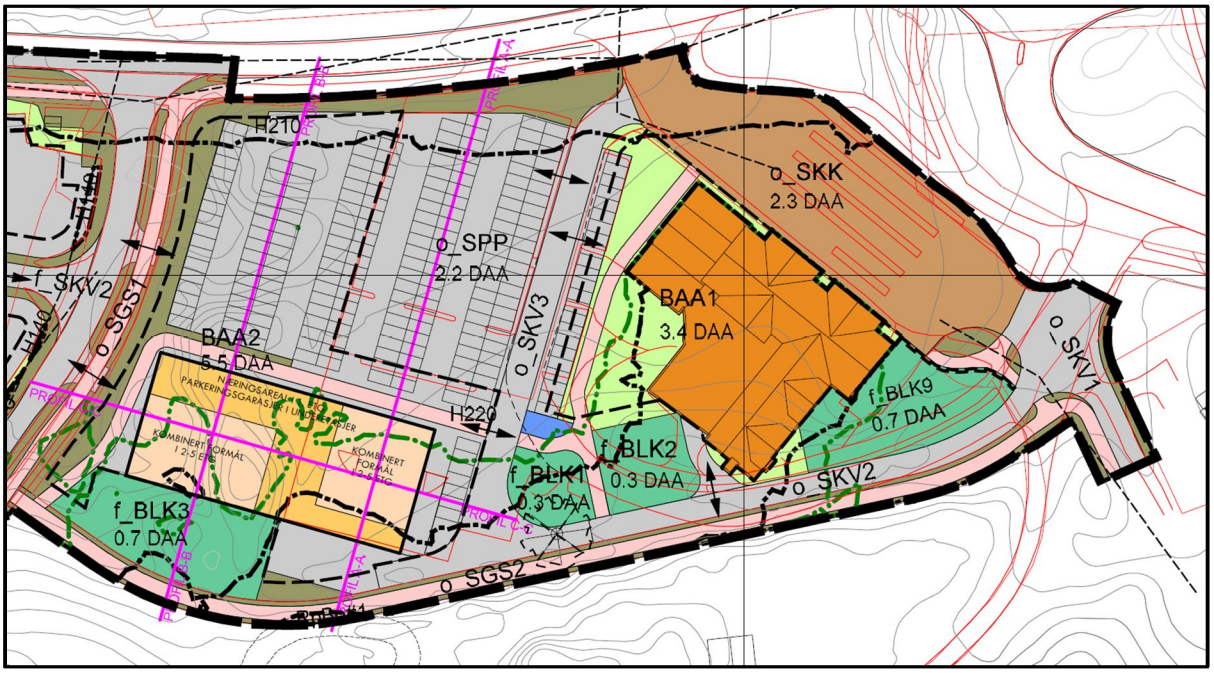


Kartutsnittet over viser foreløpige tanker for bebyggelse på planleggingsstadiet. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming etc.

BAA1 og BAA2 - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål:
Man ser for seg at det for BAA2 blir etablert et næringsbygg i første etasje og minst 2 adskilte bygninger i etasjene over næringsbygget med inntil 4 etasjer hver. Totalt kan det etableres 5 etasjer over planert terreng i dette området, i tillegg til inntil 2 underetasjer med parkering under planert terreng. På denne måten sikrer man lys og utsikt til alle rom på en god måte, samtidig som at bygningene ikke blir for dominerende i forhold til omgivelsene. Man ser for seg at det kan etableres boliger i bygningene fra 2. etasje over bakkenivå, men det er like aktuelt å legge til rette for

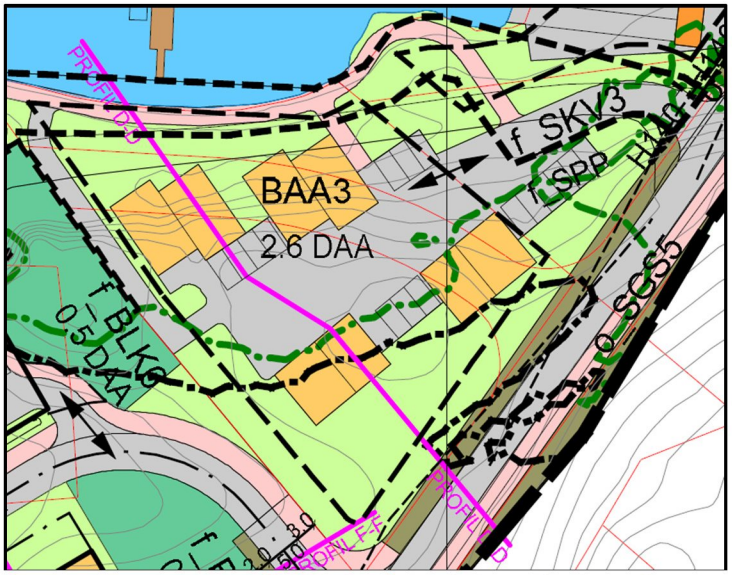
kombinerte formål fra 2. etasje og oppover.



Kartutsnittet viser hvordan man ser for seg ny bebyggelse plassert innenfor område BAA2. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

For eksisterende bygg foreligger det ikke konkrete planer innenfor område BAA1, men føresegnene tilrettelegger prinsipielt for like muligheter for BAA1 og BAA2.

Omriss av planlagt bygning innenfor BAA2 er vist i plankartet med juridisk linje. Føresegnene åpner også for etablering av parkeringsgarasje under terreng som da vil bli plassert nord for planlagt bygning. Denne er ikke vist i plankartet med juridisk linje.

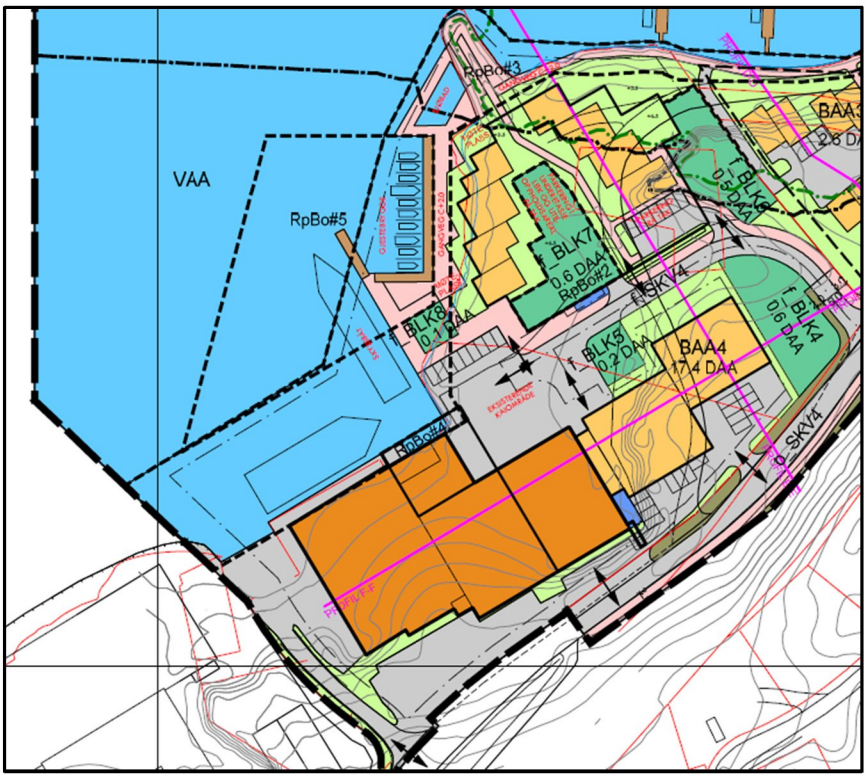


Kartutsnittet viser en mulig løsning for ny bebyggelse innenfor område BAA3. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

<u>BAA3 - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål:</u>

Innenfor dette området er det planlagt enheter med inntil 80 m2 pr stk der minst 2 enheter er planlagt sammenbygget. Føresegnene

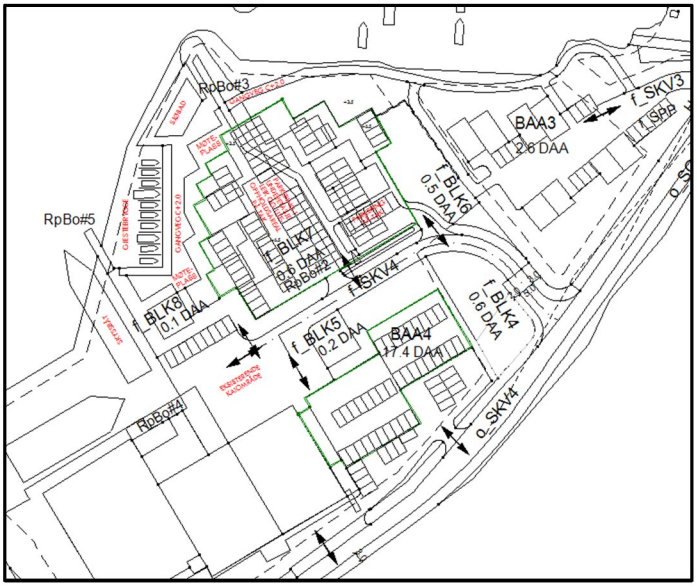
begrenser størrelsen på hver bygningsenhet til 2 etasjer + loft eller 1 etasje + underetasje og loft. Man ser for seg blant annet utleie til turister i feriesesongen. Man har befestet i føresegnene etablering av offentlig tursti langs sjøen innenfor området. Man vurderer at bygninger i dette området ikke vil kunne ødelegge kvaliteten på nærliggende lekeareal, og foreslår derfor å ikke vise plasseringer for bygninger med juridisk linje for dette området. Antall bygninger er ikke fastsatt. Illustrasjonene viser mulig løsning for området.



Kartutsnittet viser hvordan man ser for seg ny bebyggelse innenfor område BAA4, samt hvordan man ser for seg opparbeiding av uteområdene. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

BAA4 - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål:

Innenfor dette området er det planlagt bygninger som retter seg mot næring, tjenesteyting, turisme og boligformål. Bygningen som er planlagt lengst nord er planlagt med inntil 3 etasjer over planert terreng. Den er tenkt etablert med en stor parkeringsgarasje i underetasjen, og med bolig og næringsareal fordelt på 2 bygg fra 1-3 etasje som er mindre enn garasjen. Sistnevnte bygg er planlagt etablert med en form som vist i illustrasjonsplan, og med lekeareal og uteoppholdsareal blant annet på taket av garasjen mellom byggene. Ramme for estimert parkerings-garasje er regulert inn i plankartet med juridisk linje.



Kartutsnittet over viser hvordan parkering i underetasjen kan løses for området BAA4. Illustrasjonen er ikke bindende.

Når det gjelder tilrettelegging mot turisme er det foreslått etablering av møteplass med sjøbad, gjestebrygge, sanitærrom med dusj etc., samt servering og overnatting/hotell. Det er også tanker om tilrettelegging for anløp av skyssbåt med bakgrunn i at

området er plassert ved kollektivknutepunkt. Man ønsker også å legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting innenfor området. Føresegnene stiller krav til etablering av gjestebrygge med universell tilkomst innenfor bestemmelsesområde RpBo#5 i plankartet.

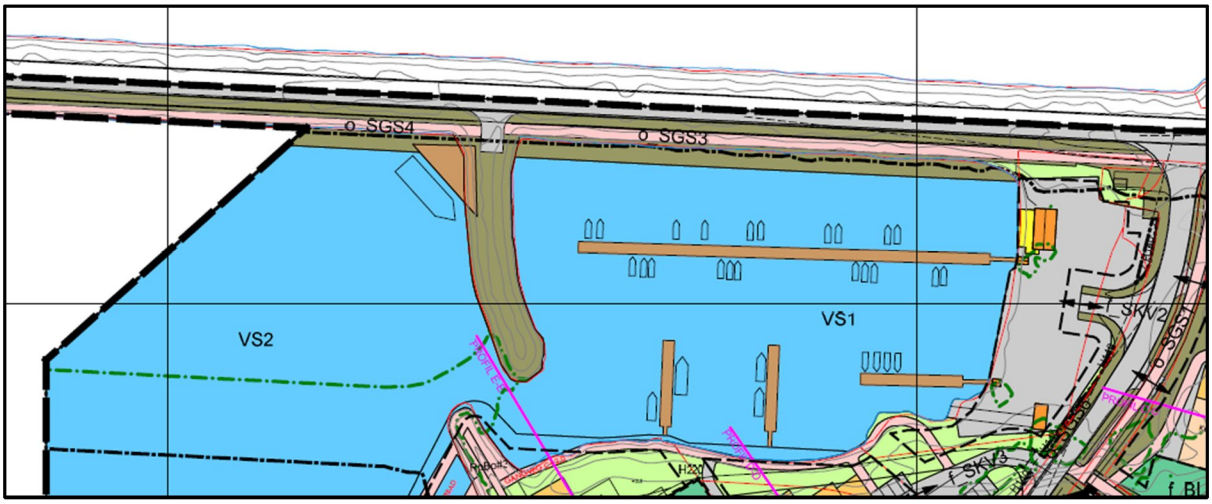
Illustrasjonsplanen viser også bygninger i sørlig del av området, hvor man ser for seg blant annet etablering av parkeringskjeller, næringsvirksomhet og boliger i inntil 3 etasjer pluss parkeringskjeller. Ramme for estimert bygg er regulert inn i plankartet med juridisk linje.

Det foreligger ikke konkrete planer for eksisterende bygg innenfor området, men føresegnene tilrettelegger prinsipielt for like muligheter for hele området, og man vurderer at det er sannsynlig at eksisterende bygg kan få påbygg med boligareal.

Man har befestet i føresegnene etablering av offentlig tursti langs sjøen innenfor byggeområdet.

f_BLK1 – f_BLK9 - Leikeplass, felles: Man har sikret plassering av nærlekeplasser med eget formål i plankartet innenfor byggeområdene der det er tilrettelagt for boligformål.

VS1 - Småbåthavn: For VS1 er arealet stort sett regulert med samme areal som i kommuneplanen. Man er ikke kjent med at det er planlagt endringer i forhold til dagens situasjon. VS2 er regulert med samme formål i tråd med kommuneplanen. Man er ikke kjent med at det foreligger konkrete planer for etablering av småbåthavn i dette området.



Kartutsnittet over viser at man ser for seg å videreføre området VS1 som i dag.

o_SPP - offentlig parkering: Formålet viderefører eksisterende regulering hvilket er i tråd med dagens bruk av området.

o_SKK - kollektivknutepunkt: Formålet viderefører eksisterende regulering og dagens bruk som bussholdeplass.

o_SKV - offentlige veger: Disse vegene er hovedsakelig opparbeidet pr i dag, men plankartet tilrettelegger for noen justeringer i traseen.

f_SKV - Felles veger: Felles veger skal gi adkomst til de forskjellige delområdene.

o SGS - Offentlig gangveg: Skal være gangareal mellom kollektivknutepunktet og vestlig del av havneområdet.

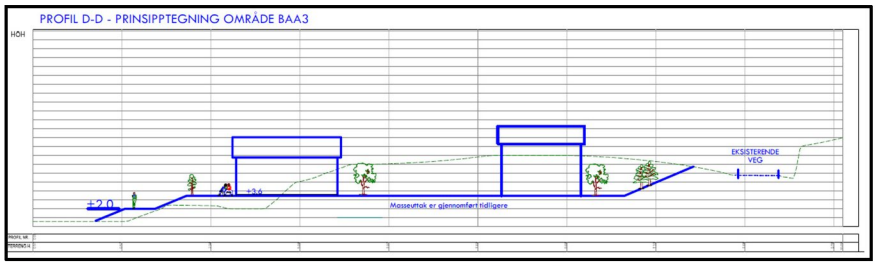
6.2.1 Bebyggelsens høyde

Alle høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. I profilene under viser vi hvilke høydebegrensninger man ser for seg for de forskjellige områdene. (Profil-linjer er vist i illustrasjonsplan med rosa linjer og tekst.)

BAA1-BAA2: Bygninger kan etableres med inntil 5 etasjer + inntil 2 underetasjer:

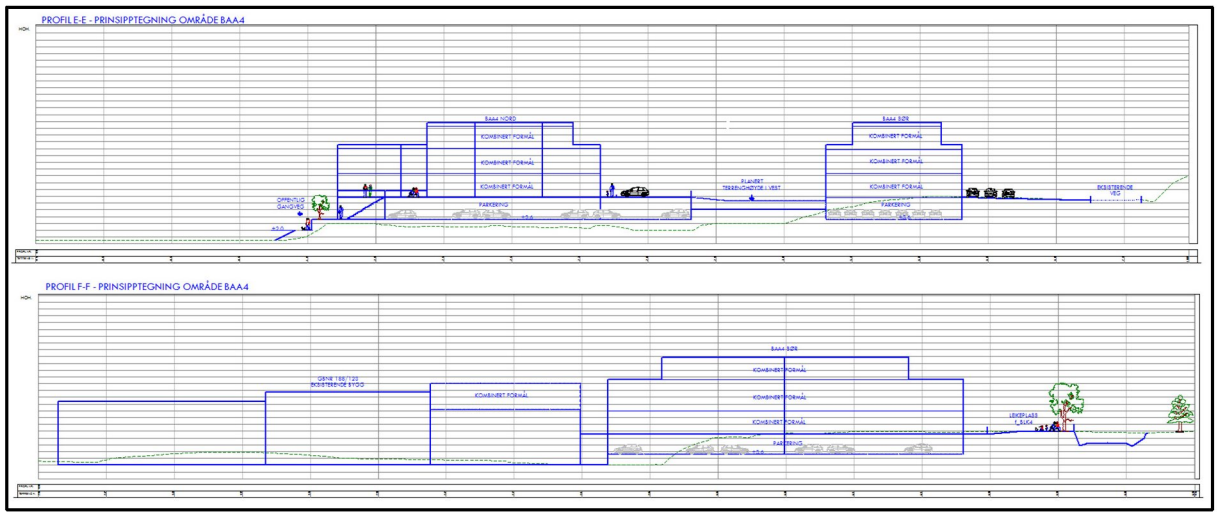
Profilene over viser hvordan man ser for seg etablering av ny bebyggelse på området BAA2. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

BAA3: Bygninger kan etableres med inntil 2 etasjer + loft over planert terreng:



Profilen over viser en mulig løsning for ny bebyggelse på området BAA3. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

BAA4: Bygninger kan etableres med inntil 3 etasjer + underetasje. Det er stilt krav til utformingen dersom det blir etablert store bygg.



Profilene over viser en mulig løsning for etablering av bebyggelse på området BAA4. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen. Man ser for seg at eksisterende bygning vil kunne få påbygg med boligbebyggelse.

6.2.2 Grad av utnytting

For utbyggingsområdene har man tilrettelagt for en BYA på 80 %. For BAA-områdene er næring et av hovedformålene og i kommuneplanen er tillatt BYA angitt til BYA 80 %. Illustrasjonene viser imidlertid at når man kombinerer næringsformål med boligformål blir det samtidig nødvendig å avsette arealer til felles uteoppholdsarealer og lekearealer. Krav til felles utearealer og lekearealer sikrer dermed at BYA i praksis blir betydelig lavere enn 80 % BYA når man etablerer boliger på de kombinerte formålene. Men muligheten for etablering av næringsareal med 80 % BYA er altså til stede rent prinsipielt.

6.2.3 Antall boliger

For BAA1 og BAA2 samlet har man vurdert at det kan etableres inntil 40 boenheter, med grunnlag i de avsatte lekearealene og de beregnede felles uteoppholdsarealene.

For BAA3 er det i på det nåværende tidspunkt planlagt en kombinasjon av fritidsboliger og fritidsboliger for utleie der man ser for seg utleie til turister i sommersesongen. Føresegnene tilrettelegger imidlertid også for andre typer bygninger.

For BAA4 vurderer man at det kan etableres inntil 40 boenheter, dette med grunnlag i avsatte lekearealer og estimerte felles uteoppholdsarealer.

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Sol-/ og utsiktsforhold:

BAA1: Gode sol og utsiktsforhold.

BAA2: Begge de illustrerte bygningene vil få svært gode solforhold og utsiktsforhold. Man ser for seg at alle boenheter får gode private utearealer på balkonger eller tak i tillegg til felles uteoppholdsarealer både på bakken og på næringsarealets tak.

BAA3: Byggene vurderes til å få gode sol og utsiktsforhold.

BAA4: Både bebyggelsen i nord og bebyggelsen i sør vil få gode solforhold og utsiktsforhold. Man ser for seg at alle boenheter får gode private utearealer på balkonger eller tak i tillegg til felles uteoppholdsarealer både på bakken og på parkeringsgarasjens tak + evt. på andre takterrasser.

Skoleveg: Det er ca 3 km avstand til skole, og man ser for seg at elevene vil benytte kollektivtransport, hvilket det er svært godt tilrettelagt for innenfor planområdet.

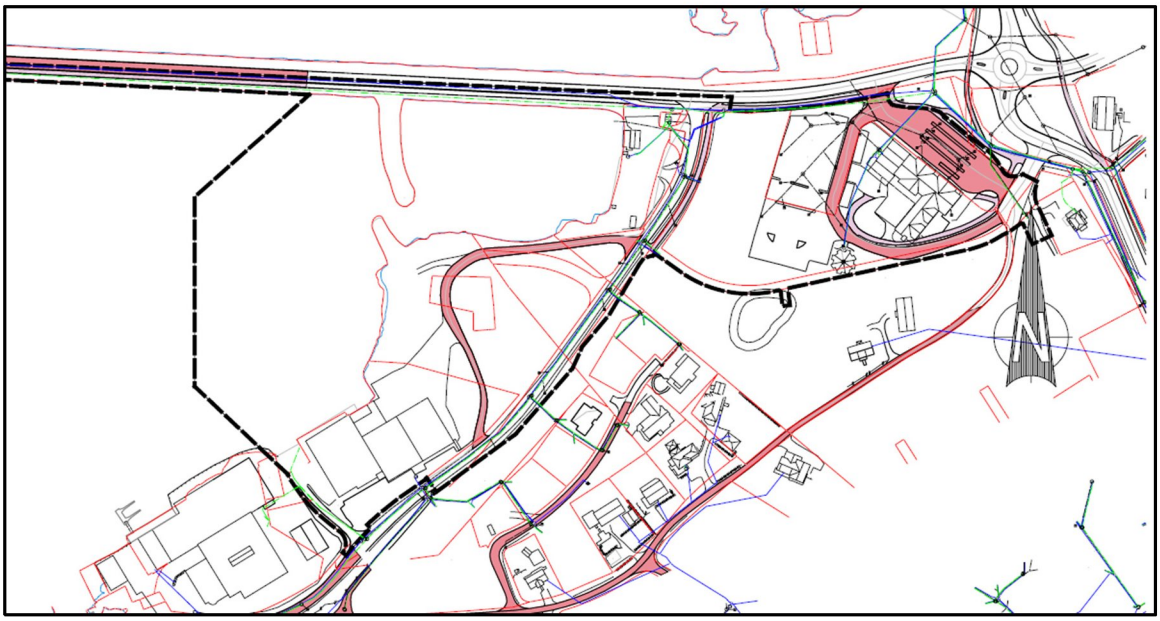
Butikk/post: Det er planlagt at eksisterende dagligvarebutikk videreføres innenfor planområdet.

6.4 Parkering

• Antall parkeringsplasser - Med bakgrunn i at planområdet er plassert i et kollektivknutepunkt har man foreslått parkeringskrav for boliger til 1,5 p-plass pr boenhet. Parkering kan plasseres i garasje, eller på terreng. Kommuneplanen sier at parkeringsdekning for blokkbebyggelse skal «Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/ kollektivtilbod». Sykkelparkering skal etableres i tråd med kommuneplanen.

For øvrige formål gir ikke kommuneplanen mulighet for vurdering av parkeringskrav, og føresegnene tilrettelegger derfor for parkeringsdekning i tråd med kommuneplanen for næringsformål og øvrige formål.

6.5 Tilknytning til infrastruktur



Kartutsnittet over viser eksisterende ledningsnett i området

Man ser for seg at man kan knytte seg til eksisterende ledningsnett i området. Før egengodkjenning av planen skal forprosjekt for VA-plan innsendast jf. Oppstartsmøtereferat.

6.6 Trafikkløsning – adkomster

1) For BAA1 og BAA2 vil eksisterende vegløsning/adkomstveg videreføres slik de er etablert pr i dag, kun med tilpasninger til nye bygninger og parkeringsarealer.

2) For BAA3 er det planlagt tilkomst via f_SKV3 over kommunal grunn med videreføring av eksisterende veg/avkjørsel, men med en justering av traseen i forhold til dagens situasjon.

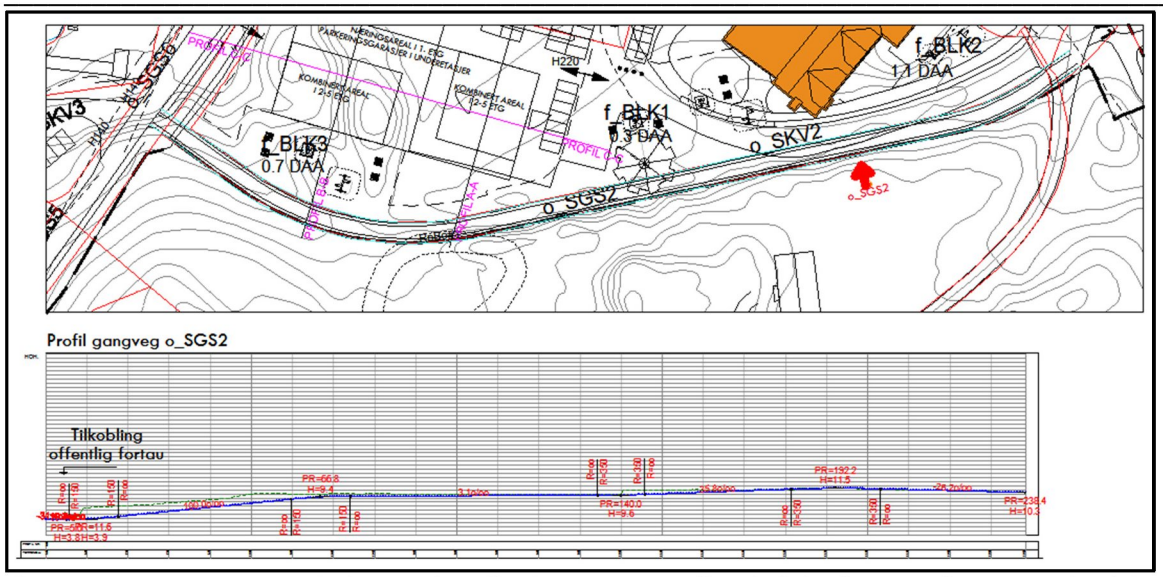
3) For BAA4 er det planlagt ny felles adkomst som skal betjene både planlagt og eksisterende bebyggelse.

6.6.1 Utforming av veger

1) Adkomst til BAA3 har man videreført med regulert vegbredde som i gjeldende plan med 5,5 meter. Man ser for seg at f_SKV3 etableres med kjørebanebredde 4 meter inkludert vegskulder. Området er planert pr i dag, slik at kartet viser ikke korrekte høydekoter. Terrenget er betydelig lavere enn kartet viser. Vegen vil få en høydeforskjell mellom start og slutt på ca 40 cm.

2) Adkomst til BAA4 er regulert med 5 meter kjørebanebredde inkludert vegskulder og 2 meter grøfteareal. Det er mulig å etablere vegen med en hellingsgrad på ca 1:20, men detaljprosjektering i forbindelse med byggesøknad vil avgjøre hvordan vegen blir etablert.

3) Offentlig gangveg o_SGS2 er videreført som i gjeldende plan, og gir gangforbindelse mellom kollektivknutepunktet og vestlig del av området.



Illustrasjonene over viser mulig løsning for offentlig gangveg mellom kollektivknutepunktet og vestlig del av planområdet. Terrenget er bratt og høydeforskjellen forholdsvis stor mellom øst og vest. Vi har foreslått en stigningsgrad på 1:10 der terrenget er brattest, lengst vest. Man ser for seg at det kan etableres bratt fjellskjæring mot sør.

4) Offentlig tursti langs sjøen er ikke regulert i kartet, men har sikret plassering ved regulert bestemmelsesområde. Man ser for seg at denne turstien skal etableres på kotehøyde 2.0. Dette er litt lavere enn utearealene til bebyggelsen som vil bli plassert på ca kote 3.5.

5) o_SGS5 er plassert på østsiden av o_SKV4 og vil sørge for trygg gangvegforbindelse mellom BAA1/BAA2 og BAA3/BAA4 og videre mot sørvest.

6.6.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til samtidig opparbeiding av regulert vegareal. I tillegg er det stilt krav til etablering av offentlig tursti langs sjøen, i forbindelse med utbygging innenfor område BAA4.

6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet er plassert innenfor kollektiv-knutepunktet og er dermed særdeles tilgjengelig for gående som ferdes kollektivt. Det er ellers etablert gang- og sykkelveg langs Valderøyvegen mot sentrum slik at området også er svært tilgjengelig for syklende og gående for øvrig. Internt i planområdet er det også planlagt gangveg-traséer, slik at det skal være trygt for myke trafikanter å forflytte seg innenfor området.

6.6.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planforslaget tilrettelegger for at felles veger er felles for alle som skal bruke vegen.

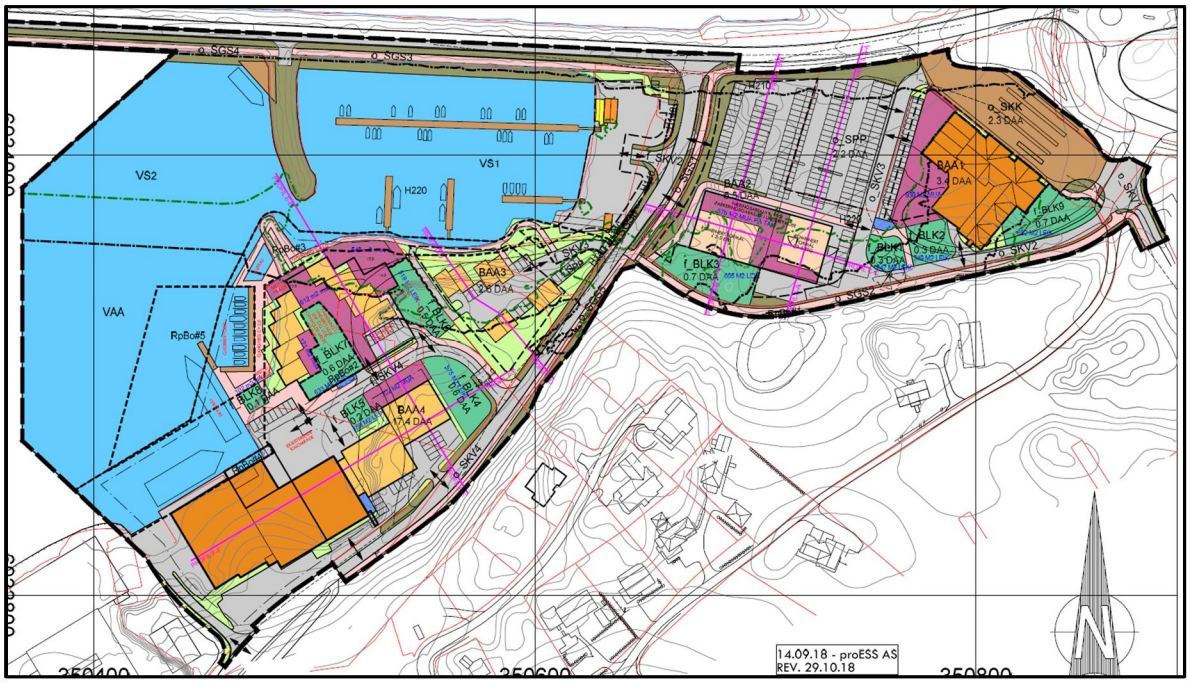
6.7 Planlagte offentlige anlegg

Planføresegnene tilrettelegger for offentlig tjenesteyting, offentlig parkeringsplass, offentlig kollektivknutepunkt, offentlige kjøreveger, offentlige gangveger, offentlig tursti, samt offentlig teknisk anlegg.

6.8 Universell utforming- tilgjengelige boenheter

• Man ser for seg at områdene BAA1, BAA2 og BAA4 blir etablert som bebyggelse med krav til heis, men illustrasjoner er ikke bindende for planen. Dersom områdene blir utbygget som vist i illustrasjonene, vil alle boenheter i ovennevnte områder være underlagt regelverk for tilgjengelige boenheter. Alle fellesarealer innendørs samt uteområdene vil være underlagt regelverk for universell utforming. Man ser for seg at de fleste lekearealer vil kunne etableres med universell adkomst og med slakk hellingsgrad på selve lekearealene.

6.9 Uteoppholdsareal



Kartutsnittet over viser med rosa farge beregnede felles uteoppholdsarealer

• Privat og felles uteoppholdsareal

I tråd med kommuneplanens føresegner er det tilrettelagt for etablering av 10 m2 privat uteoppholdsareal pluss 40 m2 felles uteoppholdsareal pr boenhet for BAA1, BAA2 og BAA4.

UTEOPPHOLDSAREAL/MUA:

OMRÅDE:	M2 AREAL	boenheter potensial	BEREGNET KRAV PR BOENHET
BAA1	923		
	0 0		
	923	23	40
BAA2	676	17	40
SAMMENLAGT UTEOPPHOLDSAREA	1599	40	40

Illustrasjonen over viser beregning av felles uteoppholdsareal for området BAA1-BAA2

UTEOPPHOLDSAREAL/MUA:

OMRÅDE:	M2 AREAL	boenheter potensial	BEREGNET KRAV PR BOENHET
BAA4 nord	612		
	121		
	548		
	1281	32	40
BAA4 sør	302	8	40
SAMMENLAGT UTEOPPHOLDSAREA	1583	40	40

Illustrasjonen over viser beregning av felles uteoppholdsareal for området BAA4

Illustrasjonen til høyre viser beregning over nærlekeplassareal for BAA1 og BAA2 med minimum bredde 10 meter. (f_BLK2 har areal som er smalere enn 10 m2. Dette arealet er ikke medregnet i oppstillingen til høyre. Derav teksten «del av» i beregningen over.)

LEIKEAREAL:

OMRÅDE:	M2 AREAL	boenheter potensial	BEREGNET KRAV PR BOENHET
f_BLK2 del av	683	14	50
f_BLK1	247	5	50
f_BLK2 del av	349	7	50
f_BLK3	696	14	50
	1975	40	50

For BAA3 er det ikke tilrettelagt for boligformål, og derfor heller ikke tilrettelagt for uteoppholdsareal.

LEIKEAREAL:

OMRÅDE:	M2 AREAL	boenheter potensial	BEREGNET KRAV PR BOENHET
f_BLK4	575	12	50
f_BLK5	150	3	50
f_BLK6	519	10	50
f_BLK7	633	13	50
f_BLK8	102	2	50
	1979	40	50

Illustrasjonen over viser beregning av lekeareal for området BAA4

- **Felles lekeareal**

Felles lekeareal er regulert med eget formål innenfor hvert byggeområde. Arealene er planlagt som nær-lekeplasser med arealkrav i tråd med kommuneplanens føresegner, dvs 50 m2 pr boenhet og minste bredde 10 meter – for blokkbebyggelse. Føresegnene sikrer at alle bueiningar har tilgjengelig lekeareal tilsvarende 50 m2 pr boenhet. Minste størrelse på leikeplass kan være 200 m2 ved opparbeiding.

I området BAA3 er det ikke planlagt boligbebyggelse og derfor heller ikke lekeareal.

Totalt tilrettelegger planen for mer enn 4 dekar lekeareal i tillegg til felles uteoppholdsareal med 40 m2 pr boenhet hvilket utgjør 3,3 dekar.

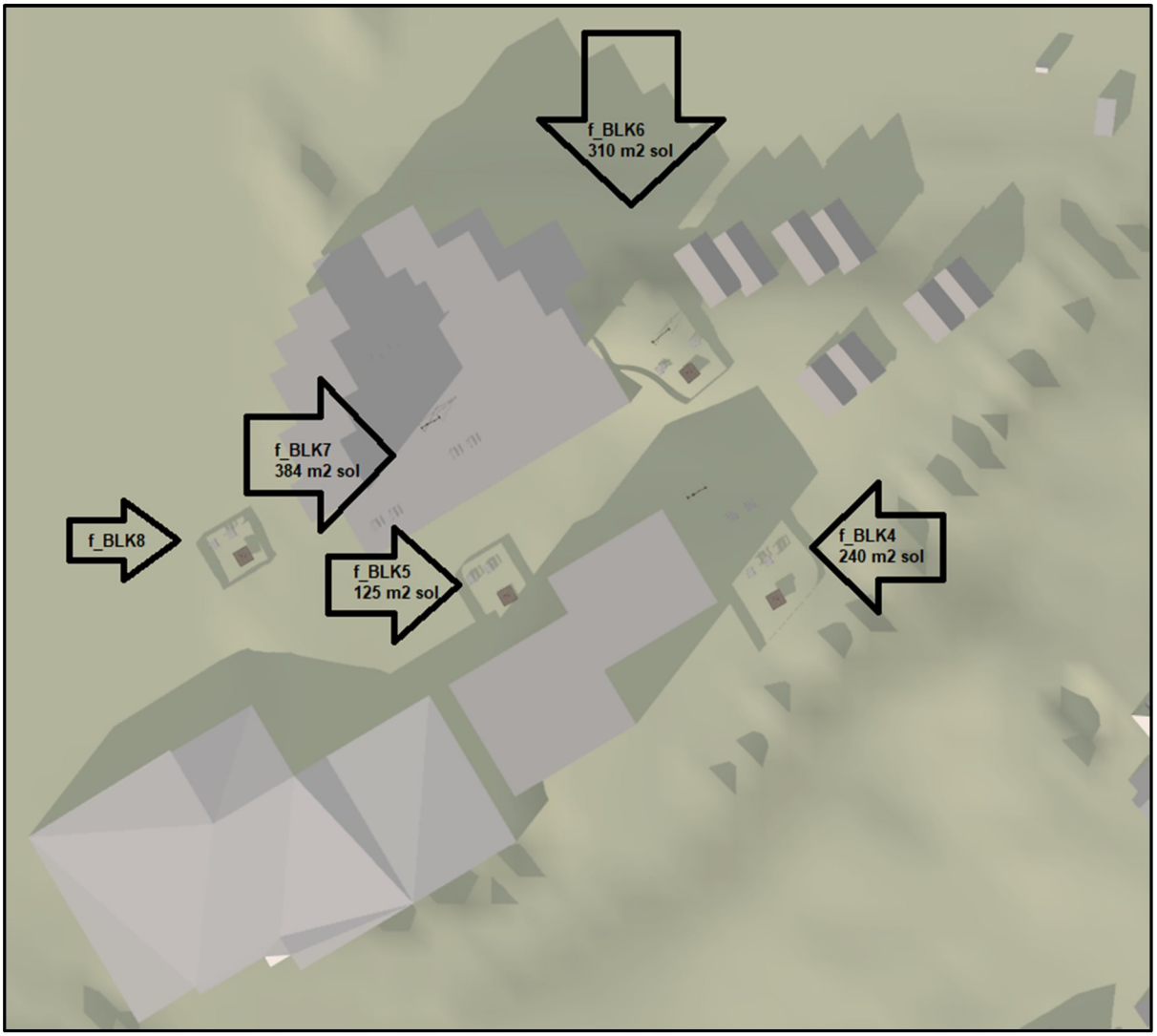
Vurdering av arealstørrelser for leik og felles utearealer. Beregnet felles utearealer inkludert lekeareal innenfor planområdet utgjør totalt 7.3 dekar. Man vurderer at arealstørrelsen er tilstrekkelig til å dekke behov for den type bebyggelse som er planlagt innenfor planområdet. Man vurderer at trivelige felles uterom integrert mellom bygningene, slik det er tilrettelagt for i denne planen, ofte kan være mer brukervennlig og hyggelig enn et samla areal avsatt til leik eller friluftsformål, både med tanke på vindforhold, men også med tanke på at blokkbebyggelse er en attraktiv boform for den godt voksne del av befolkningen som ofte setter pris på sosialt samvær i gode solrike uterom og på takterrasser. Man vurderer at planområdet sannsynligvis vil bli svært ettertraktet som bolig for den eldre garde siden man ofte ønsker å bo i en bolig med heis som ikke

har behov for vedlikehold når man blir eldre. Derfor vurderer vi at denne planen sannsynligvis har avsatt mer enn nok lekeareal og felles utearealer til å dekke det reelle behovet. Dette med grunnlag i at kommunen i sine føresegner til kommuneplanen har stilt svært strenge krav til arealer avsatt til lek og uteopphold.

• Solforhold 21. mars - vårjevndøgn:

Vi har foretatt en kontroll av solforhold på regulerte lekearealer vårjevndøgn kl 1500 for å avklare om det er tilstrekkelig sol på lekearealene. Her kan vi konstatere at alt lekeareal på området BAA1 og BAA2 har 100 % sol kl 1500 på vårjevndøgn.

Illustrasjonen over viser solforhold for lekearealene som er plassert ved byggeområdene BAA1- BAA2

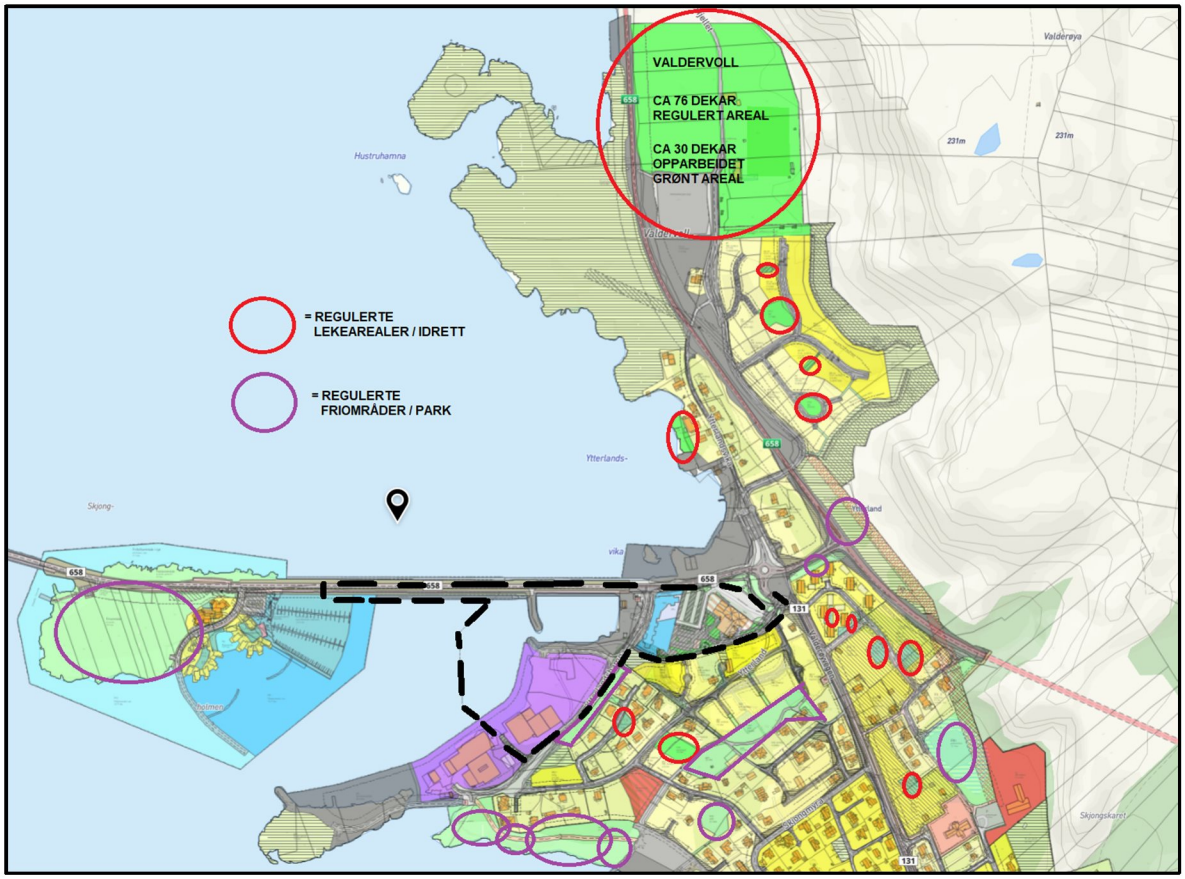


Illustrasjonen over viser solforhold for lekearealene som er plassert ved byggeområdene BAA4.

For området BAA4 konstaterer vi at dersom bygninger blir etablert med tillatt høyde og form vil lekeplassen ha tilgjengelig ca 1161m2 lekeareal med sol på vårjevndøgn. Dette utgjør i overkant av 50 % av 1979 m2 totalt regulert lekeareal for BAA4 jf beregning over, og vi vurderer at regulerte lekearealer for BAA4 har tilstrekkelige solforhold på vårjevndøgn.

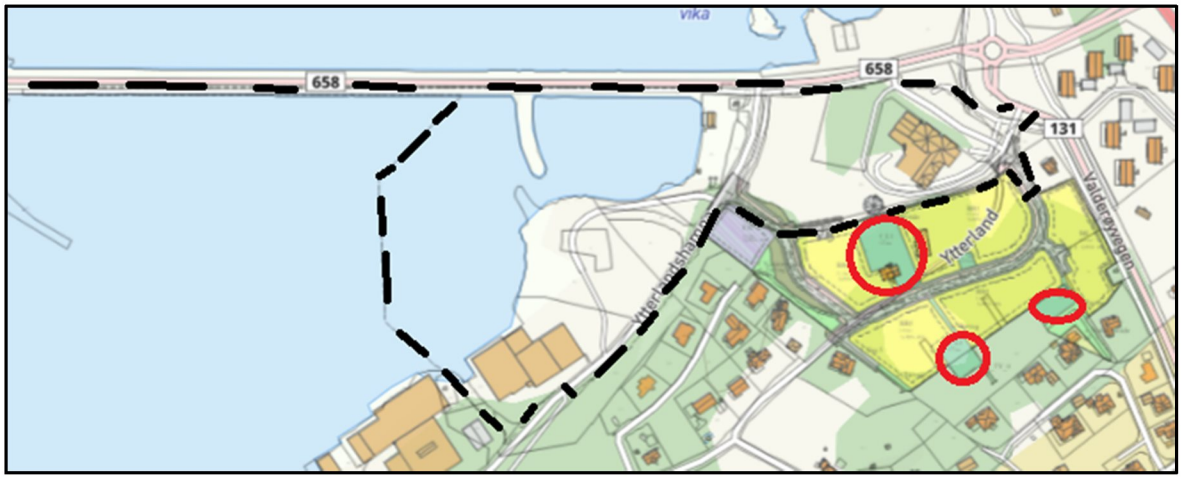
• Turveier: Planområdet har ingen regulerte turveger, men det blir befestet i plankart og med rekkefølgeføresegner at det skal opparbeides et offentlig gangareal langs sjøen innenfor område BAA3 og BAA4. Plassering for turstien er befestet med bestemmelsesområde i plankartet.

• Lekearealer utenfor planområdet: Idrettsanlegget «Valdervoll» er plassert ca 625 meter gangavstand fra planområdet. Uteområdene har en størrelse på ca 30 dekar opparbeidet areal og et regulert areal på ca 70 dekar. I forbindelse med barnetråkkregistreringen ble området beskrevet som et svært bra samlingspunkt for barn og ungdom, spesielt for de som liker å spille fotball og deres venner.



Kartillustrasjonen viser regulerte lekearealer i nærområdet med rød sirkel og grønne arealer med lilla

Man vurderer at Valdervoll med sin plassering er innen rekkevidde også for beboere i planområdet og kan fungere som en god møteplass og som områdelekeplass for større barn og ungdom både innenfor og utenfor planområdet. I tillegg finnes grønne arealer i nærheten som kan benyttes til fri lek for de litt større barna.



Planforslag for naboområdet – ikke godkjent pr i dag. Regulert leik er markert med rød sirkel.

6.10 Sosial infrastruktur

Man ser for seg at barneskolebarn vil tilhøre kretsen til Valderøy barneskole som er plassert 3,5 km fra planområdet. Ungdomsskolebarn vil gå på Valderøy ungdomsskole som er plassert ca 3 km fra planområdet. Man ser for seg at skoleskyss vil kunne avvikles på en grei måte på grunn av områdets plassering i kollektivknutepunktet.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er etablert offentlig vann og avløp frem og forbi planområdet, og det skal utarbeidast forprosjekt VA før egengodkjenning av planen jf. oppstartsmøtereferatet.

6.12 Plan for avfallshenting/søppelsug

Kommunen har en ordning der restavfall hentes en dag i uken og papir og plast hentes 1 dag hver 4. uke. For områdene BAA1, BAA2 og BAA4 ser man for seg etablering av felles nedgravd oppsamling av husholdningsavfall for boenhetene. Oppsamlingsarealet blir regulert med eget formål, og føresegnene sikrer at selve oppsamlingsenheten kan graves ned under byggeformål. For næringsdelen ser man for seg plassering av oppsamling av avfall i nærheten av lager og lasterampe. Felles renovasjonsareal skal matrikkelføres som felles areal. For området BAA3 ser man for seg at beboerne enten triller avfallsdunker frem til oppstillingsplass for innsamling som avtales med Årim, eller at man benytter seg av ordinær hytterenovasjon på felles oppsamlingsplass ved Gjøsundneset.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til opparbeiding av regulerte lekeplasser, opparbeiding av regulert gangveg (på grunn av at arealet er plassert innenfor sikkerhetssone for kulturminne RpBo#1), opparbeiding av offentlig tursti i strandlinjen (RpBo#3), opparbeiding av vegareal, støytiltak og renovasjonsareal.

7 Konsekvensutredning

7.1 Med bakgrunn i at regulert planformål hovedsakelig er i overensstemmelse med overordnet plan og gjeldende plan for området, har man vurdert at det ikke er krav til konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er generelt i tråd med overordnede planer og vurderes til å ha liten virkning med grunnlag i dette. Tillatt BYA i planen er i tråd med det ene kombinasjonsformålet i overordnet plan (næring), men konkret planlegging av andre kombinasjonsformål (bolig) fører til at planlagt BYA ved gjennomføring blir betydelig lavere enn den gitte rammen, med bakgrunn i at overordnet plan krever avsetting av betydelige arealer til uteopphold og leik.

8.2 Landskap

For området BAA1 foreligger det ikke planer om endring av landskapet i forbindelse med gjennomføring av planen. Hovedsaklig er det planlagt etablering av lekearealer i dette området som et ledd i tilrettelegging for nye boliger innenfor BAA1 og BAA2.

I området BAA2 er det pr i dag etablert p-plass over deler av byggeområdet. For øvrig er landskapet noe bratt mot den eksisterende kommunale vegen Ytterlandshamna. Man ser for seg at ny bebyggelse blir plassert med 1. etasje omtrent i eksisterende terrenghøyde ved p-plassen, og at deler av parkeringsareal blir plassert i felles garasje hovedsakelig under eksisterende terrenghøyde. Parkeringsgarasjen kan muligens få synlig fasade mot vest. Eksisterende terreng rundt nye bygninger i dette området vil antakelig ikke bli særlig endret i forhold til dagens situasjon.

Grunnkartet er ikke oppdatert i forhold til terrenget i planområdets vestlige del, særlig i området BAA3. I dette området er det den senere tid tatt ut masse, slik at terrenget er planert til en lavere høyde enn opprinnelig terreng, estimert til kote 2.0-3.5 skrående oppover mot vegen Ytterlandshamna.

For området BAA3 ser man for seg at terrenget etter utbygging vil få en høyde på ca 3.5, dvs en del lavere plassert enn opprinnelig terreng ville tilrettelagt for. Landskapet ser ut som et masseuttak i dag, og bebyggelse som planlagt vil utgjøre en estetisk forbedring i landskapet.

Området BAA4 nord er planlagt utbygget på en slik måte at dersom man vurderer utbygging i forhold til opprinnelig terreng, ville man vurdert at sørøstlig del av planlagt parkeringskjeller i nord ville blitt

plassert under terrenget. Siden deler av terrenget er fjernet vurderer man at utbygging og etablering av uteområder vil medføre at området vil endres fra å være et masseuttak med store sår i landskapet til å fremstå som et opparbeidet og bebygget område med innslag av grønne områder som blir avsatt til lekearealer og felles uteoppholdsarealer i omtrent samme høyde som opprinnelig terreng samt på garasjetak.

For terrenget ved planlagt bygning i område BAA4 sør vurderer man at underetasje vil bli plassert under eksisterende terreng, og arealet sør for bygningen vil videreføres med samme høyde som i dag, da som parkeringsareal og lekeareal.

Offentlig tursti som skal opparbeides langs sjøen, er planlagt plassert på kote 2, både i området BAA3 og BAA4. Dette vil medføre at turstien og terrenget sør for turstien vil få et naturlig skille, siden nye uteplasser langs nye bygninger sannsynligvis vil bli plassert på ca kote 3.5.

8.3 Stedets karakter vil bli betydelig endret i forhold til dagens situasjon, men utbygging både av dette området og naboområdet i sørvest har vært planlagt i overordnet plan, som også har satt rammene for høyde og mulig størrelse for bygningene.

Når planområdet BAA2 er ferdig utbygget er arealet endret fra å være del av kollektivknutepunkt med dagligvare, hotell etc. og parkeringsareal, til å være et moderne nærings- og boligområde med blant annet dagligvare, tjenesteyting og parkeringsgarasje. Vår vurdering er at stedets karakter blir endret som forventet ut fra de overordnede rammene som er satt for området.

8.4 Byform og estetikk – Planområdet vil etter gjennomføring av planen endres fra å ha mye ubebygd areal der deler av arealet har sår i landskapet etter masseuttak, til å bli bebygget med en stor grad av større bygninger, i tillegg til noen få mindre frittliggende enheter. Vår vurdering er at utbygging er som forventet ut fra de overordnede rammene som er satt for området.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi
Arealet som har sikkerhetssone for kulturminne rekker så vidt innenfor planområdet i området som pr i dag er regulert til gangveg. Man har foreslått å videreføre formålet gangveg i dette området, og har foreslått å merke arealet som RpBo-område. I og med at dette kulturminnet er håndtert innenfor planarbeidet for naboarealet i sør er det planlagt å søke dispensasjon fra Riksantikvaren før utbygging.

For øvrig er det ikke registreringer av kulturminner innenfor planområdet. Vi vurderer at gjennomføring av planen vil gi liten virkning under forutsetning av at kulturminnemyndighetene godkjenner inngrep i sikkerhetssonen før arealet blir nytta som regulert.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

• Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.

Man vurderer at planforslaget ikke utgjør virkning for ovennevnte forhold fordi det ikke finnes registrerte forhold vedr. ovennevnte faktorer.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk – Området har ikke vært i bruk som rekreasjonsområde unntatt arealet som videreføres som småbåthavn, og sistnevnte område endres ikke.

Byggeområdene for øvrig vil bli tilrettelagt med uteoppholdsarealer og gangarealer for både fastboende og for turister, og man vurderer derfor at gjennomføring av planen vil medvirke til bedrede forhold for rekreasjonsbruk, dvs positiv virkning.

8.8 Uteområder

Positiv virkning siden en stor del av områdets eksisterende uteområder er planlagt opparbeidet som gode og brukbare uteoppholdsarealer. Arealene ved sjøen blir opparbeidet med gangtrase og utearealer, slik at det blir totalt sett en kraftig forbedring i forhold til dagens situasjon når det gjelder uteområder etter gjennomføring av planen.

8.9 Trafikkforhold

• Vegforhold –Nye adkomstveger er regulert inn i plankartet. I tillegg skal eksisterende vegsystem benyttes videre.
• Trafikkøkning/reduksjon –Med tilrettelegging for inntil 84 nye boenheter er det klart at det vil bli trafikkøkning i området, særlig i forbindelse med transport til skole og arbeid. Man vurderer i den forbindelse at det er svært positivt med nærhet til kollektivknutepunkt, slik at mulighet for begrensning av bilkjøring blir til stede, avhengig av rutetilbudet i kollektivtrafikken. Man ser også for seg at fremtidig mulighet for hurtigbåtanløp til planområdet vil bidra til reduksjon av biltrafikk fra området. Overordnet vurderer man at ovennevnte forhold medvirker til at virkning ved gjennomføring av planen blir positiv sett i forhold til gitte rammer for området.
• Kollektivtilbud – Positiv virkning. Nye beboere kan benytte eksisterende kollektivtilbud. Gjennomføring av planen vil også kunne bidra til nye muligheter i forhold til mulighet for etablering av for eksempel rutebåtanløp i havna ved BAA4.

8.10 Barns interesser

• RPR for barn og planlegging – Virkning ved gjennomføring av planen blir at beboere innenfor planområdet får dedikerte nærlekeplasser med en størrelse i tråd med kommunens norm for denne type bebyggelsesområder.

8.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet – Utbygging av planområdet med det tillatte antall boenheter vil bidra til en økning i antall skolebarn innenfor kretsen. Man vurderer samtidig at boenhetene blir svært attraktive for personer som ikke er småbarnsforeldre, rett og slett fordi det ifølge tradisjonen er mange som ønsker å bo i leilighet når de når en viss alder for å slippe ansvar for vedlikehold av hage og hus. Vi har ikke kjennskap til begrensninger i skolekapasitet for dette området i forbindelse med varsling av oppstart detaljregulering. Man vurderer med dette at gjennomføring av planen vil gi middels virkning i forhold til skolekapasitet.

• Barnehagekapasitet - Utbygging av planområdet med det tillatte antall boenheter vil bidra til en økning i antall barnehagebarn. Barnehager er ikke bundet av kretser på samme måte som barneskolene, slik at kapasiteten kan vurderes samlet. Noen barnehager ønsker å utvide driften i tråd med økt behov, og vi vurderer at behov for økt kapasitet må vurderes av kommunen årlig i takt med gjennomføring av planen. Man vurderer med dette at gjennomføring av planen vil gi middels virkning i forhold til barnehagekapsitet.

8.12 Universell tilgjengelighet

Man ser for seg at de fleste utendørsarealene, både felles uteoppholdsarealer og regulerte lekearealer, vil kunne opparbeides slik at de vil være tilgjengelige for alle, dvs med en tilkomst med hellingsgrad på mellom 1:15 og 1:20. Videre vurderer vi at hoveddelen av planlagt bebyggelse vil bli etablert i tråd med forskriften, dvs med heis til alle boenheter. Også arealet BAA3 kan etableres med tilgjengelig inngangsparti. Generelt vil etablering av boliger i området gi en positiv virkning i forhold til universell tilgjengelighet.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Etablering av ny næringsbebyggelse og ny boligbebyggelse vil kreve økt energiforsyning. Bygningene vil ellers bli bygget i henhold til gjeldende krav i tek17, og energiforbruk vil være i tråd med gjeldende normer. Mørenett har oversendt kart med sine anlegg i området i forbindelse med varsel om oppstart. Planføresegnene tilrettelegger for etablering av trafo innenfor planområdet der det er behov for dette. Med grunnlag i ovennevnte vurderer vi at gjennomføring av planen ikke gir vesentlig virkning i forhold til energibehov og energiforbruk.

8.14 ROS

• Rasfare – Ingen virkning jfr kap. 5
• Flomfare– Føresegner inneholder bestemmelse som sikrer laveste kotehøyde for overkant gulv på 3.6 m for bebyggelse som ikke er bygget for å tåle flom. Med grunnlag i dette vurderer man at gjennomføring av planen ikke får særlig virkning.
• Vind– Føresegn sikrer prosjektering med tilstrekkelig vindlast. Dette medfører at gjennomføring av planen ikke får særlig virkning.
• Støy– Støyvurdering dokumenterer og sikrer at lekearealer og boenheter etableres i tråd med gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette vurderer man at gjennomføring av planen ikke gir særlig virkning i forhold til støyproblematikk.
• Luftforurensning– Ingen virkning jfr kap. 5
• Forurensning i grunnen– Ingen virkning jfr kap. 5
• Beredskap og ulykkesrisiko– Ingen virkning jfr kap. 5

8.15 Jordressurser/landbruk– Ingen virkning jfr kap. 5

8.16 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp – Tilkobling til eksisterende – ingen kjent virkning jf. Kap. 5.
• Trafo– Tilkobling til eksisterende – ingen kjent virkning jf. Kap. 5.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Man ser for seg at det kan søkes om kommunal overtakelse av nye offentlige veger og deler av teknisk infrastruktur.

8.18 Interessemotsetninger

Siden kommuneplanen er endelig godkjent, har man valgt å forholde seg til denne i planarbeidet, og tillatt samme antall etasjer som kommuneplanen tilrettelegger for i hoveddelen av planområdet, samt tillatt kombinasjonsformål inkludert boligformål i strandsona.

8.19 Avveining av virkninger

Planforslaget tilrettelegger for etablering av ca 80 nye boenheter innenfor planområdet, som er tilrettelagt som kollektivknutepunkt i kommuneplanen. Man vurderer at arealutnyttingen er god, og at arealbruken for øvrig stort sett er i tråd med overordnet plan. Vi vurderer at det innenfor planområdet ikke foreligger naturfarer eller andre forhold som ikke kan løses på en god måte. Planen tilrettelegger for økt bruk av kollektivsambandet der det også vil være praktisk mulig å etablere kai for hurtigbåtanløp. Planforslaget vurderes å utgjøre en positiv virkning, særlig i forhold til nye boenheter, i forhold til handel og næringsvirksomhet, og i forhold til turisme.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader til oppstart av planarbeidet

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

1) *Forutsetter at strandsona ikke blir privatisert og at det blir byggegrense mot sjø som tilrettelegger for allmenn tilgjengelighet mellom boliger og sjø.*
2) *Minner om at ROS-analyse må utarbeides.*
3) *Forutsetter at barn og unges interesser blir ivaretatt, viser til gitte retningslinjer. Planen skal sikre etablering av leikeplass ved rekkefølgekrav ved etablering av 5 eller flere boenheter. Planbeskrivelsen skal utrede virkninger planen vil få for barn og unge og gi oversikt over leikeareal i området.*
4) *Eventuelle støytiltak skal innarbeides i plankart og føresegner.*

Kommentar:

1) Plankart og føresegner sikrer etablering av gangareal i strandlinja som blir tilgjengelig for allmennheten.
2) ROS-analyse er implementert i planbeskrivelsen og det er vedlagt sjekkliste for ROS.
3) Plankart og føresegner sikrer at alle boenheter har tilgang til en nærlekeplass i tråd med kommuneplanens føresegner. Planbeskrivelsen beskriver virkninger i forhold til barn og unge ved gjennomføring av planen, samt illustrerer plassering for regulerte lekearealer i nærområdet.
4) Støysituasjonen er utredet og støyvurdering beskriver at det er mulig å skjerme både bygninger og leikeareal uavhengig av hverandre.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

1) *Vurderer at 1900m² detaljhandel på Ytterland kan være for høyt, da det vil kunne ha negative konsekvenser for etablering av nytt kommunesenter på Gjøsundet. Varsler at fylkeskommunen vil fremme motsegn dersom planprosessen viser at slike konsekvenser er reelle. Forutsetter at føringane i kommuneplan vil være fastsatt før sluttføring av detaljreguleringen.*
2) *Barn og unge må sikres tilstrekkelig uteareal for opphold og leik utendørs. Viser til kommunens utkast til norm for leikeareal og friområder. Minner om at leikeareal skal ha minimum 10 meters bredde og vurderer at uteoppholdsareal ikke bør være vesentlig smalere enn 10 meter. Råder til at areal til biltrafikk og parkering blir skilt fra areal til ferdsel mellom bolig, uteareal og leikeplass. Gir råd vedr. boligtyper/uteareal. Gir råd vedr. hvor mye sol det bør være på leikeareal og uteareal ved vårjevndøgn kl 1500. Gir info vedr. vanlige tidspunkt for vurdering av solforhold andre årstider + info vedr. utforming av leikeplasser. Motsegn til planforslaget vil bli vurdert dersom kommune ikke har sikra tilstrekkelige og egnede arealer for uteopphold og leik.*
3) *Minner om varslingsplikten dersom det blir oppdaget automatisk freda kulturminne under opparbeiding. Ikke krav til arkeologisk registrering i området.*

Kommentar:

1) For næringsareal innenfor planområdet gjelder kommuneplanens føresegner.
2) Nærlekeplasser er regulert inn i plankartet i tråd med kommuneplanen krav til arealstørrelse. Felles uteoppholdsareal er beregnet i tråd med kommuneplanens krav til arealstørrelse. Når det gjelder kommuneplanens krav til områdelekeplass, vurderer man at idrettsanlegget Valdervoll kan brukes som områdelekeplass for planområdet siden dette allerede er en anerkjent møteplass for nærområdet med tilstrekkelig størrelse. Solskjema for lekeplasser med beregning av solforhold på vårjevndøgn kl 1500 er imlementert i planbeskrivelsen og viser at alle byggeområder stetter kravet til sol på vårjevndøgn.
3) Det er tatt inn en paragraf som sikrer varsling av automatisk freda kulturminner hvis disse blir oppdaget under graving.

Statens vegvesen:

1) *Minner om at kryss og avkjørsler må etableres i tråd med håndbøker og normaler.*
2) *Planen må tilrettelegge for gode løsninger for mye trafikanter.*
3) *Ønsker å sette av sideterreng langs FV 658 for å etablere tilstrekkelig trygghetssone og ber om at grense for vegformål blir lagt 8 meter fra kjørebanekant med bakgrunn i fartsgrensa på 80 km/t.*
4) *Det må tas hensyn til støy i tråd med regelverk T-1442.*

Kommentar:

1) Kryss og avkjørsler er regulert i tråd med anvisninger i håndbøker.
2) Det er regulert inn fortau fra arealene i vest og frem til kollektivknutepunktet. Fortauet passerer planlagt nybygg i nordøst, og vil bli knyttet sammen med gangvegareal innenfor byggeområdet.
3) Sideterreng er avsatt, og formålsgrense for veg er plassert 8 meter fra kjørebanekant.

4) Støyvurdering er utarbeidet og rød og gul støygrense er lagt inn i plankartet.

NVE:

Ingen innspill.

Kystverket:

- *Gir råd dersom plangrensen skulle bli utvidet til å inkludere sjøareal.*
- *Vurderer at det i planarbeidet må vurderes om et er behov for vurdering av sikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i tilstøtende sjøområder og hva de påregnelige konsekvensene vil være for næringsinteresser, samfunn og natur.*

Kommentar: Plangrensen inkluderer sjøareal i tråd med overordnet plan, men det er kun planlagt en begrenset utfylling i sjø. Når det gjelder spørsmål om forurensningsfare i sjøen, vurderer vi at eventuelle konsekvensene hovedsakelig vil påvirke sjødelen av planområdet på lik linje med øvrige sjøarealer i kommunen. Det er ingen regulerte naturarealer innenfor planområdet. Man vurderer at det i forbindelse med dette planarbeidet ikke er behov for vurdering av sikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i tilstøtende sjøområder fordi dette forholdet er vurdert på overordnet nivå som for kommunen for øvrig.

Miljø og kultur – Giske kommune:

- *Positiv til utvikling av kommunen.*
- *Minner om behov for grønne korridorer som kan stimulere til økt andel myke trafikanter.*
- *Ber om at det sikres gode tilkobling mellom gang og sykkelveger i planområdet spesielt bort mot Valdervoll, vestover mot Giske, inn mot eksisterende boligområde og dagens småbåthavn.*
- *Gir råd vedr. plassering av offentlige uteområder.*
- *Minner om at småbåthavna er registrert som viktig friluftsområde og ber om at båtfolket, de som bader og myke trafikanter blir ivaretatt.*
- *Behov for båtutslipp/-kjøring bør ivaretas.*
- *Undrer på om det kan være mulig å få etablert fiskeplasser med universell utforming.*
- *Allmennheten må uansett sikres tilkomst til strandsonen.*

Kommentar: Tilrettelegging for grønne korridorer og myke trafikanter er ivaretatt og fremgår av illustrasjoner som er implementert i plandokumentene. Småbåthavnen videreføres som i dag. Når det gjelder etablering av fiskeplasser med universell utforming, vurderer vi at dette vil kunne gjennomføres dersom planen etableres som foreslått. Allmennheten er sikret tilkomst til strandsonen ved at det er avsatt areal for plassering av offentlig gangareal i strandsonen i tillegg til at det er gitt en rekkefølgeføresegn som sikrer opparbeiding av turstien her.

Barnerepresentant:

- *Må legge til rette for gode forbindelser for myke trafikanter. Trygge løsninger for mjuk ferdsel*
- *.Gang og sykkelveg fra Skjongholmen bør fortsette i Ytterlandsområdet mot Skjong, Valdervoll og Ytterland.*
- *Skjong barnehages turrute registrert i barnetråkk må tas hensyn til.*

- *Behov for mer oversiktlig adkomst mot bussterminalen for barn og unge fra Skjongsida.*
- *Gode vilkår for parkering av sykler både for ansatte og besøkende i området.*
- *Kommunenes lekeplassnorm må legges til grunn og må sees i sammenheng med areal i nærområdet.*
- *Viser til barnetråkkregistreringene og ber om at det i nærheten av avmerket område for leik blir lagt til rette for leikeapparat/møteplass/variert fysisk aktivitet.*
- *Bør legges til rette for gode koblinger mellom planområdet og nærområder som blir brukt til tur/rekreasjon.*
- *Parkering for bevegelseshemma i nærheten av turveger.*
- *Tilrettelegging for uformelle møteplasser flere steder innenfor området med bord, benker og beplantning.*

Kommentar: Planforslaget tilrettelegger for gangvegsystem som knytter sammen hele planområdet, inkludert arealet langs sjøen. Skjong barnehages turrute vil etter gjennomføring av planen legges via den planlagte turstien langs sjøen. Planføresegnene sikrer etablering av parkeringsareal for sykler. Lekeplassnormen er lagt til grunn ved etablering av lekearealer, og vi har vurdert grønne arealer i nærområdet i den sammenheng. Vi har lagt til rette for mye lekeareal i området der det er registrert område brukt til leik i barnetråkkregistreringene. Vi forholder oss ellers kun til arealene innenfor planområdet men har tilrettelagt for trygg ferdsel gjennom hele planområdet for myke trafikanter. Parkering for bevegelseshemma vil generelt bli etablert i tråd med overordnede krav. Dersom det blir etablert boliger i planområdet vil dette medføre etablering av gode felles utearealer. Det er sannsynlig at samme vil skje dersom det blir etablert kun næringsbebyggelse, siden turisme og besøkende generelt vil få økt trivsel ved slike etableringer.

Folkehelsekoordinator:

- *Flott område og positivt med helhetlig planlegging av både havn, næring, parkering, butikk/forretning, bustad og rorbu/naust. Ønsker å plassere mye av parkeringsplassene under bakken. Ønsker ikke store og asfalterte flater.*
- *Planen må sees i sammenheng med Ytterland Park særlig med hensyn til trafikk/vegsystem.*
- *Foreslår gangbru til Litleholmen.*
- *Vurderer at området kan bli attraktivt som boligområde forutsatt godt utforma uterom. Uterom integrert mellom bygninger og havet kan være like naturlig som et samla eget areal for uteopphold. Med god belysning vil området framstå som trygt. Området vil kunne bli et attraktivt område å oppholds seg i uavhengig av om her blir boliger eller ikke pga muligheter for fiske, spise is, se på båter, gå tur etc.*
- *Vurderer at redusert fartsgrense på fylkesvegen ville vært positivt med tanke på støy, trivsel og trygghet for myk ferdsel.*
- *Må se på ferdselsårer for myke trafikanter for å øke sjansen for at for at flere vil gå eller sykle.*

Kommentar: Planen tilrettelegger for etablering av inntil 2 etasjer under bakken til parkeringsareal, men man har vurdert at det i tillegg til dette vil være behov for en del parkering på bakkenivå, og har derfor tilrettelagt for dette i den nordlige delen av planområdet. Ytterland Park ønsker å være adskilt fra denne planen, og man har ikke planlagt felles veger med naboplanen. Litleholmen er plassert utenfor planområdet, og man har derfor ikke vurdert gangbru i denne planen. Man vurderer at det er mulig å opparbeide gode uterom jf. illustrasjonene som er vedlagt planforslaget. Redusert

fartsgrense hadde vært svært positivt for planområdet, men dette er utenfor vår myndighet til å foreslå. Ferdselsårer for myke trafikanter er regulert inn i plankartet i tillegg til gangvegsystemer innenfor byggeområdene.

Mørenett*: Har ingen merknader til planen men sender kart som viser deres anlegg i området.*

Kommentar: Merknaden er notert, og kartet er implementert i planbeskrivelsen

Årim: *Gir generelle råd vedr. renovasjonsløsninger og vil gi konkrete råd i forbindelse med utarbeiding av renovasjonsteknisk plan.*

Kommentar: Innspillet er notert, og renovasjonsteknisk plan vil bli utarbeidet i forbindelse med byggesøknad.

Harry Blomvik:

Informerer om at det er planlagt verksteddrift i egen seksjon, og at planen må ivareta dette forhold. Har spørsmål vedr. formålene næring og industri og hva disse tilrettelegger for i planen.

Kommentar: Planføresegnene tilrettelegger for at eksisterende verksteddrift kan videreføres i samme form som i dag.

Mona Ytterland:

Vurderer at den varslede planen vil grense til planen «Ytterland Park» og ber om at planene i fortsettelsen blir 2 uavhengige planer.

Kommentar: Planene blir utarbeidet hver for seg.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget tilrettelegger for etablering av et nytt kombinert bolig- og næringsområde der deler av utearealene får en parkmessig opparbeiding med god tilrettelegging for myke trafikanter og offentlig kommunikasjon. Innenfor planområdet kan det etableres offentlig gangveg, havn for passasjertrafikk, gjestebrygger med sanitærfasiliteter, sjøbadanlegg, restauranter, hotell og overnatting, fritidsboliger eller rorbuer for overnatting, dagligvarebutikker og annen handelsvirksomhet, offentlig og/eller privat tjenesteyting. Området er plassert solrikt og med gode utsiktsforhold i forhold til sjø og natur, og gir mulighet til å kunne bidra i forhold til turisme i tillegg til å gi fastboende et godt botilbud. Vår vurdering er at denne planen vil utgjøre et positivt tilskudd for kommunen.

Ålesund, 14.09.18
Rev. 29.10.18

Sindre Øen
proESS AS

Maria H. Skylstad
proESS AS