

Forslagsstillers planbeskrivelse

Myrane på Giske

Utarbeidet av: DakArk AS for kunde.
05.06.13

04.11.2021: Endra utnyting for FB1 frå 30%BYA til 35%BYA, mindre endring vedtatt den dd.mm.åååå

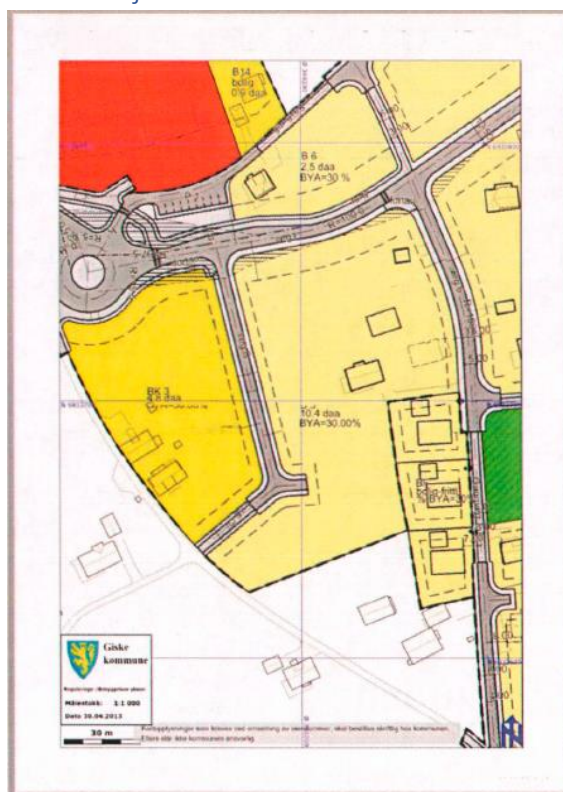


Innhold

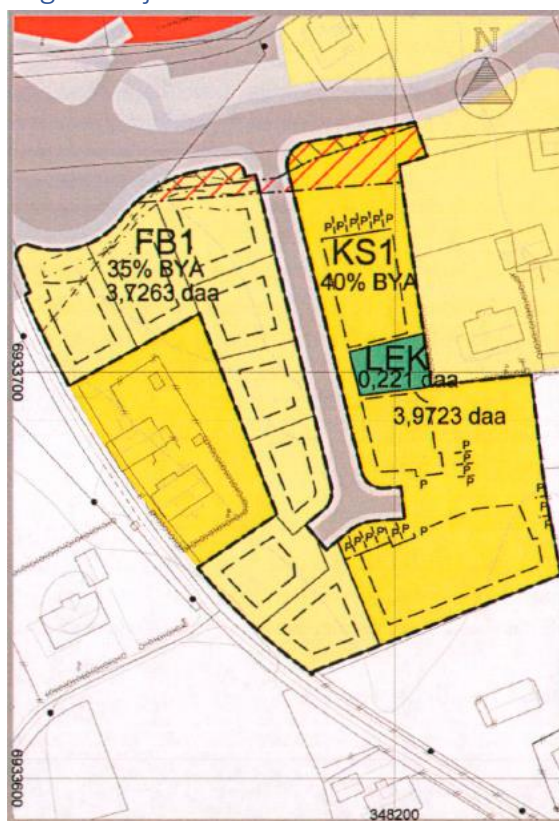
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse — eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. FORMÅL.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Dagens situasjon.....	4
3.3 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	12
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	12
5. MEDVIRKNING	12
5.1 Forhåndsuttalelser	12
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	14
6.1 Barns interesser.....	14
6.2 Uteoppholdsareale	14
6.3 Trafikale forhold	15
6.4 Vurdering etter naturmangfoldlova	15
6.5 Vurdering av elektromagnetisk felt.....	15
6.6 Utbygging av feltet	15
6.7 Vurdering av sol og skyggeforhold	17
7. PLANSKISSEN	19
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	20
9. ILLUSTRASJONER	22

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse — eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. FORMÅL

Hensikten med planen er å tilrettelegge for eneboliger, flermannsboliger og lekeplass. Planen medfører omregulering av området, samt detaljregulering.

Forslagsstiller ønsker å foreta en ombygging av områdene for konsentrert bebyggelse og småhusbebyggelse for å tilpasse ny bebyggelse bedre til de topografiske forhold på planområdet, og spesielt for å tilpasse ny bebyggelse til det gamle tunet sørvest for planområdet.

Målet er å kunne tilby varierte familieboliger i flere prisklasser. Derfor fremlegges forslag om konsentrert bebyggelse/flermannsboliger, samt middels store og mindre eneboliger. 4 av boenhetene i flermannsboligene vil ha 2 soverom, de øvrige vil ha 3 soverom. Flermannsboligene vil være tilrettelagt tilgjengelighetskravet i TEK 10 i første etg.

2 av 18 parkeringsplasser tiltenkt boligenhetene i KS1 er dimensjonert for bevegelseshemmede. Tilkomst vil skje fra Skulevegen (ny eller gammel) i nord.

FB1 er tiltenkt Frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger.

KS1 er tiltenkt fire- og seksmannsboliger og merket Konsentrert småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse er avsatt med 35% BYA.

Konsentrert småhusbebyggelse er avsatt med 40% BYA.

LEK er tiltenkt kombinert lekeplass med felles uteoppholdsareale og grillmuligheter.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Området ligger sentralt på øya Giske i Giske Kommune i Møre og Romsdal, i et område som er regulert til boligformål. Planområdet er på vel 9.1 mål og ligger sør for Skulevegen. Distanse til Ålesund sentrum er 13 km. Nåværende reguleringsplan viser konsentrert bebyggelse (40 BYA) vest i området og frittliggende småhusbebyggelse (30 % BYA) i øst. Gjeldende regulering viser ny Fylkesveg (Skulevegen) med rundkjøring nord og nordvest for området, med tilhørende adkomstveg (Myrvegen) fra denne inn på planområdet. Planlagt bruk av området er i henhold til gjeldende reguleringsplan, kun med ovenfor nevnte justeringer / tilpassninger.

3.2 Dagens situasjon

Området er en sentral del av Giske øy i Giske kommune. Dette er et område med høyt press på boliger og ekstrem lav tilgang på tomter og planområdet er det området på øya som på kortest sikt kan være byggeklart. Det er nesten 10 år siden Giske kommune regulerte området til boligformål. Området ligger sentralt på den del av øya som kommunen ser som best egnet til boligformål og fortetting av eksisterende bebyggelse. Avløpsforholdene har forsinket utviklingen av området. Dette utbedres nå, og området kan nå utbygges som tidligere planlagt.

Oppgradering og utbygging av VA-nettet i området muliggjør utnyttelse av området i henhold til eksisterende reguleringsplan. Området er tidligere ikke detaljregulert. Gjeldende plan viser vest i planområdet konsentrert småhusbebyggelse med 40% BYA. I øst er det frittliggende småhusbebyggelse med 30% BYA. Det er i gjeldende regulering regulert ny Skuleveg.

3.3 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Området ligger i landlige omgivelser med gangavstand til sjø/strand i alle retninger. Selve planområdet er kulturmark.

Landskap



Store deler av øya Giske er NFL areal.

Giske er en flat øy som ligger mellom øyene Vigra, Valderøya og Godøya. Området er preget av eksisterende og forhenværende landbruksaktivitet.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger i landmiljø på en flat øy. Grunnen består i hovedsak av marin strandavsetning.

Lokalt klima i Giske: Hovedsakelig vind fra nordvest, lite til middels nedbør sommerstid, vinterstid kystklima med litt snø og temperaturer rundt null. Snømengde er normalt < 0,3m på flatmark. Vindstyrke er normalt mellom 5 og 10 m/s. Data er hentet fra værstasjonene i Giske kommune, 7 km unna området.

Trafikkforhold

Området ligger sør for Skulevegen og mellom småveiene Nilsvegen i vest og Rabbevegen i øst, som alle er lavt dimensjonert med fartsgrense 30 km/t. Trafikkbelastning på Giske: generelt lite trafikk. Viser til trafikkanalyse vedlagt der man konkluderer med følgende:

1. Veinettet på øya Giske kan akseptere den økte trafikk som utbygging av planområdet medfører.
2. Trafikktelling, observasjoner og analyser viser at adkomst til planområdet direkte fra Skulevegen vil gi vesentlig bedre og tryggere trafikkavvikling enn alternative adkomstmuligheter.
3. Skuleveien for barn fra planområdet, og en vesentlig andel av øvrige barn på øya blir tryggest dersom adkomst til planområdet legges til Skulevegen.
4. FAV og rektor ved Giske skule, styrer ved giske barnehage, samt nære naboer ber om at adkomst skjer via skulevegen. Jfr. Adendum til trafikkanalyse.
5. Eksisterende kollektivt transporttilbud kan ivareta økningen i antall brukere som følge av utbyggingen.
6. Trafikk fra utbyggingsområdet vil ikke medføre støyplager for noen.

Risiko- og sårbarhet

Området ligger utenfor områder som berøres av ras, skred og flom fra overvann, eller NVE har mangelfull data om området.

Sosial infrastruktur

Giske Barneskule ligger i umiddelbar nærhet til planområdet i nord. Ca 200 m nord for planområdet

ligger Giske Barnehage. Giske Bedehus ligger ca. 300 m nord for området, og Giske kirke ca. 400 m syd for området. Butikker med post i butikk ligger 2km øst på Valderøya eller 3km sørvest på Godøya.

Giske Idrettlags sitt idrettsanlegg og klubblokaler ligger ca. 1.5 km mot øst, og avstand til idrettsanlegget Valdervoll på Valderøya er ca. 3 km mot øst. Øya har 2 båtforeninger med tilhørende havneanlegg og klubbhus.



Bildet viser sosial infrastruktur på øya.

Teknisk infrastruktur

Renovasjon i området er på kontrakt med Årim. Kommunen etablerer, drifter og holder ved like offentlige avløpsanlegg (avløpsnett, avløpsanlegg og utslippsinnretning). Uavklarte forhold relatert til avløp har vært hovedårsaken til at det ikke har vært mulig å utnytte området før nå.

Estetikk og byggeskikk

Giske øy preges av spredt småhusbebyggelse i tre med forekomster av større eneboliger og gårdstun. De fleste bygningene har saltak. Boligene varierer i farge og utforming, og er i stor grad omgitt av tomter med grøntareal. Siste års press har medført bygging av firemannsboliger og eneboliger i rekke.

Stedsutvikling

Med sin nærhet til Ålesund sentrum, 10 min med bil, og nå med gratis fastlandsforbindelse og forbindelse til øvrige øyer i kommunen, blir øya Giske i stadig større grad betraktet som et attraktivt sted å bo. Ungdommen blir på øya, og tilflyttingen øker. Det skapes nye arbeidsplasser på øya, og idrett og annet kulturliv blomstrer. De senere år har det vært relativt betydelig byggevirkosomhet på øya i form av nye eneboliger, eneboliger i rekke, og også konsentrert bebyggelse. Mangelen på byggeklare tomter er imidlertid prekær, og demper utviklingen.



Området 30m fra planområdet ,Rikkplassen, er regulert som kommunal leikeplass



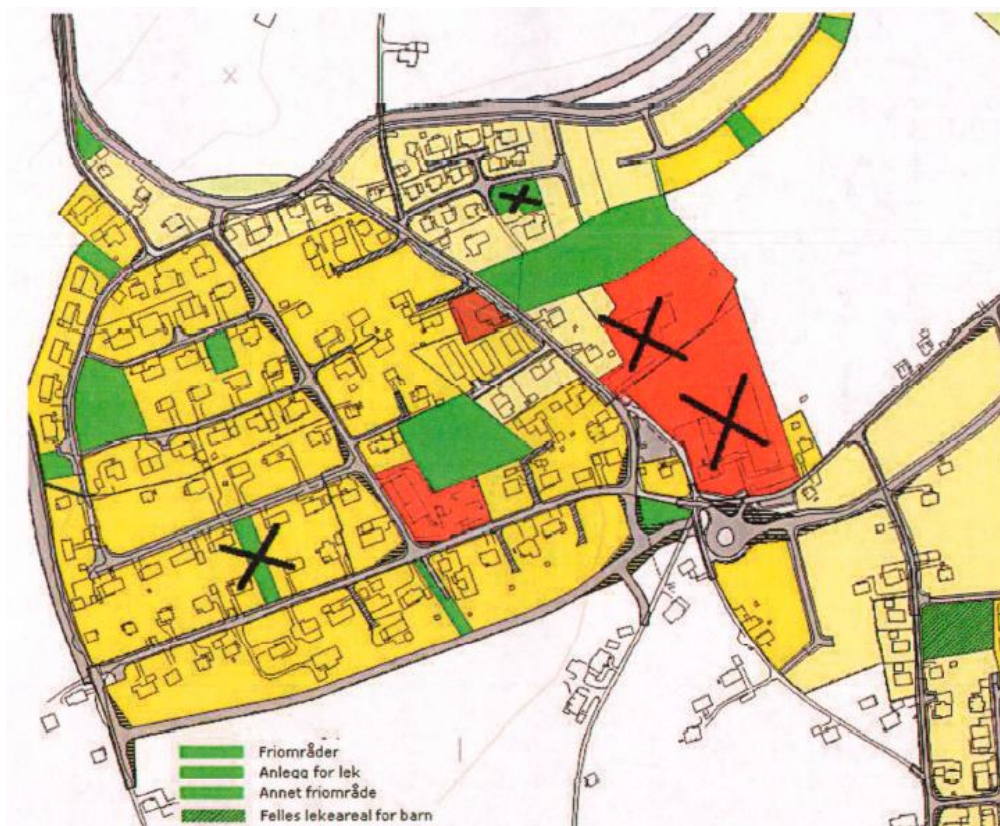
Området ved skolen hvor det skal opparbeides ballbinge, kunstgressbane etc.

...

Barns interesser

Barns interesser er vel ivaretatt på Giske. Øya har fortsatt store ubebygde områder som fortsatt kan "utforskes" og benyttes til lek, idrett og moro.

Strandsonen langs hele øya inviterer til oppdagelsesferd, og til bading når været tillater.



Oversiktskart over lek- og friområder sett i forhold til planområdet merket blått. Området har flere nære omliggende lekeplasser og friarealer. Kryss markerer opparbeidede lekeplasser.

Giske idrettslag har avdelinger og lag innen flere sportsgrener, et stort og veldrevet klubbhus, og opparbeidet fotballbane med tribune.



Anlegget Giske Idrettslag



GII. klubbhus

Forskjellige lag og foreninger på øya har barnegrupper og ungdomsgrupper, med tilhørende aktiviteter, sangkor og korps.

Leke- og idrettsplassen på skoleområdet, som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, er under oppgradering i ett samarbeid mellom Giske Kommune og Giske Idrettslag. Anlegget er planlagt for bruk også etter skoletid, med ballbinge, kunstgressbane og lekeapparater for de mindre. Lekeområdet til Giske barnehage, som ligger som nærmeste nabo til skoleområdet, benyttes også tidvis som lekeområde etter stengetid.

Noen hundre meter mot vest fra planområdet, (mellom Burmavegen og Stor-Peteigen) ligger en stor kommunal lekeplass som Giske Velforening nylig har opparbeidet og utstyrt med en lang rekke moderne lekeapparater (kostnad på ca. kr. 750.000 angir mengden) for små og litt større barn, samt bord og sittegrupper for voksne (foreldre).



Lekeplassen mellom Burmavegen og Stor-peteigen. Anstand til planområde 300m.



Lekeplassen p på barnehagen. Ca 300m fra planområdet.

I kort gangavstand mot øst er det avsatt et større område som kommunal lekeplass. Det er innbetalt et betydelig beløp for opparbeiding av denne, og Giske Velforening arbeider også med planer for opparbeidelse av denne lekeplassen.

På planområdet er det regulert inn en skjermet nærlekeplass med sandkasse og lekeapparater i henhold til standard for slike lekeplasser i Giske kommune, samt bord og sittegrupper for foreldre, og også for beboere som ønsker å trekke utendørs med grilling og/eller andre sosiale aktiviteter, alene eller sammen med barna.

I sum har beboere i planområdet et rikholdig tilbud av nærliggende og varierte lekeplasser og aktivitetsområder for alle aldersklasser.

Sport/idrettsplass ligger på Staurneset nordøst på øya Giske ca. 1100m fra planområdet. I tillegg er det et slikt område på Valdervoll på Valderøya.



Bilder fra lekeklassen på skolen. Bildet øverst til høyre er mot planområdet.

Juridiske forhold

Kommunen har ikke internt avklart utbyggingsavtale.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessenmotsetninger.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Gjeldende overordnede planer

Giske kommunes arealdel

Gjeldende regulering

Myrane på Giske

Pågående planarbeid

Det pågår ikke noe annet planarbeid i gjeldende område.

5. MEDVIRKNING

Vedlagt ligger referatet fra forhandskonferansen som beskriver sakens forhenværende gang. Man har gjennom e-poster, brev, telefonsamtaler og møter hatt en grundig dialog mellom partene. Noen parter har muligheter til å stille karv, mens andre kun kan legge frem ønsker eller protester. Dialogen har i stor grad foregått mellom forslagstiller, kommune og fylkeskommune. Partene har ikke alltid vært enige om hva som er nøkkelementene i planen, men man har kommet frem til gode løsninger på tvers av interesser, og det blir lagt frem en god detaljplan.

Det er tre hovedproblemstillinger i planarbeidet. Lekeareal, uteoppholdsareal og tilkomst. Dette har blitt grundig diskutert, og man har kommet frem med en kombinert løsning på problemstillingene.

Videre saksgang

Planen skal til Komité for tekniske saker og kan da bli lagt ut til offentlig ettersyn. Plankontoret sitt syn er at forslag til plan skal være mest mulig ferdigstilt før den blir lagt ut til offentlig ettersyn. Dette for å unngå andre gangs offentlig ettersyn. Dersom plandokumentene må endres vesentlig som følge av dette, må plandokumentene til nytt offentlig ettersyn.

Når offentlig ettersyn er gjennomført blir planen med eventuelle justeringer igjen behandlet i Komité for tekniske saker, og videre sendt til kommunestyret for egengodkjerking. Vedtak i kommunestyret blir kunngjort med klagefrist på fire uker.

5.1 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Giske Kommune	16.05.13
2. Møre og Romsdal fylkeskommune	14.04.13
3. Fylkesmannen i Møre og Romsdal	15.05.13
4. Statens vegvesen	08.05.13
5. Norges vassdrags- og energiverk	26.04.13
6. Årim	29.04.13

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Giske kommune:

Folkehelsekoordinator stiller spørsmål om de eksisterende veiene på øya Giske er trygge nok for de myke trafikantene, ved trafikkokning som konsekvens av planen.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Plansamordner og rådgiver mener at antallet boliger er svært høyt, og at det er utfordrende å oppnå godt bomiljø for de konsentrerte boligene, særlig de to planlagt i sør. De mener planomtalen må være illustrert med 3D-visualiseringer av bygningsvolum, og at det må godtgjøres at alle boligene får akseptable boforhold. Fylkeskommunen peker også på veistuasjonen på øya og mener at

tidsperspektiv må defineres med tanke på midlertidig veitilkomst og planlagt fremtidig veianlegg på øya.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Samordner og overingeniør mener at utnyttningen av området bør være høy fordi det opprinnelig var jordbruksareal. Og minner om at det skal utføres ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, og at barn og unge sine interesser blir tatt vare på.

Statens vegvesen:

Seksjonssjef mener at innregulert vegsystem i området bør være etablert før det aktuelle området utbygges. De mener midlertidige vegløsninger vil kunne føre til uheldig svekking av trafikksikkerhet og transportflyt. De foreslår at en eventuell midlertidig tilkomst til området kan skje via tilstøtende kommunal vei mot vest. Statens vegvesen vil ikke akseptere tilkomst direkte fra fylkesveien.

Norges vassdrags- og energiverk:

Regionsjef og overingeniør peker på at man ikke kan utelukke ustabile avsetninger i grunnen og at dersom det er mistanke om, eller blir påvist ustabile masser, må det gjøres grundige geologiske undersøkelser.

Årim:

Avdelingsleder Tjenester ønsker at planen legger til rette for trygg og sikker adgang for renovasjonsbiler med tanke på myke trafikkanter, samt foreslår felles avfallsløsninger for beboere.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Til Giske kommune:

Det er planlagt etter gjeldende regulering, der man lager planen etter reguleringen i området. Reguleringen viser planlagt fylkesvei nord for området. Gjeldende plan har ikke rekkefølgebestemmelser angående utbygging av området. Forslagstiller har imidlertid valgt den løsning av vei som er det tryggeste alternativet, da dette er høyt prioritert fra forslagstillers side.

Til Møre og Romsdal fylkeskommune:

Forslagstiller mener antallet boliger en god utnyttelse for området. Det gir sårt tiltrenge boliger i området, samtidig er boligene balansert i størrelse og pris. I samarbeid med kommune og fylkeskommune har man kommet frem til en løsning med godt bomiljø for alle boenheter i planen. 3D visualiseringer er generert og lagt frem.

Dersom det ikke er kommet dato for byggestart for regulert fylkesvei eller ny reguleringsplan som omhandler denne innen 01.januar 2015, skal midlertidig tilkomstvei til området fra Skulevegen regnes som permanent. Vi anser det som viktig at veisituasjonen er så god som mulig. For å fastsette et slikt viktig knutepunkt ser vi denne fristen som rimelig.

Til Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Vi mener at en høyere utnyttelse av området vil være uforenelig med øvrig innspill, samt være i strid med eksisterende byggeskikk. Forslagstiller har utviklet reguleringsendringen, og tilstrebet et balansert planområde, for utnyttet dette på en slik måte at det samsvarer med eksisterende bebyggelse og passer terrenget. ROS-analyser er utført og vedlagt.

Til Statens vegvesen:

Forslagstiller ønsker gjerne at regulert vei er ferdig bygget, men dette er noe kommune og fylkeskommune må ordne opp i. Ettersom den ikke er bygget og det ikke foreligger rekkefølgebestemmelser i eksisterende plan, har Forslagstiller valgt den beste løsningen tilgjengelig, å legge tilkomsten til området midlertidig til eksisterende fylkesvei og tilpasset planlagt ny fylkesvei. Statens vegvesen sitt forslag om å bruke tilstøtende kommunal vei mot vest løser på ingen måte problemene vegvesenet skisserer. Tvert om er tilkomsten (eller avkjørselen) lagt til området med den

beste oversikten i alle retninger. Området er meget lavt trafikkert og har fartsgrense 30 km/t. Trafikksikkerheten er i høysetet og transportflyten i området blir ytterligere hindret dersom man legger tilkomsten til et annet sted. Det er utarbeidet en enkel trafikkanalyse for området.

Til Norges vassdrags- og energiverk:

Det er i planbestemmelsene påkrevd geologiske undersøkelser om man støter på leire, og arbeidet skal stanses til undersøkelsen er ferdigstilt.

Til Årim:

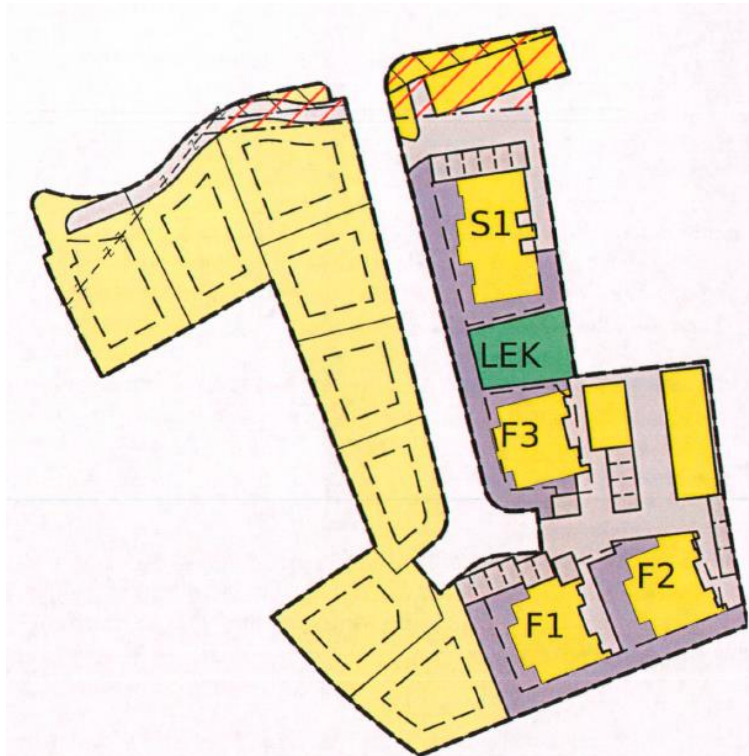
Det er lagt til rette for trygg og sikker adgang for renovasjonsbiler. Snuhammeren i sør i gjeldende regulering er i tråd med ønsket dimensjonert snuhammer. Avkjørsle mot renovasjonsareale nord i området er dimensjonert etter ønsket snuhammer. Det er planlagt fellesområder for avfallsløsninger for beboere.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

6.1 Barns interesser

Lekeplassen er skjermet med grøntområde mot veien, og parkering er ikke tillatt ved lekeplassen. Leke- og aktivitetsplassen er plassert sentralt i planområdet med lett adkomst for alle, og spesielt med nærhet til beboere i de konsentrerte boligene hvor halvparten av beboerne har egne uteområder. Det er lagt opp til at den kombinerte leke- og grill plass skal kunne være et hyggelig, lett tilgjengelig og trygt samlingspunkt både for unge og eldre som bor i området. Lekeplassen vil gi barn og unge godt areal for lek og fysisk aktivitet. Samtidig kan foreldre og eldre hygge seg på en benk, grille og slå av en prat.

6.2 Uteoppholdsareale



De lilla områdene representerer litt over 1 daa. Alle områder smalere enn 2m er fjernet fra beregningen.

Rundt seksmannsboligen S I og firemannsboligene F I, F2 og F3 er det omtrent 1027 kvm. Dette vil bli seksjonert opp når bygging startes. Alle boenheter i 1.etg vil ha tilgang på eget uteområde i tillegg til egen terrasse. Beboere i 2.etg har tilgang til egen veranda. Beboere i alle etasjer har tilgang på felles

uteareale og LEK. Området LEK skal opparbeides anlegg med benker og bord, slik at det dannes et felles uteoppholdsareale for beboere i alle etasjer. Dette blir en naturlig samlingsplass for alle beboerne i planområdet. Uteoppholdsarealer skal tilrettelegges ferdsel med barnevogn og rullestol. Dersom man ønsker mer privatliv, er det i tillegg planlagt uteareale med tilhørende terrasse for de forskjellige seksjonene i 1.etg. 2.etg har kan bruke sin veranda. Regner man uteoppholdsareal i KS1 pr. boenhet, har hver boenhet ca. 57 kvm uteoppholdsareale, som er meget akseptabelt. Arealet i LEK kommer i tillegg.

6.3 Trafikale forhold

Trafikk til og fra planområdet skal i følge godkjent reguleringsplan skje fra den nye Skulevegen som planlegges bygd. Det er imidlertid forslagsstillers klare oppfatning at den adkomst som trafikkmessig er å foretrekke frem til den nye Skulevegen er bygd, er en temporær adkomst via den eksisterende Skulevegen. Denne ligger nær opptil på nordsiden, og parallelt til den nye Skulevegen som skal komme, og man holder seg til det trafikknønstet som er planlagt for fremtiden. Ved slik adkomst vil trafikk fra planområdet i størst mulig grad bli ledet unna skole- og barnehageområdet, også med dagens trafikkbilde.

Elevinngangen til Skolen ligger på vestsiden av denne. Adkomst til barnehage er fra samme vei som adkomst til skulen, bare noen få meter lenger mot nord. Nilsvegen ender i krysset Nilsvegen / Skulevegen, hvilket kanskje er det mest trafikkerte vegkrysset på øya av de som er på veg til og fra skule og barnehage. Dette krysset unngås i størst mulig grad dersom adkomst fra planområdet skjer ca. 150 m øst for nevnte kryss, direkte til Skulevegen, syd og øst for skulen, og derved i best mulig avstand fra de fleste adkomstveier til skulens elevinngang og parkeringsplass, og til barnehage. Krysset mellom planområdets adkomstveg og Skulevegen planlegges åpent og oversiktlig. Krysset kan utstyres med stoppskilt. Veistandard på den temporære delen som skal fjernes når den nye skulevegen blir bygd skal være så god at den tilfredsstillt krav for kommunal brøyting og øvrige krav som måtte bli stilt.

Det er ingen gjennomgangstrafikk fra planområdet. Det er kun trafikk til og fra boligene, og områdets 52 parkeringsplasser. Dette vil knapt merkes som en økning i trafikken på Skulevegen. Den eksisterende trafikk er heller minimal og ikke tett på noe tidspunkt av dagen. Ved innkjørsel til Skulevegen fra planområdet er det fri sikt i hele Skulevegens lengde, i begge retninger. Fartsgrensen er 30 km/time.

6.4 Vurdering etter naturmangfoldlova

Etter som planområdet er kulturmark, lik store deler av øya Giske, ser man ikke at det vil foreligge noen negative sider ved utbygging av dette. Det er ikke påvist noen viktige biologiske funn som skiller området fra det som ellers ligger på øya Giske. Området er heller ikke kjent bo opphold – eller hekkeplass for fugler eller annen fauna. Det representerer heller ingen viktige samfunnsinteresser eller annet som at gjør området bør ivaretas slik det står i dag.

6.5 Vurdering av elektromagnetisk felt

I samtaler med Tafjord Kraft har det kommet frem at det er en relativt lav spenning i høyspentledningene som går over området. Ingen boliger eller oppholdsarealer befinner seg i omsynssonen. Boliger og leke- og aktivitetsplass er plassert i betryggende avstand fra høgspenningelinje som går i nordkant av området. (Lovlig avstand er 6 m — minste avstand i forslaget er 16,2 m) Omsynssonen er 10m fra linjen.

6.6 Utbygging av feltet

Arbeidet med å lage en teknisk plan er allerede i gang. Bestemmelsene sier at LEK skal opparbeides før eller samtidig med den første flermannsboligen. Disse vil bli planlagt bygget så snart planen er godkjent. Eneboligtomtene vil avhengige av salg og byggesøknad for oppføring starter. Midlertidig vei til området vil komme på plass først, dersom regulert vei ikke er ferdigstilt.



Larsgjerdet på øya Giske

Man tenker seg en oppbygging av eneboligene lik Larsgjerdet på øya Giske. Dette er et estetisk vellykket og populært område. Tomtene er i samme størrelsesforholdet som eneboligtomtene i planområdet.

Bygningskroppene på flermannsboligene er tilrettelagt terrenget, og man har brukt valmet tak for å minske bygningsmassen.

6.7 Vurdering av sol og skyggeforhold

Sol og skygge illustrasjon.



20.03 kl 12:00



20.03 kl 15:00



21.06 kl 12:00



21.06 kl 15:00



22.09 kl 12:00



22.09 kl 15:00

Illustrasjonen viser tydelig at det er meget gode solforhold i planområdet med den planlagte bygningsmassen. Dette medvirker sterkt til et attraktivt område med høy trivsel.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i vest for intern vei Myraveien og frittliggende småhusbebyggelse øst for Myraveien. Vi bytter om formål til 1111 Frittliggende småhusbebyggelse og 1112 Konsentrert småhusbebyggelse. Regulerer inn kombinert 1600 Uteoppholdsareal, 1610 Lekeplass og 1690 Annet uteoppholdsareal (her grillmuligheter).

Grad av utnyttelse

FB1, 1111 frittliggende boligbebyggelse:
Frittliggende eneboliger.

2 etg.

BYA=35%

Byggegrense vil begrense utnyttelse.

KS1, 1112 konsentrert småhusbebyggelse
Flermannsboliger, horisontalt - og/eller vertikaldelt.

3 etg.

BYA=40%

Byggegrense vil begrense utnyttelse.

LEK, 1600/1610/1690 kombinert lekeplass, felles uteoppholdsareale og grillmuligheter.

Bebyggelsens plassering

Byggegrenser vil diktere bebyggelsens plassering der det er aktuelt.

Det foreligger 3 alternative skisserte illustrasjoner av området. Byggegrense vil begrense plassering av bygg.

Trafikkforhold

Det er lagt frem detaljreguleringsforslag for veier og infrastruktur. Parkeringsplasser er dimensjonert til 15 kvm. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede er dimensjonert til 20 kvm.

Risiko- og sårbarhet

Det er foretatt ROS-analyse vha. standardskjema. Det er tatt hensyn til alle punkt i ROS-analysen.

Estetikk og byggeskikk

Det skal tilstrebes et unisont estetisk uttrykk i form av bygningsutforming, materiale og farger i felt FB1 og KS1, samt at bygningene skal utformes for å ikke stikke ut av landskapet. All bygging skal utføres med minst mulig inngrep i terrenget.

Stedsutvikling

Reguleringsplanen vil bidra med nødvendig tilgang på tomter på øya Giske, samt en økning i lekemuligheter i området.

Bams interesser

Det er innregulert et kombinert område på 221m² med lekeplass, grillmuligheter og felles uteoppholdsareal. Lekeplassen blir utviklet etter Giske kommunes norm for lekeareal og friområde. Området er svært nært knyttet til bameskolen og planlagt lekeplass i øst.

Universell utforming

Nye oppsatte bygninger i FB1 og KS1 skal ha universell utforming.

Gjennomføring

Gjennomføring av prosjektet avhenger av en godkjenning hos kommunen og fylkeskommunen. Ved en eventuell godkjermering vil tiltakshaver så snart som mulig gå i gang med bygging, der en

hovedprioritering vil være å få på plass teknisk infrastruktur i området. LEK skal ferdigstilles før, eller samtidig, med det første av flermannsboligene.

Det er ikke krav om bebyggelsesplan.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Datagrunnlag og metoder

Det Norske Veritas

Norges Geotekniske institutt

Direktoratet for naturforvaltning

Meteorologisk institutt

Giske kommune

www.miljolare.no

Innsamlet data vha. nettsider og telefonsamtaler.

Det er vanskelig å redegjøre konsekvenser for vær påvirket av klimaforandringer.

Områdene som i gjeldende plan er regulerte for konsentrert bebyggelse (40 % BYA på vestlig del) og for småhusbebyggelse (30 % BYA på østlig del) er begge på i overkant av 4 mål. Størrelsen på områdene beholdes, men det foreslås nå småhusbebyggelse på den vestlige del med BYA 35 % og konsentrert bebyggelse på den østlige del med BYA på 40 %.

Natur- og ressursgrunnlaget

Jordbruksinteresser er etter planforslaget ikke endret. Området består av dyrkbar mark, som vil forsvinne.

Landskap

Naturtypene som blir berørt er kultivert. Planen legger til grunn at all utbygging skal skje på en skånsom måte. Det planlegges å beholde høyder i terrenget der det er mulig. Nødvendig graving i samsvar med boligbygging vil forekomme.

Miljøfaglige forhold

Noe kultur-mark vil forsvinne. Det vil bli minimal økning i trafikkstøy, men omfanget av planen er ikke stor nok til å ha andre negative følger for lokalsamfunnet verken trafikalt eller miljømessig.

Trafikkforhold

Det må bygges en midlertidig vei i nord, i påvente av ny Skuleveg. Det vil bli minimal økning av trafikk, og forholdene vil bli generelt uendret. Planen legger opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette resulterer i maks økning i bilparken på øya Giske med 52 biler. Planen viser også Detaljreguleringen legger til grunn plassering av interne veier og parkeringsplasser.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse er gjennomført med følgende negative punkter:

1. Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)? NEI.
Dette utbedres når området får på plass teknisk infrastruktur.

Teknisk infrastruktur

Liten økning i renovasjonsmengde for boliger. Midlertidig tilkomst til området fra Skulevegen må bygges dersom planlagt ny fylkesvei ikke blir ferdigstilt før byggestart i planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Planen legger til grunn et helhetlig uttrykk i utforming av flermannsboligene. De er planlagt med valmet tak for å minske byggekroppen. Dette på tross av at hovedbygningmassen på øya har saltak. Tilpasningen av planen medfører at konsentrert bebyggelse plasseres på den lavereliggende del av eiendommen, og at det gamle tunet blir liggende høyest og i sitt opprinnelige miljø, omgitt av

eneboliger i tilnærmet samme byggestil. Det er også lagt vekt på at eiendommen mot øst beholder utsikt og solforhold.

Frittliggende småhusbebyggelse legges på vestsiden av intern vei og konsentrert småhusbebyggelse på østsiden av intern vei, da dette passer områdets estetikk, byggeskikk og fremtidig utvikling bedre enn gjeldende plan.

All bygging skal utføres med minst mulig inngrep i terrenget. Planforslaget tar tilbørlig hensyn til tidligere bebyggelse og miljø.

Stedsutvikling

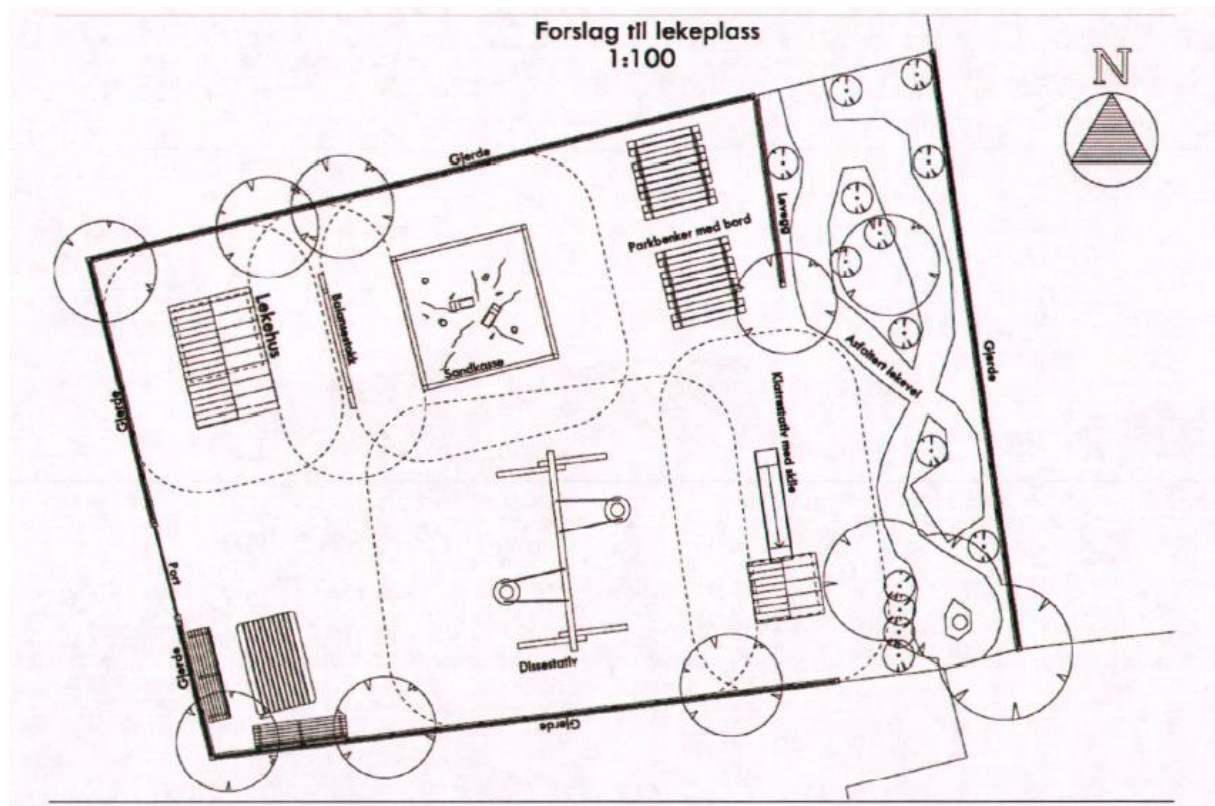
Reguleringsplanen vil gi en utvikling av boligbebyggelse i kommunen. Planen vil bidra med nødvendig tilgang på tomter på øya Giske, samt en økning i lekemuligheter i området. Områdeutviklingen vil med dette opprettholdes på et bærekraftig plan. Til sammen 26 bueiningar er planlagt. Det er 8 tomter for frittliggende eneboliger, 3 firemannsboliger og 1 seksmannsbolig. Området er sentralt på øya, og et meget viktig område å få detaljregulert med tanke på fremtidig regulering i området. Ettersom området er relativt stort, sett i forhold til enkelttomter, kan man ved detaljregulering få utnyttet områdets fulle potensiale. Noe som gir gode muligheter for regulering av for eksempel lekeplass.

Barns interesser

Planforslaget tar tilbørlig hensyn til barn og unge i området.

Ved å kombinere lekeareale med grillmuligheter og felles uteareale vil man kunne skape et samlingspunkt for alle i dette området. Man ser for seg en avslappet atmosfære der barn så vel som voksne og eldre kan hygge seg i lag. Dette resulterer i samhold og gode samfunnsfremmende muligheter på tvers av alder og hærkomst.

Lekearealet blir utviklet etter Giske kommunes norm for lekeareal og friområde.



Universell utforming

Nye bygninger følger plan og bygningslovens §1-1 der det heter at "*Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak*". Nye oppsatte bygninger i FB1 skal ha universell utforming. KS1 skal ha universell utforming i 1. etg. Dette gir et fremtidsrettet område tilgjengelig for alle.

Juridiske forhold

Etter egendokjølming kan planområdet bygges ut.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

9. ILLUSTRASJONER

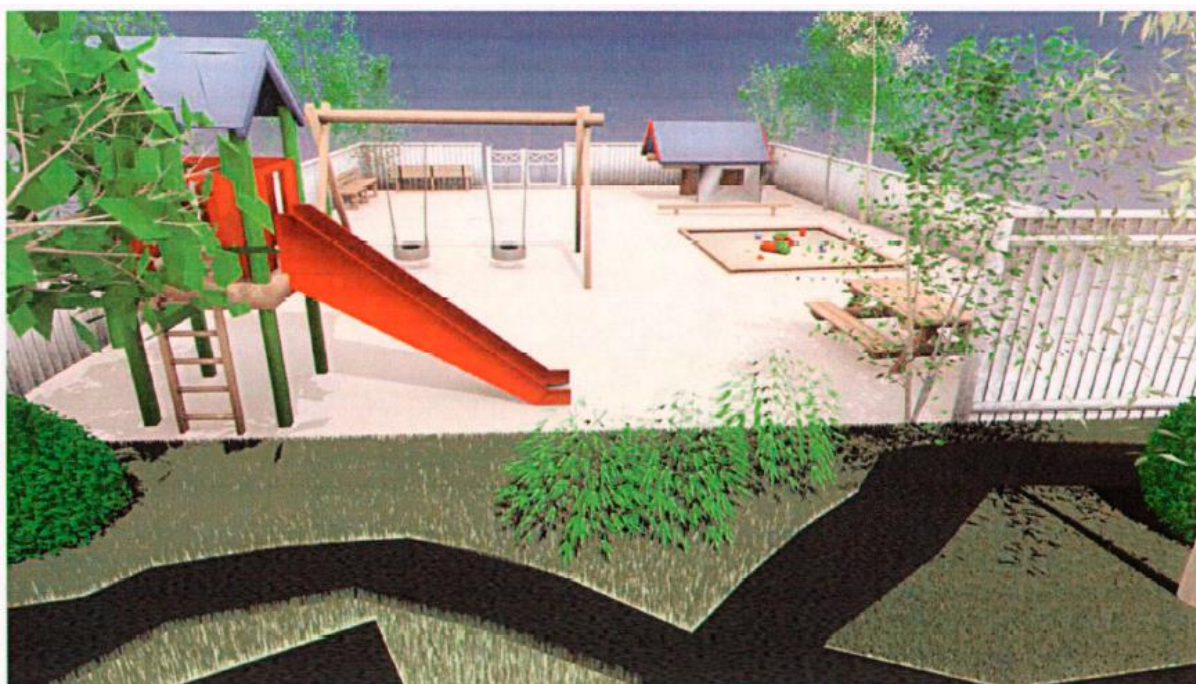
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utbygging iht. forslaget.



Oversiktsbilde av tidlig forslag for området.



Bilde laget fra øyehøyde utenfor verandadøren i hagen til den nordvestlige delen av firemanusboligen F2



Bilde av foreslått område LEK

Illustrasjonen viser maksimal utnyttelse.