

Giske Kommune

Valderhaug 4
6050 Valderøya

VALDERØYA 13.09.22

Dykkar ref.:

Vår ref.:
2219 –Skjong

Dato:
13.09.2022



PLANINITIATIV

MESTERHUS
– det blir som avtalt



Innhald

➤ Planinitiativ detaljreguleringsplan for Skjong.....	2
1. Innleiing.....	2
2. Planinitiativ	2
3. Målet med planen.....	2
3.1 Verknadar av planinitiativet.....	3
3.1.1 Planområdet	3
3.1.2 Verknadar utanfor planområdet.....	3
3.2 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak.....	3
3.2.1 Busetnad	3
3.2.2 Leikeplass	3
3.2.3 Renovasjon.....	3
3.2.4 Køyretilkomst/avkøyrse/parkering	3
3.2.5 Vatn og avlaup	3
3.3 Utbyggingsvolum og byggjehøgder	4
3.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
3.5 Tiltaket sin verknad på tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse).....	4
3.6 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og eventuelt.....	4
pågåande planarbeid	4
3.6.1 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet	5
3.6.2 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a. ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	6
3.6.3 Kva aktuell offentlege organ og andre interesserte vert varsla om planoppstart:	7
3.6.4 Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	7
3.6.5 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.....	7
4 Oppsummering/konklusjon	7

➤ Planinitiativ detaljreguleringsplan for Ytterland, nord for Demma

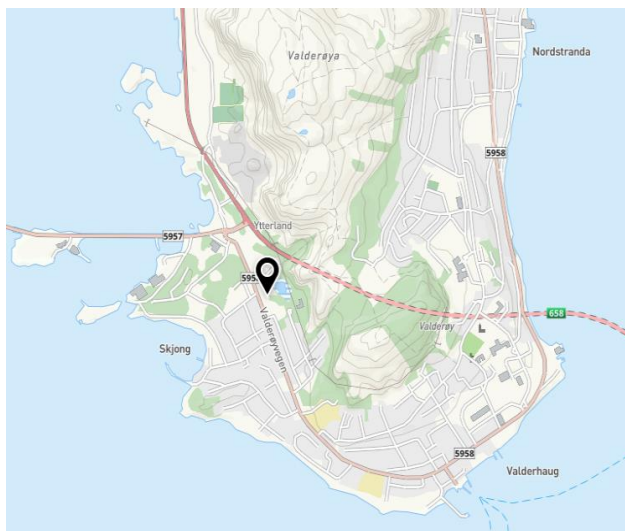
Framlegg til plannamn:	1532_20220*** Detaljregulering av Ytterland, nord for Demma
Gbnr:	186/2,186/29,186/485 og 186/232
Stad, adresse:	Leitaskaret 6, 6050 Valderøya
Framleggsstillar:	Fokus Bygg AS
Plankonsulent:	Fokus Bygg AS v/Martin Sørland og Oliver Eikeberg
Dato:	13.09.2022

1. Innleiing

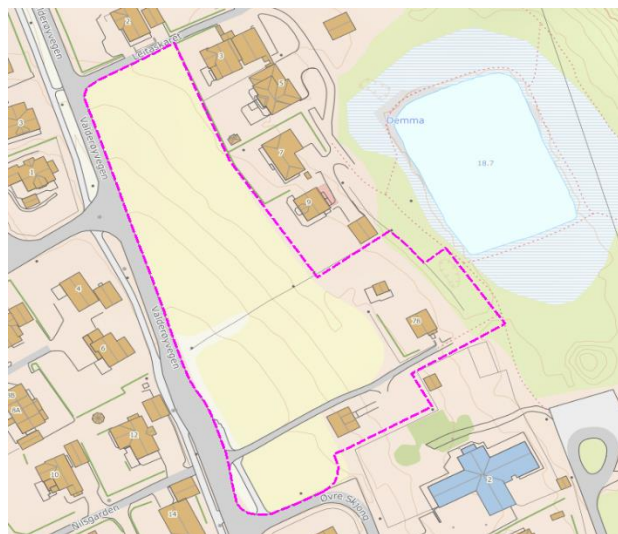
Grunna stor etterspurnad etter attraktive bustadar sentralt, ynskjer Fokus bygg AS å regulere Gbnr 186/2,186/29,186/485 og 186/232

Jamføre pbl § 12-8. 1. ledd andre punktum skal planspørsmålet leggast fram for Giske kommune i eit oppstartsmøte. Til førespurnad om oppstartsmøte skal det følgje med eit planinitiativ i samsvar med § 1 i forskrift om handsaming av private planframlegg.

2. Planinitiativ



Figur 1: Lokalisering av aktuell planområde



Figur 2: Førebels forslag til planområde, syner rosa line

3. Målet med planen

- Etablering av frittliggende og konsentrerte busetnadar innanfor område BKBva_6b i «Kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune 2018 – 2030»
- Etablering av tilkomst til planområdet frå Øvre Skjong vest frå skulen.
- Mogleg mellombels etablering av tilkomst frå leiteskaret nord aust frå planområdet.
- Etablering av leikeareal
- Etablering av støyveg

3.1 Verknadar av planinitiativet

3.1.1 Planområdet

- Planområdet Skjong ligg hovudsakleg på 186/2 og 186/29. Framlegg til plangrense regulere ein òg gbnr 186/485 og 186/232. Dette er for å både ha moglegheit til å etablere mellombels/fast tilkomst og syte for naudsynt fri sikt i avkøyrslene til planområdet.
- Endeleg planavgrensing vert definert i samarbeid mellom forslagsstillar og kommunen.

3.1.2 Verknadar utanfor planområdet

- Det vert noko auke i trafikken i gatene som betener nordleg del av planområdet. Trase er ikkje vald, og ein ynskjer å sjå på fleire alternativ til planprosessen. Planavgrensing tek høgde for dette, og plangrensa vert snevra inn når vi har konkludert med ein tilkomst som leggje til rette for alle partnar.
- Det vert auka trafikk i «Øvre skjong». Dette område er mest naturleg som ein tilkomstveg til planområdet, med at reguleringsplanen som ligg føre har tilrettelagd moglegheit for etablering av veg.
- Kapasiteten i eksisterande VA-nett vert vurdert i samråde med kommunalteknisk avdeling hjå kommunen.
- Barnetråkk traséen som liggje over planområdet må bli vurdert.
- Etablering av fleire nye bueiningar vil ha innverknadar på barnehage og skulekapasitet i området.
- Ny tilkomstveg gjennom planområde m/støyveg vil sikre barns tryggleik til aktivitet/skule.

3.2 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

3.2.1 Busetnad

- Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for etablering av både frittliggande og konsentrerte bustadar.

3.2.2 Leikeplass

- Utandørs opphaldsareal må bli vurdert i samråd med Giske kommune
- Krav om leikeareal. Dette vil vere synt i plankartet, og tilknytt funksjons og rekkefølgekrav igjennom juridisk bindande føreseger.
- Leikearealet vidareførast frå kommuneplanen som liggje føre
- Areal avsett til lek og rekreasjon skal ha ei hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukargrupper, uavhengig av alder og funksjonsnedsetjing

3.2.3 Renovasjon

- Gjennom planprosessen vil ein i samråd med ÅRIM vurdere løysingar for renovasjon.

3.2.4 Køyretilkomst/avkøyrsl/parkering

- Planområdet vil ha 2 avkøyringar. Ein presiserer at endeleg trase er ikkje vald, og at planområdet vert innskrenka når endeleg løysing er vald i samråd med kommunen.
- Parkering vil hovudsakleg vere i garasje/carport for einebustad. For konsentrerte bustadar vil parkering vert samla i felles område som til dømes cartportanlegg som vil bli harmonisert saman med støyveggen, langs gangveg/hovudveg.
- Det er ynskjeleg med 1.5 parkeringsplassar per småbustadar/leilegheit, og 2 parkeringsplassar per einebustad

3.2.5 Vatn og avlaup

- Ein ynskjer å kople seg på offentleg vatn og avlaup i området. Dette vert vurdert i samråd med Giske kommune.

3.3 Utbyggingsvolum og byggjehøgder

- Ynskjer å vidareføre det som ligg føre i tidlegare reguleringsplan «*Utnyttingsgraden er sett til inntil 40 % BYA. Største gesims høgde er sett til 7 m og største mønehøgde er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terreng*»

3.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

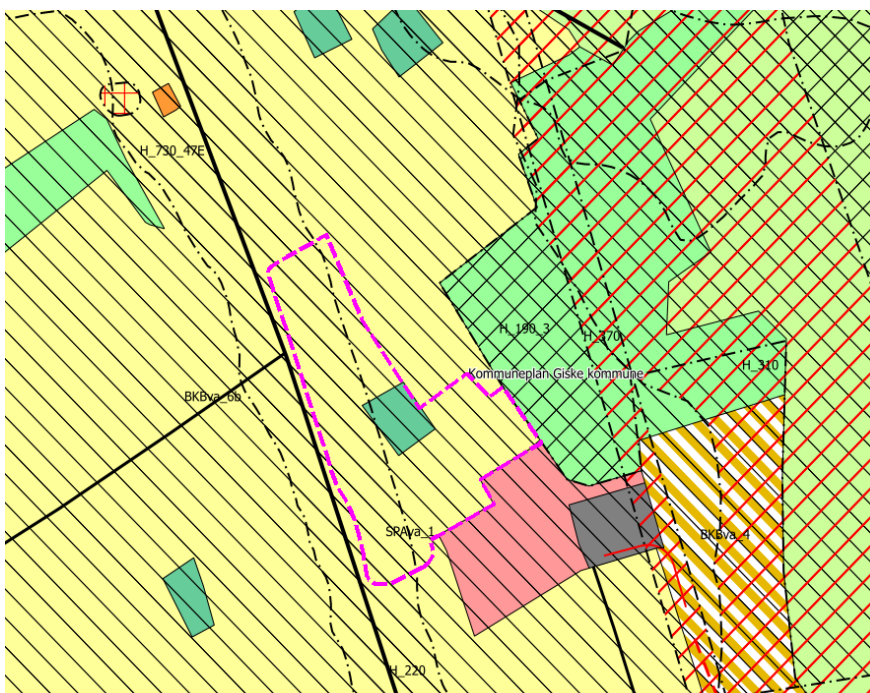
- Ynskjer å ha friheit til å sette opp bustadar med eit moderne preg. Dette er for å kunne tilby det marknaden etterspør. Det vil verte lagt vekt på at bygningane skal vere funksjonelle ved bruk (livsløp) av gjennomtenkte løysingar. Bygningane skal vidare vere bestandige og omjevande, gjennom bruk av gode materialar og harmoniske fargar.

3.5 Tiltaket sin verknad på tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)

- Som vedlegg 1 til planinitiativet, er det utarbeidd ein enkel stadanalyse med kart og foto av planområde og omgjevnader.
- Planområde grensar til fleire etablerte bustadfelt, og skule sør frå området.

3.6 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og eventuelt pågåande planarbeid

- I gjeldande kommuneplan for Giske er arealet avsett til bustadar med nemning BKBva_6b. Det ligg føre ein detaljregulering 1532_2012001 som kommuneplanen erstattar. Ein vil igjennom detaljreguleringa gripe inn i dei eldre reguleringsplanane «Ytterland, nord for demma» (1532_2012001), «Skjong/Ytterland nord for demma»(1532_2017004). Ein er vidare ikkje kjent med at der er pågåande reguleringsplanarbeid i området.



Figur 3: Utsnitt frå kommuneplanen Giske Kommuneplan 2018 – 2030



Figur 4: Gjeldande reguleringsplanar (Planavgrensing syner rosa line)

3.6.1 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- Vegane rundt planområdet vert tilført meir trafikk.
- Ålmenta har interesse av å kome seg gjennom planområdet
- Barnetråkk syner aktivitet i området

3.6.2 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a. ved å førebyggje risiko og sårbarheit.

- Risiko er vurdert gjennom ei sjekkliste for potensielle, uønskelege hendingar. ROS-analysen vil følgje metoden i DSB «Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging» frå 2017. Sjekklista er førebels, og kan brukast som eit utgangspunkt i dialog med kommunen under oppstartsmøtet.

Tema	Døme uønskete hendingar	Aktuelt i planområdet?	Grunngjeving og kjelde
STORE ULYKKER	Ulykker i næringsområde med samlokalisering av fleire verksemdar som handterer farleg stoff og/eller farleg avfall	Nei	Ikkje aktuelt i, eller i nærheita av, planområdet
	Brann/eksplosjon, utslepp av farleg stoff, akutt forureining (storulykkeverksemd, f.eks. prosessindustri, tankanlegg for væsker og gasser, eksplosiv- og fyrverkerilager)	Nei	Ikkje aktuelt i, eller i nærheita av, planområdet
	Brann i bygningar og anlegg (f.eks. tilkomst for nødetatar, sløkkevatn kapasitet, responstid, behov for nye beredskapstiltak)	Ja/nei	Vegleiar TEK17, kap. 11. Området ligger ca. 5km frå nærmaste brannstasjon. Sløkkevatn kapasitet må vurderast.
	Større ulykker (veg, bane, sjø, luft)	Nei	DSB (kart)
NATURFARE	Overvann	Ja	Klimaprofil for fylket. Klimaendringane vil føre til behov for tilpassing til kraftig nedbør og øktproblem med overvann.
	Flom i store vassdrag (nedbørfelt >20 km ²)	Nei	NVE atlas
	Flaumfare i små vassdrag (nedbørfelt <20 km ²)	Nei	NVE atlas
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	Nei	NVE atlas
	Skred i bratt terreng Lausmasseskred (jordskred) Flaumskred Snøskred Sørpeskred Steinsprang/ steinskred	Ja	NVE skredfarekartlegging i Giske kommune 2016 (Lausmasse – Marin strandavsetning)
	Fjellskred (med flodbølge som mogleg følge)	Nei	Ingen kjente ustabile fjellparti i området. Kilde:NVE-atlas
	Kvikkleireskred (i områder med marine avsetningar)	Ja	NVE skredfarekartlegging i Giske kommune 2016
	Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning	Nei	NVE atlas
	Skog- og lynnbrann (tørke)	Nei	Ikkje utover det som er vanleg i eit naturområde.

3.6.3 Kva aktuell offentlege organ og andre interesserte vert varsla om planoppstart:

- Aktuelle offentlege fagmynde vil vere statsforvaltaren, fylkeskommunen, vegvesenet, NVE, kommunen sin teknisk avdeling, representantar (folkehelsekoordinator, born & unge/eldre/universell utforming/funksjonsnedsetjing)
- Etter at plangrensa er definert i samråd med kommunen, vert naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar varsla pr. brev og/eller e-post.

3.6.4 Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.

- Det er tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mfl. vert inviterte til å kome med innspel gjennom varsling av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsider).
- I tillegg til varslingsbrev, vert varsel om oppstart av planarbeid annonsert i lokale avisa samt sosiale medium.

3.6.5 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.

Etter Forskrift om konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven (KU-forskrifta) § 4-2 ledd, skal den som fremjar forslag til plan etter plan og bygningslova sjølv vurdere om planen fell inn under forskrifta sitt saklege verkeområde.

Planlagt reguleringsplan er i samsvar med overordna plan og vert difor vurdert til ikkje å falle inn under §6 i forskrift om konsekvensutgreiing. Planen gjeld tiltak etter plan- og bygningslova, og fell såleis heller ikkje inn under forskrifta §7. Planlagt reguleringsplan vil ikkje legge til rette for tiltak innanfor vedlegg II og fell såleis ikkje inn under forskrifta §8.

Med dette som grunnlag er planarbeid vurdert å ikkje falle inn under forskriftas saklege verkeområde, og dermed heller ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU). Verknad av plan vil bli vurdert i planomtalen.

4 Oppsummering/konklusjon

Tiltaket er i samsvar med planar og føringar som ligg føre, og vurderast elles som lite konfliktylt. Ein ser difor fram til ein konstruktiv og aktiv prosess fram til eit planvedtak, der òg kommunen sine representantar for veg, vatn og avlaup møter med god dialog fram til endeleg vedtak der fleire kan realisere draumen om leilegheit eller familiebustad på Valderøya

Vi vonar god dialog og saksbehandling

Med vennleg helsing

Fokus bygg AS

