



SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Komite for miljø og tekniske saker	18.10.2018	061/18

Detaljregulering Ytterland II - 1. gongs offentlig ettersyn

Innstilling:

Komite for miljø og tekniske vedtar å ikkje leggje forslag til detaljregulering for Ytterland II ut til offentlig ettersyn.

Grunngeving: Planforslaget er ikkje forutsigbart nok som detaljreguleringsplan

Det vert sett følgjande vilkår:

- Plassering av bygga skal gå fram av plankartet
- Gjestebygge med universell tilkomst skal inn som formål i planen
- 3-d skisser frå ulike sider, påført kotehøgder, skal vise eksisterande og planlagde bygg

18.10.2018 Komite for miljø og tekniske saker

Fellesforslag:

"Komiteen sender planen tilbake for innarbeiding av følgjande punkt:

- *Plassering av bygga skal gå fram av plankartet*
- *Gjestebygge med universell tilkomst skal inn som formål i planen*
- *3-d skisser frå ulike sider, påført kotehøgder, skal vise eksisterande og planlagde bygg*
- *Knyte saman områda med køyreveg og forlenge gangfeltet mot sørvest.*
- *Sikre betre parkeringstilhøve i det vestre området.*

Det vert i planføresegnene innarbeidd eit rekkefølgekrav om at teknisk og sosial infrastruktur

skal vere tilgjengeleg før utbygging i planområdet."

Ved alternativ votering vart fellesforslaget samrøyses godkjent.

Kolbjørn Rørstad vert oppnemnt som saksordførar.

KMT- 061/18 Vedtak:

Komiteen sender planen tilbake for innarbeiding av følgjande punkt:

- Plassering av bygga skal gå fram av plankartet
- Gjestebrygge med universell tilkomst skal inn som formål i planen
- 3-d skisser frå ulike sider, påført kotehøgder, skal vise eksisterande og planlagde bygg
- Knyte saman områda med køyreveg og forlenge gangfeltet mot sørvest.
- Sikre betre parkeringstilhøve i det vestre området.

Det vert i planføresegnene innarbeidd eit rekkefølgekrav om at teknisk og sosial infrastruktur skal vere tilgjengeleg før utbygging i planområdet.

Vedlegg:

Gnr 188 bnr 23, 90 og 100 med fleire - detaljregulering for Ytterland II

0-YTTERLAND II - FØLGESKRIV

0-YTTERLAND II - PLANBESKRIVELSE

0-YTTERLAND II - PLANFØRESEGN

0-YTTERLAND II - PLANKART

1-YTTERLAND II - ILLUSTRASJONSPLAN

2-YTTERLAND II - PROFILER

3-YTTERLAND II - KARTILLUSTRASJON UTEOPPHOLDSAREAL

4-YTTERLAND II - STØYBEREGNING MULTICONSULT

5-YTTERLAND II - SJEKKLISTE ROS

6-YTTERLAND II - OPPSTARTSMELDING MED VEDLEGG

7-YTTERLAND II - INNSPILL TIL OPPSTARTSMELDING

8-YTTERLAND II - REFERAT OPPFØLGINGSMØTE

9-YTTERLAND II - KONTROLLDOKUMENT DIGITALT PLANKART

Detaljplan Ytterlandshamna II - referat møte 2017.08.31

Referat møte om detaljplan Ytterlandshamna_2017.08.31

Ytterland hamn

Ytterland hamn

Fråsegn frå folkehelsekoordinator - Ytterlandshamna II

Referat møte 2017.08.21 - Ytterlandshamna II

7047 - Kystverket

7047 - Møre og Romsdal Fylkeskommune

7047 - YTTERLAND II - SAMMENDRAG AV MOTTATTE MERKNADER 15082017

7047 - Statens vegvesen

7047 - Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Mona Ytterland

NVE

Referat Giske kommune_2017.08.21

Ytterlandshamna II - framlegg komplan_2017.08.21
Ytterlandshamna II - gjeldande komplan_2017.08.21
Ytterlandshamna II - gjeldande regplan_2017.08.21
Ytterlandshamna II - kart_2017.08.21
Ytterlandshamna II - ortofoto_2017.08.21
Ytterlandshamna II - Ytterland park_2017.08.21
Regulering Ytterland II - samandrag av mottatte merknadar 15082017 amt oversending av innkomne merknadar
Fråsegn - Kystverket - reguleringsplan - Ytterland II gnr 188 bnr 23 m/ fl.
AcosSvarInn.xml
Fråsegn - Møre og Romsdal fylkeskommune - reguleringsplan - Ytterland II gnr 188 bnr 23 m/ fl.
Fråsegn - Møre og Romsdal fylkeskommune - reguleringsplan - Ytterland II gnr 188 bnr 23 m/ fl.
Regulering Ytterlandshamna II - fråsegn - Mona Ytterland
Varsel om oppstart detaljregulering Ytterland II gbnr. 188/23, 90 og 100 med flere - Giske kommune - PLAN ID: 2012017
7047 - YTTERLAND II - OPPSTARTSMELDING OFFENTLIGE 170617
Vedlegg C
Vedlegg D
Vedlegg E
Vedlegg A
Vedlegg B
Detaljplan Ytterlandshamna II - vedtak om oppstart av regulering
Detaljplan Ytterlandshamna II - oppstart av regulering
Detaljplan Ytterlandshamna II - oppstart av regulering
7047 - YTTERLAND II - OPPSTARTSMELDING PRIVATE 220517
Barnetrakkregistreringar
Detaljplan Ytterlandshamna II, framlegg plangrense_gjeldande komplan_23.05.2017
Detaljplan Ytterlandshamna II, framlegg plangrense_gjeldande regulering_23.05.2017
Detaljplan Ytterlandshamna II, framlegg plangrense_gjeldande regulering_Ytterland park_23.05.2017
Detaljplan Ytterlandshamna II, framlegg plangrense_ortofoto_23.05.2017
Vedlegg A
Vedlegg B
Vedlegg C
Referat førehandskonferanse detaljplan Ytterlandshamna II, Giske kommune_2017.05.09

Saksutgreiing:

Forslagsstillar hadde oppstartsmøte med kommunen om saka den 09.05.2017. Det var ønskje om å regulere området, gnr 188 bnr 23, 90 og 100 m.fleire, til næring, parkering, service, butikk og bustad, naust, småbåthamn, - ikkje uttømande. Komite for miljø og tekniske saker vedtok på møte den 01.06.2017, sak 031/17, at det blir starta regulering av eit område på Valderøya, Ytterland, til næring, parkering, parkering, service, butikk og bustad, naust, småbåthamn m.m. iflgj. plangrense vist på kart datert 23.05.2017.

Forslagsstillar varsla oppstart detaljregulering den 21.06.2017 med merknadsfrist 07.08.2017.

Denne reguleringa har lagt på vent for vedtak av kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er no vedtatt og Ytterland har status som funksjonssenter kollektivknutepunkt, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva_1a-b). Detaljhandel er avgrensa til maksimal utnytting: 3000 m².

Planforslaget opnar for inntil 80 bueiningar. I sør grensar planområdet til Ytterland park, eit større areal som er under regulering, her er det planlagt for inntil 123 bueiningar. Forslagsstillar for dette planområdet har ved varsel om oppstart av Ytterland II, gjeve skriftleg melding om at dei vil køyre sin eigen plan separat.

Heimelsgrunnlaget

Plan- og bygningslova kap. 12

Økonomiske konsekvensar:

Blir avklart i planprosessen

Vurdering:

Planområdet er funksjonssenter og kommuneplanen legg opp til at det kan byggjast konsentrert og kombinasjonsformål. Her skal mange menneske arbeide bu og trivast og det er derfor mange krav som må stettast.

Fylkesveg 658 går på nordsida av planområdet og fartsgrensa er 80 km/t, det har vore fleire trafikkuhell i dette nærområdet, men alle med mindre alvorleg personskade. Med det bustadpotensialet det blir lagt opp til i denne planen og naboplanen i sør, må det gjerast tiltak for å auke trafikktrygginga.

Støykart viser at både eksisterande bygningar og planlagde byggeområde ligg innafor gul støysoner. Støy frå fylkesvegen medfører at eventuelle balkongar mot nord må støyskjermast, for å oppnå tilfredsstillande innandørs lydnivå må det isolerast særskilt og for enkelte leikeplassar må det påreknast støyskjerm.

For byggeområda er det nytta formål BBA; angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert andre angitte hovedformål. Planforslaget viser ikkje detaljert kvar bygga skal stå i motsetning til vegar og leikeareal som ligg inne. Planforslaget minner derfor meir om ein meir grovmaska områdeplan enn ein detaljreguleringsplan. Problemet er at planen ikkje er så forutsigbar når bygga ikkje er plassert. Når ein ikkje veit detaljert kvar bygga skal stå veit ein heller ikkje sikkert kvaliteten på leikeareala i høve sol/skygge, ver og vind og støy. Dette blir då først klart ved byggesak. Av planomtalen og føresegnene går det fram at det skal byggjast offentle gangveg langs heile sjøsida, men på grunn av kulturminne (RpB0#1) kan det ikkje etablerast gangveg før Riksantikvaren har gitt løyve til utbygging. For (RpB0#1) skal det etablerast offentleg gangveg før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak innafor området BAA4.

I eit såpass sentralt område i kommunen bør det i tillegg regulerast inn gjestebrygge med universell tilkomst, tiltaket må inn i føresegnene som rekkjefølgjekrav.

Skisserte byggjehøgder på opp til 5 etasjar verkar høgt, så høgt at forslagsstillar bør leggje ved 3-d skisser frå ulike sider. Kommuneplanen seier at når ein byggjer høgt så skal omsynet til eksisterande busetnad vege tungt.

For parkeringsareal bør det og ved byggjesak leggjast ved ein detaljert uteromsplan.