

DETALJREGULERING GISKEREMEN (JOHANGARDEN) GNR. 127 BNR. 34 MED FLERE, GISKE KOMMUNE PLANIDENT: 1532 – 2012013

PLANBESKRIVELSE

DATO:22.05.2015 Rev. 03.06.2015 Rev. 23.12.2015



Flyfoto over viser planområdet med stiplet linje

1 Sammendrag

Detaljplanleggingen tilrettelegger for utbygging av planområdet med kombinasjon frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Samtidig sikrer detaljreguleringen nødvendig infrastruktur og leikeareal.

En har varslet området med ett noe mindre planområde enn en søker regulert, noe som skyldes overordnede vegavklaringer som del av planprosessen. Justeringene anses som mindre og vurderes til å være innenfor de justeringer en kan gjøre i en planprosess.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende boliger i form av eneboliger, 2-mannsboliger og flermannsboliger som rekkehus og eneboliger i kjeder, i tråd med kommuneplan for Giske kommune. I tillegg sikre best mogleg vegløyising til Giske kyrkje via Kabbertavegen og Giskevegen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Boligbygg Møre AS, plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

2.3.1 Komite for tekniske saker

Vedtak om løyve til oppstart 15.11.12.

2.3.2 Giske landbruksnemnd

Vedtak vedr. omdisponering av LNF-området til vegformål/boligformål i 2 omganger – siste i møte 07.09.2015.

2.4 Utbyggingsavtaler

Detaljreguleringen utløser utbyggingsavtale med kommunen for etablering av o_SVK2, og den del av o_SVK1 som går ned til avkjørsel til området BB. Utbyggingsavtalen skal ikke gjelde for o_SVK1 (fra avkjørsel til området BB og sørover), da ny vegtrasè (forlengelse av Kabbertavegen) er del av fremtidig fylkesveg. Ny bebyggelse i området BB skal i sin helhet ha adkomst via o_SVK1. Ny bebyggelse i området BBK og nordlig del av BBF2 (gbnr. 127/2) skal ha adkomst fra Rabbevegen (o_SVK2).

2.5 Krav om konsekvensutredning

Omsøkt området er utlagt til utbyggingsområde i kommuneplanen. Kommunen har ikke stilt krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet med utsending av brev til naboer, grunneiere og gjenboere, samt varsling enten pr. brev eller e-post til offentlige instanser i brev datert 18.12.2012. Kunngjøringen ble trykket i Sunnmørsposten og lagt ut på kommunens nettside.

KUNNGJØRING

OPPSTART DETALJREGULERING JOHANGARDEN GNR. 127 BNR. 34 - GISKE KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslova §12-8 og §12-14, gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid på gnr. 127 bnr. 34 med flere - Johangarden på sørsiden av Giske.

Området er uregulert og er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til boligområde - framtidig. Videre er noe areal, som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål, medtatt - for å få til en akseptabel vegløsning for området. Formålet med planarbeidet er å regulere planområdet til frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er i samråd med kommunen, vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 15.10.2012. Videre har Komite for tekniske saker i møte 15.11.2012, sak KT-117/12, gitt aksept til oppstart av planarbeid. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i brevform. Oppstartsmeldingen kan ses på Giske kommune sine nettsider, www.giske.kommune.no.

Oppdragsgiver for planarbeidet er Boligbygg Møre AS og kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@logh.no) og rettes til Leite og Howden AS, innen 20.01.2013.

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

4.1 Overordnede planer

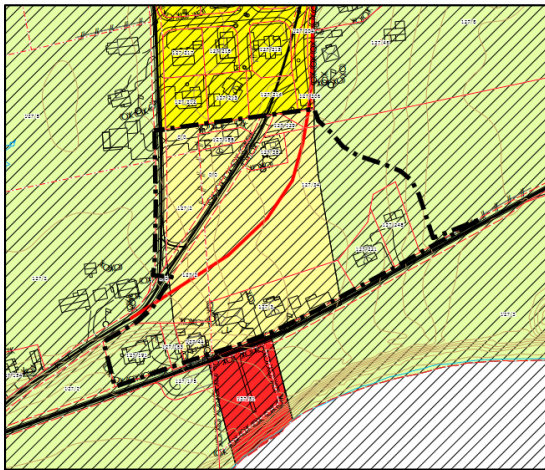
Planområdet er i hovedsak avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan, med ny tenkt veg gjennom området. Pga. forbedra vegløsning for planområdet er noe LNF-areal medtatt. Omdisponeringa er vedtatt godkjent i Giske landbruksnemnd i 2 omganger, den siste i møte av 07.09.2015.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

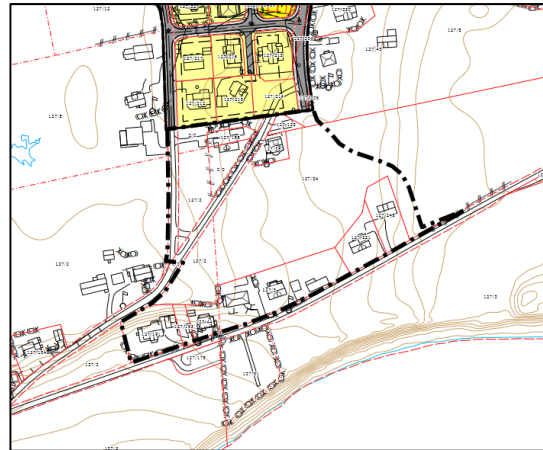
Området er uregulert.

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensende areal mot nord er regulert til boligbebyggelse, og infrastruktur herfra er tenkt videreført inn i og videre forbi langs omsøkt planområdes østlige side.



Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet svart linje i gjeldende kommuneplan.



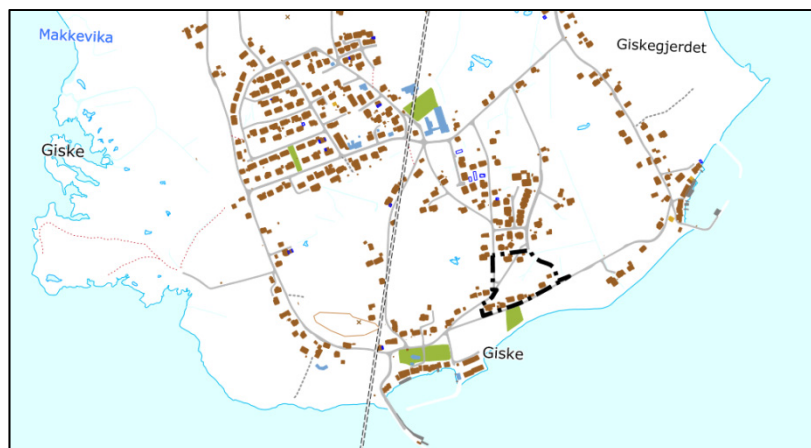
Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet svart linje sett ift. tilgrensende reguleringsplaner.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

• Beliggenhet

Planområdet ligger fint til sør-sørøst på Giske, og er, som øya ellers, flatt (den delen av området som er tenkt nybebyggelse på). Området er ca. 21 mål og adkomst er tenkt i forlengelsen av Kabbertavegen, jmf. kommuneplan.



Oversiktskart

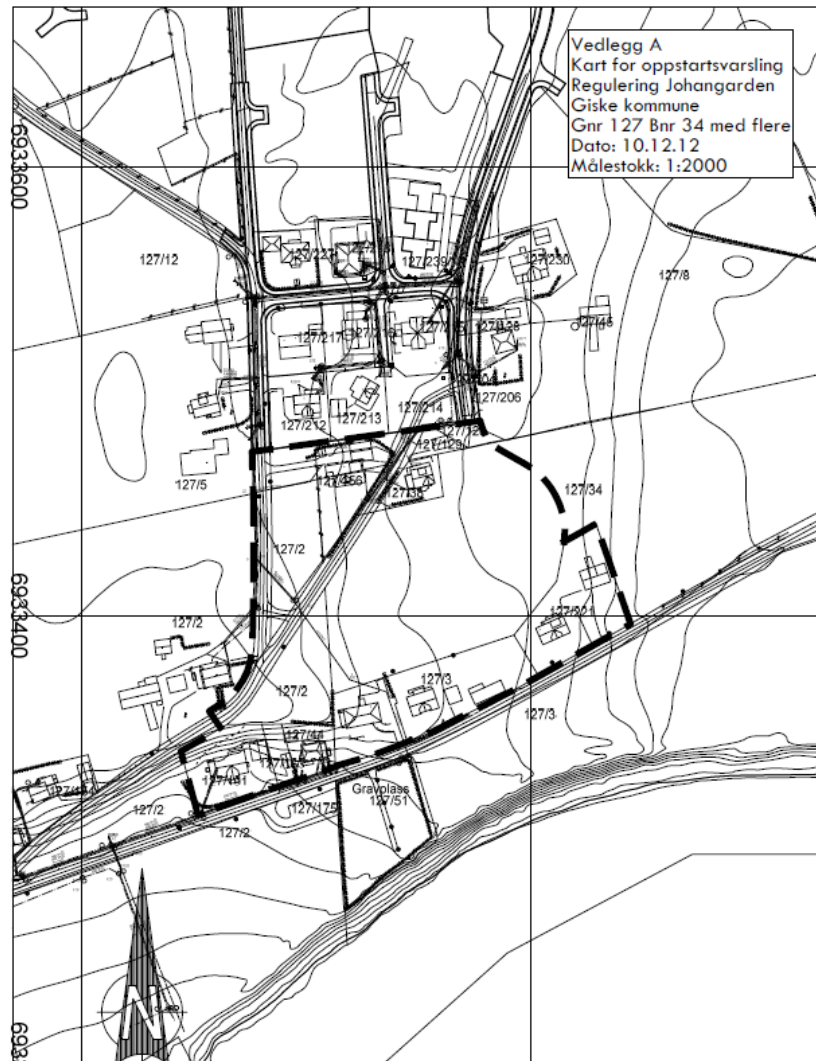
• Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet grenser mot eks. reguleringsplan «Myrane på Giske» i nord og mot Giskevegen i sør. I vest er del av Rabbevegen medtatt, i øst er begrensning blitt til som del av prosess vedr. omdisponering av areal, jmf. vedtak i Giske landbruksnemnd. Utbygger ønsker i utg.pkt. kun å regulere den ubebygde delen av omsøkt areal, men kommunen krevde at eks. bebyggelse i nærområdet skulle tas inn i planområdet. Før utlegging til offentlig ettersyn vart planområdet utvida mot sør og søraust, for å få med Giskevegen.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Pr. i dag ligger størsteparten av området ubebyggt. I nord og syd finner vi noe bebyggelse på fradelte tomter. Disse er medtatt i detaljreguleringen pga. at disse pr. i dag er uregulert og fordi avgrensning er fornuftig sett ift. arealbruk.

Området nord for planområdet er preget av boligbebyggelse. Sør for området ligger gravplass. Område øst og vest for planområdet er definert som dyrka mark.



Viser den ubebygde delen av planområdet. Bilde hentet fra Google Earth PRO

5.3 Stedets karakter

• Struktur og estetikk/byform

Ingen etablert struktur og estetikk/byform.

• Eksisterende bebyggelse

Eksisterende eiendommer sør for 127/34, men innenfor planområdet, består av eneboliger (gbnr. 127/3 og 127/221). Gbnr. 127/248 innehar en løe, men det er søkt om å bebygge eiendommen med ny enebolig. Eksisterende eiendommer nord for 127/34, men innenfor planområdet, består av eneboliger (gbnr. 127/38 og 127/156). Nærområdet ellers består i all hovedsak av enebolig-bebyggelse i to etasjer med saltak, med noe innslag av bebyggelse med valmtak og pulttak, samt noen rekkehus.



5.4 Landskap

• Topografi og landskap

Utbyggingsområde innenfor planen er forholdsvis flatt med svak stigning vestover. Høydekontene spenner seg fra kote 10 i øst til kote 14 i vest.

• Solforhold

Planområdet er sør- og vestvendt og har svært gode solforhold.

• Lokalklima

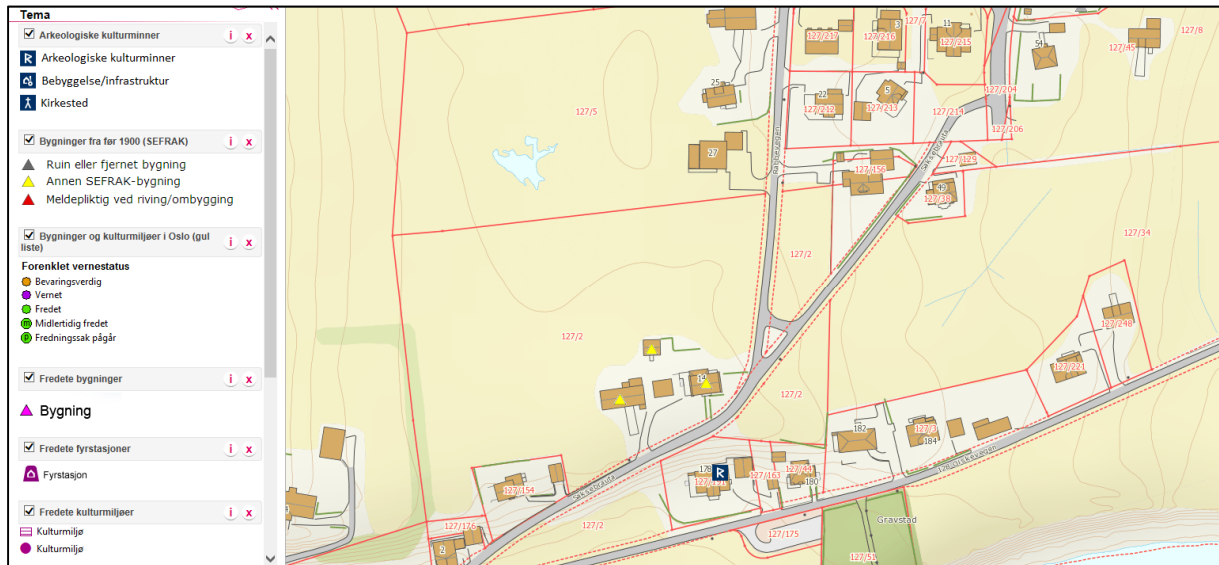
Lokalklima som for Giske for øvrig.

• Estetisk og kulturell verdi

Ingen særlige verdier innenfor planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Innsyn i databasen «Miljøstatus i Norge» avdekker at det finnes kulturminner innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet til området. Disse er utredet nedenfor:



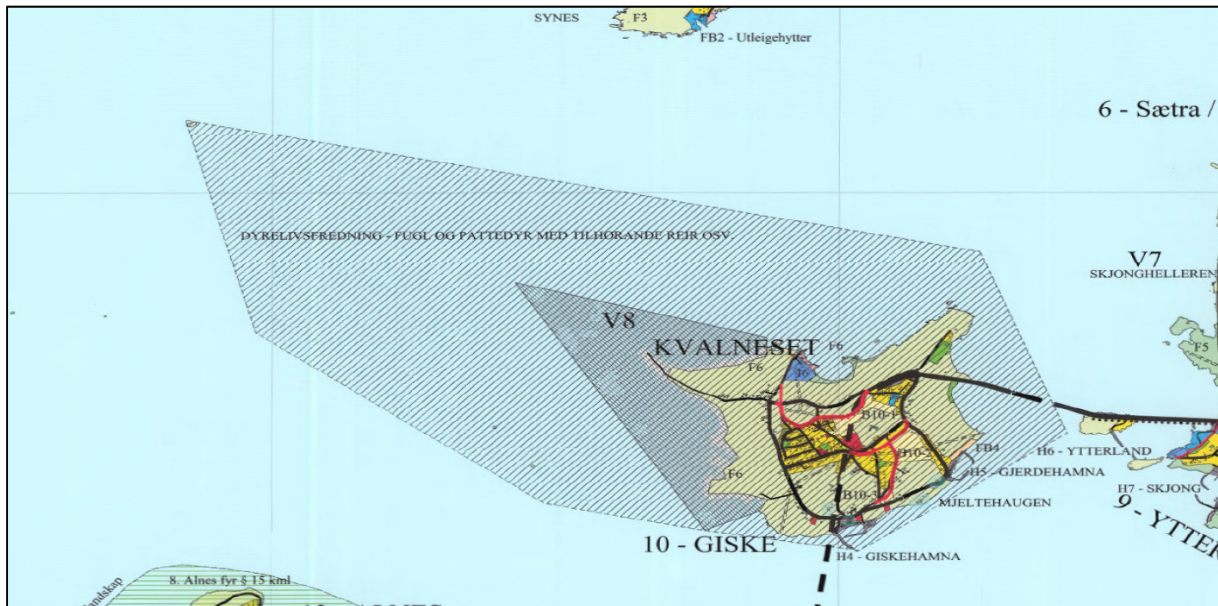
Utsnitt fra miljøstatus.no

Arkeologisk kulturminne: registrert for gnr. 127 bnr. 191. Vi forstår det slik av beskrivelsen fra nettsiden kulturminnesok.no at dette ble utgravd og fjernet i forbindelse med bygging av enebolig og garasje på tomte.

Sefrak-registrerte bygninger: 3 bygninger på gbnr. 127/2, rett over Rabbevegen, men utenfor planområdet, er Sefrak-registrerte. Det ene er registrert som våningshus, det andre som løe og det tredje som stabbur.

5.6 Naturverdier

Miljøstatus i Norge og Naturbasen viser at hele øya Giske er definert som naturvernområde, da i form av dyrelivsfredning for fugl og pattedyr.



Utsnitt fra kommuneplan som viser skravur for dyrelivsfredning

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er ikke benyttet som rekreasjonsområde for lokalbefolkningen.

5.8 Landbruk

Giske kommunes kartløsning på nett viser at planområdet historisk sett vært benyttet til landbruksvirksomhet.

5.9 Trafikkforhold

• Kjøreatkomst

Planområdet har adkomst via de kommunale vegene Rabbevegen eller Kabbertavegen.

• Vegsystem

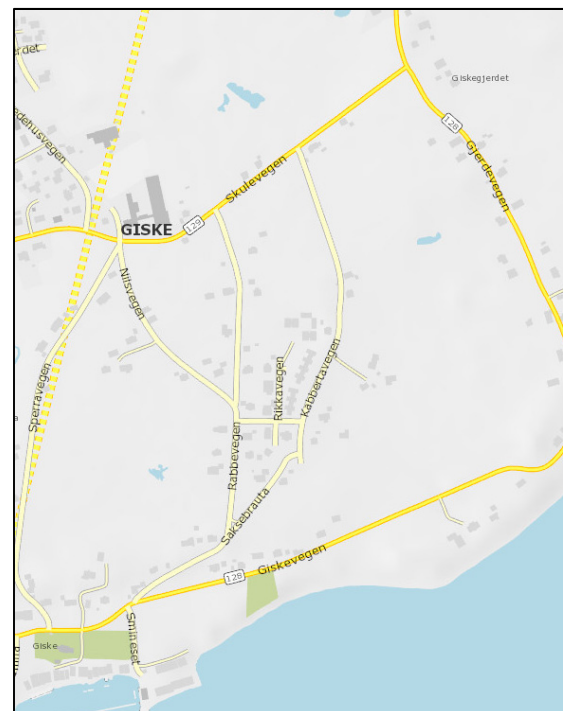
Eks. boliger sør i planområdet har adkomst direkte mot FV 128 Giskevegen. De eks. boligene nord i planområdet har adkomst via Rabbevegen, Kabbertavegen og Saksebrauta.

• Trafikkmengde

Ut fra at det er få etablerte boliger i området er det forholdsvis liten trafikkmengde innenfor planområdet. Eksisterende veger utenfor planområdet har dårlig standard.

• Ulykkessituasjon

Ingen kjente i planområdet og heller ikke utenfor (i nærheten) planområdet.



• Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Vegene i området er forholdsvis smale, men samtidig forholdsvis oversiktlige. Dette bidrar til at farten i området holdes nede. Fartsgrense for de kommunale vegene er 50km/t, fylkesvegene 30km/t. Det er ingen utbygde gangvegssystemer i området, og myke trafikanter ferdes langs vegene.



Bilde som viser eksempel på vegstandard i området – Rabbevegen

• Kollektivtilbud

Bussen går i rute langs fylkesvegene på Giske.

5.10 Barns interesser

Det finnes ingen etablerte lekearealer innenfor planområdet, men der er definert noen i forbindelse med gjeldende reguleringsplaner nord for omsøkt område.

Avstand til skole og barnehage er ca. 500 meter.

5.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet

Skolekapasiteten anses som tilfredsstillende.

• Barnehagedekning

Det er pr i dag god barnehagekapasitet i Giske kommune.

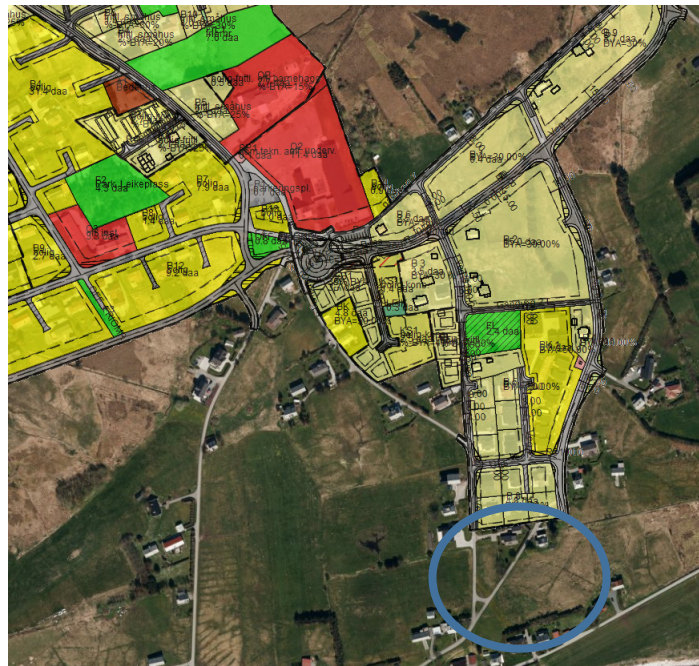
5.12 Universell tilgjengelighet

Området er flatt og er tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann, overvann og avløp

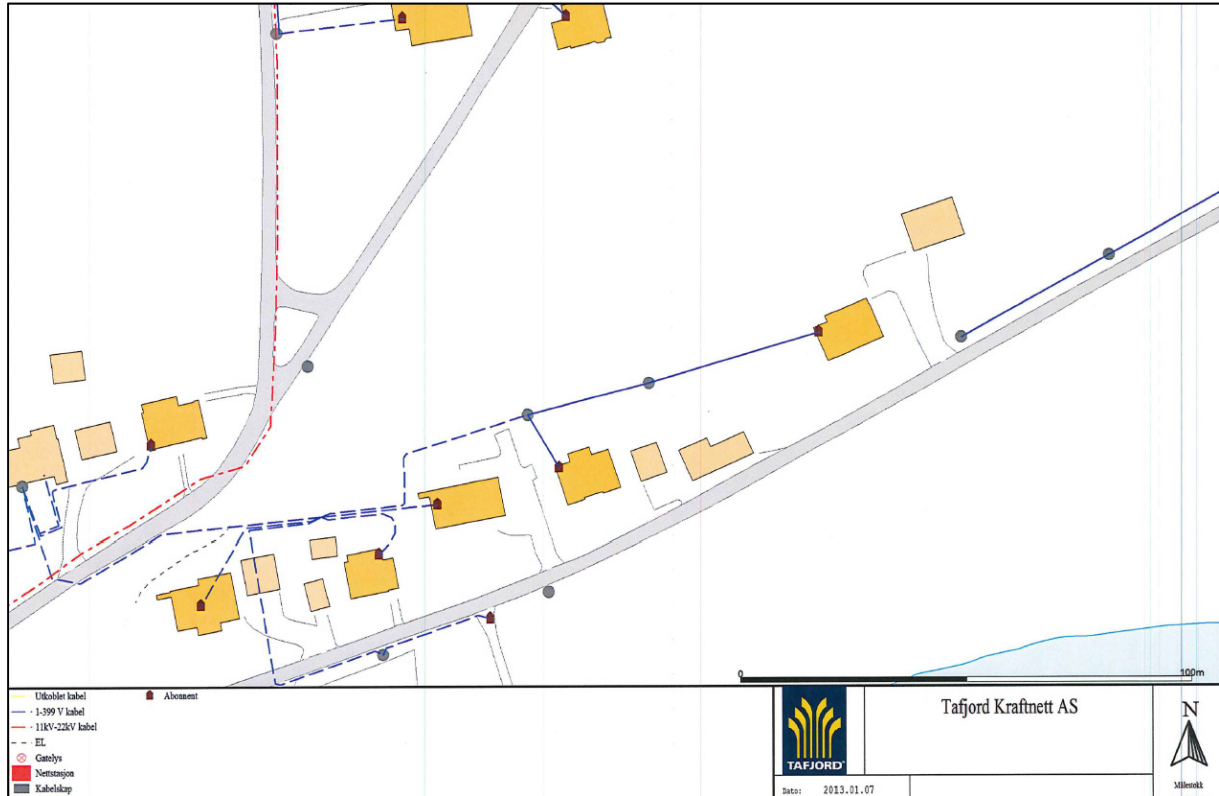
Eksisterende teknisk anlegg har god kapasitet.



Flyfoto/gjeldende reguleringsplan viser plassering av eksisterende arealer som kan benyttes av barn og unge i nærområdet. Planområdet er markert med blå sirkel.

• Trafo.

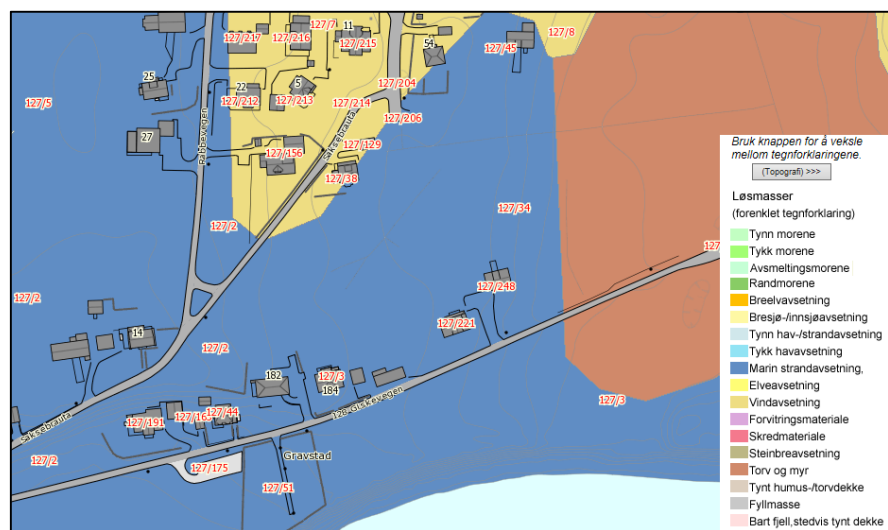
Det er ikke etablert nettstasjon innenfor tomte, men MøreNett har høyspent- og lavspentledninger i området, se nedenfor.



5.14 Grunnforhold

• Stabilitetsforhold.

NGU's løsmassekart viser at grunnen består av marine strand-avsetninger. Med tanke på den eksisterende etablering i området, og med bakgrunn i at det er ingen kjente setningsskader etc, anser vi at området er klarert ift. evt. farer tilknyttet byggegrunn.



• Evt. Rasfare.

En kontroll av skredsituasjonen i Skrednetts database viser at planområdet ikke er berørt av skredfare.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger i ett område med lav fartsgrense og liten trafikk og en anser ikke vegtrafikkstøy som noe fare for område.

5.16 Luftforurensing.

Ingen kjente kilder til luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise: ingen kjente forhold
- Rasfare - ingen
- Flomfare - ingen
- Vind - ingen
- Støy - ingen
- Luftforurensing og forurensing i grunnen - ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko - ingen
- Andre relevante ROS tema – ingen

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

Risikomatrise for området har ingen merknader

5.18 Analyser/ utredninger

Det har ikke vært behov for analyser/utredning i forbindelse med planarbeidet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, i tillegg til at det settes av areal til felles lekeplasser og offentlig vegareal. Det er også innregulert hensynssone friskt ved avkjørsler/kryss, med ett av underformålene som landbruksområde.

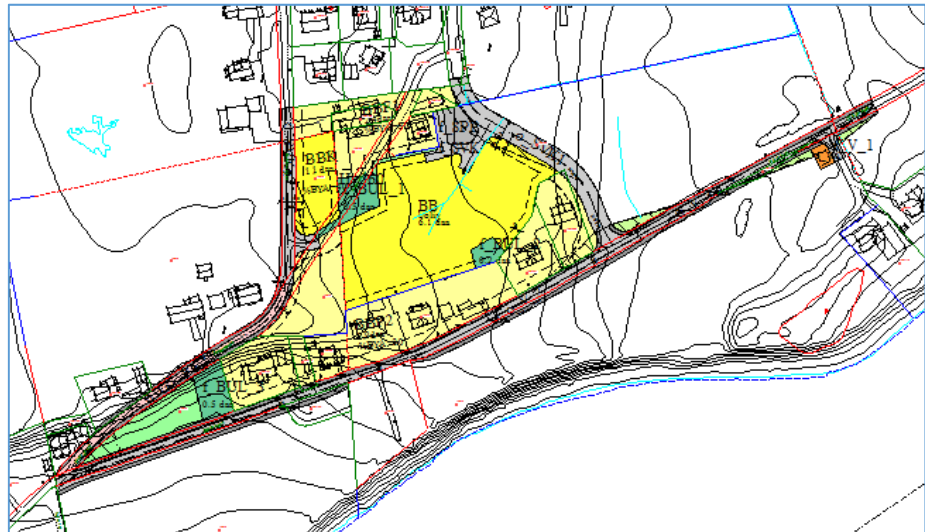
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Utbyggingsområdene innenfor planområdet er angitt som **BB, BBK og del av 127/2 som ligger i BBF2**. I disse avsettes areal til både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, jf. plankart og bestemmelser. BBF1 og BBF2 innehar eks. bebyggelse og kun en ny potensiell ingen nye tomt, og er medtatt blant annet pga.

nærhet til infrastruktur og som følge av mulig utbygging på del av 127/2. En legger til rette for at alle nye boenheter skal få en parkeringsplass under tak. Området BB og BBK er ikke inndelt i tomter, da en her ønsker å inneha muligheten til etablering av noe tettere bebyggelse, gjerne i form av rekkehus/eneboliger i kjede. Deling og byggesak for områdene BBK og BB (hver for seg) tas samtidig, og uten krav til detaljregulering.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
BB	Boligbebyggelse
BBF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BBK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
F_BUL	Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
Kjøreveg	
Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)	
Landbruksformål	
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
Friskt	

Illustrasjonen over viser de benyttede planformålene



Framlegg reguleringsplan

Felles lekeareal, f_BUL_1 er regulert med størrelse ca. 500 m², og f_BUL_2 med om lag 200 m², noe vi mener er akseptabelt i ett område der det legges til rette for en del frittstående bebyggelse. Dette sett i sammenheng med at omkringliggende tomter er store gjør at ett mindre avvik ift. kommunens lekeplassnormkrav til arealstørrelse er akseptabelt. Arealet er plassert midt i planområdet, er helt flatt og har 3 stk adkomster, jf. illustrasjonsplan. I tillegg er det regulert et lekeareal på om lag 500 m² vest i planområdet.

Vegene innenfor planområdet er tenkt offentlig, der o_SVK1 skal være del av fremtidig tenkt fylkesveg, knytt saman med o_V_2, som ny trase til Giske kirke. Det er gjennomgått omfattende

prosesser ang. utforming av vegen og en er kommet til at 10 meters bredde, med 6m byggegrenser fra formålslinje er tilstrekkelig.

o_SVK2 (Rabbevegen) er tatt med for å sikre videreføring av den regulerte vegen i gjeldende reguleringsplan nord for planområdet. Denne er regulert med 8 meters bredde, med 4 meters byggegrense fra formålslinje. BBK og ny tomt på del av 127/2 skal ha adkomst via denne.

Plankartet viser avkjørselspil til området BB, med direkte adkomst fra o_SVK1. Illustrasjonsplanen under viser hvordan adkomstsituasjonen blir for område BB.

o_V_2 er regulert med 10 m bredde, med kjørebredde på 6 m inklusiv skulder. Aust for kryss o_SVK1 og o_V_2 er o_V_3 regulert inn med 8,5 m bredde, med kjørebredde 4.5 m inklusiv skulder.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Som vist i illustrasjonsplanen er det lagt til rette for totalt 13 nye boenheter innenfor området BB.

Videre tenker en seg 3 boenheter i BBK. Utbyggerne er opptatt av å legge til rette for tilgjengelige boenheter, gjerne rettet mot eldre, noe som vil bety at mange av boligene etter all sannsynlighet kun vil ha ett plan.

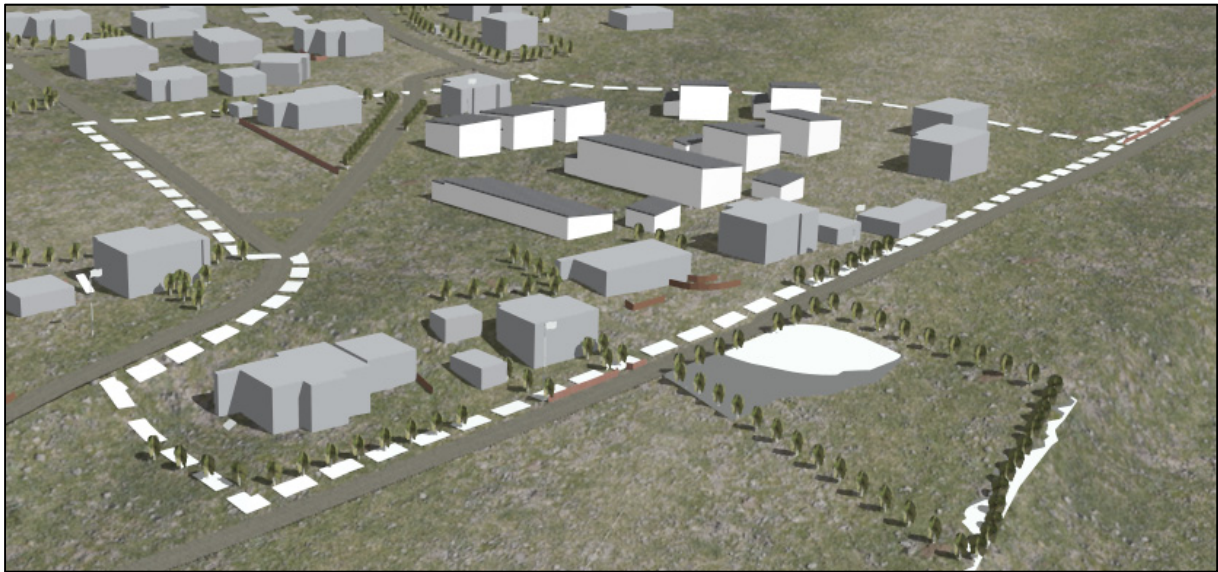
Uten at en skal binde plassering og type bebyggelse utover det bestemmelsene gir aksept for, kan en allerede nå angi at en ser for seg rekkehus på ett plan for hus 1 – 3 rekkehus på to plan for hus 4 - 6, kjedet eneboliger i 7 – 9, og frittstående eneboliger i 10 – 13, jf. illustrasjonsplan.



6.3.1 Bebyggelsens høyde

Man har brukt kommunens standardbestemmelse ang. høyder for planområdet. Dvs. maks gesimshøyde/mønehøyde på 7/8 meter for bygninger med møne, og maks gesimshøyde 8 meter for bygninger uten møne.

Det er likevel tenkt en noe lavere høyde for boligene 1 – 3, da disse etter all sannsynlighet bygget ut med kun ett plan. Dette vil gi bedre utsiktsforhold for boligene 4 – 13.



Illustrasjonen over viser volum dersom man velger enkel pulttaksform for bebyggelsen, med kun boligitasje i vestlig del av BB. Som 3D bildet viser ser en for seg en dempet utnyttelse av området, selv om planbestemmelsene gir åpning for noe høyere bebyggelse enn illustrasjonen viser.

6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

Utnyttelse for planområdet er 30 % BYA for BBF1, BBF2, 40 % BYA for BBK og 35 % for BB.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

I utbyggingsområdet, slik det er vist i illustrasjonsplanen tilrettelegges det for 13 stk. nye boenheter i BB. I tillegg anser en det som naturlig med 3 nye boenheter i BBK og 1-2 boenheter i del av 127/2 som ligger innenfor BBF2.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligtomtene vil få gode private uteoppholdsarealer og de vil være meget solrike. Området oppleves som luftig, med mye rom. I tillegg får området en sentralt plassert felles lekeplass angitt som f_BUL i plankartet.

6.5 Parkering

Man har tilrettelagt for 2 parkeringsplasser pr boenhet, der den ene kan være overbygd, enten frittstående eller sammenhengende med bolighus, eller i underetasje på bolighus.

Man har i illustrasjoner som følger planforslag vist plass for carport/garasjer for 1 bil pr boenhet, men det er ikke stilt krav til at del av parkeringskravet skal skje under tak.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Utbyggingsområdet ligger i forlengelsen av Rabbevegen og Kabbertavegen. Planforslaget legger opp til at adkomst til utbyggingsområdet BB skjer via Kabbertavegen, som den potensielle fremtidige del av fylkesvei. BBK og del av BBF2 (gbnr. 127/2) skal ha adkomst via Rabbevegen.

På grunn av dårlig standard på eksterne tilkomstvegar, Kabbertavegen og Skulevegen, er det lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av disse før det kan bli gitt byggeløyve innenfor planområdet.

Planområdet angitt med blå sirkel i kartutsnitt under.

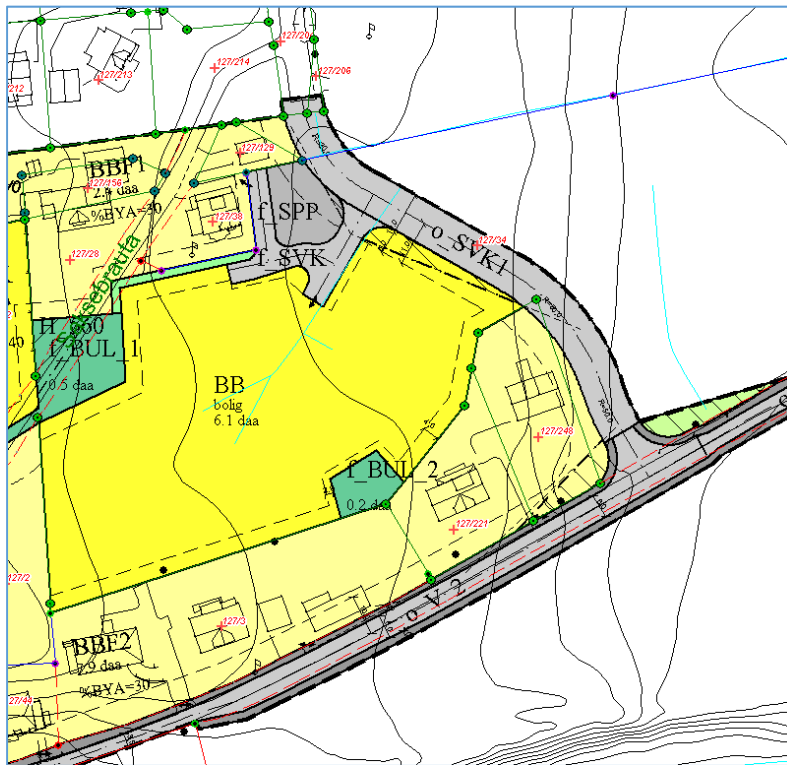


6.7 Trafikkløsninger

6.7.1 Utforming av veger

Vegene innenfor planområdet er tenkt offentlig, der o_SVK1 mulig skal være del av fremtidig tenkt fylkesveg. Det er gjennomgått omfattende prosesser ang. utforming av vegen og en er kommet til at en veg med 10 meters bredde vil ivareta fylkesvegstandard. Kurvaturer med mer er tilpasset nevnte standard.

o_SVK2 (Rabbevegen) er tatt med i reguleringsplanen for å sikre videreføring av den regulerte vegen i gjeldende reguleringsplan nord for planområdet. Denne er regulert med 8 meters bredde, og ender i en vendehammer mot saksebrauta.



En foretar en planmessig opprydning som sikrer at Rabbevegen (o_SVK2) avsluttes ved eks. adkomst til bolighus på gbnr. 127/2, samtidig som det her forutsettes etablert vendehammer tilpasset renovasjonsskjøretøy etc.

Som del av planprosess har en endt på at løsning der fremtidig fylkesveg på øya Giske vil gå via Kabbertavegen, langs områdets østre plangrense, for så å møtes i Giskevegen er den beste, jf. karutsnitt over. Vegen vil få akseptable stigningsforhold sett ift. den tidligere planlagte traséen der Saksebruata var ment å være en del av fremtidig fylkesveg.

6.7.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av felles leikeplass f_BUL.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Som for Giske ellers ferdes myke trafikanter i eks. vegsystemer, uten at en nødvendigvis har lagt til rette for etablering av gang-/sykkelvegssystemer. En slik løsning anses som tilstrekkelig også innenfor planområdet, da det er forholdsvis lite trafikk på øya, og i nærområdet til omsøkt område.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Fradeling og grensejustering blir foretatt etter planens godkjenning, og eiendomsforhold til felles veger blir tinglyst i tråd med aktuelle brukere av vegen.

6.8 Universell utforming

Byggeområdet er såpass flatt at det ligger til rette for etablering av universelt utformet lekeareal.

Fellesarealer skal ha maksimal stigningsgrad 1:20 i adkomster der dette er mulig.

6.9 Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal

Planen inneholder regulert lekeareal, f_BUL. Dette lekeareal har arealstørrelse som ikke fullt ut tilfredsstiller kommunens krav til lekeareal pr. bolig. Kommunen retningslinje sier 35 m² pr boenhet for lekeareal mindre enn 1200 m², og 25 m² pr. boenhet for lekeareal større enn 1200 m². I planforslaget har vi 700 m² felles lekeareal med krav om opparbeiding, noe som gir ca. 28 m² pr. boenhet (25 bueininger / 700 m²). Det er regulert inn et lekeareal vest i planområdet på om lag 500 m², uten krav om opparbeiding. I tillegg vil hver boenhet ha gode, private uteoppholdsarealer, spesielt eksisterende busetnad. Dette sammen med at en del av tomtene reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, og at en har store tomter (både bebygde og ubebygde) for omkringliggende eiendommer, gjør at en likevel anser lekearealet som akseptabelt. Det er stilt rekkefølgekrav ift. ferdigstilling av lekearealet f_BUL.

6.10 Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon



Området slik det fremstår bærer preg av at det har vært benyttet til jordbruk/landbruk, se ortofoto til venstre. Ved etableringa av nye boliger vil området preges av beplantede hager, og en vil få inn naturlig vegetasjon som hører til denne type etableringer, i tillegg til nødvendig

infrastruktur. Ved f_BUL_1 er det lagt inn omsynssone for å ta vare på eksisterende tre.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Storparten av området er i kommuneplanen avsatt til boligareal. Kommuneplanen, som er grovmasket, viser vegløsning som gjør utnyttelse av boligarealet vanskelig. Med bakgrunn i dette, ba vi Giske landbruksnemnd om tillatelse til omdisponering av noe areal som i kommuneplanen var avsatt til LNF-område. Etter en omfattende prosess ble slik omdisponering vedtatt, noe som betyr at ca. 3100m² LNF-areal er tatt med i planforslaget (østlig del) som veg- og boligareal.

6.12 Kollektivtilbud

Uendret. Buss passerer ved fylkesveg (Giskevegen).

6.13 Kulturminner

Møre og Romsdal fylke har påpekt at en arkeologisk registrering vil måtte gjennomføres før evt. plangodkjenning. Det er gjennomført arkeologisk registrering sommeren 2016, uten at det vart gjort funn av automatisk freda kulturminne.

6.14 Sosial infrastruktur

Utbygging vil påvirke sosial infrastruktur da utbyggingen er forholdsvis begrenset. Konsekvenser på grunn av utbygging er vanskelig å forutse, avhengig av hvem som kjøper bolig. Men inntil 25 nye boliger med om lag 2 personer per bolig, vil medføre konsekvenser.

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

Man planlegger tilknytning til eksisterende vann-/overvann-/ og avløpsnett. Kommunen har antydning tilstrekkelig kapasitet i området.

MøreNett har ved oppstartsvarsling antydning at en før utbygging bør ta kontakt, og at kostnader tilknyttet omlegging helt eller delvis må bekostes av utbygger. Kapasiteten i området vurderes som tilstrekkelig basert på uttalen.

6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug

Alle eiendommer i Giske kommune er omfattet av tvungen renovasjonsordning, og betaler gebyr for denne tjenesten. Avfallet fra husholdninger blir hentet en gang pr. uke for restavfall og hver 4. uke for papiravfall.

Man ser for seg at søppelhåndtering vil skje på samme måte som for eksisterende bebyggelse i området ved at hver boenhet har egne dunker for avfall og papir, og flytter disse til vegkanten på dagen for innsamling.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Ikke behov for avbøtende tiltak i forbindelse med planleggingen.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene gir rekkefølgebestemmelser vedr. opparbeiding av lekeareal.

7 Konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning med bakgrunn i at området er avsatt til boligformål i arealdelen, og basert på at vi har foretatt avklaringsrunder vedr. de arealer som avviker fra kommuneplanen (LNF-området i østlig del).

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Kommuneplanen åpner for boligbebyggelse lik planforslaget. Videre betinger planforslaget at deler av området, som i overordnet plan er avsatt til LNF-område, nå omdisponeres til veg-/boligformål.

Avviket ift. overordnede planer ligger i at ca. 3100 m² LNF-området omdisponeres til veg/bolig. Store arealer i umiddelbar nærhet vil på tross av omdisponeringen i stor grad være LNF-område.

8.2 Landskap

Virkning blir at området går fra å bli slått som jordbruksareal, til nå å bli ett velfungerende og funksjonelt boligområde.

8.3 Stedets karakter

Stedets karakter blir endret fra å inneholde et stort flatt gressteppe til å være bebygget og få opparbeidet hage, lekeplass og uteareal. Det vil komme ny bygingsmasse som vil skille seg ut fra eksisterende bygg i nærområdet.

8.4 Byform og estetikk

Planbestemmelsene åpner for fleksible valgmuligheter hva angår takform, men vi anser det som sannsynlig at en etablerer noenlunde lik stil jevnt over i hele området. Bebyggelse som planlagt faller naturlig inn i eks. bygningsmasse sør og nord for planområdet. Eks. bebyggelse er imidlertid planlagt med lavere byggehøyder enn omgivelsene ellers, blant annet for å ivareta omkringliggende bebyggelse sine utsiktsforhold.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Dette er nå avklart for automatisk freda kulturminne, jamfør arkeologisk registrering. Det er registrert SEFRAK bygg vest for planområdet, disse vil få ny omgivelser med ny bebyggelse innenfor planområdet.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Databasen «Miljøstatus i Norge» har ingen informasjon som indikerer at det innenfor planområdet finnes verdier i forhold til naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner etc.

- Naturverdier – Ingen virkning pga ingen registrerte naturverdier.
- Biologisk mangfold – Ingen virkning pga ingen registrerte områder med biologisk mangfold.
- Verdifull vegetasjon- Ingen virkning pga ingen registrerte områder med verdifull vegetasjon.
- Viltinteresser – ingen registrerte.
- Økologiske funksjoner – ingen registrerte.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Ingen virkning/konsekvens. Området har ikke vært benyttet som rekreasjonsområde. Saksebrauta vil med planen få vesentlig mindre trafikk og regulert som gang-/sykkelveg, del av trygg ferdselsåre mellom delar av øya.

8.7 Uteområder

Området vil inneha områder som blir opparbeidet til lekeareal og private uteoppholdarealer.

8.8 Trafikkforhold

• Vegforhold

Planforslaget tilrettelegger for en ny adkomstveg, samt en sørger for at en stor del av Saksebrauta fjernes, noe som anses som ubetinget positivt. Utbyggingen øker trafikkmengde noe (personbiltrafikk), men ikke ut over det en kan forvente basert på at området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Og legg i tillegg til rette for opparbeiding av bedre veg langs deler av Giskevegen.

• Trafikkøkning/reduksjon.

Planforslaget legger til rette for 13 nye boenheter i BB, 3 nye boenheter i BBK og 1-2 nye boenheter i BBF2 (del av 127/2), og genererer noe økt personbiltrafikk. Dette blir ikke ansett som akseptabelt med dagens vegstandard utenfor planområdet. Det er derfor sett rekkefølgekrav om opparbeiding av ekstern tilkomst veg før det kan bli gjeve byggeløyve innenfor planområdet. .

• Kollektivtilbud

Uendret i forhold til eksisterende situasjon.

8.9 Barns interesser

Barns interesser blir ivaretatt ved opparbeiding av lekeplassene f_BUL_# innenfor planområdet. Lekeplassene etableres sentralt i området. Positiv virkning.

8.10 Sosial infrastruktur

Utbygging er av en slik størrelse at man vurderer at skolekapasitet og barnehagekapasitet ikke blir påvirket i særlig grad.

8.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet vil bli tilstrebet opparbeidet etter prinsippet om universell tilgjengelighet, dvs stigning 1:20 for adkomst til fellesarealer og lekeareal. Dette vurderes som en positiv virkning av planforslaget. Emnet ivaretas ellers av gjeldende lover og forskrifter.

8.12 Energibehov - energiforbruk

Utbygging av bolig vil forholde seg til TEK vedr. energi.

8.13 ROS

- Rasfare – ingen konsekvens
- Flomfare – ingen konsekvens
- Vind – ingen konsekvens
- Støy – ingen konsekvens
- Luftforurensning – ingen konsekvens
- Forurensning i grunnen – ingen konsekvens
- Beredskap og ulykkesrisiko – ingen konsekvens
- Andre relevante ROS tema – ingen relevante tema

• Endringer som følge av planen.

Gjennomføring av planen gjør at man bygger ut iht. vedtatt kommuneplan, noe som anses som positivt. En vet at det er behov for boliger tilpasset de eldre, og de med nedsatt funksjonsevne ellers, og planforslaget tar slike hensyn med tanke på tenkt utnyttelse av området.

8.14 Jordressurser/landbruk

Omdisponering av ca. 3100 m² LNF-område. Gjennomført prosess med Giske landbruksnemnd.

8.15 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Det er under prosjektering og utbygging nytt VA-leidningsnett, med pumpestasjon.

• Trafo.

Det er antatt at det ikke er behov for ny trafo, basert på uttale fra MøreNett.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En får etablert flere boenheter som skal knyttes til offentlige veger og infrastruktur ellers. Dvs. at en kommunen kan kreve tilknytningsgebyr. Mulig konsekvens i form av utnytting av ny veg, men dette står åpent ift. fremtidig valg av ny fylkesvegtrasè.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen.

8.18 Interessesmotsetninger

En har i planprosessen hatt en del diskusjoner hva angår valg av fremtidig fylkesvegtrasè. I diskusjonene har både grunneiere, naboer, kommune og utbyggere deltatt. En mener at en har kommet frem til den løsningen som ivaretar helheten på en best mulig måte. Prosessen beskrives mer inngående under kap. 9.

8.19 Avveining av virkninger

Helhetlig sett er det viktig at arealer som er avsatt til ett gitt formål i kommuneplanen innenfor rimelig tid utvikles som planlagt. Det er tilfelle her.

Den største endringen i forhold til eks. situasjon blir at området nå benyttes til boligformål, med opparbeidede hager og utearealer, i motsetning til dagens situasjon, med ett stort gresskledd teppe. Vi vurderer at utnyttelse som angitt er riktig og en naturlig utvikling av ett boligområde, med eksisterende boliger både på nord og sør for de omsøkte arealene.

Vår vurdering er at konsekvens/virkning ved gjennomføring av planforslaget er positiv for nærmiljøet, samtidig som en utvikling som omsøkt tar omsyn til omkringliggende bebyggelse ved at en ser for seg forholdsvis lave bygninger med gode, åpne uterom.

9 Innkomne innspill/medvirkning

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Mener at det er grunnlag for å finne automatisk freda kulturminne, og at registrering må skje før eegengodkjenning av plan. Videre påpekes det at det må settes av tilstrekkelig areal til leik.

Kommentar: Arkeologisk registrering er ikke gjennomført i området. Utbygger har valgt å avvente denne til saken har vært ute til offentlig ettersyn. Det er avsatt tilstrekkelig areal til leik i området, jmf. kommunens retningslinje.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Med bakgrunn i at en tar i bruk landbruksareal til veggrunn for å frigjøre tomtegrunn, rår de til at planområdet reduseres. Ber videre om at barn og unges interesser ivaretas i planlegging.

Kommentar: Vedr. omdisponering av landbruksareal vises det til dialog med Giske landbruksnemnd, jf. vedlegg. Det er avsatt tilstrekkelig areal til leik i området, selv om dette er noe mindre enn kommunens retningslinje. Argumentasjon for å avvike retningslinjen er at hele leikearealet kan benyttes da området er helt flatt.

Statens vegvesen:

Sier at det mot fylkesveg 128 må tas hensyn til evt. fremtidig utvidelse, ved hjelp av byggegrenser. En evt. omklassifisering av fylkesvei 128 må tas ved neste rullering av kommuneplanen, men en må ta hensyn til vegbredde med mer på dette tidspunktet dersom noe slikt skal være mulig i fremtida. Sier at adkomst til området må skje fra nord. Foreslår å utvide plangrense mot øst for å kunne løse fylkesvegproblematikken ved en slik løsning.

Kommentar: Vedr. vegløsning er det brukt mye tid og ressurser og hele planprosessen ble satt på vent for avklaring av fremtidig fylkesvegtrasè, i håp om en snarlig løsning på dette. Vi har sett på vegløsningsalternativer der en går øst for 127/221 og ned på fylkesvegen i ett t-kryss, samt der en går vestover og via saksebrauta. Etter omfattende dialog med kommune og landbrukssjef er en kommet til at den beste løsningen er å legge fylkesvegtrasè øst for 127/221, i forlengelsen av Kabbertavegen, og ned på Giskevegen (fylkesvegen) i ett t-kryss.

NVE:

Viser til at planområde i NGU sitt løsmassekart ligger innenfor marine strandavsetninger. Dermed kan det ikke utelukkes at det finnes ustabile avsetninger i grunnen. Dersom det er mistanke om slik må det utføres ei grundigere geoteknisk undersøkelse.

Kommentar: I og med at det er etablert boliger i en hel rekke sør for området, samt at det ikke har vært registrert avvik/setningsskader (oss bekjent) i området, anser vi dette som akseptabel byggegrunn. Vi ser det likevel som nødvendig å påpeke at dersom en skulle få mistanke om dårlig byggegrunn under arbeid på tomta, må en avvente arbeidet og utrede temaet nærmere før videre arbeid.

Årim:

Generell informasjon om utføring av snuhammere for renovasjonskjøretøy. Videre opplyses det om løsninger der en har helt eller delvis nedgravde oppsamlingsenheter, i felles renovasjonsløsninger for boenhetene.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning og utbyggerne vil vurdere hvilke løsning en går for i etterkant av offentlig ettersyn.

Tafjord Kraft:

Sier at dersom det er nødvendig med omlegging av lavspenlinjer/lavspentkabler kreves det at omleggingskostnadene helt eller delvis dekkes av utbygger.

Kommentar: Dette vurderes sammen med utbygger i forbindelse med utbygging av området, og MøreNett kontaktes for råd vedr tilkobling/omlegging.

Trond R. Giske:

Ber om oversendelse av data vedr. vegføring.

Kommentar: Det har som nevnt over pågått en prosess vedr valg av potensiell fylkesvegtrasè. Derfor har vi sagt at valgt vegløsning blir tilgjengelig i forbindelse med offentlig ettersyn.

Advokat Hove på vegne av Jan Kåre Hatlø:

Ønsker ikke at planen benevnes med Johangarden. Bemerkar videre at vegføring som angitt ikke er i tråd med kommuneplan, og at det ikke er ønskelig med vegføring som begrenser hans muligheter til utvikling av eget areal. Slik sett bør byggegrensen potensiell fylkesvegtrasè legges såpass langt unna eiendomsgrenser at byggegrensen blir som i dag. Videre blir det opplyst at avvik fra kommuneplanens trasèvalg kun aksepteres dersom det ikke legger begrensninger på Hatløs tomt. Ber til slutt om at det er ønskelig at løetomta på 127/3 legges ut til konsentrert bebyggelse.

Kommentar: Plannavnet er endret til Giskeremen (Johangarden) jf. referat fra forhåndskonferanse med kommunen-Byggegrense vises ikke i plankartet, men reguleres av PBL og er dermed ivaretatt.

Dermed legges det ikke ytterligere begrensninger på tomtene som følge av reguleringsplanen. Løetomta er lagt inn med 30% utnyttelse slik resten av området er. Deling er ikke foreslått, da slike data ikke foreligger.

Unni Giske/John Arvid Giske:

Viser til artikkel i Øyeblikk og til at en stor del av deres tomt går med til vegløsning. Ellers ønsker de å se tekniske løsninger.

Kommentar: Dette er riktig. En stor del av deres eiendom går med til veg, men ikke mer enn det som er angitt i godkjent kommuneplan. Vegløsning som angitt gir videre større mulighet for utvikling av deres potensielle boligtomter utover etablert bebyggelse. BBK4 og den vestligste ubebygde tomta i BBF2 ligger på gbnr. 127/2.

Torkild Skjong:

Mener at vegføring som angitt er aktuell. Ber videre om at det legges frem detaljert informasjon om hvordan detaljreguleringen er tenkt løst.

Kommentar: Vår jobb er, sammen med kommunen, å finne de løsningene som vi mener er best for helheten uavhengig av direkte innspill fra naboer/partner i sakenes anledning. Samtidig skal vi gjøre vårt ytterste for å ivareta alles interesser.

*Tilleggskommentar til
innspill fra Unni
Giske/John Arvid Giske
og Torkild Skjong:*

Som del av innspillene og dialog i etterkant ble det avholdt ett møte på rådhuset 19.08.2014. Planlegger i Giske kommune førte referat fra møtet, se figur til høyre. Tegning som ble fremlagt i møtet, og som ble diskutert som en ønsket løsning, vises på neste side. Her ser en ett vegforslag der en ser for se at fremtidig fylkesvegtrasé går via Kabbertavegen, og rett ned til eks. fylkesveg øst for planområdet. Dette forslaget ble senere forkastet som følge av at en måtte ta vesentlig mer av areal som var avsatt til LNF-område, samtidig som det ville bli meget krevende å få til en tilfredsstillende løsning videre vestover forbi gravplassen. En valgte derfor løsning som foreslått i planforslag innsendt til kommunen 27.05.2015, med videreføring av Kabbertavegen på nordsiden av eiendommene som ligger langs fylkesvegen. Veggen skulle flettes sammen med eks. Saksebrauta, samtidig som den senkes før kryssningen slik at en får vesentlig bedre

Motereferat

Saksnr./Arkivkode 12/2019Løpenr. 24Dato: 20.08.2012

Motedato: 19.08.2014Motetid frå til: 1430 -1530Motestad: Giske rådhus

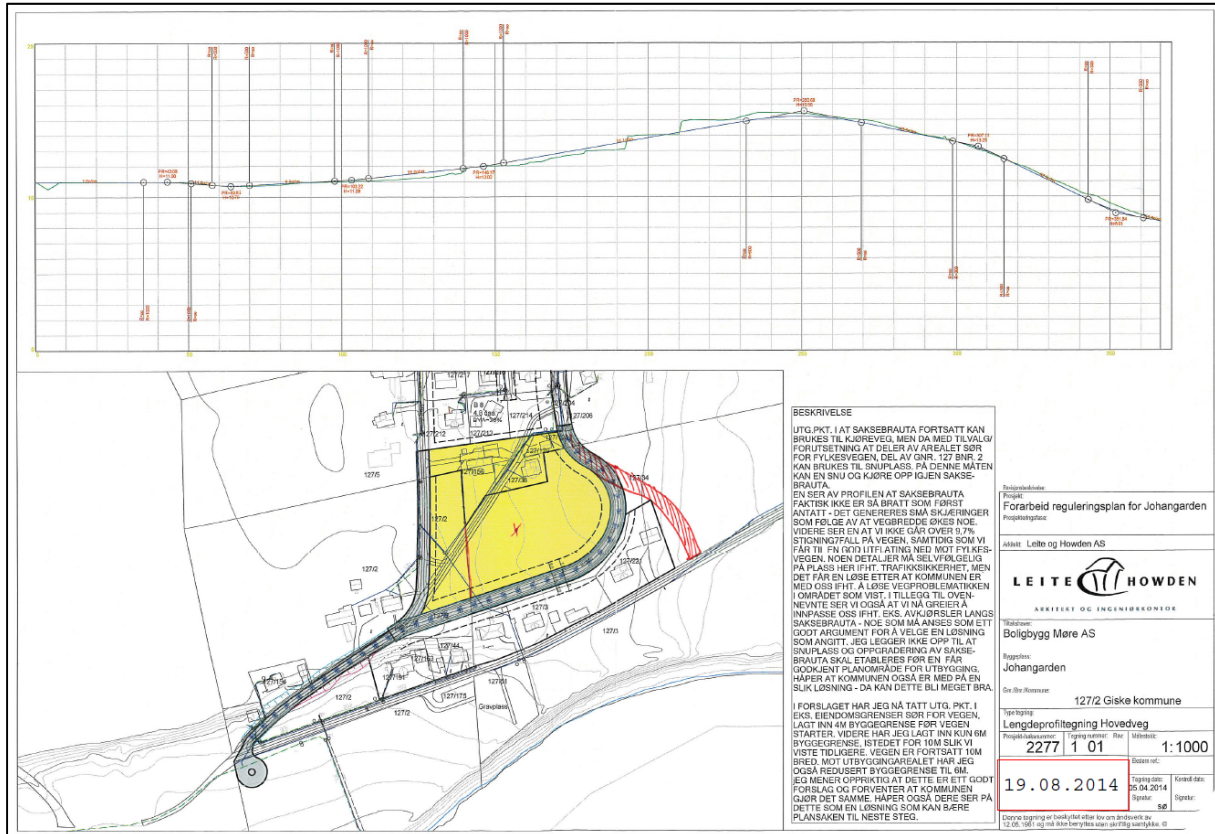
Moteleiar Bjarte FriisvoldReferent Bjarte Friisvold

Tilstades:
Torkild Skjong, nabo/grunneigar
John Arvid Giske, grunneigar
Georg Pedersen, utbygger
Arstein Furnes, utbygger
Sindre Øen, plankonsulent
Olav Megrund, leiar teknisk eining
Bjarte Friisvold, planleggar

Sak	Referat	Frist	Ansvarleg
Bakgrunn	I samband med reguleringsarbeidet for detaljplan Johangarden har det vore utfordringar med vegval for kommunal/eventuelt framtidig fylkesveg. Det har også vore spørsmål om del av planområdet skal vere med. Dette var bakgrunn til møte som plankonsulent har teke initiativet til.		
Tiltakshavar sine planar for området	Leggje til rette for utbygging for bustadar området og ny vegføring av eksisterande veg.		
Motereferat	Kommunen rår til felles regulering av område i arealdelen som er avsett til bustadfore mål, for få ei heilskapleg løysing, bruk og utnytting av området. Kommunen vil ta initiativ til å få med eigedomane gnr./bnr. 127/38, 127 og 156. Kommunen tek kostnadane med denne utvidinga. I samband med endring av veg som synt i arealdelen, må det gjerast ei grundig vurdering av konsekvensar i planomtalen for endra vegløyning, som skissert i skisse datert 19.08.2014. Det skal takast med eksisterande vegareal sør for planområdet og Saksebrauta. Ny vegløyning vil medføre omdisponering LNF-areal i		
	arealdelen, det må sendast søknad om dette til Landbruksnemnda, retta til Landbrukskontoret i Giske. Neste møte er 15. september. Etter avgjersle i Landbruksnemnda må eventuelt utvida planområde bli handsama politisk og deretter varsla med brev til grunneigarar, naboar og offentleg mynde.		

Vedlegg: Framlegg skisse ny veg, datert 19.08.2014

stigningsforhold på det som blir stående igjen av Saksebrauta. Videre vegprosjektering og kryssløsningen mellom Saksebrauta og eks. fylkesveg overlates til kommende kommuneplanprosess.



I etterkant av innsendt planforslag av 27.05.2015 er det avholdt flere møter, der også Landbrukssjefen ved John-Ole Aarsæther har deltatt, og en er kommet til at vegløsning som angitt i oversendt planforslag, og i tråd med skisse vist over, blir den beste for området som helhet. Det er derfor, som del av planprosessen og i ettertid av innsending av 27.05.2015, blir søkt om ytterligere omdisponering av LNF-areal. Dette ble innvilget i vedtak i Landbruksnemnda 07.09.2015.

10 Avsluttende kommentar

En detaljregulering av området, som resulterer i utbygging, er å forvente av omsøkte eiendom, da denne er avsatt til boligområde i kommuneplanen. Slik sett er utviklingen av området innenfor det vi vil kalle forutsigbart.

Utnyttelsen av området er som en kan forvente, med 13 boenheter innenfor ett utbyggingsareal på ca. 6 daa. En har hatt fokus på høy utnyttelse i % BYA i stedet for å legge til rette for bygninger med flere etasjer, noe som gjør endringen ift. dagens arealbruk så skånsom som mulig ift. etablert bebyggelse. Likeledes har en avsatt tilstrekkelig leikeareal sentralt i området som bidrar til at området er attraktivt for flere grupper mennesker.

Vår vurdering er at utbyggingsområdene er utformet på en slik måte at vi tilpasser eksisterende og ny bebyggelse på en fornuftig måte og bidrar til en positiv utvikling av området som helhet.

Selve planen ser bra ut i justert framlegg, men det er store utfordringer med trafikkøkning på alt godt under dimensjonerte eksterne tilkomst veger som gjør at kommunen vil sette krav rekkefølge for opparbeiding av eksterne veier før det kan bli gitt byggeløyve.

11 Vedlegg

Vedlegg i tillegg til plankart og reguleringsbestemmelser:

- 1 Illustrasjonsplan
- 2 ROS-analyse
- 3 Kunngjøring/varselsbrev planoppstart
- 4 Vedtak Giske landsbruksnemnd vedr. omdisponering av areal.

Ålesund, 22.05.2015

Rev. 03.06.2015

Rev. 23.12.2015

Rev. 12.01.2016

Rev 2016.08.17_GK

Rev 2016.11.21_GK

proESS AS



Sindre Øen

OVERBYGG

Flygt prefabrikkerte overbygg er konstruert og bygget i Norge for norske forhold. Eksteriøret kan tilpasses lokale krav når det gjelder utvendig kledning, taktekking og farge på beis/maling. Standard leveres overbyggene i dimensjonene 2,4 x 2,4 meter og (B) 2,4 x (L) 3,5 meter.

Flygt's overbyggproduksjon er fleksibel, og andre dimensjoner og utførelser kan leveres på spesialbestilling, opp til 3 x 7,8 meter. Til det norske markedet er det levert ca. 3000 hittil.

De oppgitte mål gjelder utvendig mål på bunnsvill.



EKSTERIØR



Prefabrikkerte overbygg.

