

Plot Arkitekter AS, 18.10.23

Reguleringsendring for bustadutvikling på gards og bruksnummer 188/1.

Planomtale

Innhald

1 Samandrag.....	3
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikta med planen	4
2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigeforhold	4
2.3 Tidlegare vedtak i saken.....	4
2.4 Krav om konsekvensutredning.....	4
3 Planprosessen.....	5
3.1 Varsel om oppstart.....	5
4 Planstatus og rammevilkår	6
4.1 Overordna planer og gjeldande regulering.....	6
5 Skildring av planområdet, eksisterande forhold	7
5.1 Plassering og nærområde	7
5.2 Kulturminne og kulturmiljø	9
5.3 Rekreasjonsverdi	9
5.4 Køyretilkomst, vegsystem og kollektivtilbod.	9
5.5 Barns interesser og rekreasjonsverdi i området.....	11
5.6 Naturverdiar	12
5.7 Sosial infrastruktur	13
5.8 Universell tilkomst.	13
5.9 Teknisk infrastruktur.	13
5.10 Grunnforhold, støy og forureining.....	13
5.11 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon).....	14
6 Skildring av planforslaget	18
6.1 Planlagt arealbruk	18
.....	18
6.2 Reguleringsformål.....	18
6.3 Bygningsmassen si plassering og utforming	19
6.3.1 Bygningsmassen si høgde	20
6.3.1 Grad av utnytting og antal bustader	20
6.4 Bustadmiljø	20
6.5 Parkering	20
6.6 Tilknytting til infrastruktur	20
6.7 Trafikkkløysing	21

Reguleringsendring for bustadutvikling på g/bnr. 188/1.

6.7.1 Køyretilkomst	21
6.7.2 Krav til samtidig opparbeiding	21
6.7.3 Tilgjenge for gåande og syklande.....	21
6.7.4 Felles tilkomstveg, egedomsforhold	21
6.7 Miljøoppfølging	21
6.8 Uteopphaldsareal.....	21
6.9 Renovasjon	21
6.10 Avbøtande tiltak i høve til ROS.....	21
6.11 Rekkjefølgjekrav	22
7 Verkingar/konsekvensar av planforslaget.....	23
7.1 Overordna plana	23
7.2 Landskap	23
7.3 Stadens karakter	23
7.4 Buform og estetikk.....	23
7.5 Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova.....	23
7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	23
7.7 Uteområder.....	23
7.8 Trafikkforhold.....	23
7.9 Barns interesser	23
7.10 Sosial infrastruktur	23
7.11 Universell tilkomst	24
7.12 Energibehov – energiforbruk	24
7.13 ROS (konsekvensar av planforslaget).....	24
7.13.1 Rasfare	24
7.13.2 Flaumfare	24
7.13.3 Vind	24
7.13.4 Støy	24
7.13.5 Luftforureining	24
7.13.6 Forureining i grunnen	24
7.13.7 Beredskap og ulykkesrisiko	24
7.14 Teknisk infrastruktur	24
7.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen	24
7.16 Konsekvensar for næringsinteresser.....	24
7.17 Interessemotsetningar	24

1 Samandrag

Planomtalen er utarbeida i forbindelse med ei reguleringsendring etter forenkla prosess i medhald av Plan – og bygningslova § 12-14. Formålet med reguleringsendringa er tilrettelegging for etablering av 3 einebustadtomter på den delen av G/bnr. 188/1 i Giske kommune som er sett av til offentleg/allmenntilgjengelig formål i reguleringsplanen «Endring av plan for Skjong Ytterland Del II og III» med planidentifikasjon 1994001.

Planen er utarbeida av Plot Arkitekter AS på oppdrag frå Kåre Ytterland. Oppdragsansvarleg i Plot Arkitekter AS har vore Mathilde Herdahl. Kontaktperson i Giske kommune er Gerd-Alice Blindheim.

Ålesund, 18.10.23



Mathilde Herdahl

Master i Arkitektur

2 Bakgrunn

2.1 Hensikta med planen

Hensikta med planen er å legge til rette for etablering av einebustad tomter på den delen av G/bnr. 188/1 i Giske kommune som er sett av til offentleg/allmennyttig formål i reguleringsplanen «Endring av plan for Skjong Ytterland Del II og III» med planidentifikasjon 1994001.

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigeforhold

Planen er utarbeida av Plot Arkitekter AS på oppdrag frå Kåre Ytterland. Kåre Ytterland eier heile planområdet.

2.3 Tidlegare vedtak i saken

Det er ingen tidlegare vedtak i denne saka.

2.4 Krav om konsekvensutredning

For å kunne avgjere om planen inneberer krav om konsekvensutredning, må innhaldet og omfanget av planen vurderast opp mot Forskrift om konsekvensutredning. I samråd med kommunen er det konkludert med at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart

Reguleringsendringa er utarbeida etter forenkla prosess i medhald av Plan og bygningslova §12-14. Dette inneber at det ikkje er krav om offentleg ettersyn eller høyring av aktuelle partar. Planforslaget vil bli sendt Giske kommune for behandling og vedtak.

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordna planer og gjeldande regulering



FIGUR 1 UTSNITT AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR GISKE KOMMUNE 2017 – 2029

Planområdet er sett av til bustad i arealdelen av kommuneplanen for Giske kommune 2017 – 2029.

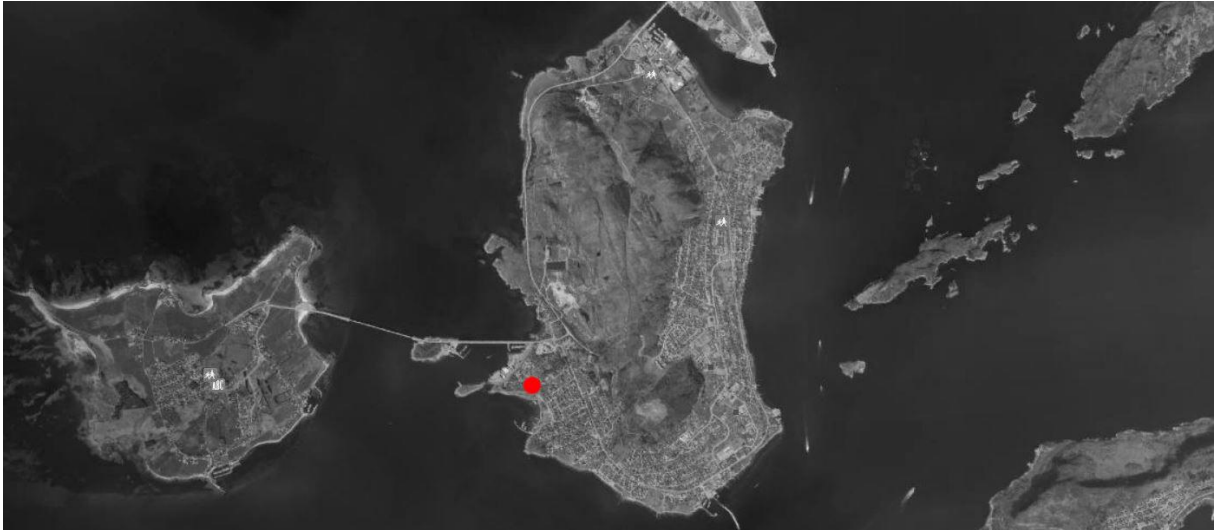


FIGUR 2 UTSNITT AV GJELDANDE REGULERINGSPLAN

Planområdet er sett av til offentlig/allmenntilgjengelig formål i gjeldande reguleringsplan «Endring av plan for Skjong Ytterland Del II og III». Planområdet grenser i vest til planen «Skjong Ytterland Del II og III», planID 1988006. I sør grenser det til «VA-trase/turveg Ytterland», planID 2016005.

5 Skildring av planområdet, eksisterande forhold

5.1 Plassering og nærområde



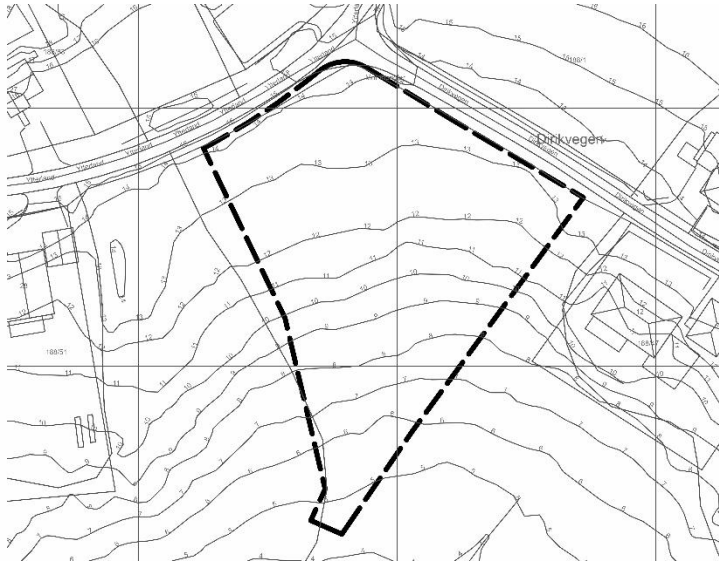
FIGUR 3 PLASSERING AV PLANOMRÅDET PÅ VALDERØY

Planområdet ligg sørvest på Valderøya i Giske kommune, rett ved Skjongvika.



FIGUR 4 PLANOMRÅDET LIGG VED SKJONGVIKA

Reguleringsendring for bustadutvikling på g/bnr. 188/1.



FIGUR 5 UTSNITT AV KARTGRUNNLAG SOM VISER PLANGRENSEN

Planområdet er på ca. 3 daa, og har ei flott sørvest vendt orientering mot Skjongvika og Valderhaugfjorden. Planområdet er ikkje utbygd og består i dag av lauvtre og høgt gras.



FIGUR 6 BILETE SOM VISER UTSIKTA FRÅ PLANOMRÅDET, OG VEGETASJONEN.



FIGUR 7 EINEBUSTADER OG KØYREVEG I NÆROMRÅDET

Rundt nordlege delen av planområdet ligg det ein del einebustader, og i sør er det eit grøntområde med tursti.

5.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i planområdet.

5.3 Rekreasjonsverdi

Planområdet ligg i nær tilknytning til Skjongvika og Ytterlandneset som er eit sørvest vendt, lite strandparti på Valderøya. Området er nytta til småturar, bading og fiske. Planområdet i seg sjølv har ingen kjent bruk til rekreasjon.

5.4 Køyretilkomst, vegsystem og kollektivtilbod.



FIGUR 8 FYLKESVEGEN ER VIST MED ORANSJE, TILKOMSTVEGEN TIL PLANOMRÅDET MED RAUD.

Reguleringsendring for bustadutvikling på g/bnr. 188/1.

Det er i dag ikkje opparbeida gang og sykkelfelt langs tilkomstvegen til planområdet, og det er køyretilkomst som vist i kartet over. Regulerte gang og sykkelvegar er vist med svart stipling i karta under, det same er regulert tilkomstveg. Det er ikkje registrert trafikkulykker i området. Det er om lag 320 m til kollektivtransport (buss) på Ytterland.



FIGUR 9 REGULERTE GANG OG SYKKELVEGAR SOM KNYT SEG PÅ PLANOMRÅDET VIST MED SVART.



FIGUR 10 REGULERT TILKOMST FOR BIL

5.5 Barns interesser og rekreasjonsverdi i området



FIGUR 11 REGULERTE LEIKEPLASSAR/IDRETTSANLEGG I NÆRLEIKEN AV PLANOMRÅDET

Det er om lag 200 meter til den regulerte leikeplassen (merka mørk grøn i biletet over), og 50 meter til det regulerte idrettsanlegget (merka lys grøn i biletet over).



FIGUR 12 KART SOM VISER REGULERT GRØNTSTRUKTUR I OMRÅDET. LEIKEPLASSAR OG IDRETTSANLEGG ER MARKERT MED MØRK GRØN.

Det er rikeleg tilgang på grøntstruktur i nærområdet til planen. Planområdet ligg i nær tilknytning til Skjongvika og Ytterlandneset som er eit sørvest vendt, lite strandparti på Valderøya. Området er nytta til småturar, bading og fiske av folk i alle aldrar.



FIGUR 13 TURVEG I TILKNYTING TIL GRØNTAREALET I SKJONGVIKA

Arealdelen til kommuneplanen set krav til at det ikkje skal vere meir enn 50 meter frå bustad til nærleikeplass, og at nærleikeplassen skal vere på minst 50m² per buening. Vi viser elles til føresegnar og retningslinjer til Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 for meir spesifikke krav til leikeplass.

5.6 Naturverdiar

Naturmangfaldlova krevjar at prinsippa i §§ 8 til 12 skal leggst til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit, derunder planarbeid. Dette omfattar blant annet krav til kunnskapsgrunnlag, føre-var prinsippet, dekning av kostnader og driftsmetoder/teknikk.

- Vedtak som gjelder naturmangfaldet, skal basere seg på vitenskapelig kunnskapsgrunnlag. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i et rimeleg forhold til sakskarakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Jfr. §8.
- Føre-var prinsippet, jfr. §9. Ved manglande kunnskap om verkingar på naturmiljøet skal det tas sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet.
- Påverking på eit økosystem skal vurderast ut frå den samla belastninga som økosystemet kan bli utsett for. Jfr. §10.
- Kostnadene ved svekking av miljøet skal berast av tiltakshavar, jfr. §11.
- Det skal brukast miljøforsvarlege driftsmetoder og teknikkar, jfr. §12.

Det er i denne saken ikkje kjent verneinteresser innanfor naturmangfaldet. Det er derfor vurdert at nye tiltak her ikkje vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet. Kunnskapsgrunnlaget er henta frå www.artskart.artsdatabanken.no.

5.7 Sosial infrastruktur

Skjong barnehage er nærmaste barnehage til planområdet. Den ligg om lag 1 km frå planområdet. Elles sokner bustadane i planområdet til Valderøy barneskule og Valderøy ungdomsskule. Dit er det om lag 3 km.

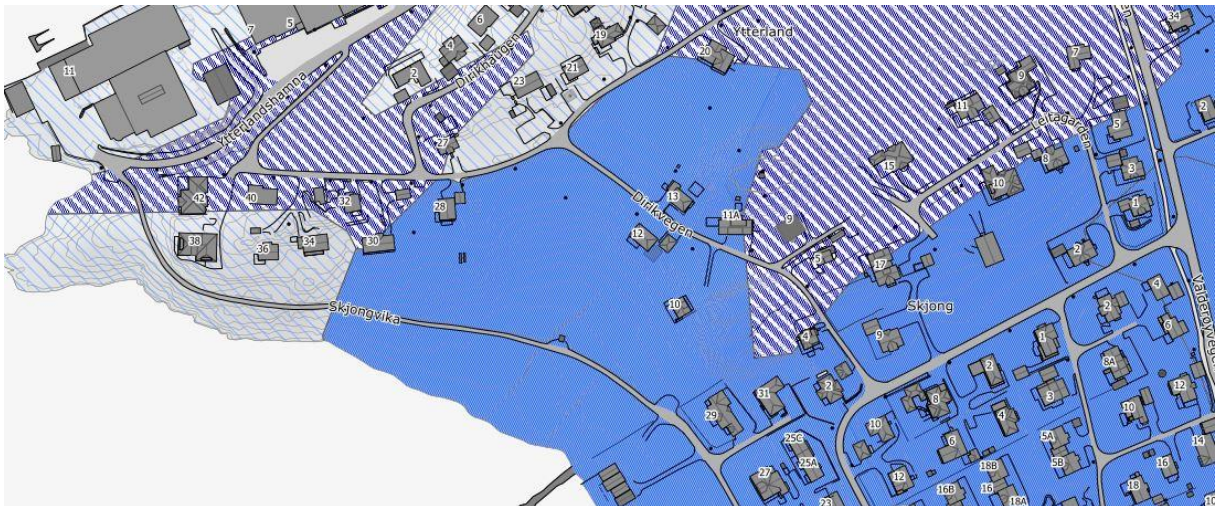
5.8 Universell tilkomst.

Vegen som heiter «Ytterland» er regulert med Gang- og sykkelveg, men denne er per dato ikkje etablert. Elles er det i tillegg regulert gang- og sykkelveg langs nord og vestsida av planområdet slik at det samle sett blir god universell tilkomst til planområdet.

5.9 Teknisk infrastruktur.

Hovudvassleidninga er i dag etablert i gang- og sykkelvegen «Skjongvika» som ligg i grøntområdet sør for planområdet, medan avløp er etablert i gang- og sykkelvegen som er regulert vest for planområdet. Det er etablert pumpestasjon sør for planområdet. Ein veit at det ligg ein del gamle leidningar inne på planområdet men desse finns det per dato ikkje kartgrunnlag på. Det må lagast VA plan i forbindelse med byggesak.

5.10 Grunnforhold, støy og forureining.



FIGUR 14 KART SOM VISER SANNSYNN FOR MARIN LEIRE

Planområdet er i NGU sit kart merka som eit område med stort sannsyn for marin leire.

Det er ingen kjente støykjelder i området, og heller ingen kjent forureining i grunnen.

5.11 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Klima-tilpassing	Inneheld analysen vurderingar knytt til klimatilpassing?		Skriv svaret (alle punkt er ikkje like aktuelle i alle planar)
	a	Er kunnskapen skildra i « <i>Klimaprofil Møre og Romsdal</i> » nytta i ROS-analysen?	Nei, ikkje aktuelt
	b	Er klimatilpassingsdelen i « <i>Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing</i> » nytta i ROS-analysen?	Nei, ikkje aktuelt
	c	Vurderer ROS-analysen om klimaendringar gjev eit endra risiko- og sårbarheitsbilete, og er denne vurderinga synleggjort?	Planområdet er merka som med stort sannsyn for marin leire. Auka nedbør kan ha konsekvensar her. Det er i føresegnene til planen tatt med eit krav om RIG (rådgivande ingeniør geoteknikk) i byggesak.
	d	Vurderer ROS-analysen korleis omsynet til eit endra klima kan varetakast, og er denne vurderinga synleggjort?	Ref. kommentar over.
	e	Legg ROS-analysen til grunn høge alternativ frå nasjonale klimaframskrivingar når den vurderer konsekvensar av klimaendringar?	Nei, ikkje aktuelt
	f	Er det lagt vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og areal med verdi for klimatilpassing, som òg kan bidra til auka kvalitet i uteområde?	JA
	g	Tek planen omsyn til behovet for opne vassvegar, blågrøne strukturar, og forsvarleg overvasshandtering?	Det er stilt krav om VA rammeplan i samband med byggesak.
	h	Vurderer planen varetaking, restaurering eller etablering av naturbaserte løysingar? (Grunngje om dersom naturbaserte løysingar veljast vekk.)	NEI

ROS-analyse skal gjennomførast for alle planar etter plan- og bygningslova.

Naturgitte forhold	Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	<i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>			
	a Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		x	
	b Er området utsett for større fjellskred?		x	
c Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?		x		

Reguleringsendring for bustadutvikling på g/bnr. 188/1.

	d	Er det fare for områdekred av kvikkleire?			Planområdet er merka som med stort sannsyn for marin leire. Det er i føresegnene til planen tatt med eit krav om RIG (rådgivande ingeniør geoteknikk) i byggesak.
	e	Er området utsett for flaum og/eller erosjon? Inkluder naudsynt klimapåslag.		x	
	f	Er området utsett for stormflod? Inkluder havnivåstigning og bølgepåverknad i vurderinga.		x	
	g	Kan utbygginga endre eksisterande risiko for omkringliggende område?		x	
	H	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekkar, overfløyming i kjellar, osb?			Det er gamle leidningar i planområdet som ein ikkje har oversikt over. Det er i føresegnene til planen tatt med eit krav om at det skal lagast ein VA plan i byggesak.
	i	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		x	
	j	Anna (Spesifiser)?		x	

Verksemd--risiko	Er det knytt risiko til følgjande element?		J	N	Kommentar	
			a	ei		
	a	Omfattar planen storulukkeverksemd eller farlege anlegg?		x		
	b	Er det storulukkesverksemd/farlege anlegg i nærleiken som kan utgjere ein risiko for planområdet?		x		
c	Anna (spesifiser)?		x			

Kraftforsyning	Er det knytt risiko til følgjande element?		J	N	Kommentar	
			a	ei		
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4µT frå høgspenliner?		x		
	b	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		x		
c	Anna (spesifiser)?		x			

Brann /-ulukkes-	Er det knytt risiko til følgjande element?		J	N	Kommentar
			a	ei	
a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		x		

Reguleringsendring for bustadutvikling på g/bnr. 188/1.

bereds kap	b	Har området dårleg tilkomst for naudetatar?		x	
	c	Anna (spesifiser)?		x	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
Omgje vna	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		x	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		x	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågareliggende område?		x	
	d	Anna (spesifiser)?		x	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
Vass- forsyni ng	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		x	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfelt for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko?		x	
	c	Anna (spesifiser)?		x	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
Sårbar e objekt	a	Medfører bortfall av kritisk infrastruktur spesielle ulemper for området?		x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekst-institusjonar i området?		x	
	d	Anna (spesifiser)?		x	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
Samfe rdsel	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnett i området?		x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		x	

Reguleringsendring for bustadutvikling på g/bnr. 188/1.

	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, t.d. som følge av naturhendingar?		x	
	e	Anna (spesifiser)?		x	

Miljø/ Landbruk	Er det knytt risiko til følgjande element?		J	N	Kommentar	
			a	ei		
	a	Vil planen/tiltaket bli råka av, eller forårsake ureining i form av lyd, lukt eller støv?		x		
	b	Vil planen/tiltaket bli råka av, eller kan skape fare for akutt eller permanent ureining?		x		
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?		x		
d	Anna (spesifiser)?		x			

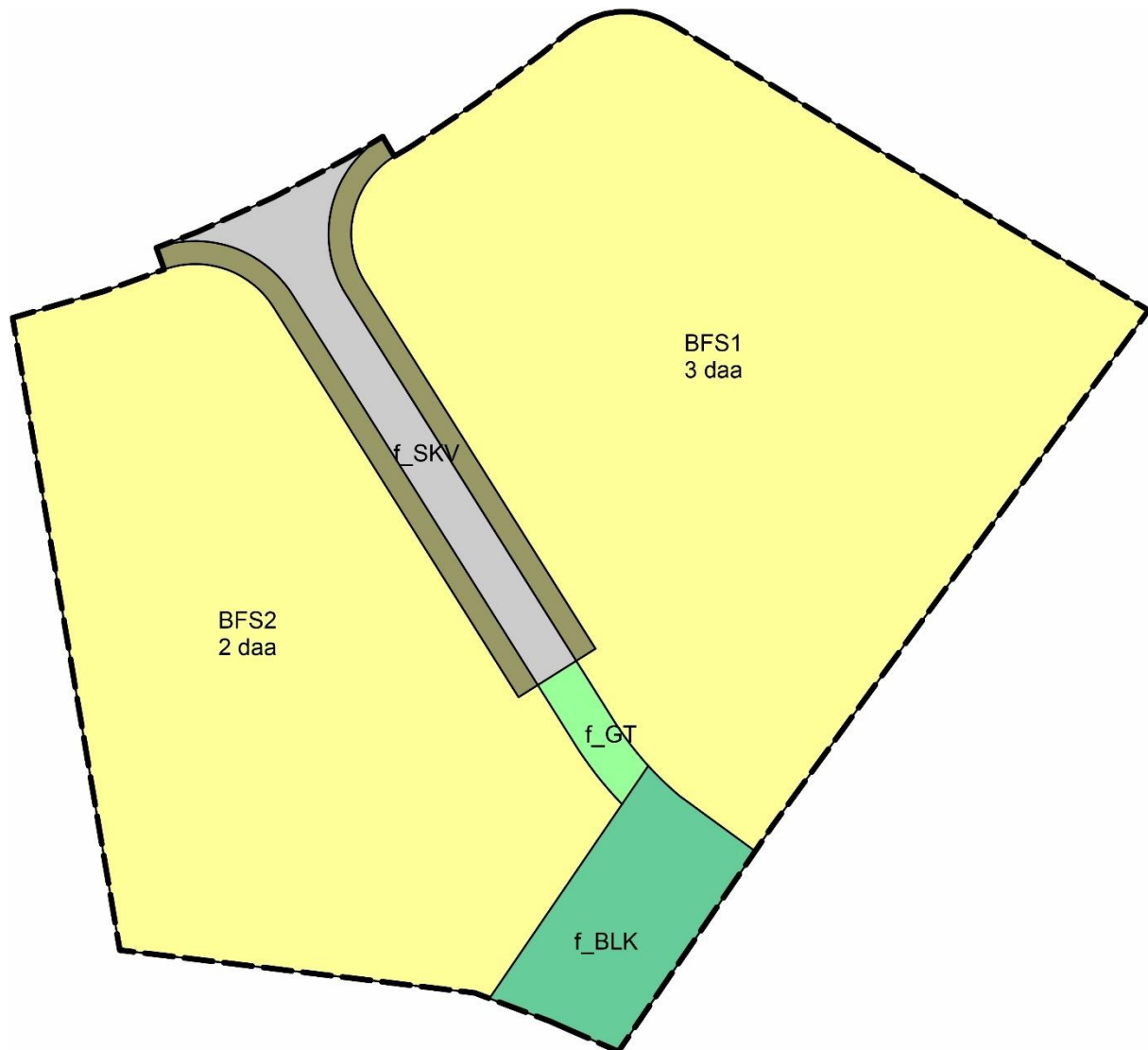
Er området påverka/ureina frå tidlege bruk	Er det knytt risiko til følgjande element?		J	N	Kommentar	
			a	ei		
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		x		
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?		x		
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbreining, skipsverft, gartneri etc.?		x		
d	Anna (spesifiser)?		x			

Tilsikta hendingar	Er det knytt risiko til følgjande element?		J	N	Kommentar	
			a	ei		
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		x		
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		x		
c	Anna (spesifiser)?		x			

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det vert lagt opp til rundt 5 tomter for einebustader i området, med tilhøyrande tilkomstveg og leikeplass.



FIGUR 15 BILDE VISER PLANLAGT AREALBRUK I OMRÅDE

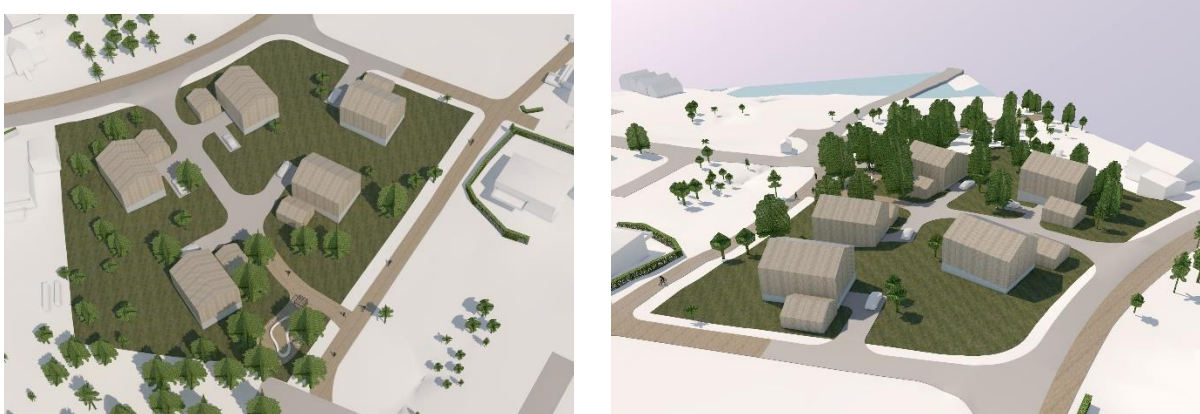
6.2 Reguleringsformål

Reguleringsformål	Areal
BFS1 - Frittliggjande småhusbusetnad	2,77 daa
BFS2 - Frittliggjande småhusbusetnad	2,11 daa
f_SKV – Køyreveg, felles	0,23 daa
Anna veggrunn, felles	0,21 daa
f_GT – Turveg, felles	0,05 daa
f_BLK - Leikeplass, felles	0,27 daa

6.3 Bygningsmassen si plassering og utforming



FIGUR 16 ILLUSTRASJONSPLAN SOM VISER TENKT UTBYGGING

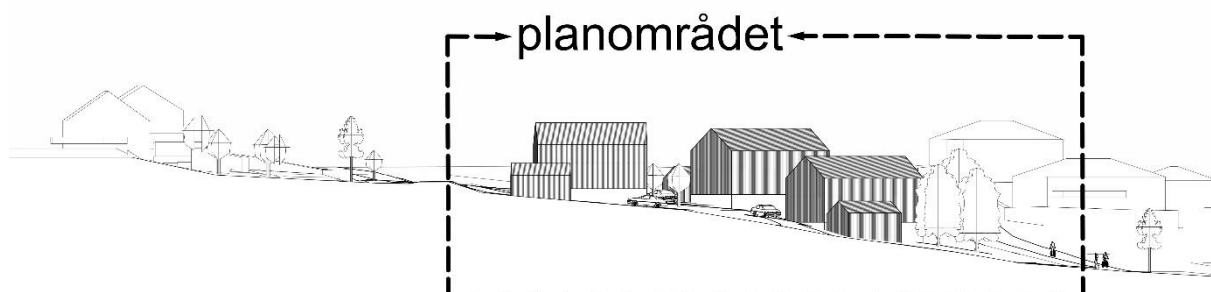


FIGUR 17 ILLUSTRASJONAR SOM VISER VOLUMSTUDIE

6.3.1 Bygningsmassen si høgde

Byggehøgden er angitt med avstand til gjennomsnittleg planert terreng. Høgde skal målast etter gjeldande teknisk forskrift. Høgde skal målast frå møne eller gesims langs fasaden ned til ferdig planert terreng sitt gjennomsnitt-nivå.

Det leggast opp til at gesimshøgde skal ikkje overstige 7,0 m og mønehøgde ikkje over 8,0 m.



FIGUR 18 TERRENGSNITT SOM VISER ILLUSTRERT BYGNINGSMASSE

6.3.1 Grad av utnytting og antal bustader

Reguleringsformål	Areal	%BYA
BFS1	2,77 daa	35
BFS2	2,11 daa	35

Det vert lagt opp til at det kan etablerast rundt 5 einestader med hybel i planområdet.

6.4 Bustadmiljø

Det leggast opp til at bygningsmassen i planområdet skal tilpasse seg eksisterande struktur i nærområdet. Planområdet har ei flott plassering ved Skjongvika og det ligg godt til rette for at det vil bli flotte tomter å etablere bustader på her. Bustadene har tilgang på store offentlege grøntareal samt at dei får ein eigen nærleikeplass innanfor planområdet.

6.5 Parkering

Det vert lagt opp til at det skal etablerast minst 2 biloppstillingsplassar på kvar tomt. Det vert ikkje lagt opp til avvik frå norma for parkeringsdekning.

6.6 Tilknytting til infrastruktur

Planområdet skal knyte seg til eksisterande el-anlegg i området. Elles leggast det opp til å knyte seg på eksisterande vann og avløp i området.

6.7 Trafikkløysing

6.7.1 Køyretilkomst

Køyretilkomst til planområdet er som i kommunedelplan og gjeldande reguleringsplan. Det leggst opp til knyte seg på med ein felles veg for planområdet på den kommunale vegen «Ytterland». Den felles vegen er regulert med ei samla breidde (inkludert sideareal) på 8 meter. Det vert ikkje lagt opp til kommunale vegar i planområdet.

6.7.2 Krav til samtidig opparbeiding

Det er tatt med i føresegnene til planen at køyrevegen med frisktsoner skal vere ferdig opparbeida før nye bustader i planområdet kan takast i bruk.

6.7.3 Tilgjenge for gåande og syklande

Planen legg til rette for ein passasje gjennom området ved at ein turveg knyt køyreveg og leikeplass saman. Det er elles lagt opp til gang og sykkelveg rundt heile planområdet i tilgrensande planar.

6.7.4 Felles tilkomstveg, eigedomsforhold

Vegen gjennom området er privat/felles veg. Det vert lagt til grunn at naudsynte vegrettar vert etablerte mellom partane.

6.7 Miljøoppfølging

Gjeldande teknisk forskrift vert lagt til grunn som minstekrav for ny bygningsmasse i planområdet. Det vert stilt krav til samanhengande blågrøn struktur i planområdet og til at overvasshandtering og vegetasjon skal verte sett i samanheng.

6.8 Uteopphaldsareal

Det er lagt opp til at den felles leikeplassen i planområdet skal fungere for alle aldersgrupper. Den skal fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Det ligg godt til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som leik. Den planlagde leikeplassen er på om lag 270 m² og er 12 meter på det smalaste. Den ligg ikkje inntil trafikkert veg, og den ligg i tilknytning til eit større grøntområde. Det er relativt flatt i området og det ligg ikkje noko i vegen for at minst 50% av arealet kan vere flatt. Leikeplassen har gode klimatiske forhold, og er ikkje utsett for støy.

Elles skal uteopphaldsareal utformast etter gjeldande teknisk forskrift, og det er teke med eit krav i føresegnene til planen at det skal leverast utomhusplan i forbindelse med byggesaker i planområdet.

Det er stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av leikeplassen i føresegnene til planen, og det vil ikkje bli gjeve bruksløyve til nye bustader i planområdet før den er opparbeida.

6.9 Renovasjon

Det er lagt opp til at bustadane anten triller dunkane opp til vegen «Ytterland», eller dei går saman om eit felles punkt langs vegen for samledunkar.

6.10 Avbøtande tiltak i høve til ROS

Planområdet er merka som med stort sannsyn for marin leire. Det er i føresegnene til planen tatt med eit krav om RIG (rådgivande ingeniør geoteknikk) i byggesak. Det er gamle leidningar i planområdet som ein ikkje har oversikt over. Det er i føresegnene til planen tatt med eit krav om at det skal lagast ein VA rammeplan for heile planområdet i samband med byggesak.

6.11 Rekkjefølgjekrav

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustadar i bustadområda før tilkomstvegen til dei enkelte eigedomane er opparbeidde i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard. Parkeringsplassar slik som kravd etter planen, skal vere opparbeidd før det tilhøyrande byggearealet vert tatt i bruk.

Før det vert gjeve bruksløyve til første bustad i dei ulike delområda skal det dokumenterast at tilhøyrande nærleikeplassar og interne turdrag i området og tilkomststar til overordna grøntstruktur og gang- og sykkelnett er ferdig opparbeida.

7 Verkingar/konsekvensar av planforslaget.

7.1 Overordna plana

Reguleringsendringa fører til at planområdet blir i samsvar med kommunedelplanen sin arealdel.

7.2 Landskap

Den planlagde bygningsmassen følger det eksisterande terrengfallet og det er ikkje lagt opp til synlege store skjeringar i terrenget i forbindelse med bygging av vegar.

7.3 Stadens karakter

Den planlagde bygningsmassen følger strukturen i eksisterande bygningsmasse og på denne måten vil ikkje stadens karakter endre seg nemneverdig utover at det kjem fleire bygningar i området.

7.4 Buform og estetikk

Føresegnene angir tillate volum. Gjennom føreslått planforslag meiner forslagsstillar at området til slutt vil stå fram som eit godt bustadområde med estetiske kvalitetar som ivaretek området karakteristiske trekk.

7.5 Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova

Det er i denne saken ikkje kjent verneinteresser innafor naturmangfaldet. Det er derfor vurdert at nye tiltak her ikkje vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet. Kunnskapsgrunnlaget er henta frå www.artskart.artsdatabanken.no. Ref. pkt. 5.6 i dette dokumentet.

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget vil gi økte moglegheiter for rekreasjon gjennom sine felles uteareal og gang-/sykkelvegar.

7.7 Uteområder

Planområdet vil gi økte moglegheiter for uteopphald gjennom sitt felles uteareal.

7.8 Trafikkforhold

Planen vil ikkje endre eksisterande vegsystem ut over at det kjem ei til avkøyrsløse på vegen «Ytterland». Denne er utforma med utgangspunkt i strukturen på vegar elles i området. Planen legg opp til ca. 5 bustader, dette er ikkje ei vesentleg auke i trafikkmengda.

7.9 Barns interesser

Planforslaget søker å ivareta barn og unges interesser ved å fokusere på gode areal for uteopphald for kvar enkelt bustad samt godt plasserte felles uteopphaldsareal.

Gode leike- og opphaldsareal utandørs er blant bukvalitetane som betyr mykje for livskvalitet og trivsel blant bebuarar. Passe store, attraktive og tilgjengelege uteareal er viktig for det sosiale livet. I planforslaget vil kravet til brukbart uteopphaldsareal vere dekt. I tillegg ligg området nær skulen, barnehage og i tilknytning til areala satt av til grøntareal i områda.

Forslagsstillar kan ikkje sjå at planforslaget skal kunne føre til negative verkingar i forhold til barn og unges interesser, heller det motsette.

7.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget kan gi økt mengde barn i området, og derav få konsekvensar for eksisterande skule og barnehagekapasitet. Det er likevel snakk om så få tomter at denne auka ikkje kjem til å verte vesentleg.

7.11 Universell tilkomst

Felles uteopphaldsareal og gang- og sykkelveggar rundt planområdet vil vere tilgjengeleg utforma.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Dagens bustad har eit svært høgt energiforbruk i forhold til tal på einingar og areal. Nye bustadar vil vere bygd etter dagens standard, med eit langt lågare energibehov og forbruk.

7.13 ROS (konsekvensar av planforslaget)

7.13.1 Rasfare

Det er tatt med eit krav i føresegnene til planen om at det må gjerast vurderingar av geotekniske forhold i forbindelse med byggesak.

7.13.2 Flaumfare

Det er ikkje kjent flaumfare i planområdet.

7.13.3 Vind

Det er ikkje kjent vindforhold som medfører spesiell risiko for planforslaget.

7.13.4 Støy

Det er ikkje kjente støykjelder som skaper utfordringar i planområdet.

7.13.5 Luftforureining

Det er ikkje kjent luftforureining som medfører spesiell risiko for planforslaget.

7.13.6 Forureining i grunnen

Teknisk forskrift tek hand om krav om behandling av framande arter og forureina grunn.

7.13.7 Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget gir ikkje endringar med negativ verknad i forhold til beredskap.

7.14 Teknisk infrastruktur

Overvann blir handtert lokalt mens ein knyt seg på det lokale VA-nettet (det skal utarbeidast VA rammeplan i samband med byggesak).

7.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Etablering av nye bustader vil føre til auke av kommunale avgifter.

7.16 Konsekvensar for næringsinteresser

Planforslaget har ikkje verknader for næringsinteresser utover at det vert etablert fleire bustader som nyttar seg av tilboda på for eksempel Ytterland.

7.17 Interessesetningar

Ein er ikkje kjent med interessesetningar innanfor planområdet.

7.18 Vurdering av verknader

Planforslaget fører til et eit større energiforbruk. Elles har planforslaget positive verknader for landskap, estetikk, rekreasjonsområde og universell tilkomst.

Verknadene av planforslaget er i all hovudsak positive.