

Planbeskrivelse Detaljregulering – Budafjellet II Giske kommune



Flyfoto over viser planområdet med stiptet blå linje slik det ble varslet i oppstartsmeldingen.

1 Sammendrag

Planforslaget er å anse som en reguleringsendring der en viderefører de fleste prinsipper fra gjeldende plan når det gjelder boligtyper, gesims og mønehøyder samt utnyttingsgrad. En har forsøkt å bygge på gjeldende plans prinsipper og å gjenbruke planmateriellet på best mulig måte. Vegtraseer er justert og tomtearrangeringer er endret. Foreslåtte vegtraseer gir betydelig mindre terrenginngrep og fører til at området kan utbygges uten særlige terrenginngrep. **Det tilrettelegges ikke lenger for blokkbebyggelse innenfor området, jf. krav fra kommunen.** Regulerte turveger sørger for gode passasjer internt i feltet og for allmennheten til friområdene utenfor plangrensen. Nærlekeplasser er regulert inn med større totalareal enn i gjeldende plan og er i tråd med kommunens krav til arealstørrelse i forhold til antall boenheter. Eksisterende områdelekeplass for nærområdet er tidligere opparbeidet og er plassert innenfor plangrensen.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planendringen er å foreta justeringer i infrastruktur og tomtearrangering som følge av justeringene, for å unngå de store terrenginngrepene gjeldende plan utløser, ved å tilrettelegge for separate adkomstløsninger for øvre (vestlig) del og nedre (østlig) del.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er grunneiere Baarevika Eiendom AS, plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Søknad om oppstart ble behandlet i Komite for kultur, miljø og tekniske saker i møte 22.08.2017.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er planlagt utbyggingsavtale vedr. kommunal overtakelse av offentlig veg, turveger og teknisk anlegg.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen vurderer at planlagt planformål for området i hovedsak samsvarer med formål i kommuneplanen, og utbygging vil derfor ikke medføre negativ virkning for miljø eller samfunn.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet i form av brev med vedlegg til naboer, gjenboere og offentlige instanser uke 41-2017, og kunngjort i Øyeblikk samme uke.

Det ble i tillegg gjennomført medvirkningsmøte i sambrukshuset Roald Havn 27.09.2018, der planforslaget ble presentert, og det var anledning til å stille spørsmål. Møtet ble kunngjort via brev til berørte parter datert 17.09.18.

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

4.1 Overordnede planer

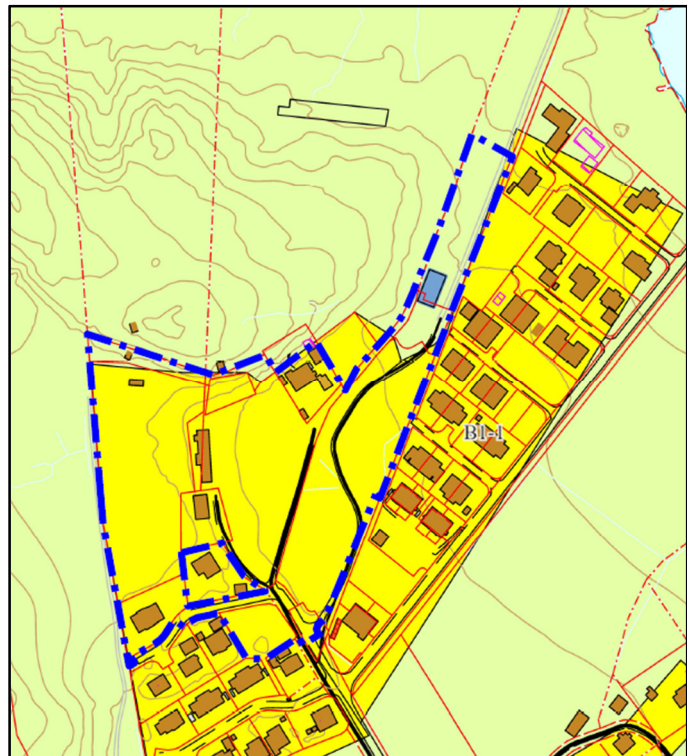
- Området er i hovedsak i tråd med overordna plan, med unntak av stripeareal i nord. Dette arealet er i forslag til ny kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Formålet med denne delen av området er å legge til rette for boligbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan er «Budafjellet» PlanId 2012007 som viser en blanding av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur (veg/ leik).

4.3 Tilgrensende planer

I vest finner vi planen «Sandvika på Roald» PlanId 2009006. I sør gjelder planen «Vigra-Budafjellet» PlanId 2003003. Begge planene tilrettelegger for boligbebyggelse, både konsentrert og frittliggende.



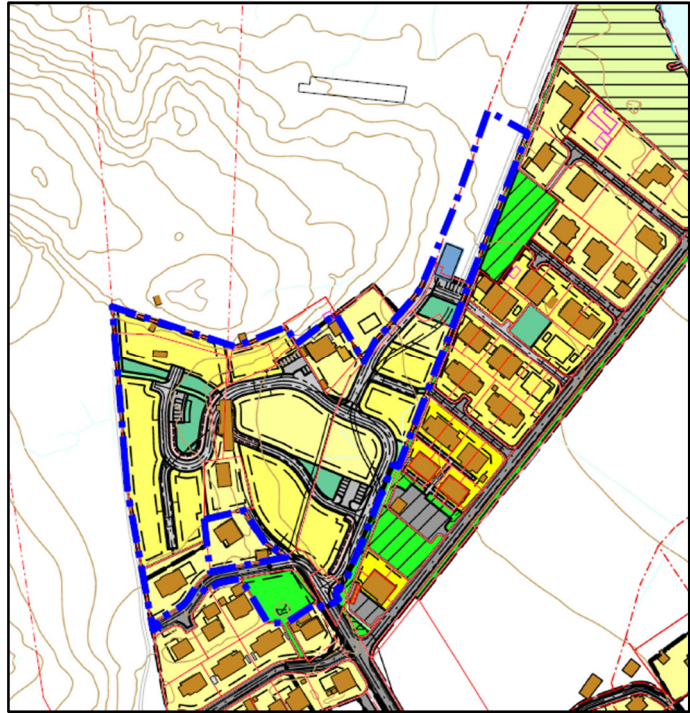
Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet blå linje i kommuneplanen slik det ble varslet i oppstartsmeldingen.

4.4 Temaplaner

Gjeldende kommuneplan, Norm for regulering og tekniske anlegg i Giske kommune 2011, samt Norm for leikeplass og friområde i Giske kommune er vurdert i forbindelse med planarbeidet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er vurdert i forbindelse med planarbeidet.



Kartutsnittet over viser eksisterende regulering for planområdet med stiptet linje, samt regulering for nærområdet, slik det ble varslet i oppstartsmeldingen.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet: Planområdet er beliggende på Roald, Vigra, lengst nord på øya.
- Avgrensning og størrelse på planområdet: Planområdet har en størrelse på ca 34 dekar. Man har i planforslaget foreslått en utviding av planområdet mot nordøst for å sikre adkomst til friområdene gjennom regulert friområde.

Planområdet er for øvrig avgrenset i tråd med formålsgrenser for gjeldende plan og/eller eiendomsgrenser, og er utformet i samråd med kommunen.



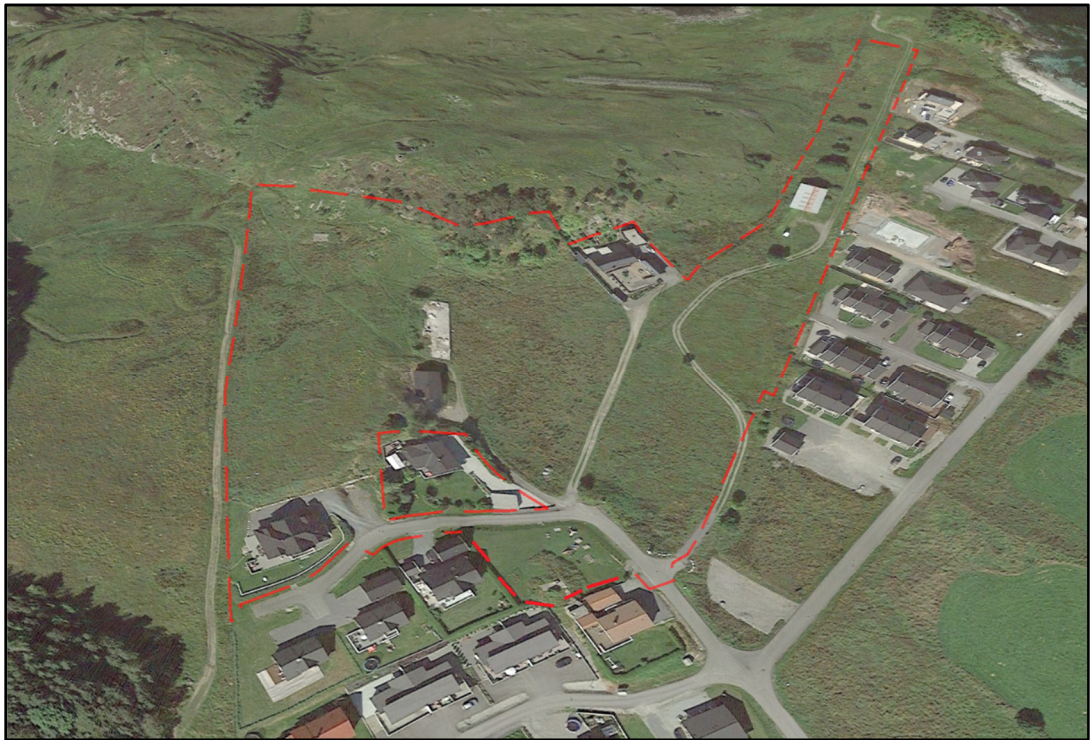
Kartutsnittet over viser planområdet med blå linje i oversiktskart

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er med få unntak ubebygget. Naboområdene i øst og sør er bebygget med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.



3D visualisering med ortofoto viser eksisterende forhold.



Ortofoto viser oversikt over planområdet og eksisterende arealbruk.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform – Nærområdet er utbygget med tradisjonell småhusbebyggelse.



Planområdet sett fra Budafjellvegen mot nord. Offentleg parkeringsplass for turgåarar til venstre.



Budafjellet.

Fotos og tekst over: Plot arkitekter



Budafjellet sett frå Ramskarrema.

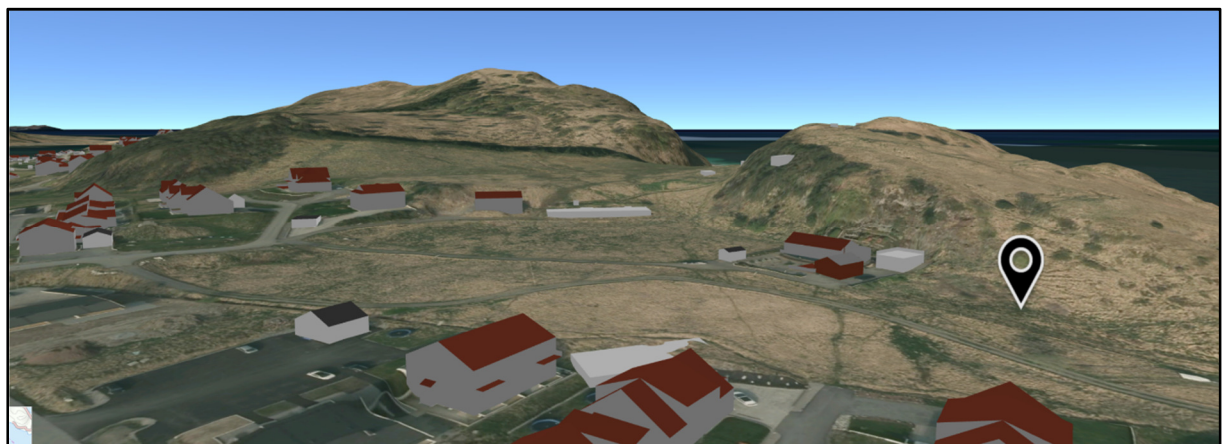


Vestre del av planområdet sett frå Ramskarrema.

5.4 Landskap

Fotos og tekst over: Plot arkitekter

Landskapet i planområdet er forholdsvis flatt men med lokale høydeforskjeller. Planområdet strekker seg fra kote 6 i nord til ca kote 46 i nordvest. Byggeområdene er hovedsaklig plassert på flatt terreng, men med bratt terreng imellom med c a 10 m høydeforskjell.



3D visualisering illustrerer de lokale terrengvariasjonene sett fra øst.

- Solforhold er svært bra.
- Lokalklima. Området er utsatt for vind i likhet med øvrig bebyggelse på øya, og utbygging må gjennomføres med nødvendig vindlast.
- Estetisk og kulturell verdi – Eksisterende bygninger er ikke vurdert å ha særlige estetiske og kulturelle verdier.

Fotos og tekst til høyre: Plot
arkitekter



Bildet viser konstruksjonar frå 2. verdskrigen innanfor planområdet. Det næraste bygget er regulert vekk i gjeldande plan.

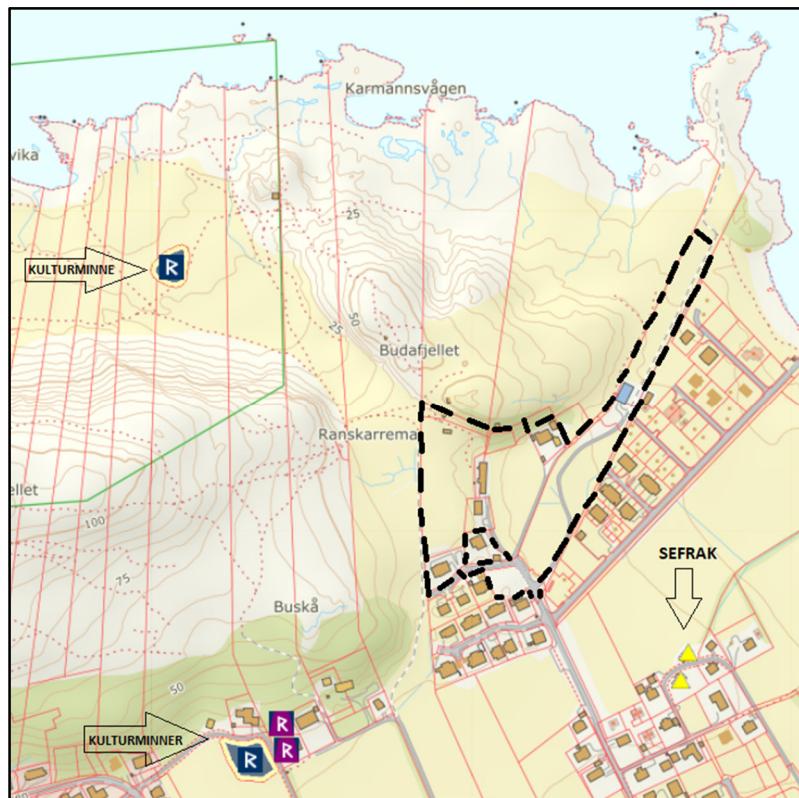
5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller Sefrak registrerte bygninger innenfor planområdet. Det ble først stilt krav om arkeologisk registrering, dette kravet ble senere trukket med bakgrunn i at gjeldende plan er fra 2014.

5.6 Naturverdier

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til

Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.



Kartutsnittet over viser at det ikke finnes registrerte kulturminner innenfor planområdet.

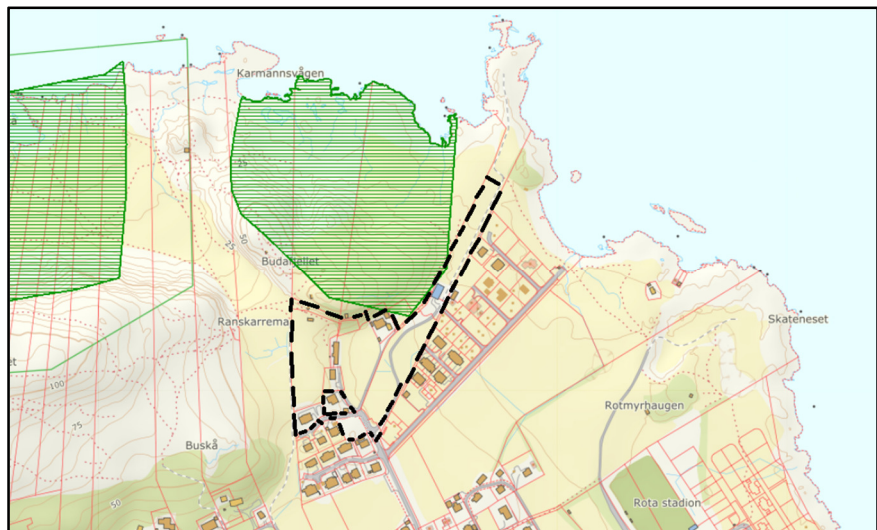
Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt

om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Søk i databasen nevnt over har gitt negativt resultat i alle kategorier, dvs ingen registrerte forhold. Planområdet grenser imidlertid til et område som er registrert som viktig naturtype.



Kartutsnittet over viser at planområdet grenser til område som er registrert som viktig naturtype.

Planområdet er lett

tilgjengelig og sentralt plassert i nærheten av eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, viser

at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

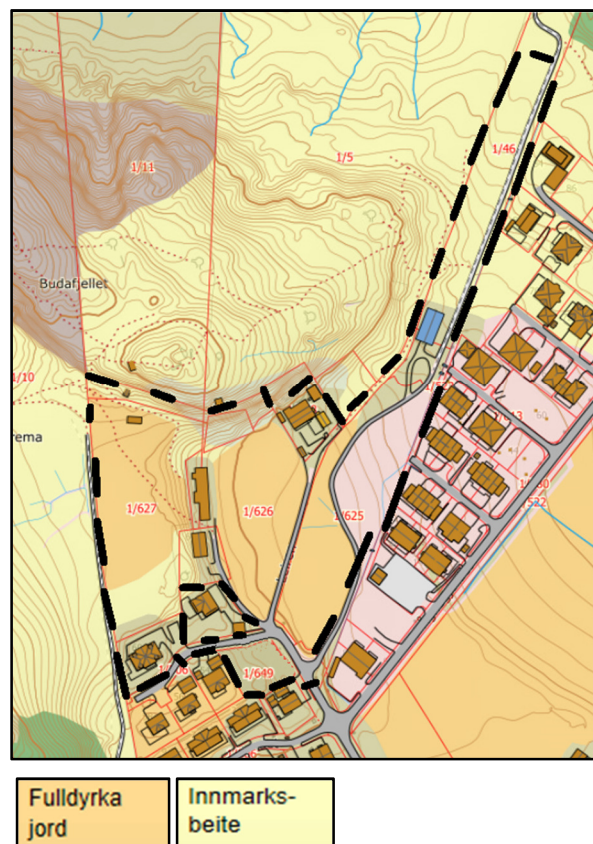
Gjeldende reguleringsplan legger til rette for ny bebyggelse i planområdet, og vår vurdering er at planlagt bebyggelse er tråd med overordnet plan. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger inntil et stort og et mindre rekreasjonsområde på Vigra. Molnesfjellet og stranda på nordsida av Molnesfjellet er et viktig turområde, og mange turgåere starter turen i planområdet. Et mindre, men også viktig turområde er Mallavika øst for planområdet. Det er viktig å få satt av parkeringsplasser og klart definerte gangtraséer til friområdene i planen.

5.8 Landbruk

Planområdet har vært i bruk som landbruksareal og er registrert med fulldyrka jord. Siden status er den samme nå som før arealet ble avsatt som boligareal i kommuneplanen og deretter regulert, vurderer vi likevel at planen ikke er i konflikt med landbruksinteresser. Arealet der planen er foreslått utvidet i en stripe mot nordøst er registrert som innmarksbeite.



5.9 Trafikkforhold

• Pr i dag er det liten trafikk til planområdet fra eksisterende bebyggelse, mens det er noe trafikk til friområdene på Molnesfjellet, Budafjellet og Bårevika nord og vest for planområdet, og til Mallavika/Sandvika i nordaust. Det er etablert en offentlig parkeringsplass for turgåere lenger sør for planområdet.

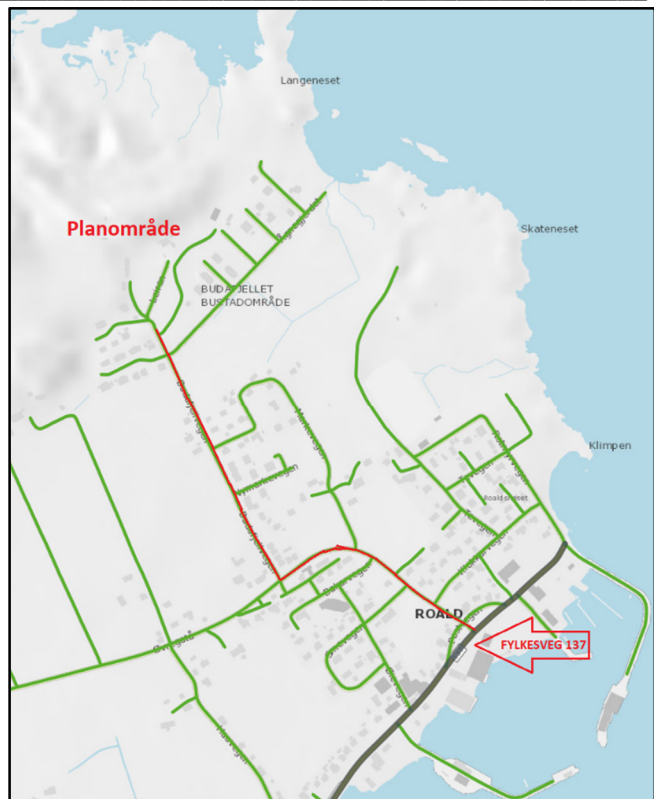
• Ulykkessituasjon – Det er registrert kun 2 trafikkulykker i nærområdet ved fylkesvegen lenger sør.

5.10 Barns interesser

Kommunens barnetråkkregistreringer viser at ferdsel i natur starter innenfor planområdet (grønt belte i kartillustrasjonen). Videre viser registreringene at areal som er verdifullt for barn er plassert nord og delvis nordvest for planområdet. Dette indikerer at det er viktig å tilrettelegge for adkomst gjennom planområdet til disse arealene.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Kommunen har 3 barneskoler og 1 ungdomsskole. Vigra barneskole er plassert ca 1.9 km gangavstand fra planområdet. Valderøy ungdomsskole er plassert ca 10 km fra planområdet.
- Barnehagedekning – Giske kommune har åtte barnehagar - to kommunale og seks



Kartutsnittet viser naturlig kjøreadkomst til planområdet fra fylkesvegen.

Tegnforklaring	
Trafikkområde	
Vinterleik	
Badeområder	
Fine stader (liker)	
Problemområde	
Leike- og opphaldsområde	
Skule- og fritidsveg	
Join_Count	
Mykje ferdsel	
Ein del ferdsel	
Noke ferdsel	
Ferdsel i natur	



Kartillustrasjonen over viser barnetråkkregistreringer i Giske kommune.

(Kilde: <http://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=745acc9e9d0049d990ad1f469968baa3&extent=6.0868,62.4922,6.1538,62.5118#!>).

private. Nærmeste barnehage er Vigra barnehage, ca 0,6 km avstand fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet vurderes som universelt tilgjengelig dersom man tar seg frem til de to høydenivåene med 2 forskjellige adkomster. Å spasere mellom nivåene med universelle krav til stigningsgrad (1:20) er ikke mulig på grunn av høydeforskjellene i eksisterende terreng.

5.13 Teknisk infrastruktur

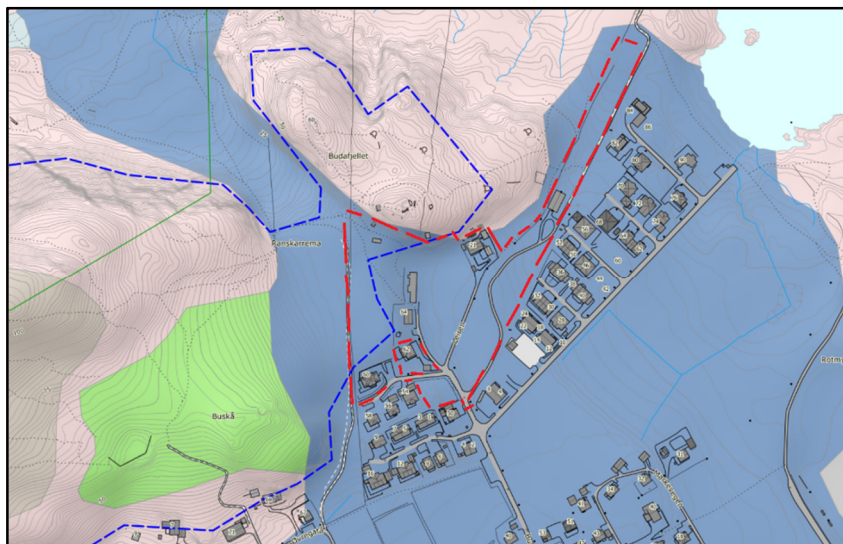
- Det finnes utbygget anlegg i nærområdet som tidligere er vurdert til å ha tilstrekkelig kapasitet også til dette byggeområdet.
- Trafo – Mørenett har gitt tilbakemelding om at det kan være behov for en ny netstasjon.

5.14 Grunnforhold

Planområdet er registrert med marin strandavsetning (blå farge).

- Stabilitetsforhold – Planområdet er registrert med marin strandavsetning i grunnen.

NVE ble varslet om oppstart av reguleringsarbeid for området, og har gitt tilbakemelding om at de ikke har innspill til planarbeidet. Summen av ovennevnte gjør at vi vurderer at planområdet har stabile grunnforhold og minimal risiko for skred som følge av ustabile masser.



Kartutsnittet over viser grunnforholdene i planområdet som er illustrert med rød stiplet linje.

5.15 Støyforhold

Ingen kjente støykilder i nærheten av planområdet.

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Marine strandvaskede sedimenter med maktighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.	42	LosmasseFlate

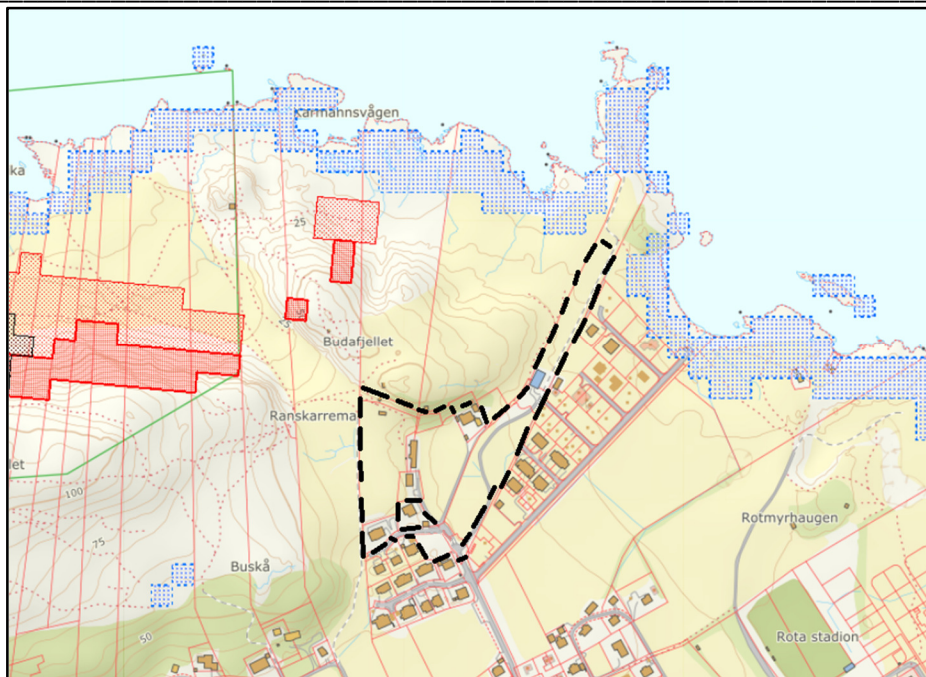
5.16 Luftforurensing

Ingen kjente kilder til luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare – ingen jfr skredfarekart.
- Flomfare – ingen jfr skredfarekart.
- Vind – Vindutsatt område - utbygging forutsetter tilstrekkelig vindlast.
- Støy – ingen kjente kilder
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – ingen kjente kilder
- Beredskap og ulykkesrisiko: Legekontoret i Giske kommune er lokalisert på Ytterland på Valderøya. Nærmeste sykehus på Åse, Ålesund kommune. Giske kommune har eget brannvesen med deltidstilsatte brannmenn. Giske brannvesen samarbeider med Ålesund brannvesen gjennom DIB, Det interkommunale brannvernet og har felles brannsjef med Ålesund.

5.18 Næring – Det er ingen registrerte næringsarter innenfor planområdet.



Kartutsnittet over viser at planområdet ikke har registrerte aktsomhetssoner av hverken flom, snø eller steinskredfare.

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

Risikomatrise viser at her ikke er særlige naturfarer som krever særskilte tiltak. Vindlast må beregnes før bygging.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk:

I planforslaget har man tatt sikte på å videreføre gjeldende plan i størst mulig grad ved å videreføre omtrent samme arealstørrelser som tidligere til konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, alle med mindre justeringer i plassering i forhold til i gjeldende plan på grunn av endrede vegtraséer. **Største endringen er at planen ikke lenger tilrettelegger for blokkbebyggelse jf. krav fra kommunen.**

I området der planen har fått utvidet byggeområde i en stripe mot nord (i tråd med nytt kommuneplanforslag), tilrettelegger man for næringsbebyggelse (her finnes eksisterende næringsbygg), samt noen tomter for frittliggende småhusbebyggelse, i tillegg til friluftsformål lengst mot nord.

Planforslaget viderefører fra gjeldende plan også arealer for leikeplass, kjøreveg - offentlig og felles, annen vegggrunn, parkeringsplasser, turveg og friluftsområde, de fleste med mindre justering i plassering i forhold til gjeldende plan. I tillegg har man i planforslaget tilrettelagt for regulerte arealer for renovasjonsopsamling med kjøreadkomster frem til arealene i tråd med anbefalinger fra Årim.

6.1.1 Reguleringsformål:

Man har avsatt 4 arealer til formålet B. For disse områdene ønsker man å åpne for flere boligtyper enn hva formålet konsentrerte småhus tilrettelegger for, slik at man er bedre rustet til å møte markedet med de boligtypene som etterspørres til enhver tid.

For områdene BKS tilrettelegger man for tradisjonell konsentrert småhusbebyggelse.

For området **B1-B2-B3** tilrettelegger man for at det kan etableres konsentrert småhusbebyggelse eller varianter av konsentrert småhusbebyggelse i form av frittliggende boliger med noe tettere plassering enn i tradisjonell frittliggende småhusbebyggelse.

For områdene BFS tilrettelegger man for tradisjonell frittliggende småhusbebyggelse.

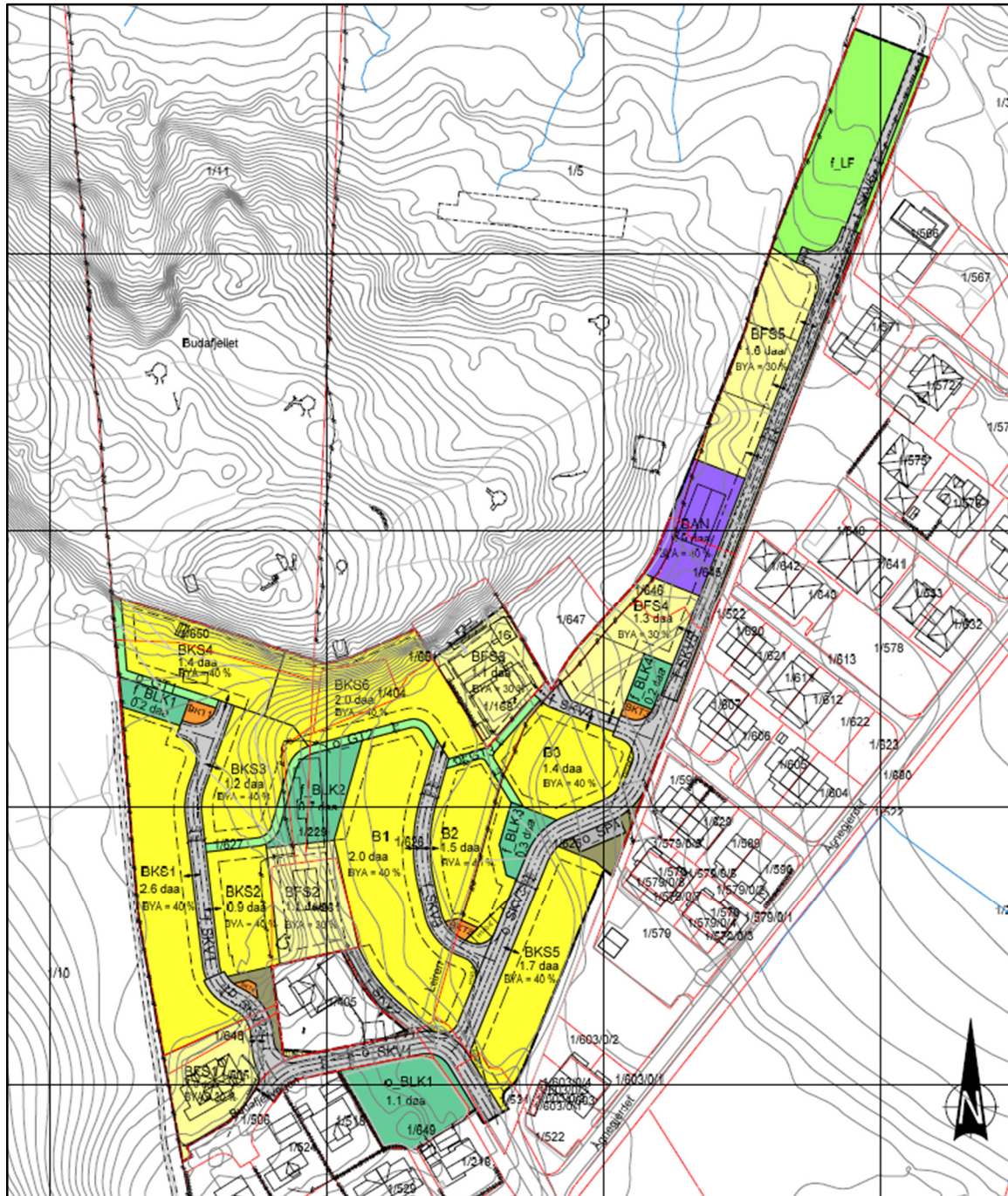
I området BAN tilrettelegger man for videreføring av eksisterende næringsbebyggelse.

I området BKT tilrettelegger man for felles renovasjon eller oppstillingsplass for søppeldunker på hentedagen, avhengig av hvilken løsning utbygger velger. Arealene er plassert slik at de er tilgjengelige for både brukerne og for Årim på hentedagen.

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Bustadar
BFS	Bustadar - frittliggende småhus
BKS	Bustadar - konsentrerte småhus
BAN	Annan næring
BKT	Øvrige kommunaltekniske anlegg
f_BLK	Leikeplass, felles
o_BLK	Leikeplass, offentlig
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o_SKV	Kjøreveg, offentlig
f_SKV	Kjøreveg, felles
	Annan vegggrunn - grøntareal
o_SPA	Parkeringsplasser offentlige
Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
o_GT	Turveg, offentlig
Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5)	
f_LF	Friluftsformål, felles
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H140	Frisikt

Illustrasjonen til høyre viser hvilke formål som er benyttet i planen.

I området f_BLK er det tilrettelagt for opparbeiding av leikeplasser. Vi har i dette planforslaget foreslått å øke antallet fra 3 til 4 stk leikeplasser i forhold til i gjeldende plan. Arealene har også fått



Kartutsnittet over viser plankartet slik det foreligger i planforslaget.

justerte plasseringer, samt har totalt fått litt større areal, dette med bakgrunn i økt krav til arealstørrelse pr. boenhet samt med bakgrunn i krav til avstander mellom boliger og leikearealer. I tillegg er eksisterende offentlige områdeleikeplass plassert innenfor planområdet.



Kartutsnittet over viser hvordan området kan utbygges. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

Når det gjelder vegføringer gjennom området, så er plankartet bygget om noe med bakgrunn i at vegløsningen i gjeldende plan vurderes som vanskelig å gjennomføre uten store terrenginngrep. Man har tilrettelagt for både offentlige veger (o_SKV) og felles veger (f_SKV), der forskjellen hovedsaklig

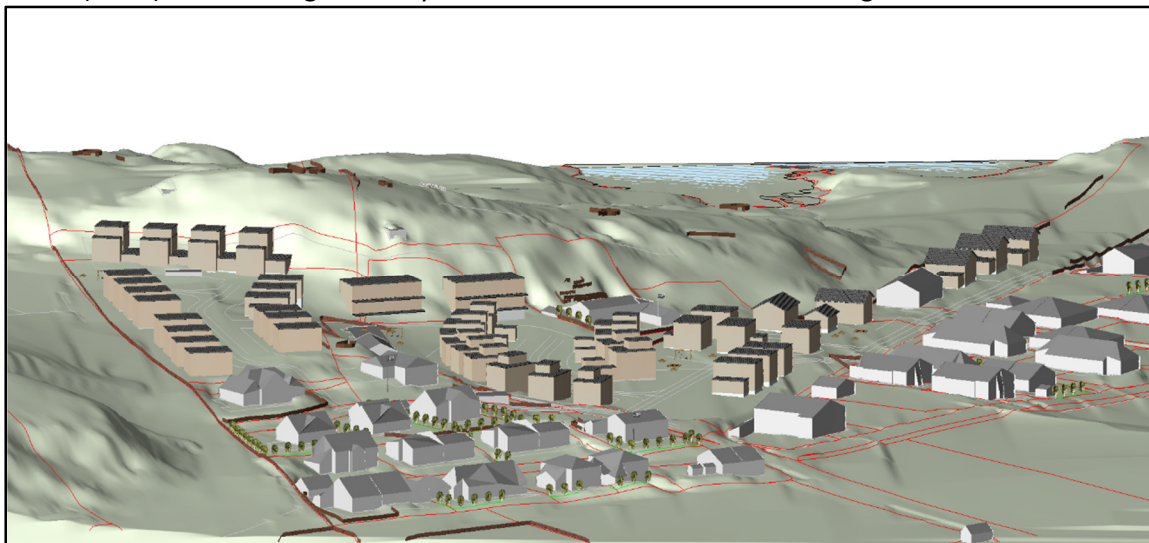
er størrelsen på grøftearealet. Flere av de felles vegene er tenkt etablert som felles gårdsplass, og det tillates noe større bredde enn regulert bredde om ønskelig.

Det er tilrettelagt for en parkeringsplass innenfor planområdet (o_SPA), denne skal være offentlig og tilgjengelig for alle som ønsker å bruke naturområdet i nærheten av planområdet.

f_GT er tilrettelagt som gangstier gjennom området slik at alle får god tilgang til lekeplasser samt til friområdene som omkranser planområdet.

Området f_LF videreføres som friluftsområde i tråd med overordnet plan.

Frisikt (H140) er tilrettelagt i alle kryss der dette vurderes som nødvendig for trafiksikkerheten.



3D illustrasjon over viser prinsipp for området med tenkt bebyggelse i tråd med føresegner og illustrasjonsplan.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er ingen endringer i prinsippet for byggenes plassering i dette planforslaget sett i forhold til gjeldende plan, men plasseringene har fått mindre justeringer. Denne planen åpner imidlertid for at man står litt friere i forhold til hvilke bygningstyper man velger å etablere, forutsatt at de faller inn i korrekt kategori pr definisjon eller er i tråd med kriterier gitt i føresegnene (for områdene B).

Den viktigste forskjellen når det gjelder bygningstype og plassering er at man nå har fjernet mulighet for blokkbebyggelse innenfor planområdet.

I området hvor det i gjeldende plan var tilrettelagt for blokk, tilrettelegger vi nå for konsentrert bebyggelse, og man ser i utgangspunktet for seg etablering av boliger i rekke.

I illustrasjonsplanen fremgår det at man ser for seg etablering av en hovedvekt av boliger i rekke eller frittliggende boliger med en mer konsentrert plassering enn i tradisjonell forstand. Man ser for seg at samtlige får mulighet til parkering under tak, gjerne med terrasse på carport/garasje, og med en p-plass på terreng. For den nordligste delen av byggeområdet blir det tilrettelagt for frittliggende boliger.

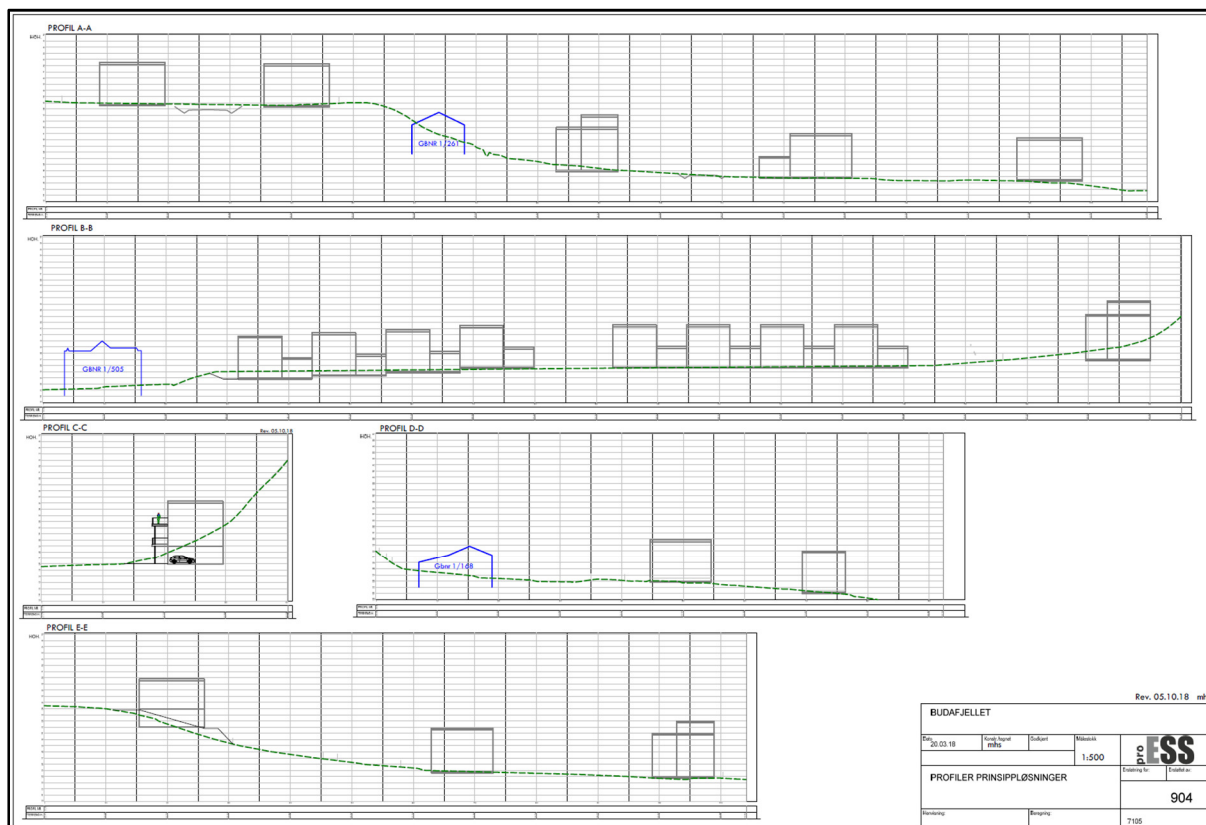
6.2.1 Bebyggelsens høyde

Man har videreført tillatte gesims og mønehøyder fra gjeldende plan, slik at her er det i prinsippet ingen endringer. De fleste områdene har tillatt gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 8 meter.

Områdene B1 og B2 har tillatt gesimshøyde på 9 og tillatt mønehøyde på 10 meter. Dette er høyder som er videreført fra gjeldende plans område BKS2.

Videre har BKS4 og BKS6 en tillatt gesimshøyde på 8.5 meter og mønehøyde på 9.5 meter. I dette området er det nødvendig med underetasje på husene på grunn av det stigende terrenget. Høydene er videreført fra gjeldende plans område BKS7.

Øvrige områder har tillatte høyder på 7 og 8 meter. Slik vi vurderer det, er det ingen vesentlige endringer i forhold til gjeldende plan når det gjelder tillatte høyder.



Illustrasjonene over viser profiler gjennom planområdet. Samme er også vedlagt i eget dokument.

6.2.2 Grad av utnytting

Gjeldende plan tilrettelegger for en BYA på 40 % for konsentrert bebyggelse, og 30 % for frittliggende småhusbebyggelse. Vi har videreført dette ved at alle B og BKS områder har tillatt BYA på 40 %, og alle BFS områder har tillatt BYA på 30 %. Her er dermed ingen endringer i BYA i forhold til gjeldende plan.

6.2.3 Antall boliger

Vedlagte skisse viser 53 nye boenheter i tillegg til 3 eksisterende innenfor planområdet, men det endelige tallet vil kunne endres avhengig av hvilke boligtyper som blir valgt ved utbygging. Skissen som var vedlagt planen som er gjeldende pr i dag viste 59 nye boenheter og dette kan bli antallet nye boenheter i denne planen også.

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet/solforhold

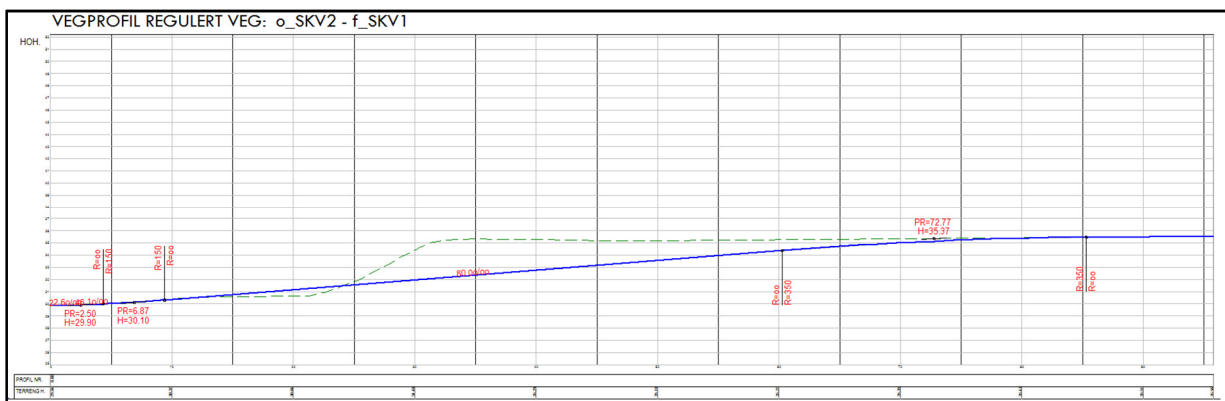
Planområdet heller mot øst, men selv om nærområdet har koller og er kupert er høydeforskjellene forholdsvis små og vil ikke påvirke solforholdene i planområdet i særlig grad.

6.4 Parkering

Antall parkeringsplasser - Planforslaget setter krav til 2 p-plasser pr boenhet, enten på terreng eller i carport/garasje, og krav til parkeringsareal på 15 m² videreføres fra gjeldende plan. Alle boenheter får parkering på egen tomt, og alle får mulighet til etablering av carport eller garasjekjeller.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

VA-anlegg for BKS 1, BKS2, BKS3 og BKS4 skal knyttes til eksisterende anlegg i veg o_SKV2. Øvrig del av utbyggingsområdet skal knyttes på eksisterende anlegg, som er utbygget i Sandvika byggefelt. Kapasiteten på dette er tidligere vurdert å være tilstrekkelig. Avløpsanlegg blir lagt i vegtraséer. Overvann blir håndtert i og rundt planområdet i en kombinasjon av åpne og lukka grøfter.



Vegprofil for ny vegtilkomst til byggeområde i vest. Vegen vil gi betydelig mindre terrenginnngrep enn vegen i gjeldende plan, men for å klare stigningskravet som Årim krever (8%) blir det noe skjæring i stigningsfasen. Det er angitt i føresegnene at skjæringsareal kan legges på regulert boligareal.

6.6 Trafikkløsning

Vegtilførsel til områdene er delt i 2 nye offentlige adkomster med regulert vegareal på 8 meter inkludert vegskulder og grøfteareal. Tilknyttet disse er det regulert inn flere felles vegarealer med regulert bredde 6 meter. I tillegg er eksisterende traktorveg innregulert lengst i nord.

6.6.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til kommunal veg er som tidligere tenkt via Budafjellvegen, fra Roald. I motsetning til i gjeldende plan har man i denne planen tilrettelagt for 2 tilkoblingspunkt til Budafjellvegen med bakgrunn i at den foreslåtte løsningen vil gi en betydelig mer brukbar adkomst til den vestlige delen av planområdet. Selv om også den nye adkomsten i vest vil kreve en del terrengjustering for å oppnå Årims stigningskrav på 8 % (1:12,5), så blir terrenginngrepet svært mye mindre enn vegtraseen i gjeldende plan ville utløst.

o_SKV1:

Dette er eksisterende Budafjellvegen som gir adkomst til planområdet.

o_SKV2 og f_SKV1:

o_SKV2 går over i en felles veg f_SKV1 ca 50 meter etter avkjørselen, og er estimert å gi adkomst til 18 nye boenheter dersom planen blir gjennomført som vist i illustrasjonsplanen. Når det gjelder parkeringsplasser i dette området, har man for flesteparten av boligene videreført prinsippene fra gjeldende plan og tilrettelagt for parkeringsplasser som bruker felles veg som manøvreringsareal. Føresegnene åpner for etablering av 5 meter vegbredde for f_SKV1 inkludert vegskulder om ønskelig.

o_SKV3

Adkomsten i øst skal gi adkomst til bebyggelsen som blir plassert på den delen av planområdet som er lavere i terrenget enn området i vest. Vegen har fått justert tilkoblingspunktets plassering med noen få meter mot øst i forhold til i gjeldende plan. Videre har vegen fått endret traseen noe siden man ikke lenger må tilrettelegge for å nå den vestlige delen av planområdet fra denne adkomsten. Konsekvensen blir at vegene stort sett kan følge eksisterende terreng, og det blir minimalt med terrenginngrep ved gjennomføring av planen.

Budafjellvegen samt de første 25 meter av o_SKV3, totalt 50 meter vegstrekning vil betjene mer enn 30 boenheter. Den resterende del av o_SKV3 vil betjene 13 boenheter + næringsarealet + eventuelle turgåere.

Vurdering av behov for fortau for o_SKV3: I kommunens «Norm for regulering og tekniske anlegg i Giske kommune 2011» er det beskrevet at det skal bygges fortau langs veier som har mellom 30 og 50 boliger. Vi vurderer at det kun er en strekning på ca 50 meter veg som gir adkomst til mer enn 30 boliger. Samlet sett vurderes det som lite hensiktsmessig å opparbeide 50 meter fortau i et område som ikke har noen fortau etablert i nærområdet pr i dag.

f_SKV3

f_SKV3 er planlagt å **betjene bebyggelsen på område BKS6, inntil 8 boenheter**, samt den konsentrerte eneboligbebyggelsen på området B1 og B2, ca 13 boenheter, **totalt 21 boenheter**. Vegens bredde er regulert til 4 meter, inkludert 0,5 m vegskulder x 2. I tråd med gjeldende plan er det også her videreført tilrettelegging for parkeringsplasser som bruker felles veg som manøvreringsareal for deler

av bebyggelsen. Føresegnene åpner for etablering av 5 meter vegbredde inkludert vegskulder om ønskelig.

f_SKV2 og f_SKV4

Videre er det regulert kjøreadkomst til eksisterende bebyggelse i form av f_SKV2 og f_SKV4. f_SKV 2 gir adkomst til 2 boenheter og f_SKV4 gir adkomst til 1 eksisterende og 5 nye boenheter, totalt 6 boenheter.

f_SKV5:

f_SKV5 er en videreføring av o_SKV3 og skal gi adkomst til frittliggende småhusbebyggelse på områdene BFS4 og BFS5, samt til næringsområdet BAN. Dette utgjør 4 nye boenheter + næringsområdet.

f_SKV6:

Etter grunneiers ønske har vi foreslått å regulere inn den eksisterende traktorvegen f_SKV6 mot utmarka langs BFS5 og f_LF, og vurderer at denne vil være hensiktsmessig også for allmennheten slik at friområdene utenfor plangrensen blir lett tilgjengelig for alle.

6.6.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold:

Offentlige veger er i tråd med gjeldende plan regulert med 4 meter kjørebanebredde inkludert 0,5 m skulderbredde x 2, samt i tråd med Årims krav til vegstigning. Svingradius er 8,5 m. Offentlig veg har regulert vegbredde på 8 meter inkludert grøfteareal.

Felles veger har regulert vegbredde på 6 meter med 4 meter kjørebanebredde inkludert 0,5 m skulder x 2. Det er tilrettelagt for at vegskjæring og fylling samt evt grøfter kan legges på byggeareal der det er nødvendig, dette er befestet i føresegnene. Det er tilrettelagt i føresegnene for at f_SKV1 og f_SKV3 kan opparbeides med en vegbredde på 5 meter inkludert vegskulder.

6.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til samtidig opparbeiding av regulert vegareal og boliger.

6.6.4 Skoleveg

Skoleveg, både til barneskolen og ungdomsskolen, vil gå langs Budafjellvegen mot Roald.

6.6.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planforslaget tilrettelegger for at flere av internvegene til boligene er regulert som felles veg med felles eierforhold for alle som bruker vegen.

6.7 Universell utforming

• Det er stilt krav til lekearealene i føresegnene. De skal etableres i tråd med «Norm for leikeareal og friområde i Giske kommune». Stigningen skal ikke være brattere enn 1:3, og minst 50% av arealet skal være tilnærmet flatt (maks. 1:20). Når det gjelder adkomst til felles lekearealer, så skal disse normalt etableres med universell adkomst med stigningsgrad 1:20. Denne stigningsgraden blir vanskelig å etablere for f_BLK2, slik at her er ikke 1:20 et krav. **For området BKS3 er det stilt krav til etablering av tilgjengelige boenheter.** Det er ellers ikke stilt krav til tilgjengelighet for bebyggelsen med bakgrunn i at planlagte boliger er små og det er vanskelig å tilrettelegge for alle funksjoner på inngangsnivået.

6.8 Uteoppholdsareal

- Privat uteoppholdsareal

Man ser for seg at alle boenheter vil få etablert privat uteoppholdsareal enten på carport/garasjetak eller på balkong. I tillegg ser man for seg at alle boligene som blir etablert som hus i rekke eller frittstående, vil få privat uteareal på bakken. Sammenlagt vil disse arealene ha en størrelse på minst 100 m² pr boenhet.

- Felles uteoppholdsareal

Områdene for konsentrerte boliger vil ha anledning til opparbeiding av felles uteoppholdsareal, der man ser for seg at det kan etableres benker på fellesarealene.

- Felles lekeareal

Felles lekearealer er regulert med egne formål innenfor plangrensen. Lekeplassenes størrelse varierer mellom 189 m² og 721 m², og utgjør totalt 1428 m². Dersom det blir etablert 57 nye boenheter vil regulert lekeareal utgjøre i overkant 25 m² pr boenhet. Dette er i tråd med kommunens minste krav til lekeplasser. Vår vurdering er at arealene er tilstrekkelig store med bakgrunn i at planområdet er plassert tilgrensende til store friområder som er svært brukbare og tilgjengelige for alle.

- Offentlig lekeareal

Offentlig områdelekeplass er tidligere etablert innenfor planområdet. Gjeldende plan hadde rekkefølgekrav vedr. opparbeiding av områdeleikeplass F1 innenfor Reguleringsplan Vigra – Budafjellet (planident. 2003003). Denne er nå opparbeidet, og medfører at beboerne vil ha tilgjengelig ytterligere ca 920 m² områdelekeplass i tillegg til nærlekeplassene innenfor egen plan.

- Turveier

Planområdet har flere regulerte turveger. Disse skal gi gangadkomst internt i planområdet og mellom lekeplassene, samt gi tilgang til friområdene utenfor plangrensen.

6.9 Kulturminner

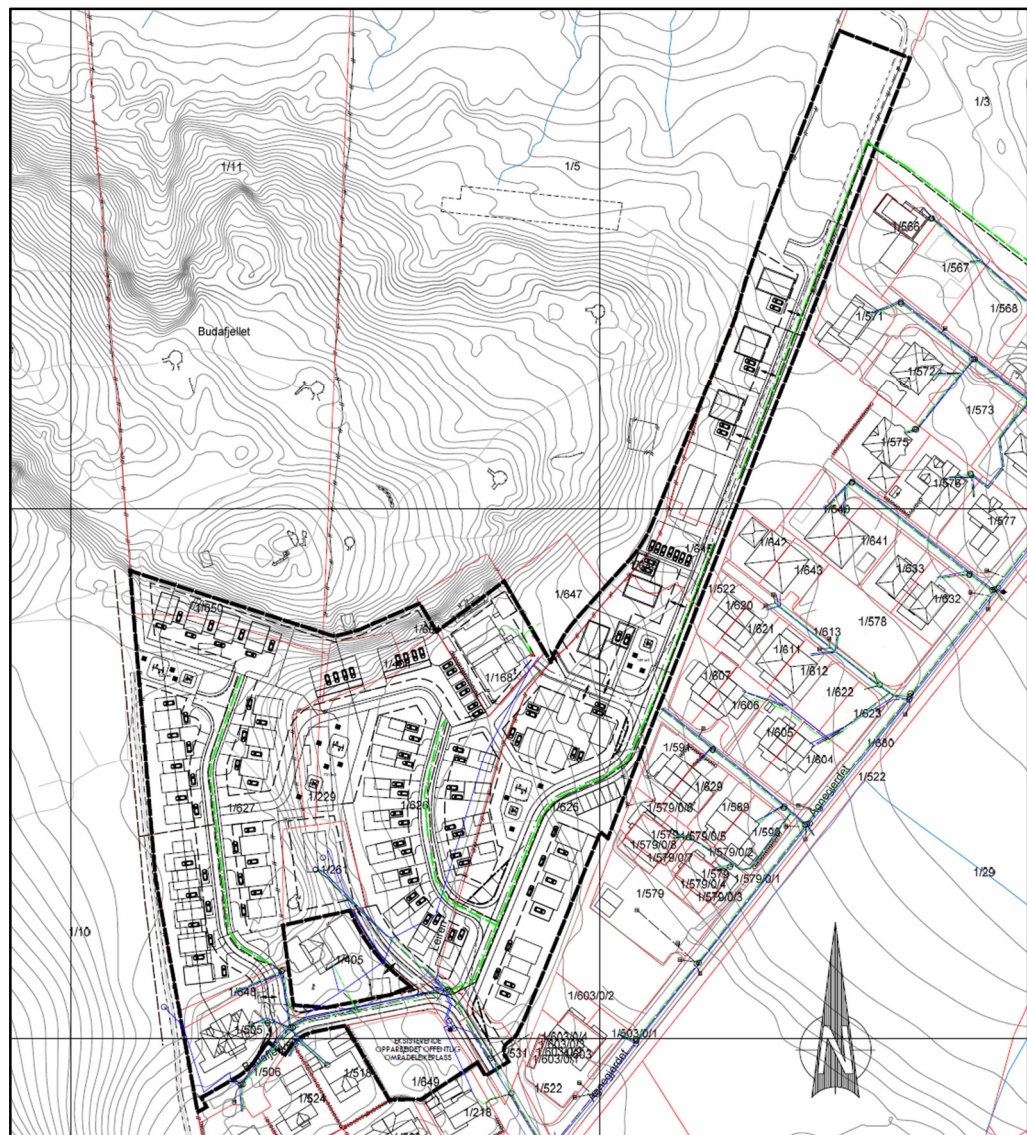
Det er ikke registrert bygninger eller områder med verneverdi innenfor planområdet.

6.10 Sosial infrastruktur

Planområdet er foreslått regulert med omtrent samme antall nye boenheter som i gjeldende plan fra 2014, og man vurderer derfor at det ikke er utvidede behov for skole- og barnehageplasser i forhold til tidligere.

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

VA-anlegg for BKS 1, BKS2, BKS3 og BKS4 skal knyttes til eksisterende anlegg i veg o_SKV2. Øvrig del av utbyggingsområdet skal knyttes på eksisterende anlegg, som er utbygget i Sandvika byggefelt. Kapasiteten på dette er vurdert å være tilstrekkelig. Avløpsanlegg blir lagt i vegtraséer. Overvann blir håndtert i og rundt planområdet i en kombinasjon av åpne og lukkede grøfter.



Kartskissen over viser plan for overvann og avløp i eksisterende ledningskart.

6.12 Plan for avfallshenting/søppelsug

Kommunen har en ordning der restavfall hentes en dag i uken og papir og plast hentes 1 dag hver 4. uke. Man har i plankartet tilrettelagt for at hver husstand enten triller avfallsdunker frem til nærmeste avsatt oppstillingsplass for innsamling sentralt i feltet, alternativt kan utbygger etablere felles nedgravde løsninger. Områdene er lett tilgjengelig for Årims biler. Renovasjonsareal skal matrikkelføres som felles areal.

Innenfor dette formålet kan det også være formålstjenlig å etablere felles poststativ.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til samtidig opparbeiding av regulert vegareal, **fortau langs Budafjellvegen**, renovasjonsareal og lekeareal.

7 Konsekvensutredning

7.1 Med bakgrunn i at regulert planformål er i overensstemmelse med overordnet plan og gjeldende plan for området, har man i samråd med kommunen vurdert at det ikke er krav til konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer – Planforslaget er generelt i tråd med gjeldende plan og overordnet plan og gjennomføring av planen vurderes til å ha liten virkning i forhold til gjeldende planer.

8.2 Landskap – Utbygging vil medføre at et ubebygget område blir utbygget med konsentrert bebyggelse. Naboområdene er allerede utbygget til dels med konsentrert bebyggelse særlig i øst, og man vurderer at gjennomføring av planen vil utgjøre en forventet utvidelse av eksisterende bebygget område. Gjennomføring av planen vil dermed ha en forventet virkning i forhold til landskap.

8.3 Stedets karakter vil naturlig nok bli endret i forhold til dagens situasjon, men man må da ta i betraktning at utbygging av området har vært planlagt siden gjeldende plan ble godkjent. Man har tilrettelagt for utbygging med samme prinsipper som i gjeldende plan, og man vurderer at virkningen blir som forventet.

8.4 Byform og estetikk – Planområdet er hovedsakelig regulert til konsentrert bebyggelse, hvilket medfører at hvert delområde blir utbygget av et byggefirma. Resultatet vil sannsynligvis bli at man oppnår et helhetlig uttrykk for byggeområdene. Gjennomføring av planen vil gi virkning som forventet.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Gjennomføring av planen vil ikke gi konsekvens siden det ikke finnes registrerte kulturminner innenfor plangrensen.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.

Man vurderer at planforslaget ikke utgjør virkning for ovennevnte forhold fordi det ikke finnes registrerte forhold vedr. ovennevnte faktorer.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planen legger til rette for allmennhetens adkomst til utmarka hovedsaklig via turveg o_GT1, samt har regulert offentlig parkeringsplass innenfor området. Man vurderer derfor at planforslaget ivaretar allmennhetens interesser i forhold til rekreasjonsbruk, dvs gjennomføring av planen får en positiv virkning.

8.8 Trafikkforhold

- Vegforhold – Endring i forhold til tidligere blir hovedsakelig at man nå etablerer 2 avkjørsler fra Budafjellvegen og ikke 1 slik forholdene er i gjeldende plan. Virkningen blir at det etter gjennomføring av planen vil bli trafikk fra ca 18 nye boenheter forbi de eksisterende boligene langs den forlengede traseen av Budafjellvegen. En positiv virkning for de nevnte beboerne, blir at de får lettere tilgang til naturen og sjøen via regulert veg og turveg.
- Trafikkøkning/reduksjon – Totalt sett vil gjennomføring av planen sett i forhold til gjeldende plan gi minimal virkning, siden antall nye boenheter er omtrent det samme som i gjeldende plan.
- Kollektivtilbud – Gjennomføring av planen vil ikke gi virkning for kollektivtilbudet. Nærmeste busstopp er plassert i enden av Budafjellvegen, nærmere bestemt i Øvregatå like ved avkjørsel til Budafjellvegen.

8.9 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging – Virkning ved gjennomføring av planen blir at beboere innenfor planområdet får gode lekearealer med en størrelse i tråd med kommunens normer for denne type utbyggingsområde som har plassering like ved utmark (25 m² pr boenhet). Eksisterende områdelekeplass på 920 m² er plassert innenfor planområdet (gbnr 1/649) og i tillegg er det plass til etablering av felles uteoppholdsarealer innenfor byggeområdene. Man vurderer at gjennomføring av planen vil gi positiv virkning sett i forhold til barns interesser.

8.10 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Man støtter seg til kommuneplanens utredninger i forhold til skolekapasitet og vurderer at utbygging ikke vil gi virkning i særlig grad.

-
- Barnehagekapasitet - Man støtter seg til kommuneplanens utredninger i forhold til barnehagekapasitet og vurderer at utbygging ikke vil gi virkning i særlig grad.

8.11 Universell tilgjengelighet

Det vil være mulig å etablere universell tilgjengelighet til de fleste lekeplasser og til de fleste felles uteoppholdsarealer. Med universell tilgjengelighet menes at stigningsgraden ikke overstiger 1:20 hverken for adkomst og for del av arealet. For f_BLK2 vil det kunne bli vanskelig å etablere stigningsgrad 1:20, slik at denne lekeplassen har ikke dette kravet til adkomst. Vi legger i denne sammenhengen til at eksisterende områdelekeplass innenfor plangrensen har universell tilgjengelighet.

8.12 Energibehov - energiforbruk

Bygningene vil bli bygget i henhold til gjeldende krav i tek10, og energiforbruk vil være i tråd med gjeldende normer.

8.13 ROS

- Rasfare – Ingen virkning jfr kap. 5
- Flomfare– Ingen virkning jfr kap. 5
- Vind– Ingen virkning jfr kap. 5
- Støy– Ingen virkning jfr kap. 5
- Luftforurensning– Ingen virkning jfr kap. 5
- Forurensning i grunnen– Ingen virkning jfr kap. 5
- Beredskap og ulykkesrisiko– Ingen virkning jfr kap. 5

8.14 Jordressurser/landbruk– Ingen virkning jfr kap. 5 og jf. gjeldende plan.

8.15 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Tilkobling til eksisterende – liten virkning.
- Trafo– Det kan bli behov for ny nettstasjon - virkning som forventet ved en utbygging som dette.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen – kommunal overtakelse av teknisk anlegg.

8.17 Interessesmotsetninger – ingen kjente.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader til varsel om oppstart av detaljregulering.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

- 1) Planarbeidet må sikre allmenn tilgang til friluftsområdet gjennom planområdet.
- 2) Egnet areal til lekeplass skal sikres i plankart og føresegner og skal ha funksjons og rekkefølgekrav.

Kommentar: Allmenn tilgang til friluftsområdet er sikret ved regulerte turveger. Areal til lekeplasser er sikret med funksjons og rekkefølgekrav.

Fylkeskommunen i Møre og Romsdal:

- 1) Planarbeidet må sikre tilstrekkelig areal både til uteoppholdsareal og lekeareal. Viser til kommunens lekeplassnorm, lovverk, forskrift og retningslinjer.
- 2) Informerer om forhold som påvirker vurderingen av «tilstrekkelig» og «egnet» areal.
- 3) Gir råd vedr. valg av trafikkløsning og trafiksikkerhet.
- 4) Gir råd vedr. valg av boligtype og mulighet for uteoppholdsareal.
- 5) Gir råd vedr. utarbeiding av sol/skyggeanalyse.
- 6) Stiller krav til at det blir utført arkeologisk registrering og har vedlagt budsjett.

Kommentar: Lekearealer er innregulert i tilstrekkelig størrelse og med krav til adkomst, planering og møblering. Når det gjelder trafikkløsning og boligtyper så er dette en omregulering av gjeldende plan der utgangspunktet er å videreføre gjeldende plan i så stor grad som mulig både når det gjelder prinsipp for parkering og hustyper. Planforslaget tilrettelegger derfor hovedsakelig kun for endring av vegtraseer og ikke for endring av prinsipp for bebyggelsen. Krav om arkeologisk registrering er senere trukket jf mail under:

Fra: Guro Dehli Sanden [<mailto:guro.dehli.sanden@mrfylke.no>]

Sendt: 30. november 2017 16:24

Til: Sindre Øen <Sindre@proess.no>

Kopi: Dokpost <Dokpost@mrfylke.no>

Emne: Trekker krav om arkeologisk registrering - Budafjellet II sak 2017/12772 SV: Registreringer Tørle - Ålesund og Budafjellet II - Giske

Hei

Budafjellet II

Eg fått sett på planene nå. Vi var ikkje obs på at området for Budafjell II - Roald er regulert gjennom gjeldande plan frå 2014. Sidan det ny planområdet ikkje er vesentleg større enn det som er regulert i 2014 vil vi trekke vårt krav om arkeologisk registrering, men ber om at ein er varsam under opparbeiding av området, og gjer merksam på at dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, tildømes kolhaldige jordlag eller funn av flint, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd. Tiltakshaver pliktar å underrette den som skal utføre arbeide om dette, men står også sjølv ansvarleg for at det blir overhaldt.

Med venleg helsing

Guro Dehli Sanden

Arkeolog/Rådgivar - skjøtselskoordinator

Kulturavdelinga

Møre og Romsdal fylkeskommune

Tlf. 712 80 326

guro.dehli.sanden@mrfylke.no

mrfylke.no

Avinor:

- 1) Vedr. høyderestriksjonsflater/hinderflater: Informerer om at planområdet er plassert innenfor en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for lufthavnen. Ber om at en bestemt planbestemmelse som regulerer at bygninger ikke kan etableres høyere enn kote 66.4 m over havet samt at dersom det skal benyttes kraner ved utbygging som er høyere enn dette må Avinor kontaktes på forhånd for godkjenning. Viser til regelverk og varsler innsigelse dersom råd ikke blir fulgt.
- 2) Vedr. Byggerestriksjoner (BRA-krav) for flynavigasjonsanlegg: Setter BRA-krav til 68 moh for etablering av større bygg.
- 3) Informerer om at planområdet ikke er berørt av flystøysoner for lufthavnen.

Kommentar: I planføresegnene er det ikke tilrettelagt for byggehøyder som er omtalt over, men vi har tatt inn en passus i føresegnene som sikrer at Avinor blir varslet dersom det skal brukes kran eller maskiner som vil bevege seg på kote 68.

Barn- og unge sin representant i Giske kommune:

- 1) Reguleringen må tilrettelegge for myk ferdsel mot friområdene og må berøre friområder minst mulig.
- 2) Reguleringen må ta hensyn til registrerte barnetråkk fra 2013 og 2015. Både skole og barnehage er pr i dag brukere av turveg/snarveger gjennom området. Området er generelt mye brukt av folk i alle aldre.
- 3) Vurderer at Budafjellvegen ikke er dimensjonert tilstrekkelig og ber om at det tas hensyn til myk ferdsel.
- 4) Viktig å bevare eksisterende tilkomster til friområdet (stier, gamle grusveger/traktorveger etc.) og referer særskilt til sti på gbnr 1/522.

5) Grønne areal i planen skal ha tilstrekkelig størrelse, være godt egnet og skal komme barn, ungdom og voksne til gode. Skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne jf kommunens leikeplassnorm.

Kommentar: Plankartet tilrettelegger for myk ferdsel mot friområdene og berører friområder minst mulig. Budafjellvegen blir videreført som i gjeldende plan i plankartet. Gbnr 1/522 er plassert utenfor planområdet. Man vurderer at plankartet med 25 m2 pr boenhet har tilstrekkelig regulert lekeareal. I tillegg er det tilrettelagt for etablering av felles uteoppholdsarealer innenfor byggeområdene. Det er stilt krav til lekearealer vedr. stigningsgrad, planering og møblering.

Mørenett:

1) Informerer om at det kan bli behov for en ny nettstasjon, og at de må kontaktes.

Kommentar: Utbygger går i dialog med Mørenett vedr. evt. ny nettstasjon.

Årim:

Informerer om renovasjonsordningen for regionen. Har lagt ved informasjon vedr. fellesløsninger som kan passe for området og gir råd vedr. passende løsning.

Kommentar: Man har tilrettelagt for at utbygger kan foreta valg av renovasjonsløsning i forbindelse med utbygging.

Severin Haugen:

Har merknad vedr. overvann. Informerer om eksisterende forhold for overvann. Ber om at det blir lagt ned rør av tilstrekkelig dimensjon fra sluk på egen eiendom og til avløp i sjøen. Har lagt ved kartskisse. (NB kartvedlegget er trolig feil, kan ikke se at grøfter er avmerket på vedlegget.)

Kommentar: Utbygger vil få utarbeidet endelig plan for teknisk anlegg og overvann i forbindelse med utbygging.

NVE: Ingen merknader.

Statens vegvesen: Ingen merknader.

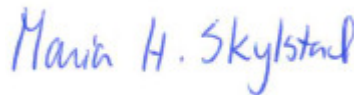
10 Avsluttende kommentar

Man vurderer at planforslaget viderefører prinsippene fra gjeldende plan på en god måte, samt tilrettelegger for gode adkomstveger, gode turvegforbindelser internt og til utmarka, gode lekeplasser og konsentrert bebyggelse. Gjennomføring av planen vil utgjøre en videreføring av eksisterende boligbebyggelse i nordøst, samt bidra til etablering av ca 57 nye boliger med god beliggenhet, plassert tett på gode friluftsområder med god tilgjengelighet, og vil gi kommunen et godt boligtilbud som potensielt kan bidra til økt tilflytting til kommunen.

Ålesund, 05.04.18
Rev. 05.10.18



Sindre Øen
proESS AS



Maria H. Skylstad
proESS AS