

Til naboar, gjenbuarar,
rettshavarar og offentleg mynde

OSE AS
Vikegata 19 A, 6150 Ørsta
Tlf 70 04 52 20
firmapost@oseing.no

oseing.no

Vår ref.: P1513 Ålesund 24.10.2018

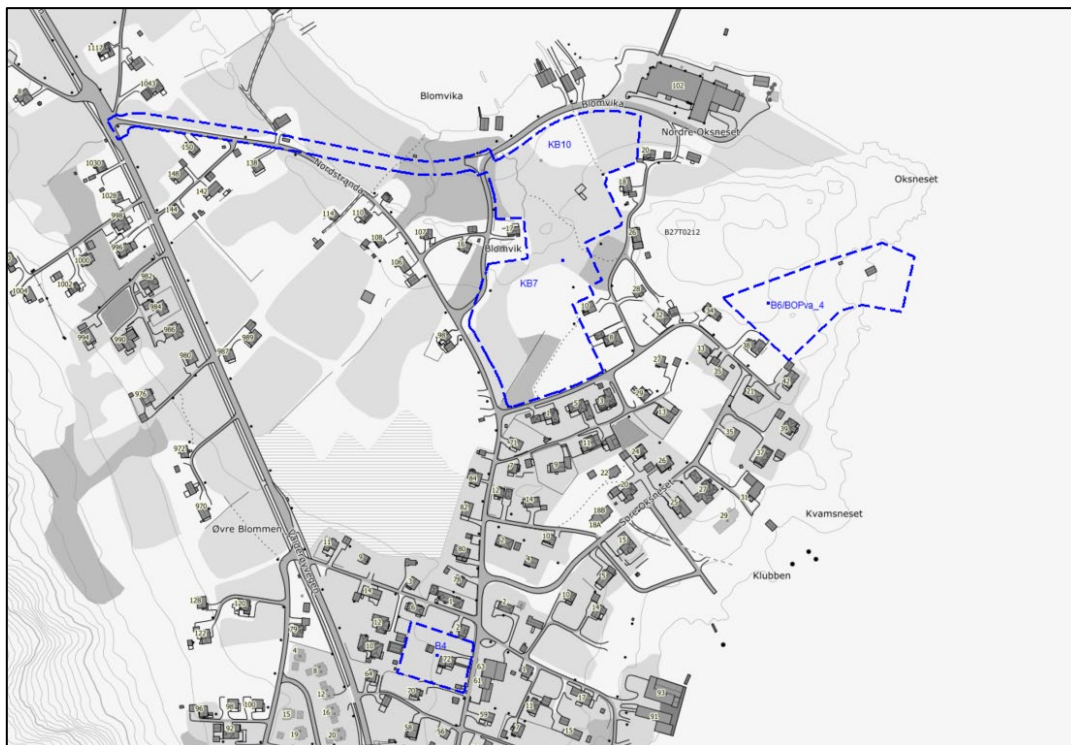
Detaljplan Nordstrand – Oksneset, gnr./bnr. 183/21, 22, 23, 65 og 69 m. fl. – varsel om oppstart av planarbeid – Giske kommune

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-1, 12-3 og 12-8 blir det med dette varsla om igangsetjing av privat detaljregulering for tre område nordaust på Valderøya i Giske kommune.

Fokus Bygg AS og Arne Vadseth er forslagsstillar og OSE AS er plankonsulent for planarbeidet.

Lokalisering

Planområdet ligg om nordaust på Valderøya, mellom sjøen og fylkesveg 131 på Oksneset. Hovudtilkomst til planområdet er frå fylkesvegen via kommunale vegar. Vedlagt ulike kart og flyfoto som syner planområdet. Planområdet er delt opp i tre ulike område, nemnt som B4, B6/BOPva_2 og KB7 og KB10.



Figur 1. Oversikt over dei ulike delområda innanfor planområdet, B4, B6/BOPva_2, KB7 og KB10.

Planområdet

Planområdet består av eigedomane gnr./bnr. 183/21, 22, 23, 24, 65, 69, 287, 286, 620, 621, 901 og 189/3, 19, 31, 157, 181. Planområda er på om lag 50 daa. Planområdet er hovudsaklege ubygd areal, med eit delområde som det er bygd på. Etter oppstartsmøte med kommunen vart det rådd til at planområdet vart utvida langs vegen Nordstrand til fylkesvegen, nordvest i planområdet.

Det vart halde nytt oppstartsmøte med kommunen 23.08.2018 for å utvide planområdet med området BOPva_2 (gnr./bnr. 183/65) – område sett av til privat og offentleg tenesteyting i kommuneplanen sin arealdel. Utvidinga vart gjort for å sjå delområde B6 i samanheng med BOPva_2 når det gjeld vegtilkomst og teknisk infrastruktur.

Gjeldande arealplan

I arealdelen for Giske kommune har planområdet formål bustad, grønstruktur, veg, offentleg eller privat tenesteyting, tursti og omsynssone for automatisk freda kulturminne.

Planområdet er regulert, gjeldande plan er Oksneset, vedteken 14.06.2012, planident 2005006. For B6 er gjeldande reguleringsplan Oksneset, vedteken 29.06.1977, planident 1977001. Nord for planområdet vil det bli starta opp områderegulering i kommunal regi, områdeplan Sætra. Dette planarbeidet vil ikkje kome i konflikt med planområdet.

Mål med planarbeidet

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Attraktive bustadar
- Tilkomstvegar til bustad
- Leikeareal
- Utnytting i samsvar med samfunnsdelen og arealdelen
- Det blir vurdert å leggje til rette for blokk ved KB10
- For formål privat eller offentleg tenesteyting er det ønskeleg å leggje til rette for kulturformål med blant anna:
 - Slipp
 - Naust
 - Småbåthamn
 - Rorbu knytt til verksemda innanfor området
 - Kunstverkstad
 - Kafé/butikk/svømmebasseng/akvarium

Oppstartsmøte med kommunen

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 05.07.2018, med følgjande hovudpunkt:

- Tilkomst til planområdet
- VA (vatn og avløp)
- Bustadtypar
- Leikeareal

Oppstartsmøte for utviding av planområdet vart halde 23.08.2018, med følgjande hovudpunkt:

- Usikre eigedomsgrenser
- Vegtilkomst
- Rorbu

Konsekvensutgreiing

Vurdering av planarbeidet etter KU-forskrifta:

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I. Etter bokstav b) er reguleringsplanar unnateke kravet der tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Etter bokstav a) er reguleringsplanar unnateke kravet der tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Nordstrand - Oksneset ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

Informasjon og medverknad

Det vil bli sendt varsel om oppstart til naboar og gjenbuarar, kunngjering i lokal avis og på nettet, i samsvar med pbl. § 12-8. For nærare informasjon ta kontakt med OSE, mob. 974 89 987 eller e-post bjarte@oseing.no. Reguleringsarbeidet blir vurdert til å gje små negative konsekvensar for naboar. Det blir difor ikkje lagt opp til medverknadsmøte i samband med oppstart av planarbeid. Det vil bli vurdert medverknadsmøte i samband med offentleg ettersyn.

Varslingsdokumenta blir lagt ut på Giske kommune si heimeside under [kunngjeringar](#) og på OSE si heimeside under [kunngjeringar](#). Alle oppstartsdokumenta blir lagt ut på OSE si heimeside.

Merknadar til oppstartsmeldinga

Merknadar som har verknad eller interesse for planarbeidet kan sendast:

OSE ingeniørkontor AS på e-post firmapost@oseing.no

eller

OSE ingeniørkontor as
Vikegata 19 A,
6150 Ørsta

Frist for merknadar vert sett til **23.11.2018**. Merk fråsegn med P1513.

Alle mottekne dokument og merknadar blir sendt kommunen saman med planframlegget.

Vidare sakshandsaming

Etter at meldingsfrista er ute vil plandokumenta bli utarbeidd for deretter å bli sendt Giske kommune for sakshandsaming. Etter handsaming i kommunen blir plandokumenta lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil då bli høve til å kome med merknadar til planframlegget før vidare politisk handsaming og vedtak.

Med helsing



Bjarte F Friisvold
Arealplanleggar
Mob 974 89 987



Vedlegg:

Detaljplan Nordstrand - Oksneset - framlegg plangrense - kart_18.09.2018
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - framlegg plangrense - flyfoto_18.09.2018
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - framlegg plangrense - kommuneplan _18.09.2018
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - framlegg plangrense - gjeldande reguleringsplan_18.09.2018
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - vedtak KMT_2018.10.18

Vedlegg også sendt elektronisk:

Referat frå oppstartsmøte 05.07.2018 - detaljplan Nordstrand - Oksneset
Referat frå oppstartsmøte 23.08.2018 - detaljplan Nordstrand - Oksneset
Oversiktskart

Brev sendt elektronisk til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens vegvesen
NVE
Mørenett
ÅRIM
Fiskeridirektoratet
Kystverket
Giske kommune

Brev til:

KB10 og KB7

Marianne P O Austnes
Tone L O Elde
Kari M O Mathiesen
Arne I Oksnes
Dag Oksnes
Frode Oksnes
Per D Hauge
Linda M Roaldsnes
Ingeborg K Augustinussen
Lidvor M Hanken
Bjørn Blomvik
Janita K Blomvik
Monica L B Godø
Grethe P B Synes
Nils E Berget
Siv A L Berget
Lars E Nilsson
Anne S Karlberg
Jens K Næss
Karsten Næss
Einar Bakke
Janne K Drabløs
Mette V A Hasfjord
Ronny J Hasfjord
Elias A Blomvik
Cecile B Dyp
Rober Dyb
Syvde Eiendom AS
Tore A Godø
Gunnhild A Bremer
Nathan D Bremer
Gunnar M Roaldsnes
Ola Storheim
Janne Blindheim
Petter Sæther
Annbjørg Brudevoll

Solveig Mæhlum
Marit Storheim
Ingrid Storås
Ada Hansen
Hans E Sæther
Siw H Fagernes
Kjell A Myhre
Annika O S Langva
Synnøve A Fæster
Hilde K Storheim

B6/BOPva_2

Marianne P O Austnes
Tone L O Elde
Kari M O Mathiesen
Arne I Oksnes
Dag Oksnes
Frode Oksnes
Arne Vadseth
Jostein K Oksnes
Camilla O Kellard

B4

Astrid J A Andersen
Borge J Austnes
Harald I Austnes
Perny H Austnes
Jorunn M A Nes
Malvin H Fauske
Nils-Kristian Høyvik
Ann Alnes
Bjørn Solli
Lillian Fauske
Laurits J Valderhaug
Hans Oksnes



SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Komitè for miljø og tekniske saker	18.10.2018	059/18

Detaljregulering Nordstranda /Oksneset - oppstart reguleringsendring 3 parsellar

Innstilling:

Komite for miljø og tekniske saker vedtek med heimel i plan-og bygningslova § 12-8 at det kan bli starta opp regulering av tre delområde innafor reguleringsplanen for Oksneset (2012), henholdsvis B4, KB7 og KB10 med veg 15 – Blomvikvegen, B6/BOPva-2. Planarbeidet for området blir utført som detaljregulering etter pbl. § 12-3, med framlegg til plangrense som synt på kart datert 18.09.2018.

18.10.2018 Komitè for miljø og tekniske saker

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

Sigvald Sæther vert oppnemnd som saksordførar.

KMT- 059/18 Vedtak:

Komite for miljø og tekniske saker vedtek med heimel i plan-og bygningslova § 12-8 at det kan bli starta opp regulering av tre delområde innafor reguleringsplanen for Oksneset (2012), henholdsvis B4, KB7 og KB10 med veg 15 – Blomvikvegen, B6/BOPva-2. Planarbeidet for området blir utført som detaljregulering etter pbl. § 12-3, med framlegg til plangrense som synt på kart datert 18.09.2018.

Vedlegg:

Detaljplan Nordstrand - Oksneset - politisk behandling av oppstart av planarbeid
Gnr 183 bnr 21, 22 og 69 Detaljplan Nordstrand - Oksneset - oppstart planarbeid
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - plangrense - arealdelen_2018.09.18
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - plangrense - gjeldande regulering_2018.09.18
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - plangrense - kart_2018.09.18
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - plangrense - ortofoto_2018.09.18
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - referat frå oppstartsmøte_05.07.2018
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - referat oppstartsmøte BOPva_2_gnr. 183 bnr. 65
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - varsel om planarbeid - Giske kommune_2018.09.18
Oversiktskart
Detaljregulering for gnr 183 bnr 65 - referat frå oppstartsmøte
Detaljreg.Oksneset gnr 183 bnr 65
Detaljregulering for gnr 183 bnr 21 og 69 og område KB7 og KB10 - referat frå oppstartsmøte
Referat frå oppstartsmøte- Detaljregulering Oksneset
1.2 Sjekkliste oppstart planarbeid (474950)
1.4 Kravsspesifikasjon reguleringsplan - Giske kommune_20.06.2013 (474951)
Barnetrakk skule Giske kommune 2015_med kart (649258)
Barnetrakk_barnehage_Giske kommune_2015 (649259)
Barnetrakk_barnehage_skule_Giske kommune_2013 (649260)
Energi og klimaplan, del II (474955)
Norm for leikeplass og friområde i Giske kommune_eigengodkjent 08.05.14_K-32_14
(474957)
Renovasjonsteknisk planlegging (410893)
Retting av eigedomsgrenser - kort om framgangsmåten (474939)
UTOMHUSPLAN 2013 _Giske kommune (474940)
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - naboliste
Detaljplan Nordstrand - Oksneset - framlegg plangrense_2018.07.11
plangrense nordstranda_oksneset
Detaljplan Nordstranda - Oksneset - revidert planinitiativ og framlegg til plangrense -
utviding mot vest
Utviding av plangrense nordvest_2018.07.09
Planinitiativ detaljplan Oksneset, gnr._bnr. _183-21, 23 og 69 - Giske
kommune_2018.07.09_markeringar

Saksutgreiing:

Innafor reguleringsplan for Oksneset (vedtatt 2012) ønskjer grunneigarar å endre reguleringsplanen for tre ulike område; KB7, KB10 inklusiv veg 15-Blomvikvegen frå BK10 og fram til kryss med Valderøyvegen (hovudvegen) –

B4 – B6/BOPva_2. Forslagnstillar har sendt kommunen planinitiativ datert 09.07.2018 og det er halde to oppstartsmøte, den 05.07. og den 23.08.2018. Det siste oppstartsmøtet vart halde etter ønskje frå grunneigarane om å legge BOPva_2 saman med B6 innafor eit planomriss.

Heimelsgrunnlaget

Plan- og bygningslova kap. 12

Økonomiske konsekvensar:

Blir avklart i planprosessen.

Vurdering:

Gjeldande plan

Delområda i planforslaget er i hovudsak innafor kommuneplanens arealdel i formål og reguleringsplanen for Oksneset i utstrekning. Unntaket er området B6/BOPva_2. B6 har auka noko i areal på bekostning av grøntarealet, som premiss for utvidinga må dette delområdet få leikeareal etter gjeldande kommuneplan. Det tilgrensande arealet BOPva_2 er ikkje med i reguleringsplanen for Oksneset, men grunneigarane er einige om å nytte felles tilkomstveg, dette er i utgangspunktet ein god tanke arealøkonomisk. Område B4 er i tråd med gjeldande planar. KB7 og KB10 er i utgangspunktet to bustadareal som er delt av eit fornminne-/friluftsområde SPBv1. Som ein naturleg følgje av å regulere desse bustadareala har vi i oppstartsmøte bede om at veg 15 Blomvikvegen, fram til kryss Valderøyvegen, blir med i delområdet.

Planarbeid

Plangrense

Omsøkt areal, ulike delområde som er søkt endra, ligg innafor reguleringsplan for Oksneset. Nord og sør for veg 15- Blomvikvegen grensar reguleringsplanen i hovudsak til ureguert bustadareal.

Vegløysing

For B4 må ekisisterande internvegar nyttast. Trafikken til KB7 og KB10 vil vere avhengig av å nytte Blomvikvegen, denne må opparbeidast med gang- og sykkelveg og det må stillast krav om rekkefølgebestemmelse til ferdigstilling før dei nye bustadareala kan takast i bruk. Område B6 har tilkomstveg i eksisterande regulering, avhengig av kva som blir bygt på BOPva_2 bør regulert tilkomst og nyttast av arealet med formål offentleg-/privat tenesteyting.

Mjuk ferdsel

Veg 15-Blomvikvegen må vidareførast som den er regulert med gang- og sykkelveg. Vegen må opparbeidast slik og nye bustader innafor felta KB7 og KB10 kan ikkje takast i bruk før vegen er ferdigstilt. For B4 og B6 vil eksisterande regulering gjelde.

VA

Vatn med god kapasitet i området, også brannvatn. Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal det utarbeidast forprosjekt til teknisk plan (veg, vatn, overvatn, avløp, sløkkjevatn el., fiber).

Utnytting /byggjehøgde

Utnyttingsgrad iflg. kommuneplanen med inntil 30% BYA for frittliggjande einebustad , eventuelt med sekundærleilighet inntil 40m2. Maks 35 % BYA for inntil 2-manns bustad eller frittliggjande einebustad med sekundærleilighet over 40 m2. For konsentrert småhusbusetnad inntil 40 % BYA. For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgde på 7,0 m og maksimal mønehøgde på 8,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng nyttast.

Barn og unge

Tilhøva for barn og unge skal vurderast i samband med regulering. Det blir synt til barnetrakkregistrering og leikeplassnorm. Med regulering til bustader vert det krav om areal til og opparbeiding av leikeplassar, ny leikeplassnorm vil vere dimensjonerande. Avhengig av kor mange bueiningar det vil bli i planområdet, må det vurderast kvartalsleikeplass i området.

Biloppstilling

Kravet er 2 parkeringsplassar pr. bueining, derav ein overdekt, og ein gjesteparkeringsplass for kvar tredje bueining ved konsentrert småhusbebyggelse.

Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Størst mogleg del av bustadane skal ha hovedfunksjonane på inngangsplanet.

Kollektiv

Hovudvegen, Valderøyvegen er busstrase med busslommer I Govenkrysset og Sætrekrysset. Vegen Nordstrand er og busstrase.

Estetikk

Det må gjerast vurderingar og leggje føringar i høve estetikk i plandokumenta/føresegn

Renovasjon

Areal for hentepunkt renovasjon må vurderast i samråd med ÅRIM/kommunen.

Utbyggingsavtale

Det må vurderast utbyggingsavtale med kommunen om overtaking av teknisk infrastruktur. Utarbeiding av utbyggingsavtale kan skje parallelt med planarbeidet.

Medverknad

Det må leggjast opp til medverknad utover plan- og bygningslova, det bør leggjast opp til dialogmøter med naboar til planområdet og kommunen.

Eigedom

Servituttar(råderett over annan manns eigedom)

Dersom nokon har eller veit om servituttar innafor planområdet må det kome fram i samband med høyring av planarbeid. I varsel om oppstart bør det takast inn setning; Dersom det er tinglyste rettar som kan kome i konflikt med planen, må det sendast inn merknad om dette innan høyringsfristen, jfr. referat frå førehandskonferanse.

Konsekvensutgreiing

Etter forskrift om *konsekvensutredningar* for planar etter plan- og bygningslova skal reguleringsplanar vurderast etter denne for å avklare om planen skal handsamast etter forskrifta. Planen skal vurderast etter følgjande tre paragrafar:

§ 2. Planar og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta

§ 3. Planar og tiltak som skal vurderast nærare

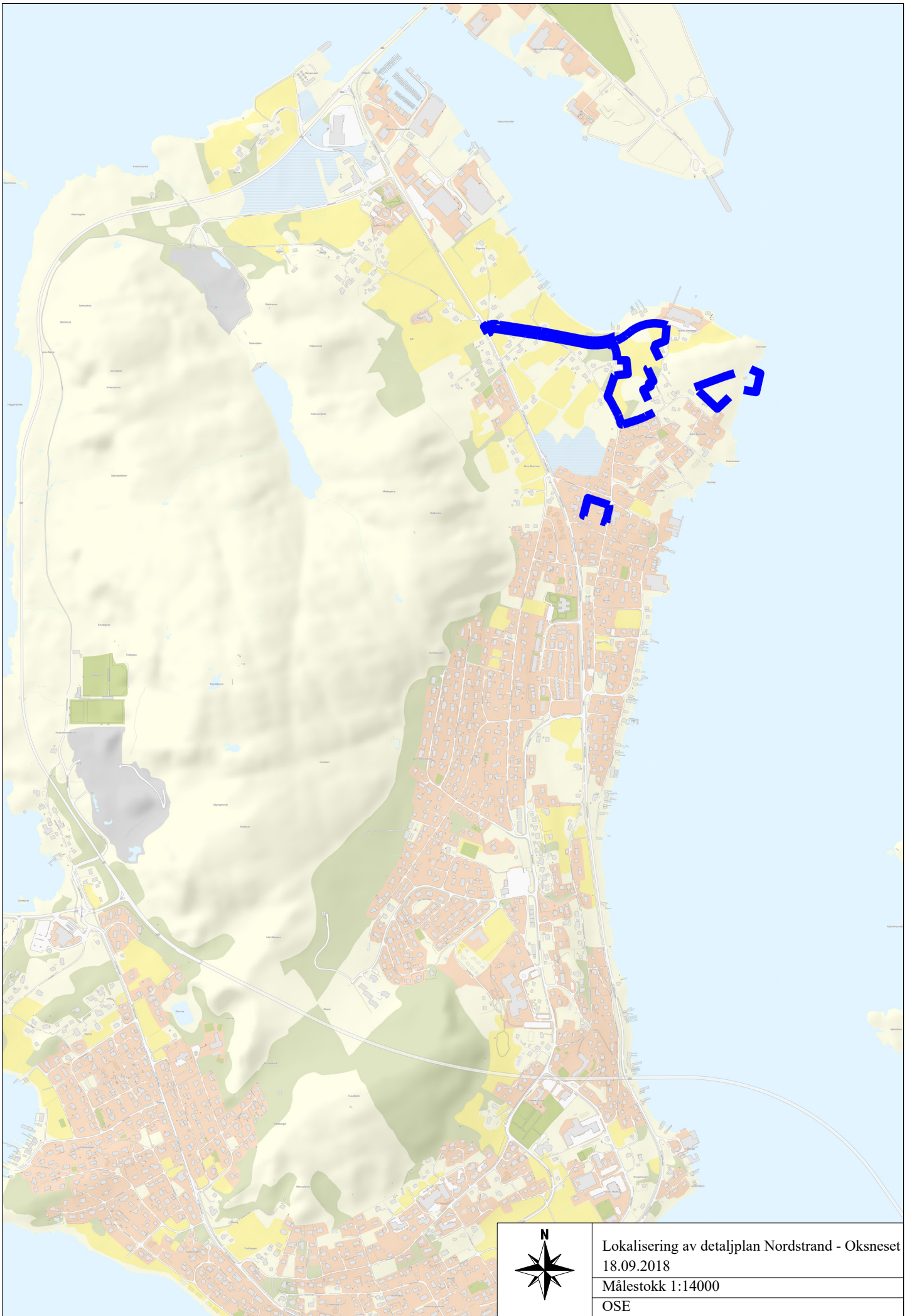
§ 4. Vesentleg verknad for miljø og samfunn

Framlegg til planområde har formål bustad i gjeldande arealplan, i forslag til ny arealplan er dette vidareført og i planframlegget er det ønskje om å regulere arealet til bustadføre mål. Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutgreiing vurderer Plankontoret at det det ikkje vert krav om konsekvensutgreiing for planarbeidet, slik forslaget viser.

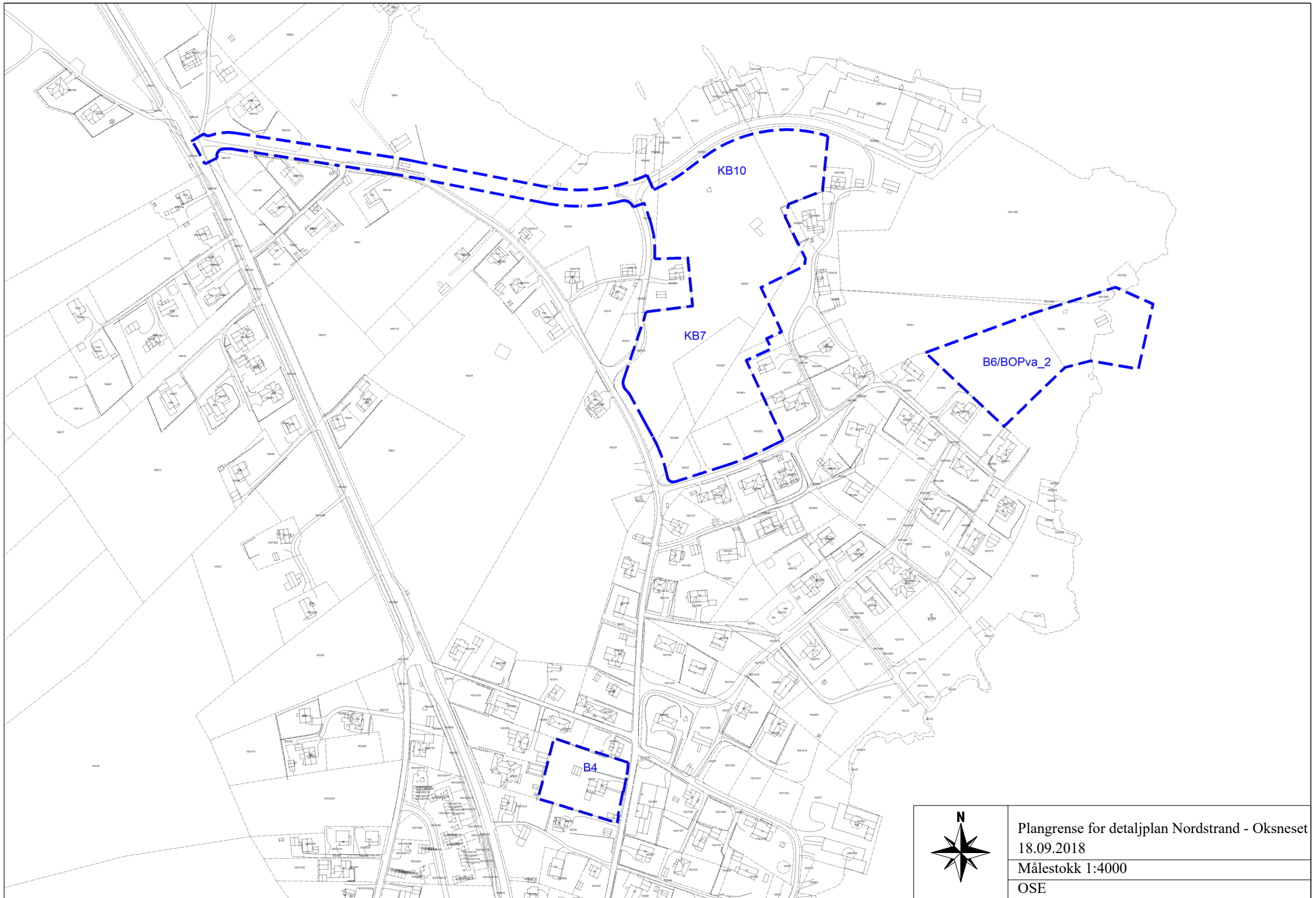
Dette blir grunngjeve med:

- Planforslaget er i hovudsak i tråd med gjeldande regulering
- Planforslaget vil i hovudsak vere i tråd med forslag til ny arealbruk for området
- Planen vil ikkje gje vesentlege negative verknader for miljø og samfunn

Med vurderingane ovanfor, referat frå oppstartsmøte og vedlagde illustrasjonar vurderer rådmannen at det ligg til rette for å starte opp planarbeid i dette området.



Lokalisering av detaljplan Nordstrand - Oksneset
18.09.2018
Målestokk 1:14000
OSE



KB10

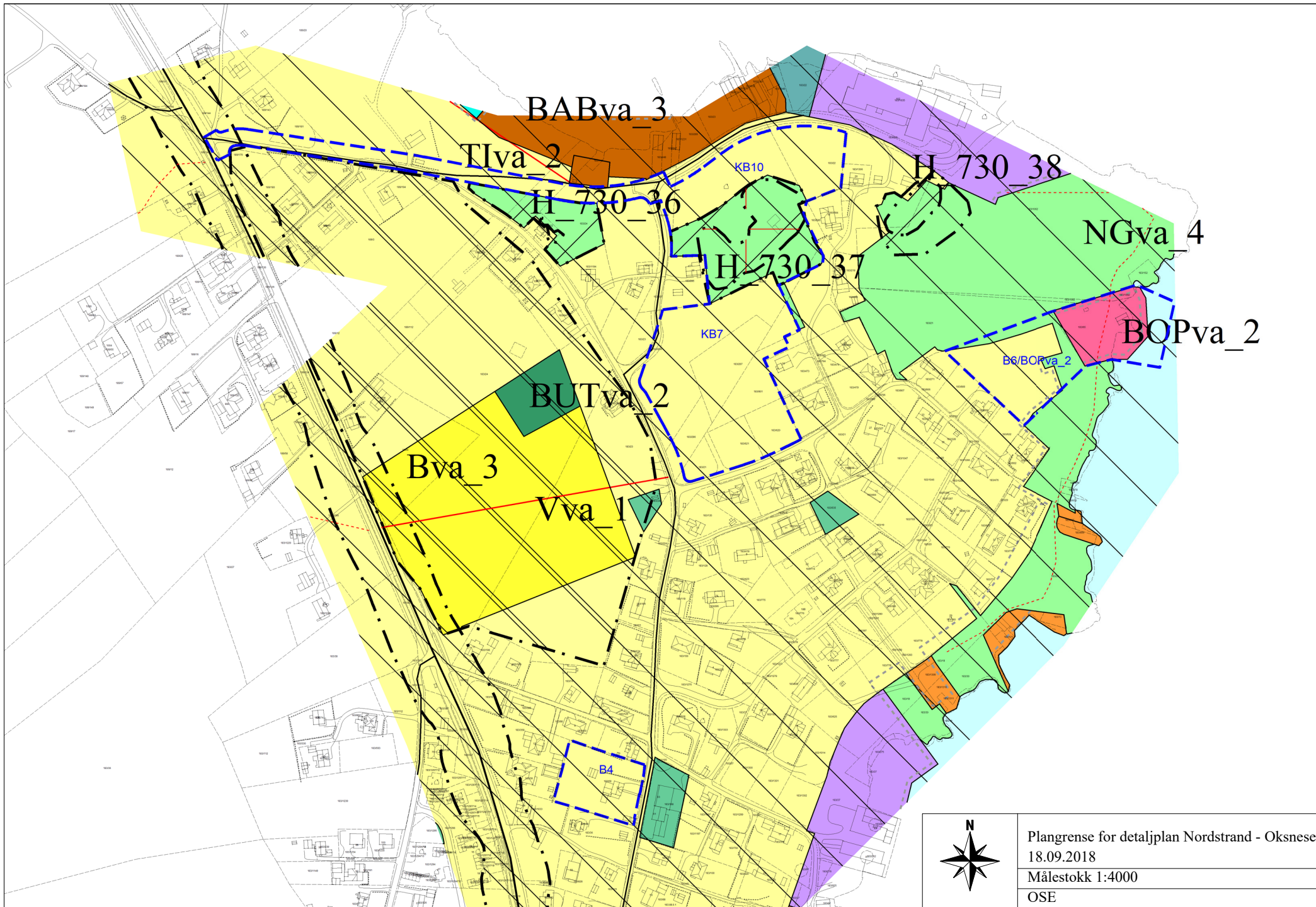
KB7

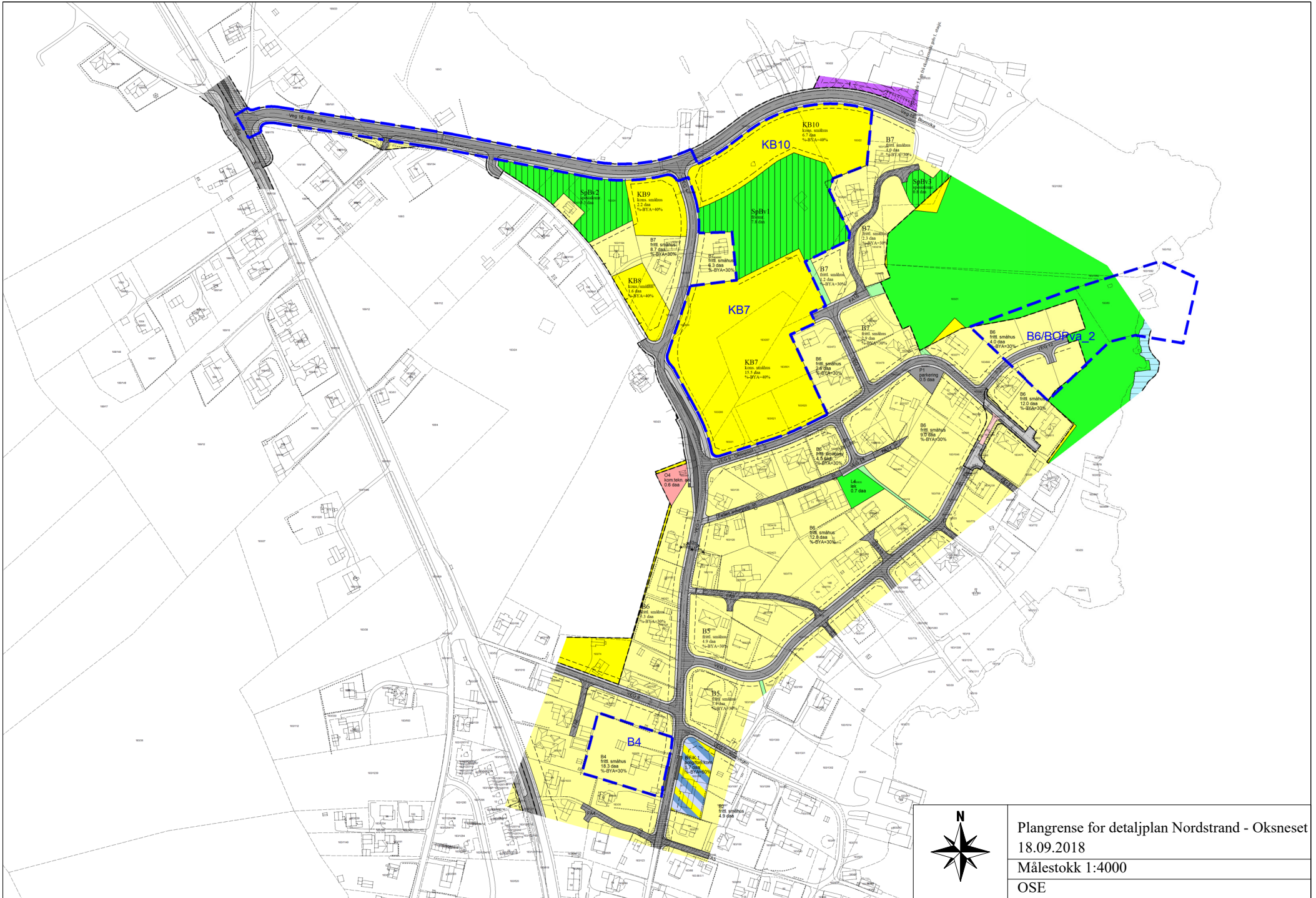
B6/BOPva_2

B4



Plangrense for detaljplan Nordstrand - Oksneset
18.09.2018
Målestokk 1:4000
OSE





Plangrense for detaljplan Nordstrand - Oksneset
 18.09.2018
 Målestokk 1:4000
 OSE



Plangrense for detaljplan Nordstrand - Oksneset 18.09.2018
Målestokk 1:4000
OSE