

Planbeskrivelse
Revidert etter første gangs høring.

Planbeskrivelse for på eiendommene
Gnr66, Bnr48-23-18 og 53, Kai Arild Furnes, i Sula kommune.

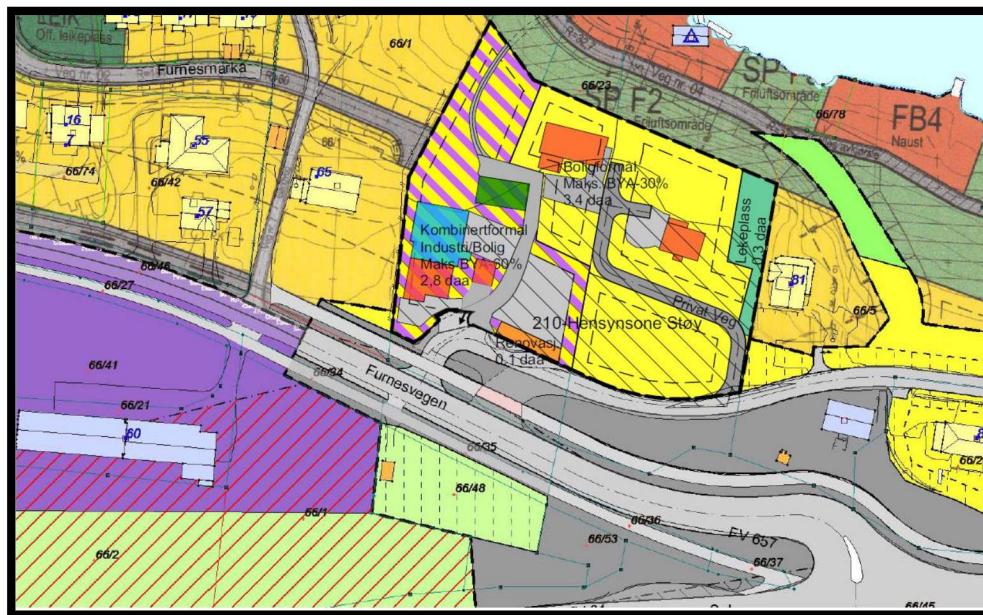
Detaljregulering i henhold til Plan og bygningslovens § 12-3.

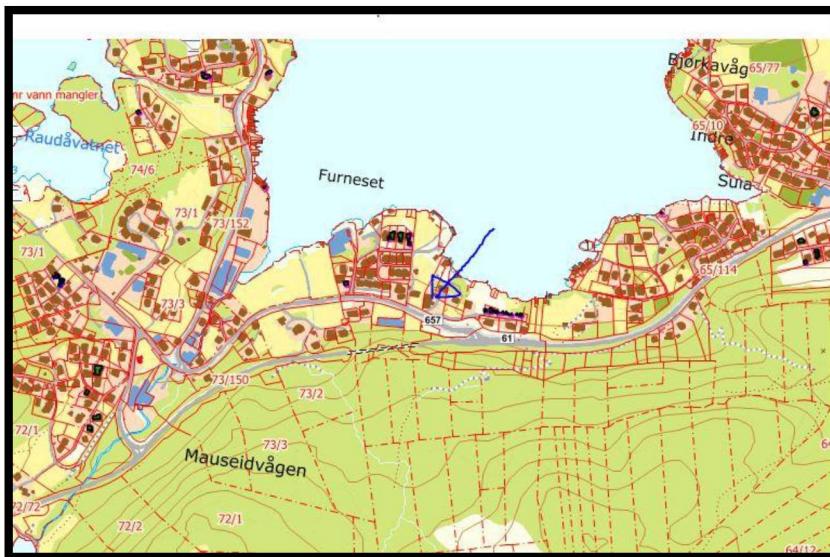


Oversiktsbilde som viser reguleringsområdet i senter av bildet, sett fra sør.

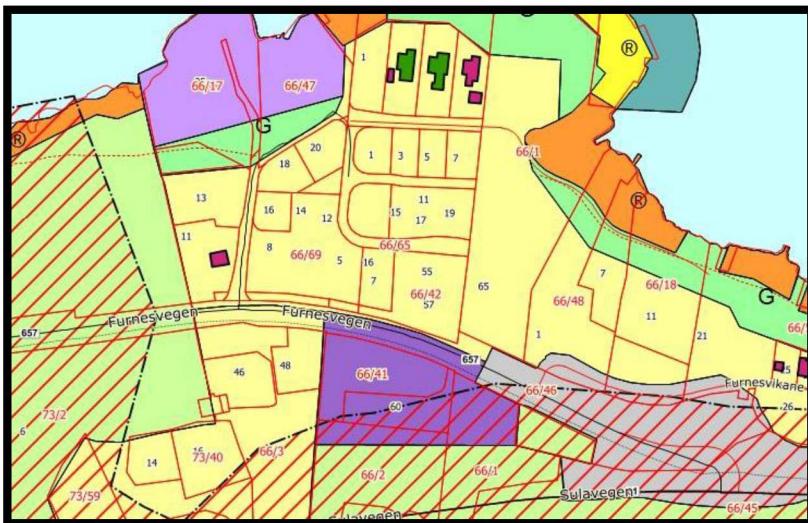
Innhold

- Illustrasjon som viser revidert ny plan, på eksisterende reguleringsplan side 3
- Illustrasjon som viser behandlet plan, på eksisterende reguleringsplan side 3
- Oversiktsbilde av reguleringsområdet på eiendomskartet med og arealene omkring side 4
- Oversiktsbilde av området og arealene omkring på eksisterende kommuneplan side 4
- Oversiktsbilde av området og arealene omkring, av gjeldende reguleringsplan.
Deler av «Reg. planen for Furneskrysset» viser også side 4
- Planstatus første gangs behandling side 5
- Utsnitt som viser planområdet ved første gangs behandling på ortofotokart ... side 5
- Hovedformålet med reguleringsarbeidet første gangs behandling side 5
- Historikk side 5
- Planprosessen – Oppstartsmøte – Varsling side 5-6
- Mottatte merknader og innspill til planarbeidet fra private side 6
- Mottatte merknader og innspill til planarbeidet fra offentlige side 6
- 1. Møre og Romsdal fylkeskommune: side 6
- Vår kommentar til 1.1. side 6
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal side 6-7
- Vår kommentar til 1.2. side 7-8
- Utdrag fra merknader etter første gangs behandling i planutvalet:
- Offentlige:
 - 3.1. Statens vegvesen, utdrag side 8
 - Møre og Romsdal fylkeskommune, utdrag side 8
 - Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, utdrag side 9
 - Vår kommentar til merknadene fra offentlige side 10
- Private:
 - Marius Giske, utdrag side 10
 - Ante Urvik på vegner av beboerne på Furneset, utdrag side 10
 - Våre kommentarer til merknadene private side 10
 - Utsnitt som viser Planområdet for revidert plan på ortofoto side 11
 - Justert formål med reguleringsarbeidet side 11
 - Ny planstatus er den samme side 11
 - Utsnitt som viser den reviderte planen, sammen med tilstøtende planer side 11
 - Utsnitt av planen med støysonekart side 11
 - Utdrag fra støyberegningene for naboplanen Furneskrysset m.m. side 12
 - Kartutsnitt som viser markert belte for marine avleiringer side 12
 - Grunnforhold og skredfare side 13
 - ROS Analyse – Merknader analyse side 13-14
 - Planens virkning på området side 14-15
 - Arealformålene side 16

Illustrasjon som viser ny revidert plan, på eksisterende reguleringsplan**Illustrasjon som viser behandlet plan, på eksisterende reguleringsplan**



Oversiktsbilde av reguleringsområdet på eiendomskartet med arealene omkring.



Oversiktsbilde av området og arealene omkring på eksisterende kommuneplan



Oversiktsbilde av området og arealene omkring, av gjeldende reguleringsplan. Deler av «Reg. planen for Furneskrysset» viser også.

Planstatus første gangs behandling:

Planområdet er en del av reguleringsplanen med Plan-Id 8.04.

Planområdet grenser også til reguleringsplanen for Furneskrysset, Plan-Id. 8.08.



**Utsnitt som viser
Planområdet for
den nye planen på
ortofotokart**

Hovedformålet med reguleringsarbeidet ved første gangs behandling:

Hovedformålet med planarbeidet er å detaljregulere boligområdet på eiendommen Gnr.66, Bnr.48, fra boligområde til område med dobbeltformål Bolig og Industri.

Samtidig reguleres boligeiendommene på 66/33-18 og 53 til boligformål med maks BYA = 30%, i samsvar med kommuneplanen. Boligeiendommene er bebygd, men utnyttelsesgraden blir endret.

Til slutt et område sør for Furnesvegen fra LNF til område for Industri. Dette ble brukt til riggområde under Vegvesenets utbyggingen av Furneskrysset.

Industriområdet vil ligge inntil det etablerte industriområdet på vestsiden. Her tenker en seg at det etableres felles avgassutledning fra disse til Furnesvegen der dette er markert på plankartet.

Historikk:

Eiendommen 66/48 var en opprinnelig en stor boligeiendom. I medhold av en dispensasjon bygde tiltakshaver seg et bilverksted på eiendommen. Ettersom denne dispensasjonen ikke gjelder lenger, og med bakgrunn i store investeringer som har blitt gjort på bilverkstedet og ved modernisering av bolighuset, vil eier få svært store økonomiske utfordringer om han ikke lengre kan drive bilverkstedet sitt.

Dette er bakgrunnen for at han nå har fått startet planarbeidet.

Den ene at eiendommene innenfor planområdet eies av hans mor. Resten av eiendommene eier han selv.

Planprosessen:

Nedenfor gjengis rekkefølgen i planprosessen i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet.

Oppstartsmøte:

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen den 20.03.2019. Hensikten med møtet var å gjennomgå forutsetningene for detaljreguleringen av området.

Det ble avklart enighet i møtet at der ikke var behov for at planområdet må konsekvens utredes.

Varsling:

- Saka har vært varslet med annonse i Sulaposten.
- Offentlige instanser har blitt varslet med brev/epost.
- Naboer har blitt varslet med brev.

Mottatte merknader fra private:

Der har ikke kommet merknader fra private.

Mottatte merknader fra offentlige, 2 stk.:**1.1. Møre og Romsdal fylkeskommune:**

Derfra advares det om å regulere til boliger og industri i samme område.

Videre blir det mint om at, om det blir tilrettelagt for boliger, må planarbeidet sikre uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering.

Vår kommentar til 1.1.

Merknadene tas hensyn til i det videre planarbeidet for det som er relevant.

Vi har respekt for advarselen om å blande industri og bolig. Her er det, som nevnt under **Historikk** på side 4, slik at det har blitt bygd et bilverksted på 66/48 som i eksisterende plan er en boligeiendom. De to andre hele eiendommene i den delen av planen som ligger på nordsiden av Furnesvegen er etablerte boligeiendommer som begge er eldre enn gjeldende reguleringsplan. De vil også bli boligeiendommer i den nye planen.

På side 2 er der vist en illustrasjon av den nye planen. Der viser også eksisterende plan, som det nye er en del av, og reguleringsplanen for Furneskrysset.

Bygningene på de tre boligtomtene som ligger i den nye, er markert ut med skravur. Det som tilhører bolighusene med rødt, det som er industri er blått, og det som er grønt er en gammel løe.

Bolighuset på 66/48 ligger nærmest veien slik det alltid har lagt. Selve bilverkstedet ligger inntil huset på nordsiden av bolighuset. Verkstedet er bygget i 1 etasje i betong, og taket er uteoppholdslass for boligdelen. Når det gjelder uteareal og leikeareal for de 3 boligeiendommene ellers, viser vi til arealene på selve boligdelen av den enkelte eiendom, samt til Friluftsområdet F2, som er en del av alle de 3 eiendommene.

1.2. Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområde følgende merknade som er limt inn nedenfor;

Planfagleg

Blanding av industri- og bustadføremål i same område kan vere utfordrande med omsyn til konfliktnivå og potensielle ulemper for begge føremåla. Ein bør difor søkje å samle industriverksemd i tilrettelagte industri-/næringsområde og ikkje opne for spreidd industrietablering i bustadområde slik ein her no legg opp til.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet, jf. plan- og bygningslova (tbl.) § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremåla, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf.tbl. § 12-6. Det skal knytast føresegner til omsynssonene.

For reguleringsplanar av denne typen kan ROS-analysen ta utgangspunkt i Fylkesmannen si sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga. Sjekklista er å finne på Fylkesmannen sin nettstad.

Forureining og støy

Problemstillingar knytt til støy skal i størst mogleg grad avklara ved regulering jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442-2016, kap. 3* og rettleiar M128. Planområdet ligg inntil trafikkert veg og støy kan difor potensielt verte eit problem for støysensitiv busetnad. Det må vurderast av støyfagleg rådgjevar om støy vert ei aktuell problemstilling. Dersom det ser ut til å vere aktuelt skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Raud og gul støysone skal markerast som omsynssoner med tilhøyrande føresegner. Det skal gå fram av føresegner at støynivå på eigna uteoppahaldsareal og utanfor vindu til rom med støysensitivt bruksføremål, ikkje kan vere høgare enn Lden55dB jf. tabell 3 i T-1442-2016. Som utgangspunkt bør støysensitiv busetnad og leikeareal/uteoppahaldsareal ikkje leggast til støyutsette område.

Barn og unge

Fylkesmannen føreset at barn og unge sine interesser blir tatt vare på jf. §1-1 i plan- og bygningsloven og «*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen*». Temarettleiar T-1513 og rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging*, gir rammer for planarbeid på dette området. Leikeplass skal avsettast i alle område kor det blir etablert 5 eller fleire bueiningar. I planomtalen skal ein gjere greie for verknadene planen vil få for barn og unge, samt gi ei oversikt over eventuelle leikeareal som finnест elles i området.

Areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Areal brattare enn 1:3, eller smalare enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dbA og areal avsett til køyreveg eller parkering skal ikkje reknast med. Leikeareala skal vere solrike. Tilkomst og sentrale funksjonar på leikeareala skal vere universelt tilgjengelege.

Vår kommentar til 1.2.

- **Planfaglig;**

Vi viser til svaret tilsvarende under kommentarene til merknader fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

- **Samfunnstryggleik og klimatilpassing;**

Vi viser til utført ROS Analyse på side 7 og 8.

- **Forureing og støy;**

Vi viser til Reguleringsplanen for Furneskrysset. Tiltakene på eiendommene vil ikke forandre seg pga. den nye reguleringa. Det er imidlertid utarbeidet et støysonekart i forbindelse med Reguleringsplanen for Furneskrysset, Plan-ID 8.08. På kartet tilhørende denne viser at bolighuset på 66/48 ligger i kanten av rød sone. I den forbindelse utfører Vegvesenet bøtende tiltak på eiendommen. Støyforholdene vil ikke bli endret i den nye planen.

- **Barn og unge;**

Der er 3 boligeiendommer innenfor planområdet. Sjå ellers under kommentarene til merknadene fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

Utdrag fra merknader etter første gangs behandling i planutvalet:**Offentlige:****3.1. Statens vegvesen, utdrag:****Arealbruk**

Planområdet er delt av fv. 657 og ligger nord for fv. 61. Nord for fv. 657 legges det opp til bolig og kombinert formål, bolig og industri, mens det sør for fv. 657 (mellan fv. 61 og fv. 657) legges opp til industri. Fv. 657 er en viktig veg i en transportmessig sammenheng med en trafikkmengde i henhold til NVDB på ca. 6900 kjøretøy. Som nevnt vår utale til varsel om oppstart er det av trafikksikkerhetsmessige årsaker ikke en god løsning å legge opp til industrietablering på begge sider av fylkesvegen da interntrafikken vil skje ved kryssing av fylkesvegen. Etter vår vurdering må Sula kommune vurdere nærmere om en utvidelse i forhold til kommuneplanen, og som tosidig randbebyggelse langs kommunenesenterets viktigste innfartsveg, på et mer overordnet nivå.

3.2. Møre og Romsdal fylkeskommune, utdrag:**Planfagleg kommentar**

I uttalen vår til oppstartsvarselet åtvara vi mot å regulere til bustader og industri i same område fordi dette kan skape konflikter og føre til ulykker. I føresegnene, § 4.2 om kombinert formål industri og bustad, går det fram at det ikkje er tillate med industri som er til vesentleg ulykke for beboarane i området. Denne formuleringa kan tolkast vidt og set ikkje klare rammer for industriaktiviteten i området.

Vi peika også på at ved regulering til bustader må ein vurdere uteareal for felles opphold og leik. Barn og unge skal ha eit særskild fokus i alle plansaker. Vi kan ikkje sjå at framleggget til plan i tilstrekkeleg grad gjer greie for verknadene for barn og unge, om næringsverksemda gir utrygge trafikkforhold osv.

Videre:

Reguleringsplanen si planavgrensing er revidert sidan oppstart. Næringsareal på sørsida av fv. 657 gjeld no om lag berre areal som ikkje er avsett til næringsareal i Sula kommune sin arealdel. Det er ikkje spesifisert i planomtalet om areal med formål «industri» og «kombinertformål industri/bustad» vil vere knytt saman.

Angåande foreslått næringsareal sør for fv. 657 er det fleire utfordringar. Arealet ligg plassert:

- innanfor Møre og Romsdal fylkeskommune sin eigedom (delar av arealet)
- i nærleik av, og mellom, to fylkesvegar
- innanfor byggegrensene for både fv. 61 og fv. 657, der dei overlappar
- i sin heilskap innanfor rød støysone
- slik at ein ikkje kan etablere ei eiga avkjøring til eigedomen (ei avkjøring ville måtte bli samla med eksisterande næringsavkjørsel på sørsida av fv. 657)

Møre og Romsdal fylkeskommune har på bakgrunn av punkt nemnd over motsegn til areal avsett til næring. Motsegna er heimla i veglova §§ 1 a, 9 og 29. Det er vurdert at det ikkje kan gjevast dispensasjon frå byggegrensa slik at arealet kan bli utvikla. Dette på bakgrunn av:

- Siktførhold: Etablering av næring innanfor byggegrensene vil redusere sikta på og langs fylkesvegane, samt i kryssområde.
- Miljøomsyn: Arealet ligg i sin heilskap innanfor raud støysone.
- Avkjørsel: Det kan ikkje akseptast ein ny tilkomst frå fv. 657 til dette separate næringsarealet. Ein ev. tilkomst ville måtte vere samla med eksisterande avkjørsel på sørsida av fylkesvege.

KONKLUSJON

- Med bakgrunn i siktførhold, miljøomsyn og avkjørsel fremmer vi motsegn til planen. Motsegna er heimla i veglova, §§ 1a, 9 og 29.
- Vi ber elles om at synspunkta våre vert tekne omsyn til det vidare arbeidet med planen.

3.3. Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, utdrag:

Planfagleg

I vår fråsegn av 08.07.2019 til varsel om oppstart av planarbeidet påpeika vi at ein ikkje burde opne for spreidd industrietablering i bustadområde, da blanding av desse formåla kan føre til konflikt og potensielle ulemper for begge formåla. Vi står fast ved denne fråsegna, og rår i frå å opne for ein slik kombinasjon.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

I sjekklista for vurdering av risiko og sårbarheit i plansaker er det m.a. kryssa nei for at området er utsett for skredfare. Samtidig ser vi at området regulert til industri ovanfor Furnesvegen ligg innanfor NGI sitt aktsemndskart for snø- og steinskred. Vi kan ikkje sjå det er lagt ved dokumentasjon på tilstrekkeleg skredtryggleik for området innanfor aktsemndsområdet. Dersom området er faresonekartlagt, er det viktig at dette kjem fram av ROS-analysen og at dokumentasjon følgjer med saka. Statsforvaltaren er derfor usikker på om ROS-analysen omfattar alle kjende risiko- og sårbarheitstilhøve i planområdet, og om potensiell skredfare er tilfredsstillande utgreidd og avklart.

Vi gjer merksam på at det er gjennomført ei kartlegging av fare for store kvikkleireskred i regi av NVE som dekker planområdet. Kartet viser at grunnforholda i planområdet er viktig for geoteknisk vurdering med omsyn til lokalstabilitet.

Statsforvaltaren er usikker på om ROS-analysen omfattar alle kjente risiko- og sårbarheitstilhøve, inkludert ei vurdering av konsekvensar av framtidige klimaendringar sett opp mot tiltak i planen. Dersom ROS-analysen avdekker risiko- og/eller sårbarheitstilhøve, må planen gjere greie for korleis dette følgjast opp gjennom planleggingsverkemidlar. Statsforvaltaren meiner ROS-analysen er mangelfull, og fremjar **motsegn** til planen, jf. pbl. §§ 4-3 og 28-1.

Støy

Om vegstøy er tilstrekkeleg avklart i reguleringsplan for Furneskrysset må dette dokumenterast i denne planomtales. Ein bør vise til den konkrete støyvurderinga som er gjort og gje ei oppsummering av dei vurderingane som er aktuelle for dette planarbeidet. Ein må også framvise støykartet i planomtales og vise til dei konkrete avbøtande tiltaka som skal gjennomførast.

Statsforvaltaren vurderer at planomtales ikkje i tilstrekkeleg grad synleggjer problemet med vegstøy, jf. plan og bygningslova § 4-2. I tillegg må føresegne sette konkrete rammar for støyande aktivitet for industriformålet som kan påverke støyfølsame bygningar. Vi fremmer motsegn til reguleringsplanen inntil dette er utbetra.

Barn og unge

Reguleringsplanen gjer i liten grad greie for verknadene av planen for barn og unge. Det går ikkje fram av planomtales kva som finst av leikeareal i nærleiken av planområdet eller om det er trygt å ferdast til dei aktuelle areala. Statsforvaltaren har ikkje praksis med å stille krav om etablering av nærlaikerplass når ein planlegg for 4 bustadeiningar, men minner samtidig om at all planlegging skal ta omsyn til barn og unges interesser. Når ein legg opp til næringsareal i eit bustadområde vil dette truleg tilføre endra trafikkmønster enn om det var eit reint bustadområde. Til tross for at verksemda har vore der i om lag 10 år, vil ein med endra føremål stadfeste denne bruken av området for framtida. Planomtales må utgreie kva for verknader industriformål i eit bustadområde vil få for barn og unge.

Konklusjon

Statsforvaltaren meiner ROS-analysen er mangelfull, og fremmer **motsegn** til planen, jf. pbl. §§ 4-3 og 28-1.

Statsforvaltaren vurderer at planomtales ikkje i tilstrekkeleg grad synleggjer problemet med vegstøy, jf. plan og bygningslova § 4-2. I tillegg må føresegne sette konkrete rammar for støyande aktivitet for industriformålet som kan påverke støyfølsame bygningar. Vi fremmer **motsegn** til reguleringsplanen inntil dette er utbetra.

Vår kommentar til merknadene fra offentlige:

Etter å ha gjennomgått merknadene ovenfor, har vi tatt disse til etterretning. Vi finner det dermed lite fornuftig og uhensiktsmessig å ta med den delen av planområdet som ligger på sørsiden av fylkesveg 657. I samråd med tiltakshaver har vi derfor valgt å justere planområdet begrenset til et område på nordsiden av fylkesvegen, som vist på utsnittet av det reviderte planområdet nedenfor. Formålet med reguleringsarbeidet er dermed også justert, slik at industriområdet uteslutes. Området vil dermed også ligge utenfor det skraverte rasområdet.

Private:**4.1. Marius Giske, utdrag:**

Det er ikke aktuelt å ha industritrafikk til og fra Kai Arild gjennom Furnesmarka, vi kjemper nok med dei som bor her allerede med å holde farta nede mtp frittgående barn.

4.2. Ante Urvik på vegner av beboerne på Furneset, utdrag:

Dokumentet er utarbeidet i samråd med beboere på Furneset. Alle med signatur på siste side er myndige og deres innspill må telle som egne individer\beboere bosatt på Furneset iht. gjeldende reguleringsplan. Alle med signatur erklærer sin enighet til dokumentet i sin helhet.

Punkter i innsigelse:

1. Adkomst til verkstedet (industritrafikk).
2. Saken refererer til «bustadseigendommane» med referanse til 66/33, der 66/33 er en nausttomt.
3. Lover til grunn for tillatelse, og/eller midlertidig tillatelse etter PBL er tilsynelatende ikke overholdt.
 - A) PBL §28-5
 - B) PBL §28-1
 - C) PBL §28-4
 - D) Særskilte brannobjekt i ROS analyse.
4. Fylkesmannen tillater ikke industri som er til vesentlig ulempe for beboerene.

Vår kommentar til merknadene fra private:

Marius Giske sitt innspill er tydelig basert på at adkomsten til det planlagte skal endres slik at eiendommene skal kobles på å benytte veiene benevnt 02 og 01 i Reguleringsplanen for Furneset. Det er misforstått.

Den samme misforståelsen har tydeligvis blitt gjort av de som er representert i innspillet fra Ante Urvik.

Ante Urvik under pkt.1.

Eiendommen 66/48 som er den eiendommen det søkes kombinertformål Bolig/Industri for, skal ha den avkjørselen den har i dag.

De øvrige eiendommene innenfor plan blir det etablert ny avkjørsel for. Dette fremgår bl.a. av revidert plankart.

Til Urvik sine videre pkt.

Pkt.2: Om 66/33 er nevnt i saken så er det en feil som blir rettet opp. Eiendommene som ligger innenfor planområdet er: Gnr.66, Bnr.48-23-18 og 53.

Til de øvrige punktene har vi ikke andre kommentarer enn at innenfor et hvert planområde skal alle lover og regler følges.

Revidert Plan:



Utsnitt som viser planområdet for den reviderte planen på ortofotokart

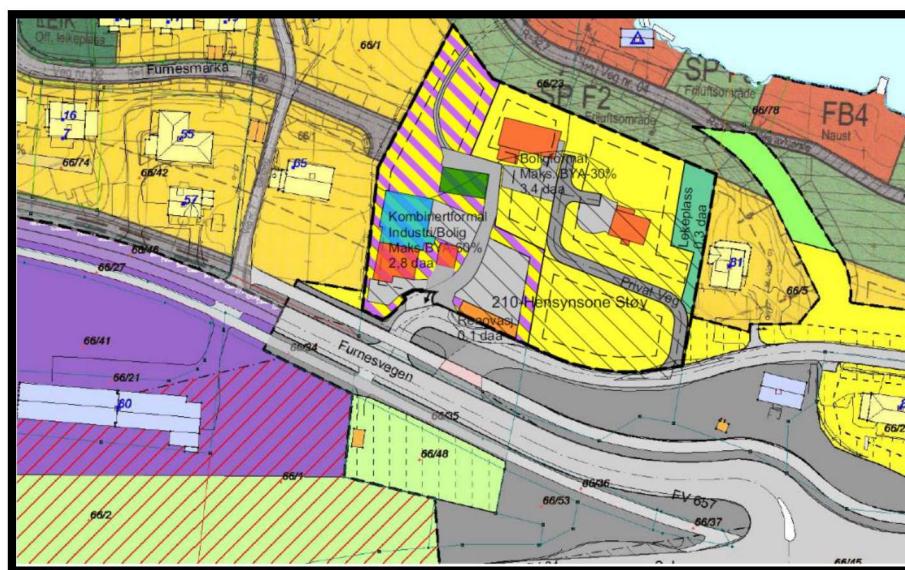
Justert formål med reguleringsarbeidet

Hovedformålet med planarbeidet er nå justert til å detaljregulere boligområdet på eiendommen Gnr.66, Bnr.48, fra boligområde til område med dobbeltformål Bolig og Industri, samt å regulere boligeiendommene på 66/23-18 og 53 til boligformål med maks BYA = 30%, som i samsvar med kommuneplanen. To av de tre boligeiendommene er allerede bebygd, men utnyttelsesgraden blir endret for alle tre.

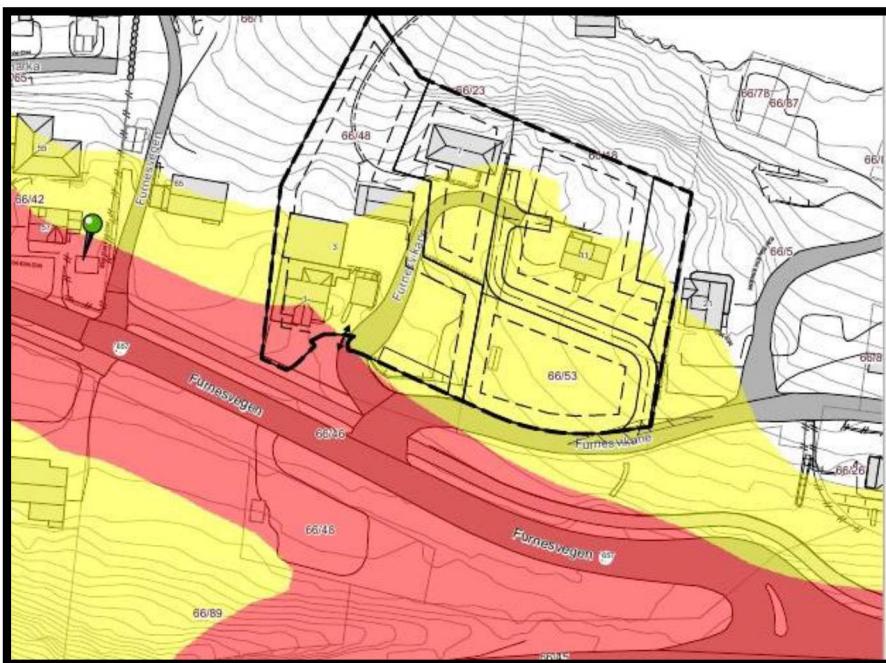
Ny planstatus er den samme som før revisjonen:

Planområdet er en del av reguleringsplanen med Plan-Id 8.04.

Planområdet grenser også til reguleringsplanen for Furneskrysset, Plan-Id. 8.08.



Utsnitt som viser den reviderte planen, sammenkoblet med tilstøtende planer.

Utsnitt av planen med støysonekart.**Utdrag fra støyberegningene for naboplanen Furneskrysset:**

På boligdelen av eiendommen 66/48 er det utført støyreduserende tiltak for den delen som ligger innenfor rød sone i forbindelse med den nye vegen i reguleringsplanen «Furneskrysset»

Støysonen sin utstrekning i dag, er markert med skravur på plankartet.

Når det skal bygges på 66/53 må det gjøres beregninger og tiltak som sikrer at også denne eiendommen får uteområde innenfor kvitt støyområde.

For bebyggelsen, uteareal og leikeareal gjelder Miljødirektoratet sine føresegner om utendørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering. Alle boenheter skal ha en stille side der støygrense er iht. tabell 3 i T-1442. Mer enn 50% av oppholdsrommene, inkludert 1 soverom, skal vende mot stille side. Alle boenheter skal ha tilgang til både private utearealer og felles uteareal som er under 55dB.

Kartutsnitt som viser markert belte for marine avleiringer.

Grunnforhold og skredfare

Området er markert som marin strandavsetning.

Bygningene på eiendommene i planområdet er alle fundamentert på fjell.

På den ubebygde tomta er der et relativt fast sandig og siltig lag under et jordlag.

Undersøkelse viser at dybden til fjellet under er varierende opp til ca. 2 meter.

I reguleringsplanen for Furnes krysset er det oppgitt at fyllingen under vegen ovenfor er av god kvalitet består av sprengstein med normalt god kvalitet og bli bygget iht. vegvesenets håndbok 018.

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

ROS Analyse for den reviderte planen:

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova; Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 02.01.2013

Emne	Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	x	
	b Er det fare for flodbølgjer som følge av fjellskred i vatn/sjø?	x	
	c Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	x	
	d Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?	x	
	e Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	x	
	f Er området sårbart for ekstremvær/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	x	
	g Treng det takast særskilte omsyn til radon?	x	
	i Anna (spesifiser)?	x	
Omgivnad	a Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærliken?	x	
	b Er det terrenghformasjoner som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	x	
	c Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?	x	
	d Anna (spesifiser)?		
Verksemderisiko	a Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	x	
	b Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemder utgjere risiko?	x	
	a Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x	

	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskøyretøy?	x	
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkes punkt på transportnettet i området?	x	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?	x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	x	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspentlinjer?	x	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	x	
Vassforsyning	a	Er det mangefull vassforsyning i området?	x	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatn, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	x	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulempar for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	x x x x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	x	
	d	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	x	
Er området påverka/ forureina frå tidlegare bruk	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	x	
	c	Industriverksemder som t.d. avfallsdeponering?	x	
	d	Anna (spesifiser)?	x	
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	x	
Ulovleg verksemd	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	x	

Sjekklista er gjennomgått den 29/07-21 av sign: Byggconsult AS

Den reviderte planens virkninger på området.

På kommuneplanens arealdisponering. Arealdisponeringen er ikke fullt ut i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Eiendommen 66/48 er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men for det omsøkte er eiendommen fortsatt avsatt til kombinasjonsformålet Bolig/Industri.

På nabobebyggelsen og nærområdet. Det har vært drevet bilverksted på eiendommen i ca.10 år. Der har tidligere ikke vært klaget på støy eller andre forhold fra noen av naboen. Tiltakshaver er tillegg til 66/48, eier av eiendommene 66/18 og 53, og er arving til 66/23.

Med hensyn til støy fra næringen som drives på området for Industri og Bolig, så er det både nå i framtiden denne eiendommen som har ansvaret for at støyen på naboeiendommene ligger inn under kravene til Miljødirektoratet sine føresegner om utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. Det same gjelder for støy på område avsett til nærleikeplass.

Forholdene for barn og unge.

For å bedre interessene til barn og unge knytt til planområdet, har vi lagt inn en nærleikeplass på vel 300 m² i det nordvestre hjørnet av planområdet. Arealet ligger utenfor rød og gul sone i støysonekartet, og er lengst borte fra området Industri/Bolig.

Arealet ligger også helt inntil Friluftsområdet F2. F2 ligger på og tilhører tre av eiendommene i planen.

Nærleikeplassen skal være opparbeidet i samsvar med statlige retningslinjer for trygging av lekeplassutstyr, og med størrelse og plassering som vist på reguleringsplankartet innen at detgis brukstillatelse for boligen på 66/53.

Teknisk infrastruktur.

For å trygge interne kommunikasjonsveier, har vi regulert inn en ny veg som skal betjene de tre eiendommene som har Boligformål. På denne måten får vi adskilt trafikken til og fra bilverkstedet fra resten av eiendommene. Dette blir en klar forbedring fra i dag.

Tilkomsten til nærleikeplassen er tilknyttet den private vegen til boligeiendommene.

Vurdering etter naturmangfoldloven.

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, ved forvaltning av fast eiendom.

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.

Det er i denne saken ikke kjente verneinteresser innenfor naturmangfoldet.

Arealformålene i det justerte planforslaget.

Bebyggelse og anlegg:

Område med kombinertformål Industri-Bolig; Denne eiendommen, 66/48, er i bruk til det som planen fremmer. Som også nevnt innledningsvis gjennom en utgående dispensasjon.

Område for Boligbebyggelse: Disse eiendommene får samme formål som i dag, men utnyttelsesgraden BYA blir endret, slik den blir i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

Areal for Leik: Dette arealet er areal satt av til Bustadformål i kommuneplanen. Tomta er bebygd, men er i utgangspunktet rikelig stor. Vi har derfor i den reviderte planen valgt å bruk ca. 300 m² av tomta til område Leik. Dette er det arealet innenfor planområdet som er lengst borte fra, og er best skjermet fra Kombinertformålet Industri/Bolig.

Areal til privat veg: Vi har av satt av areal til en ny privat veg som skal være framtidig vegløsning for de tre boligeiendommene 66/23-18 og 53.

Eksisterende veg som er vegløsning for alle tre bebygde boligeiendommer i dag, skal i den nye planen bare være tilkomst til 66/48.

Areal til Renovasjon:

Det er satt av et område for felles renovasjon.

Arealoversikt.

Tabell over arealtyper og mengder	
Bebygelse og anlegg (§12 - 5, nr.1og2)	Areal m2
Areal for Boligbebyggelse	3432,44
Areal for Kombinertformål Industri/Bolig	2856,59
Areal for Leik	315,89
Areal for Renovasjon	77,5
Areal Privat Veg	400,39
Totalt areal som inngår i planen	7082,81