

Detaljregulering Gjeithammeren Bustader og naust

Oppdragsgivar Hallgeir Fiskerstrand
Oppdrag Detaljreguleringsplan
Rapport type Planomtale
Prosjektnr. 18048
Dato 20.12.19, revidert etter offentlig ettersyn 14.05.20

Detaljregulering



INNHALDSLISTE

1	KORT OM PLANFORSLAGET	5
1.1	FORORD	5
1.2	AKTØRAR	5
1.3	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	6
1.4	EKSISTERANDE SITUASJON	7
1.5	SAMANDRAG	8
1.5.1	MOGLEG FRAMTIDIG SITUASJON	8
2	PLANGRUNNLAG	11
2.1	PLANSITUASJON	11
2.1.1	KOMMUNALE FØRINGAR	11
2.1.2	KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL	11
2.1.3	GJELDANDE OG TILGRENSANDE REGULERINGSPLANAR	13
2.2	ANALYSAR SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ	14
2.2.1	ANALYSAR SOM ER GJORT I SAMBAND MED PLANARBEIDET	14
3	PLANPROSESSEN	15
3.1	OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	15
3.2	VURDERING ETTER <i>FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDDNINGER (KU FORSKRIFTA)</i> – PLANPROGRAM	15
3.3	MEDVERKNAD	16
3.4	KONKLUSJON OG SAMLA VURDERING AV INNKOMNE INNSPEL TIL VARSLA OPPSTART	16
3.5	OFFENTLEG ETTERSYN	17
3.6	KONKLUSJON OG SAMLA VURDERING AV INNKOMNE INNSPEL TIL OFF. ETTERSYN	17
4	PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON	18
4.1	BRUK AV PLANOMRÅDET	18
4.1.1	STADEN SIN KARAKTER	18
4.1.2	UTEAREAL OG UTEOPPHALDSAREAL	20
4.2	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	21
4.3	LANDSKAP	21
4.3.1	TOPOGRAFI	23
4.3.2	LOKALKLIMA	24
4.4	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK	24
4.5	NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR	24
4.6	JORDRESSURSAR	24
4.7	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	25
4.7.1	TRAFIKKFORHOLD	25
4.7.2	VATN- AVLØP – OVERVATN	25
4.7.3	RENOVASJON	26
4.7.4	HØGSPENTLINJER, LEIDNINGAR I GRUNNEN OG TRAFOSTASJONAR	26

4.7.5	OFFENTLEGE SERVICETILBOD	26
4.8	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	26
4.9	UREINING	26
4.9.1	STØY	26
5	RISIKO OG SÅRBARHEIT	28
5.1	OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK IHT. ROS-ANALYSE	28
6	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	29
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	29
6.1.1	REGULERINGSFØREMÅL	29
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL	30
6.2.1	BUSTADER FRITTLIGGANDE SMÅHUS BFS	30
6.2.2	BUSTADER KONSENTRERT SMÅHUS BKS	30
6.2.3	RENOVASJONSANLEGG F_BRE	30
6.2.4	NAUST BUN	30
6.2.5	LEIKEPlass F_BLK	31
6.2.6	KØYREVEG F_SKV	31
6.2.7	GANG- OG SYKKELVEG F_SGS	31
6.2.8	ANNAN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG	31
6.2.9	PARKERINGSPLASSAR F_SPP	31
6.2.10	TURDRAG F_GTD	31
6.2.11	FRIOMRÅDE GF1 OG F_GF2	32
6.2.12	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG VFV	32
6.2.13	OMSYNSSONE FRISIKT H140	32
6.2.14	OMSYNSSONE HAVNIVÅSTIGNING/STORMFLO H320	32
6.2.15	LINJESYMBOL I PLANKARTET	32
6.2.16	KOLLEKTIVHALDEPlass	32
6.3	PLASSERING OG UTFORMING AV TILTAK	33
6.3.1	PLANKART DATERT 14.05.20, REVIDERT ETTER OFFENTLEG ETTERSYN	33
6.3.2	BYGGEHØGDE	33
6.3.3	GRAD AV UTNYTTING BYA %	34
6.3.4	PRINSIPPLØYSINGAR	34
6.3.5	TAL BUSTADER, FORDELING AV BUEININGAR	34
6.3.6	UTEAREAL	35
6.3.7	KRAV OM UTOMHUSPLAN OG REKKEFØLGJEFØRESEGNER	35
6.3.8	KONKRET OM ENERGIKRAV/-BRUK OG MATERIALKRAV/-BRUK I PLANEN	35
6.4	ESTETISK KVALITET	35
6.5	UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET	35
6.5.1	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	35
6.6	FARESONER	36
6.7	OMSYNSSONER	36
6.8	REKKEFØLGJEFØRESEGNER	36

7	VERKNADER AV PLANFORSLAGET	37
7.1	KONSEKVENNS OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR	37
7.2	KONSEKVENNS BUMILJØ/BUKVALITET OG STADUTVIKLING	37
7.3	KONSEKVENNS LANDSKAP	37
7.4	KONSEKVENNS KULTURMINNE OG -MILJØ, EVT. VERNEVERDI	38
7.5	KONSEKVENNS FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG REKREASJONSBRUK	39
7.6	KONSEKVENNS NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR OSV.	39
7.7	KONSEKVENNS JORDRESSURSAR/LANDBRUK/SKOGBRUK	39
7.8	KONSEKVENNS TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	39
7.8.1	KONSEKVENNS TRAFIKKFORHOLD	39
7.8.2	KONSEKVENNS VEGUTFORMING	39
7.8.3	KONSEKVENNS VATN - AVLØP - OVERVATN	40
7.8.4	KONSEKVENNS RENOVASJON	40
7.8.5	KONSEKVENNS OFFENTLEGE SERVICETILBOD	41
7.8.6	KONSEKVENNS SOSIAL INFRASTRUKTUR	41
7.9	KONSEKVENNS BARN OG UNGE SINE INTERESSER	41
7.10	KONSEKVENNS UNIVERSELL TILGJENGE	42
7.11	KONSEKVENNS STØY	42
7.12	VERKNADER I ANLEGGSFASEN	43
8	AVSLUTTANDE KOMMENTAR	43

		Prosjektnr: 18048		Dato: 25.10.19	
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	20.12.19	LR	BHM	
0	Til 1. handsaming	11.02.20	LR	BHM og HH	
1	Etter offentlig ettersyn	14.05.20	LR	BHM	
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no		Kundeinformasjon: Hallgeir Fiskerstrand Åsvegen 57 6230 Sykkylven			
Prosjektleder: Lesley Robinson (tidl. Halvard Straume) 					
Medarbeidarar: Hans Olav Naas			Sign: HON		
Kontrollert av: Heidi Hansen / Birgit Hamre Moe			Sign: HH og BHM		

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklista. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkjefølgja til nokre tema i sjekklista, samt lagt til nokre få punkt.

Alle bilder i planomtalen er teken av Nordplan AS, med mindre noko anna er spesifisert under bildet, likeså er illustrasjonar og utsnitt laga av Nordplan AS om ikkje det står noko anna.

□

1.2 Aktørar

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Hallgeir Fiskerstrand ein reguleringsplan som legg rammer og føringar for bustader på Fiskerstrand på Sula.

Kontaktpersonar:

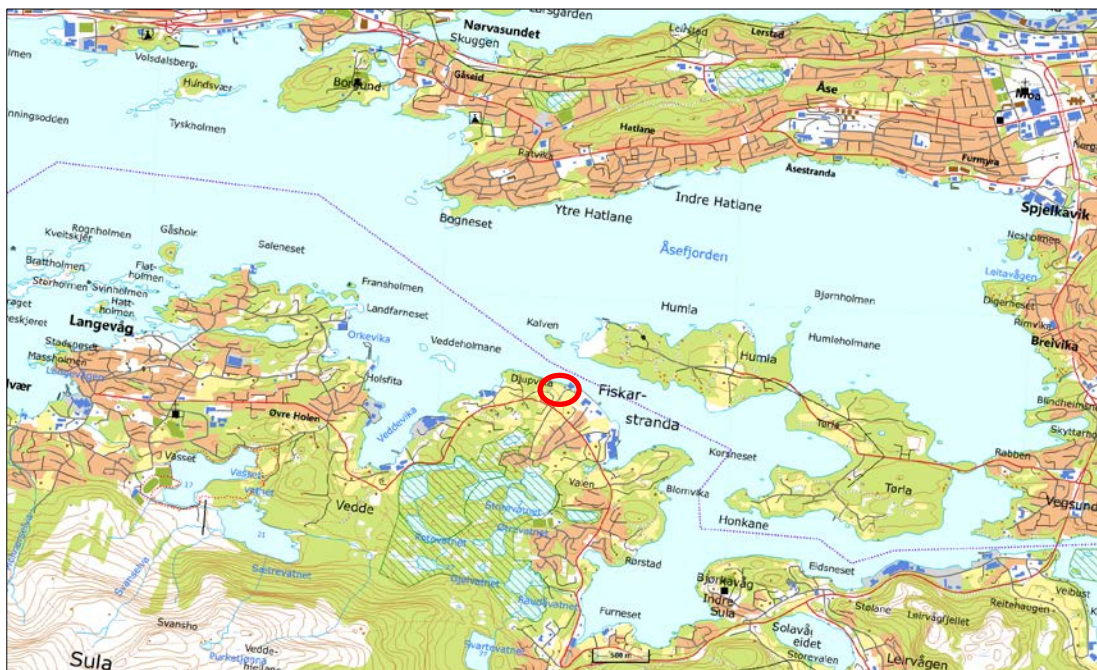
Kommunen: Karina Vestrheim/Terje Havnegjerde

Oppdragsgjevar: Hallgeir Fiskerstrand

Nordplan AS: Lesley Robinson

Oppdraget er utført i perioden 2018-2020.

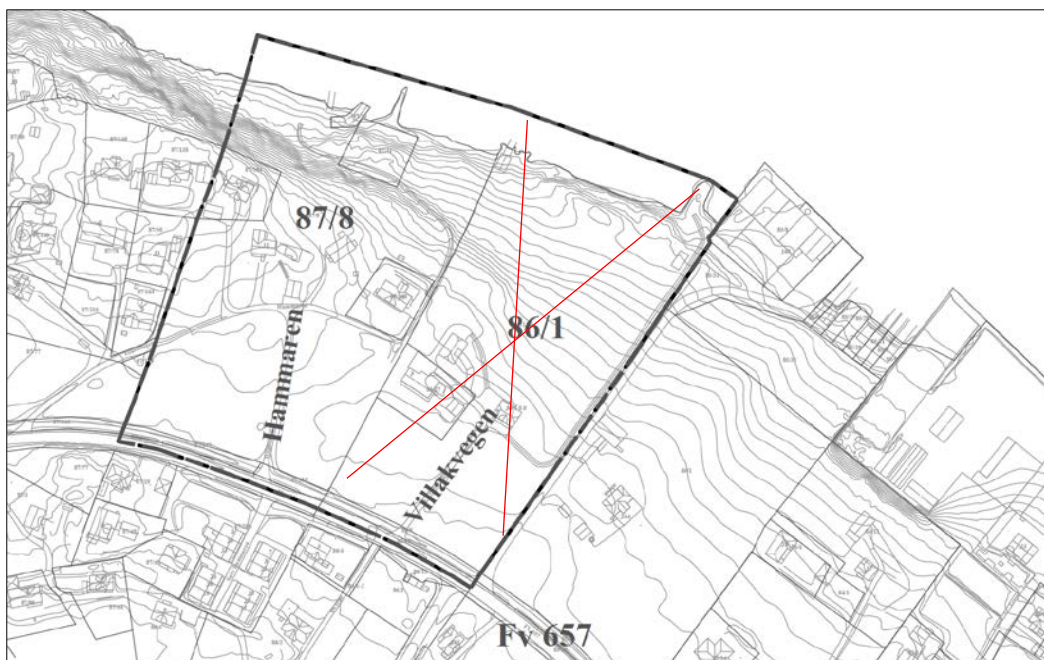
1.3 Lokalisering og avgrensning av planområdet



Oversiktskart – Planområdet ligg på Fiskarstrand i Sula kommune, planområdet er merka med raud sirkel, kjelde: Geoinnsyn – Sula kommune, dato: 30.04.2018

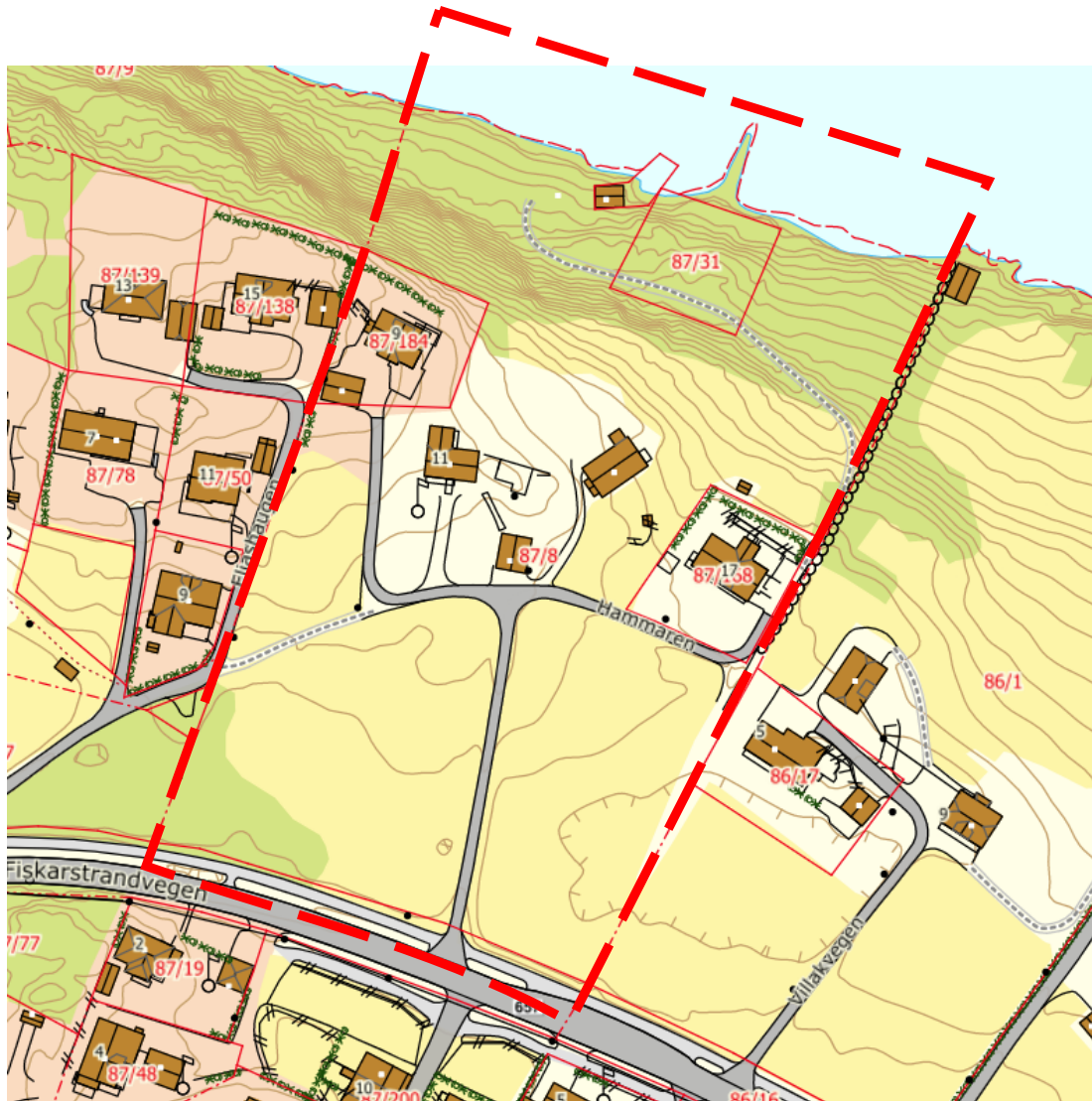
Planområdet ligg i Sula kommune, på Fiskarstrand.

Forslag til første planavgrensning er vist i figuren under. Planavgrensinga vist under er samanfallande med grensa som blei vist i samband med varsel om oppstart av planarbeidet. Det som først blei varslet var på om lag 56 dekar (daa).



Planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeidet. Raudt kryss er areal som utgår frå planområdet.

Underveis i reguleringsprosessen har eigar av gnr/bnr 87/8 hatt ønskje om å jobbe vidare med planen, medan eigar av gnr/bnr 86/1 har hatt ønskje om å stoppe opp/avslutte samarbeidet med nabotomt. Nordplan AS har difor jobba vidare med grunneigar av 87/8 for å ferdigstille planarbeidet. Planområdet er redusert frå ca 56 daa til 29,5 daa, som vist under med raud stipla strek:



Avgrensing av planområdet er blitt redusert som vist med stipla raud strek på kartutsnittet: gjeld nå gnr/bnr 87/8 og 87/184, 187/168 og 87/31. Gnr/bnr 86/1 og 86/17 i aust er trekt ut av planområdet.

1.4 Eksisterande situasjon

Vedlagte flyfoto visar det viktigaste ved arealbruken i dag. Planområdet har eit landleg preg, med eit gardstun med våningshus og låve, samt eit par frittstående einebustader og landbruksareal. Landbruksareala er ikkje lengre i drift og heile området er sett av til bustad og naust i gjeldande kommuneplan. Her er eit eldre naust i strandsona. Eldre båtopptrekk og mindre fyllingar i sjø vitnar om at strandsona har vore nytta til sjøretta aktivitet i lengre tid.

Det eksisterer ein eldre landbruksveg som går nesten heilt ned til sjøkanten. Denne ber preg av å vere lite i bruk og er delvis gjengrodd.

Sula kommune eig sjølv ein eigedom i strandsona (gnr/bnr 87/31) attmed det eksisterande naustet.

Tidlegare hadde garden tilkomst via vegen som kallast «Eliashaugen» i sør-vest. Etter krav frå SVV i sin tid, blei ny tilkomst opparbeidd: med avkøyrsløp frå fylkesvegen fekk planområdet tilkomst via vegen «Hammaren». Denne vegen er godkjend for renovasjonsteneste, og er einaste køyretilkomst inn i planområdet i dag.



Flyfoto av eksisterande situasjon, dato: 30.04.2018, kjelde: Geoinnsyn - Sula kommune. Redusert planområde er stipla inn med raud strek.

1.5 Samandrag

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bustader, naust og leikeareal.

Tilkomstvegen «Hammaren» blir oppretthalde som tilkomst og utbetra med høgare standard enn i dagens situasjon, også utbetra kryssløysing ut i fylkesvegen. Eit område som potensielt kan innehalde kulturminne vert sett av til grøntområde.

Det er kome inn merknader etter offentleg ettersyn av planforslaget. Reguleringsføresegner, reguleringskart, støyvurdering og planomtalen her er revidert etter vurdering av desse merknader. Merknadene er oppsummert og vurdert i eige vedlegg til planforslaget.

1.5.1 Mogleg framtidig situasjon

Skissa på side 9 viser forslag til ny arealbruk.

Planskissa viser at det kan etablerast konsentrert småhusbebyggelse langs fylkesvegen (rekkehus, fleirmannsbustad eller liknande) med parkering på sørsida av tilkomstvegen, i tillegg kan det byggast kjeda einebustader/fleirmannsbustad på tomt nord-aust for desse. Elles i planområdet er det lagt opp til einebustader. Det vil vere totalt ca 20 nye bueiningar. Nede i strandsona kan ein få mellom 15-18 nye naust om ein stadvis set saman to og to naust. Parkering til nausta blir på fellesparkering ved låven, med gangsamband ned til strandsona derfrå, eller tilkomst via den etablerte traktorveg. Det leggast til rette for nærleikeplassar med 50 m avstand frå bustadene. Etablert tilkomst inn i planområdet blir oppgradert med betre kryssløysing og breidare veg.

Vegane skal vere private. Det etablerast ein sentral felles avfallsløysing for både etablerte og nye bustader. Denne ligg midt i planområdet, der veg er brei nok og tilstrekkeleg utforma slik at renovasjonsbil har moglegheit til å hente avfall og snu.

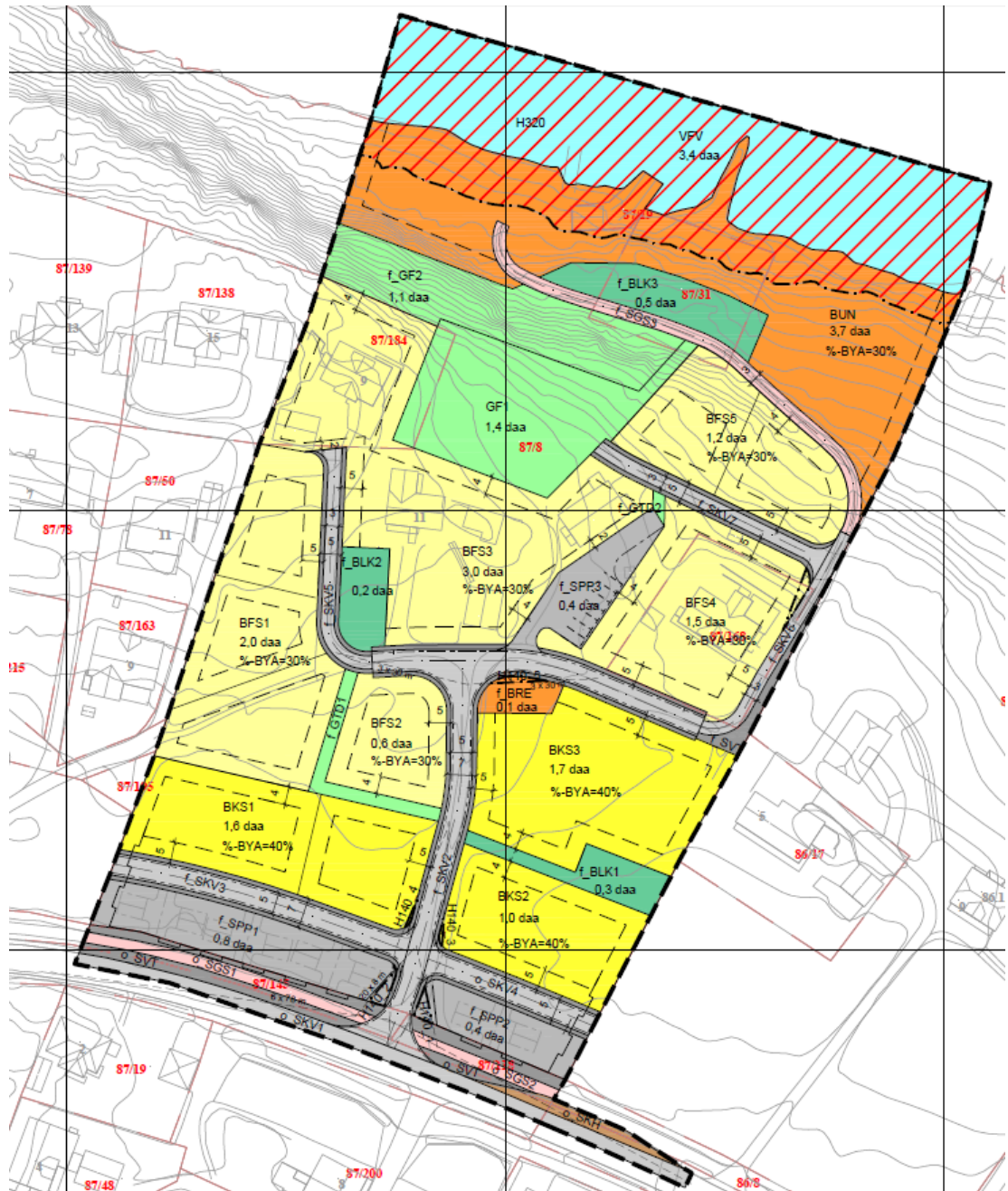
Det er gjennomført støyvurdering, og konklusjonen er at det er behov for å støyskjerme langs fylkesvegen for å oppnå tilstrekkeleg støynivå i bustadområdet.

Det er lagt inn nærleikeplassar tre stader i planområdet. Den nordlegaste ligg nede ved strandsona, og er dels plassert på eigedomen som kommunen eig. Her har forslagsstillar gode barndomsminner om lek og opphald.



Tidleg planskisse av planområdet, laga av Nordplan november -19, som eit utgangspunkt for teikning av plankartet.

Av endringar etter offentlig ettersyn er lagt inn i plankartet ei utbetring av etablert busslomme i sør-austre hjørnet av planområdet. Skissa over viser framleis hovudintensjon med planforslaget.



Forslag til plankart revidert 14.05.20 etter merknader etter offentlig ettersyn.

2 Plangrunnlag

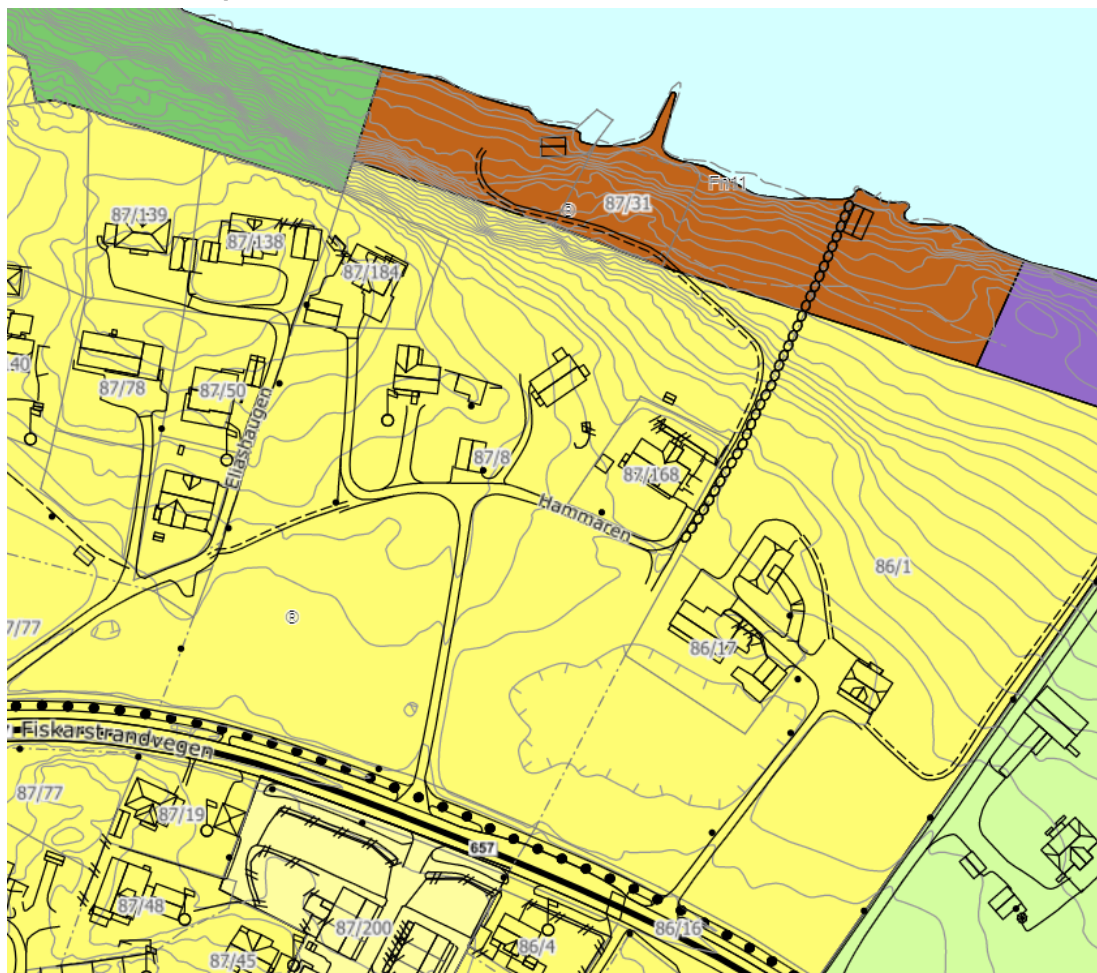
2.1 Plansituasjon

2.1.1 Kommunale føringar

Sula kommune har i oppstartsmøtet vist til:

- Rekkjefølgjeføresegn knytt til teknisk og sosial infrastruktur
- Kommunal vs privat infrastruktur – prinsipp jf. K-sak 35/08
- Kommunal overvassnorm jf. K-sak 031/15
- Kommunal VA norm jf. K-sak 031/15
- Kommunale vegnorm jf. K-sak 032/15
- Kapasitet i skulekrinsen og barnehage må vurderast

2.1.2 Kommuneplanen sin arealdel



Utsnitt av Kommuneplanen sin arealdel for Sula kommune 2016-2028, ikrafttredelse: 09.03.17.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til bustadføremål og naust.

Føresegner i kommuneplanen

Rekkjefølgjekrav i kommuneplanen sin arealdel

«Krav til rekkjefølgje (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggjeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt og områdeaktuelle saker er avklara.»

Byggegrenser langs sjø

«Følgjande byggegrenser gjelder for pbl § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:

- Bygningar og anlegg – blanda (kode 1001) inntil 25 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.
- Naust – 0 meter»

Utnyttingsgrad

«Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 30%, for konsentrert småhusbusetnad (4-mannsbustaderm rekkjehus, kjede) maks 45 %, for lavblokker og blokker maks 80 %.

I einskilde område kan det vere aktuelt med fortetta utnytting av arealet. Det faste utvalet for plansaker tek sjølve stilling til om eit område er eigna til fortetting.»

Uteareal

«Krav til uteareal – leikeplass (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det settast av areal til leikeplass og mindre friområde. Uteoppfallsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteoppfallsareal skal ha tilfredstillande støyforhold (maks 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Leikeplassane bør ikkje ligge i område brattare en 1:3 og minst 40 % av arealet bør vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar og liknande. Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass:

Alle bueiningane skal innanfor gangavstand ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Dimensjonert for inntil 20 bueiningar som er felles om leikeplassen som minimum skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass:

Alle bueiningane skal innanfor gangavstand ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Dimensjonert for 20-50 bueiningar som er felles om leikeplassen som skal leggjast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueininga tilhøyrar vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i planen er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.»

Parkering

«Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn. Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar per bueining.»

Naust og rorbu

«Andre typar bygningar og anlegg – naust (pbl § 11-9 nr 5)

- a) Med naust forstås vi her bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere.
- b) Naust skal førast opp frittliggjande. Samanbygging av mindre naustgrupper kan akseptast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar. Strandlina skal i størst mogleg grad takast vare på både når det gjeld terreng og vegetasjon. Plassering av naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Situasjonsskart skal vise korleis fri passering vert sikra.
- c) For kvar 400 m² utbygd naustareal skal det vere ei branngate på 8 meter eller anna godkjent brannskilje.
- d) Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil, og stette dei estetiske krava i §29, 2.ledd i pbl.
- e) Nausta skal ha mønetak mot sjøen, og ein takvinkel mellom 32° og 45°. Naust kan i regel godkjennast med mønehøgde inntil 7,5 meter målt mellom møne og terreng i sjøfasade. Grunnflata skal ikkje overstige 60 m² BYA. Storleik og høgde kan i enkelte tilfelle vurderast utifrå terrengtilpassing.
- f) Eit rektangulært småruta vindaug er tillate i kvar endegavl, elles tilpassa ein arkitektonisk heilskap.
- g) Dersom ein ynskjer installert sanitære anlegg og/eller rom for varig fritidsopphald skal det avklarast i reguleringsplan for området.»

«Fritidsbygg – rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

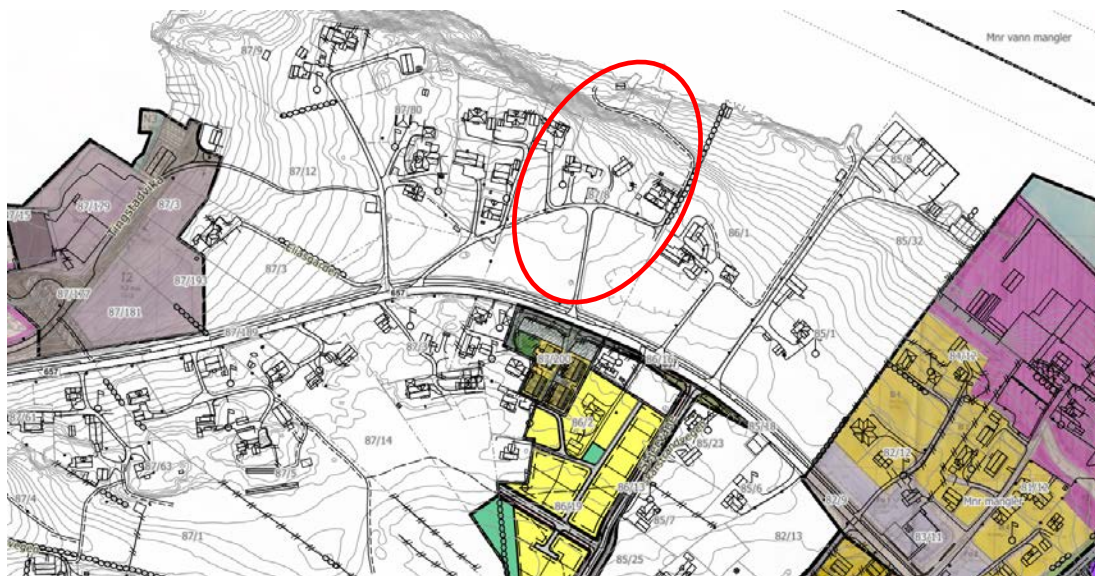
Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utform som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege hamnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. For rorbuer skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.»

2.1.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Det ligg ikkje føre eksisterande reguleringsplanar innanfor det aktuelle planområdet og heller ingen tilgrensande planar.

På sørsida av fylkesvegen er det reguleringsplanar som hovudsakleg legg til rette for bustadbygging. Aust for gnr/bnr 86/1 (som ikkje er med i planområdet lenger) er det regulert inn areal til bustad og industriføremål. Det er etablert industri for fiskeforedling og verftsindustri. Sjå utsnitt av kart under:



Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar, henta frå kommune si nettside. Næraste regulering ligg over vegen, og omfattar bustadføre mål, parkering og leikeareal. Planområdet vist med raud sirkel.

2.2 Analysar som arbeidet er basert på

2.2.1 Analysar som er gjort i samband med planarbeidet

Arbeidet er basert på ein enkel analyse av staden gjort av Nordplan AS. Analysen er innlemma i denne planomtalen, og bygger på befarings i området, fotoregistrering og vurdering av moglegheiter i området.

Støyvurdering knytt til trafikkstøy frå fylkesvegen, utført av Nordplan AS, datert 13.12.19, revidert 15.05.20 etter merknader offentleg ettersyn.
Konklusjon: behov for støyskjerming langs fylkesvegen for å få tilfredsstillande støyforhold. Det er mogleg å få til tilfredsstillande støyforhold ved ein kombinasjon av støyskjerm og fasadetiltak. Leikeareal ligg i grøn sone.
Vedlegg til planforslaget.

Notat om skredfarevurdering, utført av Nordplan AS, datert 07.06.18
Konklusjon: ikkje behov for nærare utgreiing, ikkje fare for skred i planområdet.
Vedlegg til planforslaget.

ROS-analyse, datert 26.06.19 og revidert 11.02.20.
Vedlegg til planforslaget.

Arkeologisk rapport datert 14.05.19, basert på feltundersøking i perioden 23.10.-30.10.18
Konklusjon: det er ikkje funne kulturminne i området der det er gjennomført sjakting eller prøvestikk. Området som ikkje er undersøkt settast av til grønt område utan tiltak. Vedlegg til planforslaget.

Det er ikkje utarbeidd ein separat VAO-rammeplan i planarbeidet, men det er vurdert av kommunen å vere mogleg å kople seg på etablert pumpestasjon, tilgang til vatn er god og overflatevatn har god avrenning.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Oppstartsmøte

Det blei halde oppstartsmøte med Sula kommune den 26.03.18.

Planen sin tittel: Detaljregulering Fiskarstrand 87/8 og 86/1, PlanID: 2018000396.

Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. I arbeidet må ein legge til grunn gjeldande kommunaltekniske normar.

Det må i planarbeidet utarbeidast ei støyvurdering i forhold til industri- og vegstøy, både for rorbuer og bustader. Det må gjerast ei vurdering med tanke på stormflo i forhold til planlagde naust (evt. rorbuer).

Plantype

Detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3.

Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

Kommunen si vurdering er at planen ikkje fell inn under krav om konsekvensutgreiing. Ei vurdering av kva verknader planen vil få for området må følgje planen.

ROS-tema som må nærare utgreiast

- Støy frå veg (og industri: planområdet grensar ikkje til industriområdet lenger pga redusert planområde)
- Stormflo/havnivåstigning

Status for kommuneplan - vidare planlegging

Kommuneplanen sin arealdel legg til rette for utvikling av bustader og naust innanfor planavgrensinga til detaljreguleringsplanen.

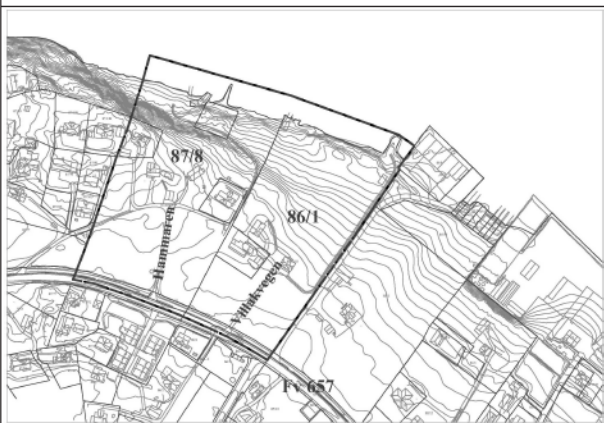
3.2 Vurdering etter *Forskrift om konsekvensutredninger* (KU forskrifta) – planprogram

Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutgreiing for planer etter plan og bygningslova §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017). Vi finn ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav. For denne typen tiltak er det ikkje krav om planprogram.

3.3 Medverknad

Varsel om oppstart for detalj-reguleringsplan for bustad, naust og rorbu på Fiskerstrand

- I medhald av plan- og bygningslova §12-8 blir det med dette varsla oppstart av detaljreguleringsplan for bustad, naust og rorbu på Fiskerstrand.
- Nye utbyggingsområde vil i hovudsak omfatte eigedommane gnr/bnr 87/8 og 86/1.
- Delar av planområdet er i dag utbygd til bustader og naust. Området er i kommuneplanens arealdel 2015-2025 avsett til bustad, naust og industri.
- Nordplan AS er plankonsulent på vegne av Randulf Fiskerstrand og Hallgeir Fiskerstrand. Aktuelle innspel til planarbeidet skal sendast til Nordplan AS v/Halvard V. Straume, Notenesgt. 14, 6002 Ålesund eller per e-post hs@nordplan.no
- **Merknadsfristen er sett til 15.05.2018**



nordplan

- arkitektur
- konstruksjon
- landskap

Nordfjord Eidsgate 45
Førde Langebruvegen 9
Gudbrandsdal Vågå Næringshage
Ålesund Apotekergate 9A

Nordplan AS
tlf: 57 88 55 00
www.nordplan.no

Varsel om oppstart:

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 kunngjort oppstarta med annonse i Sulaposten og e-post eller brev til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar. Frist for merknader var sett til 15.05.2018. Planarbeidet er også annonsert på kommunen og Nordplan sine heimesider (nordplan.no).

Det er kome inn 7 innspel/merknader i annonseringsperioden, frå direktoratet for mineralforvaltning, NVE, Møre og Romsdal fylkeskommune, ÅRIM, Goldfish Br. Remø v/ Johnny Remø, Fylkesmannen i Møre og Romsdal og SVV. Desse er oppsummert og vurdert i eige skjema, sjå vedlegg til planforslaget.

Kunngjeringsannonse laga av Nordplan AS.

3.4 Konklusjon og samla vurdering av innkomne innspel til varsla oppstart

Kort samanfatta har ein teke med følgande innspel vidare i planarbeidet:

Det blir gjort ei vurdering av skredfare. Det er ikkje lenger relevant å sette av areal i plankartet (teknisk infrastruktur) for ilandføring av ein 24 kV kraftleidning. Dette pga at planområdet er redusert. Arkeologisk undersøking er gjennomført og det er ikkje funne kulturminne i planområdet. Eigna leikeareal vil bli sett av i plankartet. Ein skal vurdere felles renovasjonsløyning for eigedomane. Omsyn til utviding av industriområde er ikkje lenger aktuell pga redusert planområde (industriføremål ligg ikkje innanfor planområdet lenger). Allmen tilgjenge i strandsona vil bli sikra. Det må gjennomførast ei støyvurdering. Merknad frå SVV handla om ein felles tilkomstløyning; pga halvering av planområdet må tilkomst til planområdet vere ein annan enn den som SVV opprinneleg la opp til. Det skal vere trygg kryssing av fylkesveg. Krav til breidde vegføremål (fylkesveg) er 7 m.

3.5 Offentleg ettersyn

Ved førstegangs handsaming blei det av det faste utvalet for plansaker vedteken at planforslaget skulle ut på offentlig ettersyn, med krav om fjerne føresegn om nedsett fartsgrense. Offentleg ettersynsperiode var frå 05.03.20-20.04.20.

3.6 Konklusjon og samla vurdering av innkomne innspel til off. ettersyn

Det har i samband med ettersynsperioden kome inn 8 merknader, desse er oppsummert og kommentert i eige vedlegg til planforslaget. Kort samanfatta har ein teke med følgande innspel vidare i planforslaget:

Det er supplert ytterlegare støyberekning for etasje høgare opp enn 4 m. Støvvurderingsrapport er revidert og det er lagt til fleire støysonekart. I tillegg er reguleringsføresegner revidert i samsvar med støyvurdering og det er presisert krav om tilfredsstillande støyforhold før bruksløyve til bustad. Støysone er fjerna frå plankart etter tilråding frå fylkesmannen, mens støyskjerm framleis ligg inne på kartet. Konklusjonen er at planområdet er eigna til bustadbygging, med krav om støyskjerm langs fylkesvegen, og støytiltak i fasade om nødvendig.

Det har vore dialog med SVV om kryssløysing og anna i samband med samferdsel. Plankartet er endra til å omfatte busshaldeplass i sør-austre hjørne av plankartet, utvida etter utbetningsstandard i samsvar med SVV si handbok N100. Kryssløysinga ved utkøyrsel til fylkesvegen blir ikkje flytta vestover pga dårleg sikt i sving. Rekkefølgekrav til nedsett fartsgrense på fylkesvegen er teke ut av reguleringsføresegner. Det er sett krav til å utarbeide løysing for trafikktryggingstiltak ved fylkesvegen før planområdet utbyggast.

Det blir teke omsyn til nabo i vest, med krav i reguleringsføresegner vedkomande plassering av bustad og uteopphaldsareal for to nye bustader i BFS1.

Tilkomstvegane f_SKV3 og f_SKV4 er forlenga slik at dei går heilt i plangrense i vest og aust for ei eventuell framtidig tilkopling til naboareal.

Det er sett krav til forsterking av lavspenningsnettet i reguleringsføresegner, og sett krav til ombruk av matjord.

4 Planområdet – eksisterende situasjon

4.1 Bruk av planområdet

4.1.1 Staden sin karakter

Planområdet er eit eldre landbruksareal som i dag nyttast til bustadføremål. Det er ikkje lengre landbruksdrift innanfor planområdet. Nord i planområdet, mot sjø, ligg det naust.

Tilgrensande areal til planområdet er også nytta til bustader.



Arealet har tidlegare vert nytta til landbruk, men er i seinare år bygd ut med nye bustader tett inntil dei gamle tuna.

Bustadene i området er skilt ut frå eit opprinneleg gardsbruk. Nye bustader er etablert rundt det gamle gardstunet. Det er einebustader av varierende storleik innanfor planområdet. I tilgrensande område er det etablert ein variasjon av bustader, men det er gjennomgåande lave bygningar og nye bustadområde er relativt tett utnytta i forhold til dei gamle gardstuna som er i området.

Bildet under: Bustadhus i planområdet.





Over: Bustadhus i planområdet.



Over: bustadhus til høgre, plangrense går omtrentleg i steingarden midt i bildet.

Aust for gnr/bnr 86/1 (som ikkje lenger er med i planområdet) ligg fiskeforedlingsindustri, Brødrene Remø AS. Fiskerstrand Verft ligg også i nærleiken av planområdet.



Mot nord grenser planområdet til sjø. Det er etablert nokre naust i strandsona. I bildet ser ein og bygningsmassen til fiskeforedlingsverksemda til Brødrene Remø (kvitt bygg).

Tilkomst til området skjer i dag frå fylkesveg 657. Det ligg ein etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. På sørsida av fylkesvegen er det ny konsentrert småhusbebyggelse.



Planområdet har tilkomst frå fv. 657. Eldre landbruksareal ligg mellom fylkesvegen og dei eksisterande bustadane innanfor planområdet. Busetnaden på sørsida av fylkesvegen ligg relativt nær fylkesvegen.

4.1.2 Uteareal og uteoppfallsareal

Det er i dag ikkje opparbeidd felles uteoppfallsareal eller areal til leik. Eksisterande uteområde er private uteareal knytt til den enkelte einestad. Delar av området er fint opparbeidd, nesten parkmessig (eksisterande bevar i planområdet var landskapsgartnar i si tid).

4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø eller verneverdige bygg innanfor planområdet, men det er gjort funn av kulturminne i tilgrensande områder.

4.3 Landskap

Planområdet ligg i landskapsregion 20 – Kystbygdene på Vestlandet i Norsk institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) sin kartlegging av landskapsregionar i Norge. Regionen strekker seg frå Boknafjorden i sør til Romsdalsfjorden i nord. Landskapet er kupert og er prega av øyar, halvøyar og skjergard. Kysten på Sunnmøre er særleg prega av ruvande hattfjelløyar. Klimaet er sterkt oseanisk med milde vintre. Næringsrik grunn gir stader med frodig vegetasjon, men det regionale preget er snaut og karrig.

Kysten har gamal busetting. Busettingsmønsteret ber preg av at tilgang til sjø har vore viktig. Landskapet i og rundt planområdet er vurdert til å være typisk for landskapsregionen slik den er beskreve av NIJOS.

I sjølve planområdet er landskapet dels flatt og dels skrånande ned mot sjø.



Over: Bilde frå Google maps, sett frå fylkesvegen og nordover. Relativt flatt terreng. Tilkomst frå vegen Hammaren (midt i bildet).

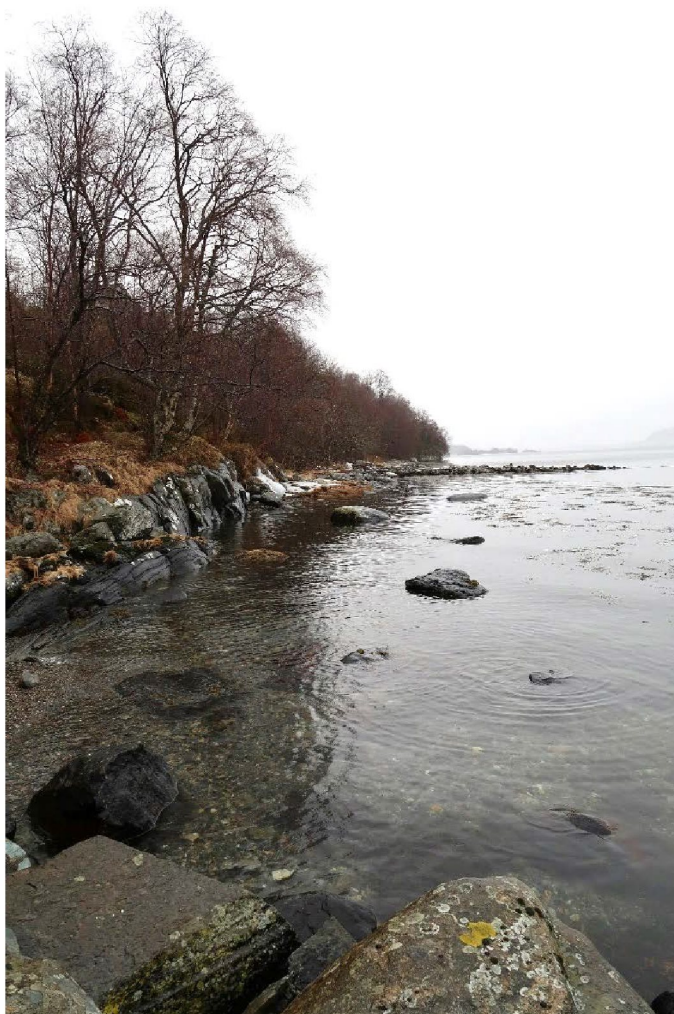
Under: Skrånande ned mot sjø. Etablert traktorveg ned til naust vist på bildet under.

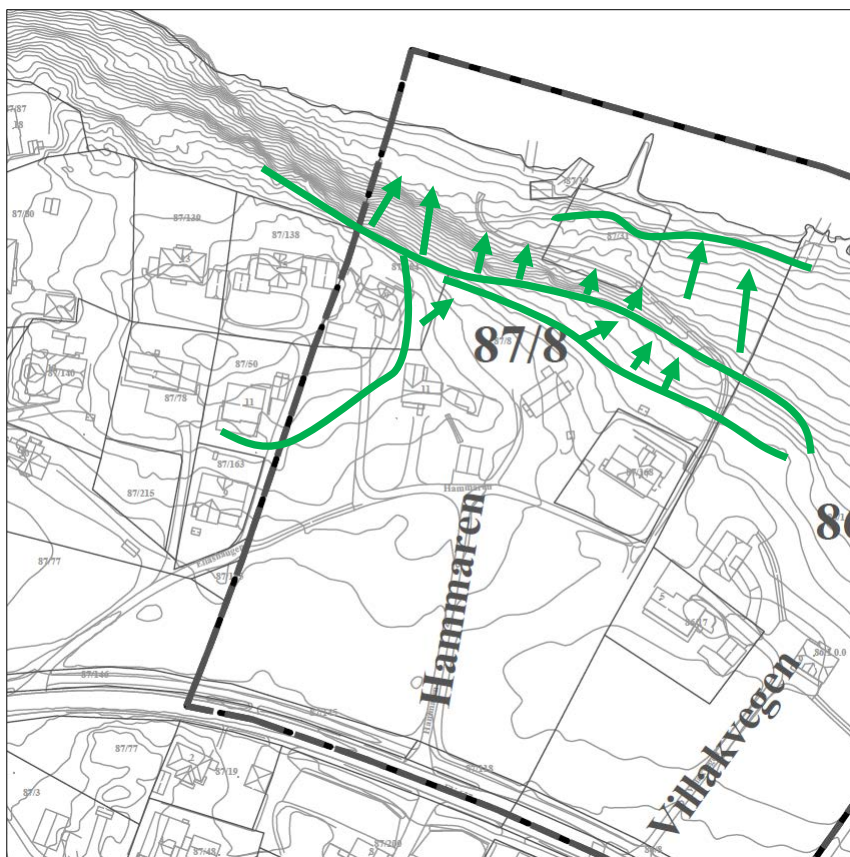




Bildet over: Skrånande ned mot sjø. Etablert traktorveg ned til naust.

Bildet under: I fjøra, sett frå plangrensa og vestover.





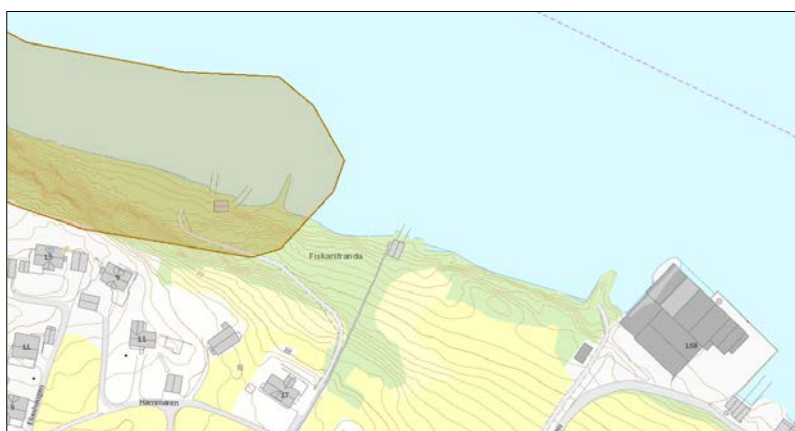
Forenkla terrenganalyse:

Dei grøne linjene visar kvar det er skrånande terreng/avgrensing av skrånande terreng. Pilene visar terrenghelling i retning ned mot sjø. Sørleg del av planområdet består i hovudsak av ei relativt stor flate utan store høgdeskilnader.

4.3.1 Topografi

Eit mindre område i den nordvestre delen av planområdet er registrert som aktsemdsområde for snø- og steinskred i NVE sin database. Mogleg utløysingsområde er eit bratt parti med berg som ligg over området som er sett av til naust.

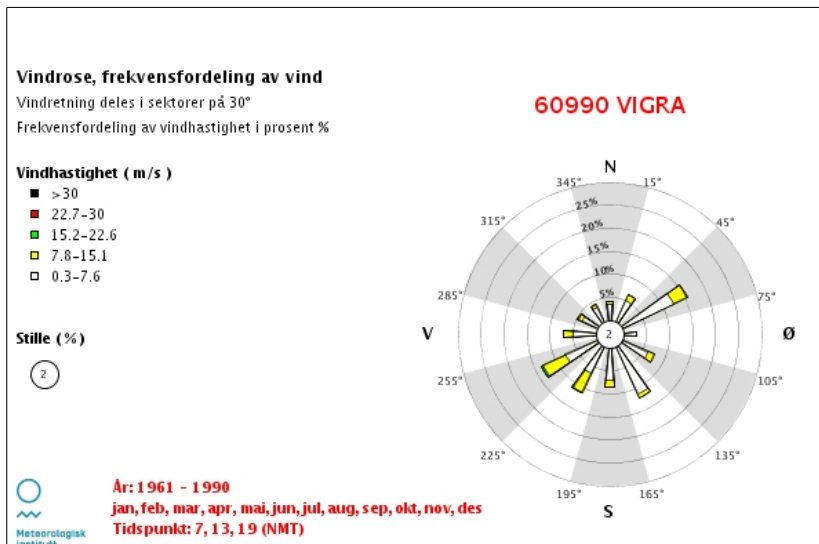
Aktsemdskarta er basert på terrengets helling og gir ikkje eit bilde av den reelle faresituasjonen. Det er ikkje registrert eller observert hendingar med skred eller steinsprang i området.



Utsnitt av aktsemdsområde for stein- og snøskred. Kjelde: www.gislink.no

4.3.2 Lokalklima

Landsdelen har eit fuktig klima med milde vintre. Vindmålingar frå målestasjonen på Vigra viser at kraftige vindar oftast kjem frå sørleg og sørvestleg retning. Planområdet vert ikkje vurdert til å ligge spesielt utsett til med tanke på dominerande vindretning.



Vindrose som viser dominerande vindretningar. Kjelde: Meteorologisk institutt

4.4 Friluftareal, rekreasjonsverdi og bruk

Det er ikkje registrert viktige friluftareal innanfor eller i nærleiken av planområdet. Det er heller ikkje lagt til rette for rekreasjon eller bruk av området til slike føremål. Etablert naust i fjøra er/har vore i bruk, og her er ei flate i terrenget nært naustet. Dei som har vakse opp i området fortel om hyggelege barndomsminne frå fjøra med leik og fiske og båtturar. Området i dag framstår ikkje som flittig i bruk til rekreasjon.

4.5 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor planområdet, eller spesielle verdiar i høve biologisk mangfald. Det er gjennomført enkel synfaring i området, og ein har sjekka planområdet i forhold til eksisterande databasar for naturverdiar.

Kunnskapsgrunnlaget vert med dette vurdert til å vere tilstrekkeleg, i samsvar med Naturmangfaldlova §8.

Forholdet til Naturmangfaldlova er drøfta vidare i kapittel 5 - ROS-analyse.

4.6 Jordressursar

Jordbruksinteressar

Planområdet inneheld eit eldre gardsbruk. Gardsbruket er ikkje lengre i drift. I kommuneplanen sin arealdel har ein sett av området til bustad og naust.

4.7 Teknisk og sosial infrastruktur

4.7.1 Trafikkforhold

Planområdet grenser til og har tilkomst frå fv. 657. Fylkesvegen har ein ÅDT på om lag 6800, 7 % av denne trafikken er tunge køyretøy. Det er etablert gang- og sykkelveg forbi planområdet. Skiltet hastigheit er 60 km/t. Aust for planområdet er den skilta hastigheita 50 km/t og det er etablert opphøgde gangfelt ved Fiskarstrand skule.

Det er mange kryss langs fylkesvegen og vegen er ulykkesbelasta. Dei siste 10 åra er det også registrert ulykker i nærleiken av planområdet. Det er i dag ein tilkomst til planområdet. Denne ligg på ei rett strekning og er oversiktleg, men er smal. Det er ikkje registrert ulykker ved dagens tilkomst til planområdet.

Skule ligg sør for planområdet og har tilkomst via eksisterande gang- og sykkelveg. Planar om å endre skulestrukturen vil medføre at elevane får ein ny skuleveg.

Det er i dag busshaldeplass i begge retningar like ved planområdet. Haldeplassane er ikkje utforma i samsvar med gjeldande standard.

4.7.2 Vatn- avløp – overvatn

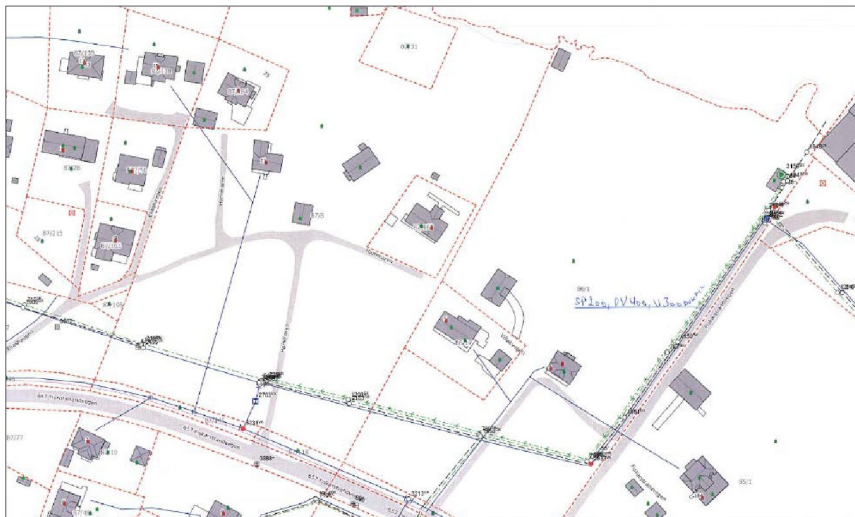
Det ligg ein kommunal pumpestasjon i byte til 86/1 mot Remø (industri). Dette ligg utanfor planområdet. Frå pumpestasjonen har det gått ein veg opp til hovedvegen. Vegen er i dårleg forfatning og er i stor grad gjengrodd, sjå på bildet under.



Vegen ned til pumpestasjonen gjekk langs trerekka på bildet. Manglande vedlikehald har gjort at vegen har grodd igjen.

Dette ligg utanfor planområdet.

Planområdet har i følgje Sula kommune god avrenning for overvatn, samt god tilgang på vatn.



Kartutsnitt til venstre: Leidningsnett for vatn og avløp gjennom planområdet.

Kjelde: Sula kommune.

4.7.3 Renovasjon

ÅRIM handterer lovpålagte oppgåver innan hushaldsrenovasjon og slam i Sula kommune. Det er lagt til rette for kjeldesortering i området, og i dag har den enkelte husstand egne private løysingar for sortering i avfallsdunkar. Det pågår for tida stor debatt om vegane i kommunen har tilstrekkeleg standard for at bossbilen skal kunne hente avfall på ein trygg og forsvarleg måte. Dagens veg inn i planområdet – Hammaren – er i dag nytta av ÅRIM for henting av avfall.

4.7.4 Høgspenlinjer, leidningar i grunnen og trafostasjonar

Det er ingen høgspenlinjer over planområdet, men det er ilandføring av 24 kV kraftleidning aust for planområdet (aust for 86/1, dvs ikkje i planområdet).

4.7.5 Offentlege servicetilbod

Skuletilbod

Det er i dag ein barneskule på Fiskerstrand. Skulen vart bygd i 1964 og ombygd i 1997, og er godkjent for 150 elevar etter gamle føringar. Skulen ligg på nordsida av fylkesvegen og det vil ikkje være naudsynt å krysse fylkesvegen for å komme seg frå planområdet til Fiskerstrand skule

Skulen har nådd si kapasitetsgrense og det er fleire bustadområde under planlegging i nærleiken som vil auke belastninga på skulen. Det føreligg planar om å bygge ein ny skule, og det er avsett areal til dette i kommuneplanens arealdel. Ein ny skule vil medføre lengre reiseveg for elevane.

Sjå pkt om elevtalsprognose i kap. 7.8.7.

4.8 Barn og unge sine interesser

Det er ikkje etablert felles leikeplass innanfor planområdet i dag. Det er store einebustader i området med store hagar og mykje grøne område å leike på. Sula kommune har gjennomført ei barnetråkkregistrering i samband med utarbeiding av kommuneplanens arealdel. Det er ikkje registrert areal eller stiar knytt til planområdet som tilseier at området er nytta av barn og unge.

4.9 Ureining

4.9.1 Støy

Planområdet ligg langs fylkesvegen og ligg dels innanfor raud og gul støysone frå vegtrafikk utan støyskjerm. Planområdet grensar ikkje til industriområde.

Kartet på neste side viser støysone - utan tiltak - med dagens situasjon. Støysonekartet er utarbeidd av Nordplan AS.



Bilde over: Støysonekart laga av Nordplan AS. Dagens situasjon UTAN støytiltak.

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er lagt ved som eige dokument.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i punkt 1.2 i vedlagt analyse, er det konkludert med følgende moglege hendingar innanfor planområdet:

5.1 Oppsummering konkrete tiltak iht. ROS-analyse

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er utarbeidd, og dette er lagt ved i eige dokument, sjå vedlegg, datert 26.06.19 revidert 11.02.20. I dette vedlegget kjem også kriteriene og metodikken for ROS-analysen godt fram.

Konklusjonen frå ROS-analysen er at planområdet er godt eigna for bygging av naust og bustader, med etablering av leikeplassar.

Dei ulike tema som er vurdert i ROS-analysen ligg alle innanfor «ikkje-signifikant risiko» (grønn farge) eller «akseptabel risiko» (gul farge). Ingen av temaene ligg i «uakseptabel risiko» (rød farge).

- *Det må etablerast ein støyskjerm mot fylkesvegen.*
- *Det må stillast rekkefølgjekrav knytt til trafikktryggingstiltak (t.d. fotgjengarkryssing ved hovudtilkomsten til planområdet) før større utbygging kan skje.*
- *Det må stillast rekkefølgjekrav om utbetring av kryssløysing Hammaren x fylkesveg.*
- *Det kan ikkje gjennomførast byggetiltak i friområde GF1, då arkeologisk undersøking ikkje er utført i dette området.*
- *VAO-vurdering/teknisk plan må vere utarbeidd for planområdet i sin heilheit før byggesøknad.*

6 Skildring av planforslaget

Målsetting:

Å leggje til rette for eit godt bu- og leikemiljø, og samstundes bygge naust i fjøra.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsføremål

Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen visar. Totalt ca. 30 daa.

A realtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (daa)
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (5)	8,5
1112 - Bustader-konsentrent-småhus (3)	4,4
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
1589 - Uthus/naust/badehus	3,7
1810 - Leikeplass (3)	1,0
Sum areal denne kategori:	17,7
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Køyreveg (7)	2,5
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	0,8
2018 - Annan veggrunn – teknisk anlegg (34)	1,3
2073 - Kollektivhaldeplass	0,1
2082 - Parkeringsplassar (3)	1,8
Sum areal denne kategori:	6,1
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (daa)
3030 - Turdrag (2)	0,2
3040 - Friområde (2)	2,5
Sum areal denne kategori:	2,8
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (daa)
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	3,4
Sum areal denne kategori:	3,4
Totalt alle kategorier: 29,7	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

6.2.1 Bustader frittliggande småhus BFS

Det er 6 nye einebustadtomtar i planområdet i BFS1, BFS2 og BFS5. I tillegg er eksisterande bustader lagt i byggeområda BFS3 og BFS4.

6.2.2 Bustader konsentrert småhus BKS

Sør i planområdet ligg dei konsentrerte bustadene i BKS1 og BKS2.

I BKS3 kan det vere aktuelt å etablere bustader for personar med omsorgsbehov/ funksjonshemming el.l, anten som kjeda einebustader, fleirmannshus/bukollektiv, rekkjehus eller frittliggande bustader. Sjølv om intensjonen er at dette byggeområdet skal dekke eit behov for spesialtilpassa bustader/omsorgsbehov, skal det likevel regulerast som bustadføremål.

6.2.3 Renovasjonsanlegg f_BRE

Dette er eit område for felles renovasjonsløyising for heile bustadfeltet Gjeithammeren, for både etablerte og nye bustader. Det planleggast felles avfallsdunk/- containerar på terreng, då talet på bueiningar ikkje er stort nok til at det blir økonomisk forsvarleg med nedgravde løyisingar. ÅRIM har løyising for bakkecontainerar som kan plasserast med 5 stk samanhengande containerar etter kvarandre, det er stort nok areal i f_BRE til ei slik løyising. Eller ein kan dele opp slik at dei ligg med noko avstand om det er betre. Løysinga skal godkjennast av ÅRIM før området skal opparbeidast. Container/dunkar må ikkje kome i konflikt med friskt i krysset.



Bilde på bakkecontainere henta frå ÅRIM sitt hefte «Sortering av avfall i burettslag, sameige og tettbygde område.

6.2.4 Naust BUN

Det kan byggast naust i dette byggeområdet. To og to naust kan byggast saman, eller det kan vere frittliggande naust. Inntil maks. antal 17 naust. Naust kan byggast med sanitæranlegg, men løyising må godkjennast av kommunen før byggjeløyve kan gis. Utnytting er 30 % BYA.

6.2.5 Leikeplass f_BLK

Det er lagt inn 3 nærleikeplassar i plankartet, slik at alle bueiningar har min. 50 m avstand til næraste leikeplass. Krav om kvartalsleikeplass slår ikkje inn pga at det ikkje er så mange bueiningar. Planområdet og nærmiljøet får eit løft ved at det byggast nærleikeplassar. Ein forutsett at det skal vere ulike aktivitetar og ulik opparbeiding av områda. Nærleikeplassane skal vere lagt til rette for småbarnsleik.

6.2.6 Køyreveg f_SKV

Vegane i planområdet skal vere felles, ikkje offentlege. Dei er likevel av ein slik standard og breidde at det er god tilkomst til bustadene. f_SKV2 er den etablerte tilkomstvegen Hammaren som vert utvida til 7 m reguleringsbreidde. Den er utforma slik at renovasjonsbil har moglegheit til å hente avfall ved sentralt avfallsfelt midt i planområdet (f_BRE), og vegen er dimensjonert iht. ÅRIM sine krav til veg og snuplass.

Vegane f_SKV3 og f_SKV4 er nye vegar som går parallelt med fylkesvegen og gir tilkomst til den konsentrerte bebyggelsen og fellesparkering.

Sjå elles §7.8.2 for nærare utgreiing om vegstandard og talet bueiningar.

6.2.7 Gang- og sykkelveg f_SGS

o_SGS1 og o_SGS2 er etablert gang-/sykkelveg langs fylkesvegen.

f_SGS3 går i same trasé som traktorvegen ned til fjøra. Denne er tenkt å vere for tilkomst til strandsona og nausta. Den kan vere køyrbar til og frå naust, men er ikkje meint å vere ein køyreveg elles. Gangvegen følgjer dagens trasé i terrenget og tilfredsstill ikkje krav til stigning eller universell utforming, men den er heller ikkje ein offentlig g/s-veg.

6.2.8 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Arealet skal nyttast til grøfter, skjeringar/fyllingar i samband med bygging/oppgradering av vegar.

6.2.9 Parkeringsplassar f_SPP

I samsvar med kommuneplanen sin arealdel er det sett av 2 parkeringsplassar per bueining. Parkeringsplassane skal for einbustadene og for BKS3 vere på eigen grunn. For konsentrerte område BKS1 og BKS2 kan parkering løysast dels på eigen tomt og også innanfor felles parkeringsplassar f_SPP1 og f_SPP2.

Parkering i f_SPP3 er felles parkeringsplass for dei som skal ned til nausta i strandsona.

6.2.10 Turdrag f_GTD

Det er ikkje etablerte turvegar gjennom området anna enn traktorvegen ned til fjøra. I planområdet legg ein nå til rette for grøne korridorar frå leikeplass f_BLK1 til leikeplass f_BLK2 (via f_GTD1). I tillegg leggast det inn ein liten grøn korridor (f_GTD2) ved enden av felles parkering for nausta, slik at ein kan gå vidare til fjøra og nausta anten via etablert traktorveg (f_SGS3) eller via friområde f_GF1.

6.2.11 Friområde GF1 og f_GF2

Friområda er lagt inn for å sikre eit grønt drag i planområdet i samsvar med kommuneplanen. GF1 er ikkje felles (eigarform), og omfattar hage og tunområdet på gardsbruket som ønskast bevart. Det er ikkje utført arkeologisk undersøking av dette området. Det er ikkje tillate med tiltak i friområda. Unntak for mogleg gangsamband i GF1 ned til f_SGS3, der det i det brattaste terrenget ned mot fjøra i GF1 kan vere nødvendig med tiltak i form av terrengtrapp, mur, gjerde t. d.

f_GF2 er felles friområde.

6.2.12 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

Det tillatast ikkje tiltak i friluftsområde i sjø. Unntak er mindre og skånsame tiltak for å lette bruken av nausta, t.d. enkle støar/vorror mm. Byggegrense mot sjø går i formålsgrense mellom BUN og VFV.

6.2.13 Omsynssone friskt H140

Frisiktsone i krysset ut i fylkesvegen, og i høve g/s-vegen, er lagt inn i plankartet. Også friskt i internkrysset ved renovasjonsområdet f_BRE.

6.2.14 Omsynssone havnivåstigning/stormflo H320

Det er lagt inn omsynssone for havnivåstigning/stormflo i plankartet og krav i føresegnene om minimumshøgde for byggesikker høgde (veg/tilkomst og o.k. gulv i bygg) nær sjø på kote + 3.0 m. Det er rekna ut iht. DSB sin rettleiar «Havnivåstigning og stormflo av 2016» at tal for stormflo og havnivåstigning for 200 års flaum er følgjande: 188 cm + 75 cm – 5 cm middelvass-stand NN2000 = 258 cm. Dette er runda av opp til kote + 2,6 m. Kommunen ber om at byggesikker høgde skal vere minst kote + 3.0 m, så vi aukar høgda opp til kote + 3.0 på omsynssona.

6.2.15 Linjesymbol i plankartet

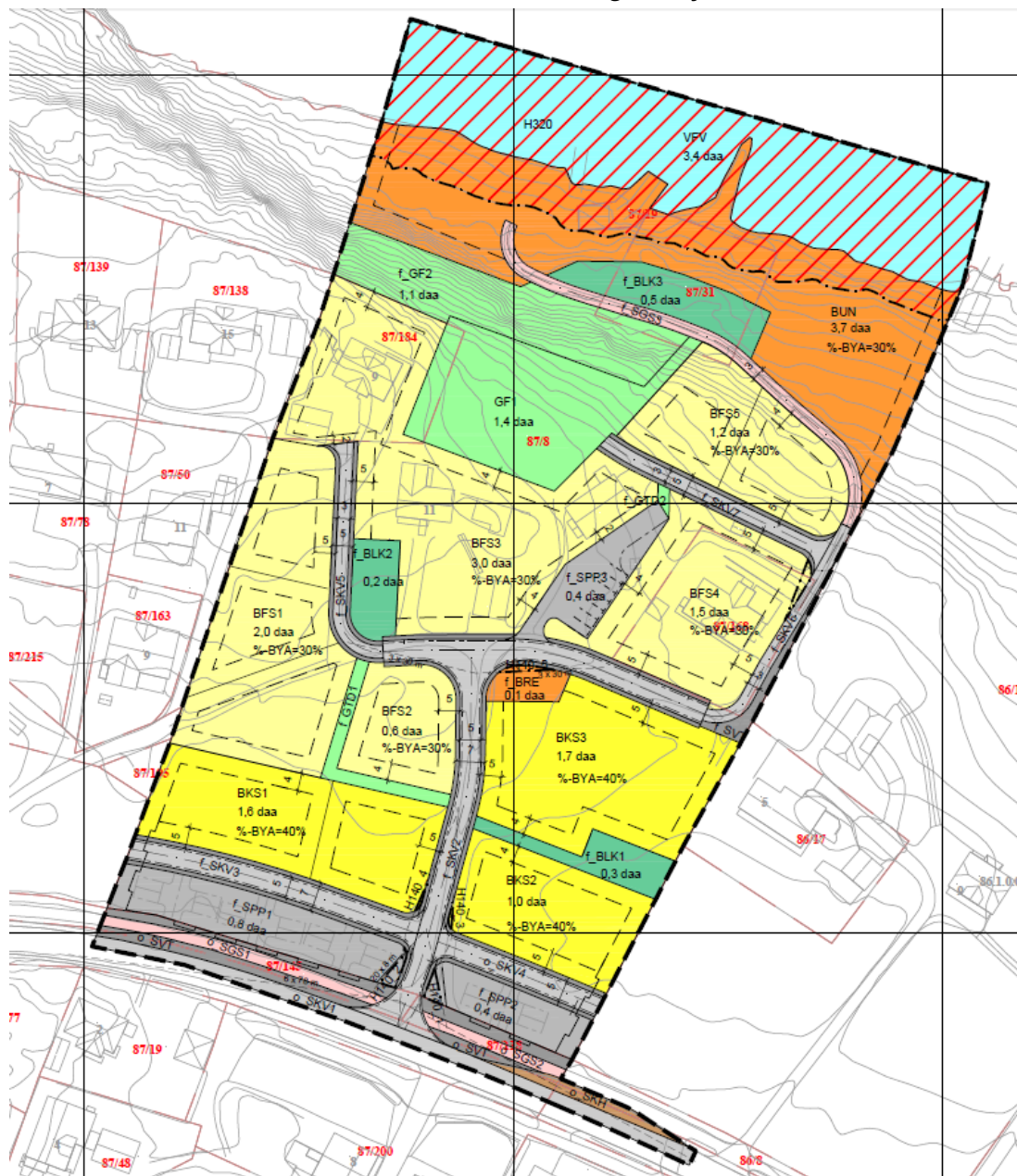
I tillegg til linjesymbol for føremålsgrense, byggegrense, parkeringsfelt mm er det lagt inn ei linje for regulert støyskjerm i plankartet. Støyskjerm må oppførast for å gi areala bak tilfredsstillande støyforhold. Prosjektering av støyskjerm må gjerast i samband med byggprosjektering på byggesaksnivå.

6.2.16 Kollektivhaldeplass

Den etablerte busshaldeplassen er på plankartet utvida i samsvar med utbetringstandard i høve SVV si handbok N100 .

6.3 Plassering og utforming av tiltak

6.3.1 Plankart datert 14.05.20, revidert etter offentlig ettersyn



Plankart utarbeidd av Nordplan AS, 14.05.20.

6.3.2 Byggehøgde

For bustadhus i BFS-områda er det tillate med maks. 7 m gesimshøgde og 9 m mønehøgde i høve gjennomsnittleg terrengnivå. For flate tak kan det tillatast gesimshøgde på maks. 7,5 m.

For bustadhus i BKS-områda er det tillate med maks. 8 m gesimshøgde og 9 m mønehøgde i høve gjennomsnittleg terrengnivå. For flate tak kan det tillatast gesimshøgde på maks. 9 m.

For naust i BUN-området er det tillate med mønehøgde inntil 7,5 m målt frå møne til terreng ved sjøfasade. Takvinkel på naust må vere mellom 32-45 grader.

6.3.3 Grad av utnytting BYA %

Tomteutnyttinga vert utrekna etter «Rettleiar for grad av utnytting»

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnytting/id749790/> Den er vist med prosent bebygd areal, %-BYA, og er vist på plankartet.

For bustad i BFS er det 30 % BYA.

For bustad i BKS er det 40 % BYA.

For naust i BUN er det 30 % BYA. Det kan maks. byggast 60 m² grunnflate (fotavtrykk) pr naust. For naust i naustrekke maks. 120 m² grunnflate for nausta samla.

6.3.4 Prinsipppløysingar

Vegen Hammaren f_SKV2 blir oppgradert til å vere i samsvar med SVV handbok for å tilfredsstille krav til kryss ved fylkesveg. Vegen får standard i samsvar med ÅRIMs krav for manøvrering av renovasjonsbil. Det settast av eit areal til felles renovasjon for alle bustadene i planområdet.

Naust må byggast på minst kote + 2.4, men helst på kote + 3.0 m for å gå klar av havnivåstigning og stormflo. Naust må byggast for å tole ekstremver.

Etablert traktorveg blir oppgradert, f_SKV6. Og frå f_SKV7 går den over til å bli en køyrbar gangveg, f_SGS3, ned til strandsona og naustområdet. Då dette er utbetring av eksisterande trasé, er det ikkje tatt stilling til/endra stigningsforhold her.

Det er lite trafikk i planområdet, då det ikkje er gjennomkøyring her, og det er eit avgrensa antal bustader. Det er lagt opp til nokre grønne korridorar som snarveg for barn og unge/gåande mellom leikeplassane. Gangsamband mellom nye bustader i BFS5 og leikearealet f_BLK3 kan skje via snarveg gjennom GF1.

6.3.5 Tal bustader, fordeling av bueiningar

Plannemning	Utn. grad	Tal einingar	Parkeringskrav
BFS 1-2 og BFS5	30 % BYA	6 nye bueiningar	2 per bueining
BFS3	30 % BYA	2 etablerte bueiningar	2 per bueining
BFS4	30 % BYA	1 etablert bueining	2 per bueining
BKS1-2	40 % BYA	Ca 10 nye bueiningar	2 per bueining
BKS3	40 % BYA	Ca 4 nye bueiningar	2 per bueining
Sum		Inntil 20 nye bueiningar	

6.3.6 Uteareal

§ 8-1. Uteareal

Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

6.3.7 Krav om utomhusplan og rekkefølgeføresegner

Det stillast krav om utomhusplan/situasjonsplan i rekkefølgeføresegner.

6.3.8 Konkret om energikrav/-bruk og materialkrav/-bruk i planen

Ein set føre at det nyttast miljøvenlege og berekraftige materialar og tekniske løysingar i bustadene og nausta, og at desse tilfredsstiller dagens krav og toler ekstremver.

6.4 Estetisk kvalitet

Bustader, fellesareal og leikeplassar skal opparbeidast med vekt på estetisk kvalitet. Det stillast ikkje krav til at bustadbygga skal ha einsarta uttrykk, men det stillast krav til at bebyggelsen skal harmonere i proporsjon, volum og uttrykk med omgjevnaden. At noko harmonerar med nabobebygg kan og innebere at det er avvik i form, uttrykk og materialbruk, det betyr ikkje at det skal vere kopi av etablerte bustader. Bebyggelsen skal gjenspeile arkitektur for si tid.

6.5 Universell utforming i planforslaget

I den grad det er mogleg skal det vere trinnfri tilkomst til kvar bustad, men ikkje krav om bueininga ligg i 2. etasje. På kvar av leikeplassene må det vere opparbeidd gangtilkomst som tilfredsstiller krava til stigning (maks. 1:15), og det må vere eit areal som er tilrettelagt for rullestolbrukere i kvar av leikeplassane. Det gjeld og for felles parkeringsløysingar.

Det må takast omsyn til allergikarar ved val av plantar på fellesareal/leikeareala, og materialoverganger skal vere utført med kontrastar slik at dei blir betre synlege for svaksynte.

Det skal seinest ved søknad om rammeløyve ligge føre ei utgreiing om universell utforming for tiltak i BKS1-BKS3.

6.5.1 Teknisk og sosial infrastruktur

Hovudtilkomst inn i planområdet er dimensjonert slik at den kan nyttast av renovasjonsetaten, samt gi snumoglegheit for personbilar og utrykningskøyretøy/flyttebilar. Teknisk plan for området må utarbeidast før byggetiltak tar til. Ein forutsetter tilkopling til kommunal VA-nett ved bygging av nye bustader. Kapasitet for sløkkevatn skal vere tilstrekkeleg, jfr. kommunen.

6.6 Faresoner

Det er ingen oppskyllingshøgde å ta omsyn til ved flodbølgje som følgje av utrasing frå Åkneset. Men det er lagt inn omsynssone havnivåstigning/stormflo i plankartet, og lagt inn krav i reguleringsføresegner om byggesikker høgde. Sjå og pkt. 6.2.14 om dette.

6.7 Omsynssoner

Frisiktsoner er lagt inn i plankartet. Det meste av planområdet (før bygging av bustader) ligg som gult i støysonekart i støyvurderinga. Før byggeløyve kan gis, må det dokumenterast at støyforholda er tilfredsstillande, og eventuelle tiltak som blir gjennomført.

6.8 Rekkefølgjeføresegner

Krav til situasjonsplan/utomhusplan for kvar bustadtomt.

Krav til opparbeiding av infrastruktur og leikeplassar.

Krav til vurdering av skulekapasitet.

Krav ved etappevis utbygging.

Krav til detaljprosjektering av tekniske anlegg og legging av kablar/leidningar i grunnen.

Krav til opparbeiding av leikeplassar og parkeringsplassar før bruksløyve kan gis.

Krav til støyskjerm og evt. anna støytiltak.

Krav til utbetring av kryssløysing Hammeren x fylkesveg.

Krav til friområde utan tiltak, pga området ikkje er registrert m.t.p arkeologi.

Krav til VAO-vurdering og teknisk plan før byggesøknad og utbygging av området.

Krav m.o.t. trafikktryggingstiltak ved fylkesveg.

Havnivåstigning/stormflo vedrørande byggesikker høgde.

7 Verknader av planforslaget

7.1 Konsekvens overordna og overlappende planar

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, her er ingen konflikt.

7.2 Konsekvens bumiljø/bukvalitet og stadutvikling

Faren ved utbygging av nye bustadområde er ofte at grønne lunger byggast ned, viktige landskapstrekk går tapt og det blir ein sterk auke i trafikkbelastninga. For Gjeithammeren-området opnar planforslaget for fortetting innan for eit allereie etablert bumiljø. Landskapstrekk blir i hovudsak oppretthalde ved å minimere terrenginngrep, bustadene ligg fint i terrenget, vegane følgjer etablerte traséar/terrenget i området. Innkøyring til planområdet blir som det er i dag, med nødvendige utbetringar av kryss/veg for å tilfredsstille krava.

Det er klart at det blir fleire bueiningar i området og at grønne areal (tidl. dyrka mark) blir nedbygd. Det blir og meir trafikk, men trafikken til dei konsentrerte bustadene vil ikkje bli dratt langt inn i planområdet, då det er parkering parallelt med fylkesvegen og det ikkje er gjennomkøyring i området. Dei konsentrerte bueiningane i sør vil skjermje dei bakenforliggande bustadene. For dei nye og etablerte einebustadene vil difor ikkje trafikkauken oppfattast som vesentleg.

Med innføring av snarvegar og nye leikeplassar, samt utbetring av dei etablerte vegane i planområdet, meiner vi at bukvaliteten i området framleis vil vere stor, sjølv om det blir fortetta i eit etablert område.

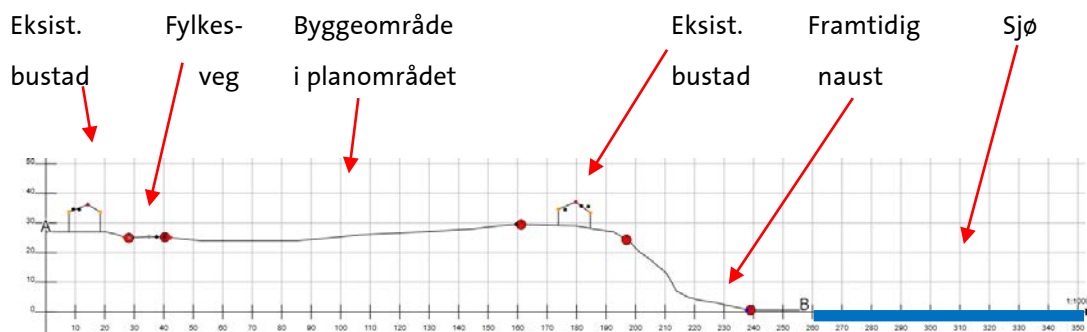
Nokre bustader vil få sjøutsikt, og sjølv om naust kan byggast i strandsona, er det ein høgdeskilnad mellom bustader og naustområde, slik at naust ikkje forringer sjøutsikt for dei som har det.

Det vil vere eit intimt bumiljø utan gjennomkøyringstrafikk og tilgang til sjø/naust. Dei tre leikeareala vil få ulike kvalitetar, og det leggst inn nokre snarvegar i planområdet. Planforslaget legg opp til ei utvikling i tråd med bustadutviklinga i nærmiljøet. Over fylkesvegen er det bygd nye bustader relativt tett, så området er allereie under transformasjon frå spredte bustader rundt gamle gardstun, til eit tettare bumiljø med både einebustader og konsentrerte småhus.

7.3 Konsekvens landskap

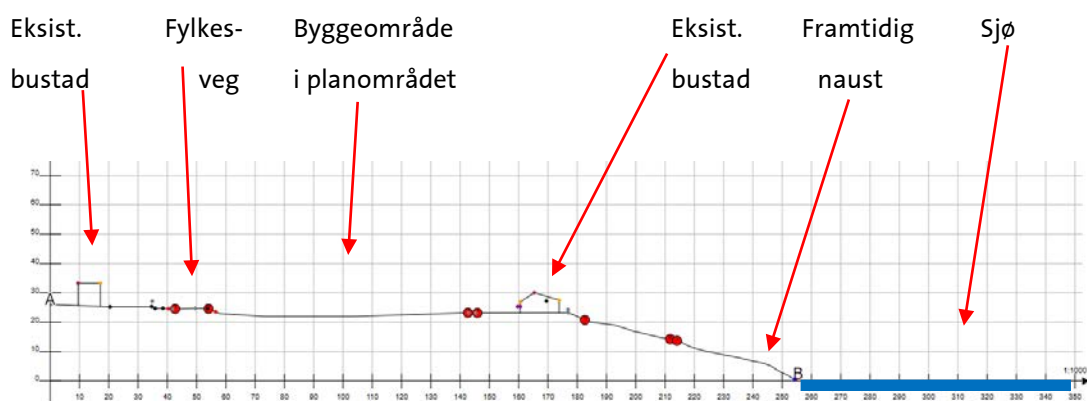
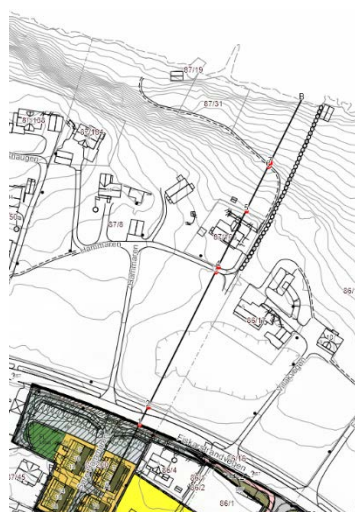
Det er klart at med utbygging til bustadområde, så vil kulturlandskapet etter kvart forsvinne. Men dette arealet er sett av til bustadføre mål i kommuneplanen, så dette er planlagt slik.

Sjå på snitta under. Som nemnd er det i hovudsak ikkje lagt opp til store terrenginngrep i planforslaget, der tiltak følgjer i stor grad eksisterande terreng. I skråninga ned mot sjøen planleggast ny tilkomstveg til to nye einebustader, det er i dette området det vil vere noko terrenginngrep, men dette er skjerna frå hovuddelen av planområdet då det ligg lågare ned mot sjøen. Og vil ikkje ha vesentleg verknad på etablerte bustader i området eller fjernverknaden.



Over: Lengdesnitt gjennom vestre del av planområdet.

Snitta er henta frå kommunen sine kartsider. Snitt over er i tilnærma nord-sør retning i vestre del av planområdet, sjå plan under til venstre. Snittet under er tatt i austre del av planområdet, sjå plan til høgre.



Over: Lengdesnitt gjennom austre del av planområdet.

7.4 Konsekvens kulturminne og -miljø, evt. verneverdi

Ingen konsekvensar.

7.5 Konsekvens friluftareal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Ingen konsekvensar, anna enn at strandsona blir lettare tilgjengeleg og vil bli meir brukt med oppføring av naust her. Naust skal plasserast slik at det vil vere fri ferdsel i strandsona for ålmeinta (foran eller bak naust).

Strandsona er ikkje eigna som badeplass.

7.6 Konsekvens naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar osv.

Ingen konsekvensar.

7.7 Konsekvens jordressursar/landbruk/skogbruk

Konsekvensane her er at tidlegare dyrka mark blir tatt i bruk til bustadføre mål, men det er i tråd med overordna føringar for dette området.

7.8 Konsekvens teknisk og sosial infrastruktur

7.8.1 Konsekvens trafikkforhold

Det er eit nasjonalt mål (RPR-samordna areal- og transportplanlegging) å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet, slik at det blir lagt til rette for ein mest mulig effektiv, trygg og miljøvenleg transport, og slik at transportbehovet blir avgrensa. Det er lagt vekt på korte avstandar i høve daglege gjeremål, og å gjere seg nytte av moglegheit til auka konsentrasjon av utbygging i byggesonane i by- og tettstadsområde. Sett frå dette perspektivet er det gunstig å bygge ut Gjeithammeren-området til fleire bustader, då det er korte avstandar til viktige servicetilbod (daglegvare, skule, kollektivtransport, sentrum mm).

7.8.2 Konsekvens vegutforming

Innanfor planområdet blir vegane i stor grad ført vidare i ein utbetra versjon, og ingen gjennomkøyring i området. Alle vegane er/blir felles vegar, ikkje offentlege.

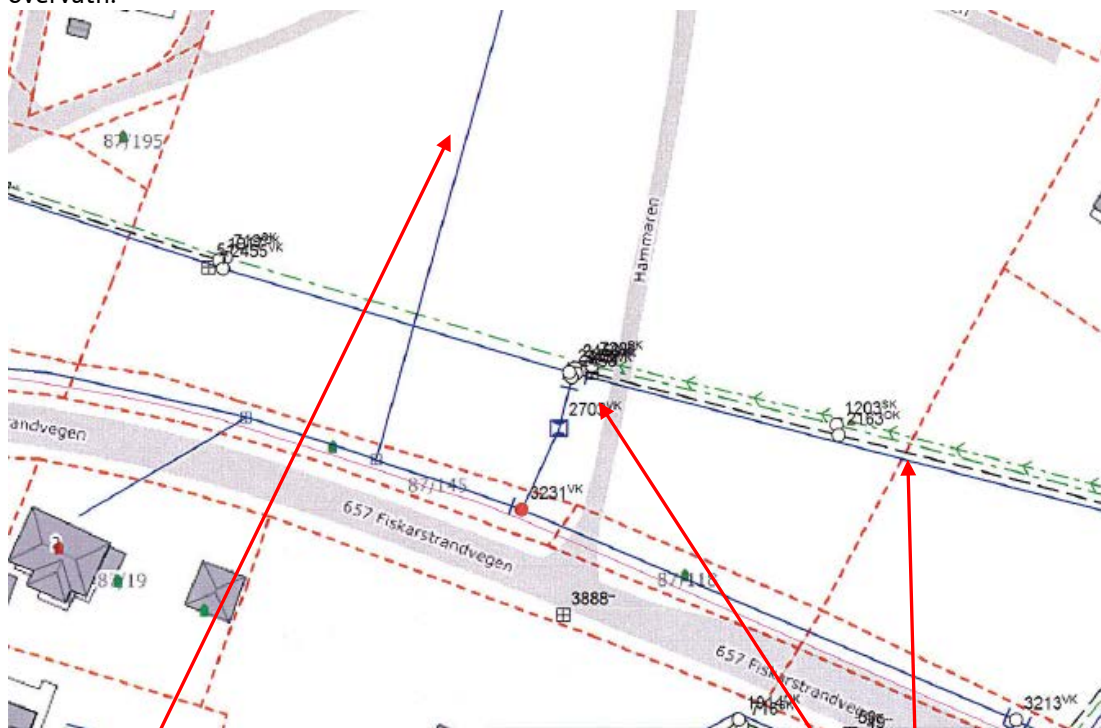
- f_SKV2: Hammaren, tilkomstvegen inn i planområdet blir utvida til vegbreidde 7 m inkl. sideareal, sjølv køyrebana blir 5 m.
- kryss f_SKV2 x o_SKV1 (fylkesveg): Kryssløysing med fylkesvegen blir og utbetra til å vere i samsvar med SVV si handbok.
- f_SKV3 og f_SKV4: nye vegar inn til dei konsentrerte bustadtomtene, får reguleringsbreidde 7 m inkl. sideareal. 5 m køyrebanebreidde. Snomoglegheit inne på bustadtomter eller inne på parkeringsareal på sørsida (f_SPP1 og f_SPP2). Om lag 6 nye bueiningar til f_SKV3 og 4 nye bueiningar til f_SKV4.
- f_SKV5: etablert veg blir breidare enn i dag, og får reguleringsbreidde 5 m inkl. sideareal, der køyrebana er 3 m. tilkomst til 4 bueiningar.

- f_SKV6: er ein vidareføring av etablert traktorveg, ein utviding av denne til ein viss grad, men pga tett på eksisterande bustad er vegen gjort så smal som mogleg, 3 m vegbane. Tilkomst til 3 bueiningar.
- f_SKV7: tilkomst til 2 nye bueiningar, med regulert vegbreidde 5 m, der vegbana er 3 m.

Det stillast krav om opparbeiding av vegane før byggeløyve kan gis.

7.8.3 Konsekvens vatn - avløp - overvatn

Antal nye abonnentar i planområdet vil vere ca 20 når alt er utbygd. Løysingar må utgreiast nærare når tekniske planar skal lagast for utbygging, men tilbakemelding frå kommunen er at det er god kapasitet på leidningsnett og det er nok sløkkevasskapasitet. På reguleringsnivå er det ingenting som tyder på at planforslaget ikkje kan gjennomførast m.o.t vatn, avløp og overvatn.



Kartutsnitt over: Utsnitt av leidningsnett for vatn og avløp gjennom planområdet.

Kjelde: Sula kommune.

Det ligg leidningar plassert ca parallelt med fylkesvegen, dvs. ca der ny veg inn til dei konsentrerte bustadtomtene vil kome, samt litt innpå bustadområdet i aust.

I tillegg går leidning tvers gjennom bustadområdet i nord-sør retning. Ved prosjektering av teknisk plan for området vil ein løyse plassering av leidningsnett til felles beste i samråd med kommunen.

7.8.4 Konsekvens renovasjon

Det vil bli ein sentralt plassert fellesløysing for avfall. Dette inneber at kvar enkelt husstand må levere avfall her (f_BRE). Det blir ingen avfallshenting hos kvar enkelt husstand lenger.

Tilkomstveg f_SKV2 vil vere i tråd med ÅRIMs krav til vegstandard, med snumoglegheit/manøvreringsareal for renovasjonsbil som vist på plankartet.

7.8.5 Konsekvens offentlege servicetilbod

Utbygging av Gjeithammeren vil i tillegg til auka belastning på tekniske tenester, og føre til auka elevtal på skulane og i barnehage, større andel reisande med kollektivtrafikk og høgare antal som handlar på nærbutikken. Det er samanhengande g/s-veg langs fylkesvegen, og busshaldeplass på både sider av fylkesvegen like ved planområdet. Busshaldeplassen nærast planområdet (nord for fylkesvegen) blir utvida i høve utbetringstandard i samsvar med SVV si handbok N100.

7.8.6 Konsekvens sosial infrastruktur

Det er vanskeleg å seie noko om framdrifta av utbygginga i planområdet, anna enn at det haster å bygge ut BKS3 av omsyn til funksjonshemma personar som det skal byggast for her.

Blir alt bygd ut omtrent samstundes vil det kunne ha verknad på skulekapasiteten. Med omsyn til elevtalsprognoser (jfr. Norconsult sin rapport for Sula kommune frå 2017) så kan det sjå ut til at det totalt sett kan bli mellom 140-330 nye bueiningar i nærområdet i tida fram mot 2032 (tala er basert på moglege tilgjengelege tomter, vedtekne reguleringsplanar og kommuneplanen).

For elevar som soknar til Fiskarstrand er det i tida frå 2017 og fram til 2031 forventa elevtalsauke på ca 19 elevar i barneskule. Det vil bli ein auke i førskulebarn med ca 8 barn kvart år frå 2017 og fram til 2032. For ungdomskulebarn vil det bli ein auke på ca 120 barn totalt sett frå 2017 til 2032. Barnehagekapasitet ser ikkje kommunen problem med. Når det gjelde skulekapasitet må ein sjå nærare på det på byggesaksnivå. Utbygging av Gjeithammeren må ligge inne i dei prognosetala om antal bueiningar som Norconsult allereie har rekna med, då kommuneplanen er vedteken før rapporten om prognosetal blei utarbeidd.

7.9 Konsekvens barn og unge sine interesser

I planområdet er det ikkje mykje areal som er i bruk av barn og unge i dag til leik og uteopphald, anna enn store hageareal til dei etablerte bustadene. Her er ein litt avsides strandsone som ikkje er eigna til badeplass, men har naust. Her har tidlegare vore meir aktivitet i strandsona. Det er elles i nærmiljøet både skule og andre buområde med leikeplassar. Det er samanhengande g/s-veg langs fylkesvegen.

Det regulerast både einbustader og konsentrerte småhus. Kvar bueining vil ha moglegheit for gode uteareal/uteopphaldsareal rundt eller knytt til bustaden/bueininga. I tillegg er det lagt inn 3 ulike nærleikeplassar, som vil ligge skjerma frå trafikk og støy.

Nærleikeplass f_BLK1 vil med støyskjerm langs fylkesvegen liggje i grøn støysone, dvs innafor grenseverdi for støy utandørs. Det skal oppførast støyskjerm langs fylkesveg, og dei nye bueiningane i BKS1 og BKS2 vil også danne ein skjerm for vegstøy for bygga bak og leikearealet. Slik vi ser det er det ikkje til hinder for å regulere arealet nå, dette er løysbart.

Leikeplass f_BLK1 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i BKS2 og BKS3.

Leikeplass f_BLK2 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i BKS1, BFS1 og BFS2.

Leikeplass f_BLK3 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i BFS5.

Det er ikkje regulert inn kvartalsleikeplass i planområdet, då det ikkje er planlagt fleire enn 20 nye bueiningar.

7.10 Konsekvens universell tilgjenge

Det meste av planområdet har svak helling, slik at det er løysbart å få til universell tilgjenge for bustadene her. Det er spesielt 2 nye bustader som vil ligge i skrånande terreng, her kan det vere utfordring å få til trinnlaus tilkomst til bueininga. Den etablerte «vegen» ned til nausta er bratt i dag, og sidan ein opprettheld dagens stigning vil ikkje denne vegen (f_SGS3) vere tilrettelagt for universell utforming. Dette inneber at leikearealet nede i strandsona heller ikkje vil tilfredsstille krav til tilgjenge, her er det det naturlege terrenget som spelar inn. Ein skal elles etterstrebe universell tilgjenge for bustadene, og for dei øvrige to nærleikeplassane f_BLK1 og f_BLK2 er det krav om universell tilgjenge.

7.11 Konsekvens støy



Støykart laga av Nordplan AS, MED støy-skjerm langs fylkesveg, vist med utheva svart linje. Beregningshøgde 1,8 m. Ved 1,5 m høgde (som er vanleg høgde å rekne med for uteopphald) vil leikearealet nærast fylkesvegen liggje heilt innafor grøn støysone.

For framtidig bustadutbygging av planområdet må det oppførast støy-skjerm. Prinsipp er vist på kartet over: støy-skjerm langs fylkesvegen og eit stykke langs vestre grense. Likedan støy-skjerm langs fylkesvegen og eit stykke langs austre grense, sjå vedlagte støyvurdering.

Bustadene vil i hovudsak no ligge i grøn sone, dvs. under tillatte grenseverdier for trafikkstøy. Om det skulle vere del av fasade framleis i gul støysone, så vil det vere lett å løyse ved fasadetiltak, bygningsteknologi og plassering av bygg. Det vil og bli presisert i reguleringsføresegner at alle bueiningar skal ha ein stille side, at 50 % av opphaldsrom, inkl. 1 soverom, skal vende mot stille side. Og at private og felles uteareal skal vere under 55 dB.

Tilkomstvegane til BKS1 og BKS2 er forlenga ut til plangrensa i vest og aust, som følgje av merknader i offentleg ettersyn, slik at tilgrensande område kan få tilkomst etter avtale med vegeigar. Om desse tilkomstvegane blir nytta for å kome til naboområde, vil det i så fall vere nødvendig å fjerne støyskjermene som går tvers over desse, når naboområde vest og aust for planområdet skal byggast ut. Det vil då vere naturleg at dei tilgrensande planområda gjennomfører nye støyvurderingar, og at eventuelle nye støyskjermer langs fylkesvegen koplar seg til dei etablerte støyskjermene langs fylkesvegen. Dette vil truleg gi endå betre støytilhøve for Gjeithammeren-feltet, og tverr-støyskjermene vil då uansett vere overflødige.



Utsnitt av støysonekart, stipla linje viser korleis støyskjerm kan forlengast langs fylkesvegen om naboområda skal byggast ut på sikt.

7.12 Verknader i anleggsfasen

Ein forutset at tekniske planar for området er godt prosjektert før byggeløyve blir gitt. Det vil truleg ikkje vere stor massearrondering, då hovuddel av planområdet ligg slakt og greitt til. Då området er etablert med fleire bustader i dag, må anleggsaktiviteten koordinerast for å minimere anleggsstøy og andre ulemper for naboane.

8 Avsluttande kommentar

Planfagleg sett meiner vi at ei utbygging som foreslått i reguleringssaka her vil vere ein svært god løysing for både noverande og framtidige bebuarar og for nærmiljøet/omgjevnaden. Kommuneplanen sine føringar blir ivaretekne, og gode bustadområde blir utvikla. Med leikeareal for barn/unge, uteoppholdsareal på bustadtomtene og tilgang til sjøareal og naust, vil Gjeithammeren-området vere eit svært attraktivt og godt område å bo i.

Vedlegg

Følgande dokument skal følge saka:

- Føresegner, datert 11.02.20
- Plankart, datert 11.02.20
- Vedlegg 1 - Referat oppstartsmøte, datert 26.03.18
- Vedlegg 2 - Varslingsbrev, datert 11.04.18
- Vedlegg 3 - Oppsummering av innspel ved varsel om oppstart, datert 29.05.18
- Vedlegg 4 - ROS-analyse, datert 26.06.19 revidert 11.02.20
- Vedlegg 5 - Skredfarevurdering, datert 07.06.18
- Vedlegg 6 - Støyvurdering og støysonekart, datert 13.12.19 revidert 14.05.20
- Vedlegg 7 – Arkeologisk rapport datert 14.05.19