

SAKSFRAMLEGG

| | | | |
|----------------|------------------|--------|---------------------------|
| Saksbehandlar: | Karina Vestrheim | Arkiv: | K2-L12, PLANID-2019000469 |
| Arkivsaksnr: | 19/469 21/1073 | | |

Gnr. 66 bnr. 48 Reguleringsendring for del av for Furneset - 2.gongs behandling - offentlig høyring og ettersyn i 6 veker

| Utval: | Møtedato: | Saksnr.: |
|---------------------------------|------------|----------|
| Det faste utvalet for plansaker | 07.09.2021 | 070/21 |
| Det faste utvalet for plansaker | 05.10.2021 | 082/21 |

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova (2008) §§ 12-10 og 12-11 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge reguleringsplan for del av Furneset gnr. 66 bnr. 48 m.fl. ut på offentlig høyring og ettersyn i 6 veker etter justering av planomrisset.

Plankart, føresegner og planbeskrivelse er datert/revidert 04.08.2021

| Tittel | Dok.ID |
|--|--------|
| A10 Reguleringsplan | 537778 |
| Reguleringsplanen Kai Arild Furnes - Reguleringsbestemmelser (002)-2-2 | 538109 |
| Planbeskrivelse Kai Arild Furnes-Revidert etter 1ste gangs høring (002)-1 | 538110 |
| A13 Ilustrasjonsplan på Reg Kart | 537781 |
| A15 Reguleringslinjer på Ortofoto | 537783 |
| A17 Regulering på Støsonekart | 537784 |
| Gnr 66 bnr 48 - Furneset - detaljreguleringsplan - Byggconsult - Fråsegn til 1.gongs høyring og offentlig ettersyn | 503388 |
| Gnr 66 bnr 48 - Sula kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Furneset- fråsegn til 1. gongs offentlig ettersyn - motsegn | 506981 |
| Gnr 66 bnr 48 m.fl. - Uttale til reguleringsplan for del av Furneset | 503392 |
| Gnr 66 bnr 48 - saksnr: 19/469 - innspill - reguleringsplan Furneset | 503391 |
| Reguleringsplan for del av Furneset gnr 66 bnr 48 m.fl. - offentlig høring | 503389 |
| Scannet - P-Sak - 125_0 merket saksnummer 19_469 reguleringsplan for del av Furneset gnr 66 bnr 48 m.fl. - offentlig høring (L)(1034289) | 506976 |
| VS: gbnr. 66/48 | 506979 |
| VS: Forurensing. Gbnr 66/48 Kai Furnes | 506975 |
| a- Gnr 66 bnr 48 - Kai Arild Furnes - Søknad om løyve til tiltak - garasjeverkstad - Dispensasjon frå reguleringsføremaal (L)(598904) | 503387 |
| Gnr. 66 bnr. 48 Reguleringsendring for del av for Furneset | 503394 |

07.09.2021 Det faste utvalet for plansaker

Elin Kilvik Skeide (Krf) og Jan Magnar Sandvik (SUL):

Saka blir utsett i påvente av ei synfaring i området.

Forslaget frå Kilvik Skeide og Sandvik vart samrøystes vedtatt.

P-070/21 Vedtak:

Saka blir utsett i påvente av ei synfaring i området.

05.10.2021 Det faste utvalet for plansaker

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

P-082/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (2008) §§ 12-10 og 12-11 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge reguleringsplan for del av Furneset gnr. 66 bnr. 48 m.fl. ut på offentleg høyring og ettersyn i 6 veker etter justering av planomrisset.

Plankart, føresegner og planbeskrivelse er datert/revidert 04.08.2021.

Bakgrunn for saka:

Eiendommen gbnr. 66/48 var en opprinnelig ein stor bustadeiendom/gardsbruk. I medhold av ein dispensasjon bygde tiltakshaver seg eit bilverksted på eiendommen. Ettersom denne dispensasjonen er midlertidig, og med bakgrunn i store investeringer som har vorte gjort på bilverkstedet og ved modernisering av bustadhuset, vil eigar få svært store økonomiske utfordringer om han ikkje lengre kan drive bilverkstedet sitt.

Hovedformålet med planarbeidet er no justert til å detaljregulere bustadområdet på eiendommen Gnr.66, Bnr.48, frå bustadområde til område med dobbeltformål bustad og Industri, samt å regulere bustadeiendommene på 66/23-18 og 53 til bustadformål med maks BYA = 30%, somer i samsvar med kommuneplanen. To av dei tre bustadeiendommene er allerede bebygd, men utnyttelsesgraden vert endra for alle tre.

For å trygge interne kommunikasjonsvegar, har ein regulert inn ein ny veg som skal betjene dei tre eiendommene som kun har bustadformål. På denne måten får vi adskilt trafikken til og frå bilverkstaden frå resten av eiendommene. Dette vert ein klar forbedring frå i dag.

Tilkomsten til nærleikeplassen er tilknytta til den nye private vegen til bustadeiendommene.

Saksopplysningar:

Utgangspunktet for dagens drift på eignedomen er forankra i **P-053/10 Vedtak:**

Det faste utvalet for plansaker gjev mellombels dispensasjon frå reguleringsføremålet for eignedomen gnr.66 bnr.48 innafor regulert bustadareal B5 i Furneset slik at det kan etablerast mindre ervervsverksemd/verkstad i planlagt tilbygg til eksisterande bustadhus.

Dispensasjonen er mellombels og gjeld inntil vidare, men likevel ikkje for kortare tidsrom enn

10 år. Det er ein føresetnad at tiltaket avgrensast til ei småbedrift som omsøkt og at tiltaket ikkje ved lukt, røyk, støy eller trafikk vert til ulempe for naboane.

Etter 10 år kan kommunen når som helst krevje at næringsverksemda opphøyrer.

Ved pålegg om opphøyr må grunneigaren innan 6 mnd. og utan utgifter for kommunen innstille den mellombels tilletne bruken av tiltaket.

Heimelen for vedtaket er plan- og bygningslova § 19 – 3.

Tiltakshavar hadde behov for å formalisere si drift ved å regulere området i samsvar med dispensasjonsvedtaket. Starta ein reguleringsprosess.

P-125/20 Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningslova (2008) §§ 12-10 og 12-11 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge reguleringsplan for del av Furneset ut på offentlig høyring og ettersyn i 6 veker. Plankart er revidert 02.11.2020 og planbeskrivelse inkl. føreseger er datert 29.10.2020.

Planområdet ligg langs fylkesvegen og ligg dels innanfor raud og gul støysone frå vegtrafikk utan støyskjerm. Fasaden bustaddelen på gbnr. 66/48 er utbdra i forbindelse med omlegging av Furneskrysset.

Merknader til 1. gongs offentlig høyring

Statsforvalteren i Møre og Romsdal:

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 aktsemdskart for snø- og steinskred. Vi kan ikkje sjå det er lagt ved dokumentasjon på tilstrekkeleg skredtryggleik for området innanfor aktsemdsområdet. 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 sårbarheits tilhøve 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.

Vidare saknar vi i ROS-analysen ei vurdering av konsekvensar av framtidige klimaendringar sett opp mot tiltak i planen. Vi minner om «Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing, som òg kan medverke til auka kvalitet i uteområde.

«Klimaprofil Møre og Romsdal» gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket. Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar. Statsforvaltaren er usikker på om ROS-analysen omfattar alle kjente risiko- og sårbarheits tilhøve, inkludert ei vurdering av konsekvensar av framtidige klimaendringar sett opp mot tiltak i planen.

Dersom ROS-analysen avdekkar risiko- og/eller sårbarheits tilhøve, 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: I oppstartsvarelet viste vi til at planområdet ligg inntil trafikkert veg og at støy kan potensielt bli eit problem for støysensitiv bustad. Vi skreiv at støyfagleg rådgjevar måtte vurdere om dette er ei aktuell problemstilling, og at det eventuelt måtte utarbeidast ei støyfagleg utgreiing. I avsnittet om planens verknader står det at det har vært bilverkstad på

eigedomen i om lag 10 år.

Denne aktiviteten kan også medføre støy, og kan gje ei framtidig konflikt med bustadene til tross for at det ikkje har kome klagar fram til no.

Av føresegn § 4.2 om kombinert formål industri og bustad går det fram at det ikkje er tillate med industri som er til vesentleg ulempe for bebuarane i området. Omgrepet vesentleg ulempe opnar for bruk av skjønn, og er lite konkret. At reguleringsplanen ikkje sett klare rammar for industriaktiviteten er svært uheldig, særleg når arealet er overlappande med støyfølsamt bruksføremål. Reguleringsplanen må sikre bustadeiningane ikkje blir utsette for støy som overskrid 55 dB ved fasade og uteopphaldsareal, som er anbefalt grenseverdi jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Statsforvaltaren vurderer at planomtalen ikkje i tilstrekkeleg grad synleggjer problemet med vegstøy, jf. plan og bygningslova § 4-2. I tillegg må føresegnene 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 planomtalen 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

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

PBO – Vurdering: Det er pr. i dag ikkje opparbeidd felles uteopphaldsareal eller areal til leik. Eigna leikeareal er no sett av areal til i plankartet. Ein har også lagt inn felles renovasjonsløyning for eigedomane. Det må gjennomførast ei støyvurdering. Men konklusjonen er at planområdet er eigna til bustadbygging, når ein har oppfylt krav om støyskjerm langs fylkesvegen, og med støytiltak i fasade om nødvendig.

Møre og Romsdal fylke:

Planfagleg kommentar

I uttalen vår til oppstartsvarelet åtvare vi mot å regulere til bustader og industri i same område fordi dette kan skape konflikter og føre til ulemper. I føresegnene, § 4.2 om kombinert formål industri og bustad, går det fram at det ikkje er tillate med industri som er til vesentleg ulempe for bebuarane 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 opphald og leik. Barn og unge skal ha eit særskild fokus i alle plansaker. Vi kan ikkje sjå at framlegget til plan i tilstrekkeleg grad gjer greie for verknadene for barn og unge, om næringsverksemda gir utrygge trafikkforhold osv.

Samferdsel

Møre og Romsdal fylkeskommune overtok sjølv det fulle ansvaret med å drifte og forvalte fylkesvegane frå Statens vegvesen i forvaltingsreforma som trådte i kraft 01.01.2020. Møre og Romsdal fylkeskommune har no det overordna ansvaret som går på

drift, vedlikehald, bruk og utvikling av fylkesvegar, samt fagansvar for trafikkikkerheit, framkommelegheit og universell utforming. Vi behandlar saka vidare ut frå Statens vegvesen sin «Uttale til varsel om igangsetting av detaljregulering for gnr. 66 bnr. 48 – Furneset, Mauseidvåg i Sula kommune», datert 12.07.2019.

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 planomtalen om areal med formål «industri» og «kombinertformål industri/bustad» vil vere knytt saman.

Angående 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 avkøyrling til eigedomen (ei avkøyrling ville måtte bli samla med eksisterande næringsavkøyrsling på sørsida av fv. 657)

Møre og Romsdal fylkeskommune vedtok revisjon av rammeplan for avkøyrslar og differensierte byggegrenser langs fylkesveg den 16.06.2020 i fylkestinget si sak T-51/20 med verknad frå 1. september 2020. Byggegrensa skal sikre omsynet til trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, arealbehov ved framtidig utbetring, og miljøet på eigedomane langs vegen. Det skal derfor ikkje bli plassert bygningar, murar, støyskjermar, parkeringsplassar og liknande innanfor byggegrensa.

Fylkesveg 61 ved foreslått næringsareal har 4110 i årstdøgntrafikk og særskilt fartsgrense 70 km/t. I rammeplan for avkøyrslar langs riks- og fylkesveg og differensierte byggegrenser langs fylkesveg er vegen kategorisert i haldningsklasse 1 – meget streng, med byggegrense 50 meter.

Fylkesveg 657 ved planområdet har 6920 i årstdøgntrafikk og særskild fartsgrense 60 km/t. I rammeplan for avkøyrslar langs riks- og fylkesveg og differensierte byggegrenser langs fylkesveg er vegen kategorisert i haldningsklasse 2 - streng, også med byggegrense 50 meter.

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:

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

KONKLUSJON

- Med bakgrunn i siktforhold, miljøomsyn og avkøyrsling 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.

PBO – Vurdering: Det er gjort grep i forhold til regulering til bustader / industri og det er lagt inn uteareal for felles opphald og leik. Barn og unge har no eit særskild fokus i denne plansaka. Arealet sør for FV er tatt ut av plankartet.

Statens vegvesen:

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 (mellom 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 uttale 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 kommunesenterets viktigste innfartsveg, på et mer overordnet nivå.

Arealet som er foreslått regulert til industri ligger også tett inn i krysset mellom fv. 61 og fv. 657 «Furneskryset», og med byggegrenser på ca. 12 meter fra senterlinjen til fv. 61 og ca. 11 meter fra senterlinjen til fv. 657. Deler av arealet ble ervervet for planlegging, bygging og fremtidig areal til vegsystemet i kryssområdet i samsvar med vedtatt reguleringsplan for Furneskryset og kommuneplanens arealdel. Vi stiller derfor spørsmål til om dette er avklart med veg-/grunneier, Møre og Romsdal fylkeskommune, at deres areal skal reguleres til annet formål?

Fremtidig E39: Som kjent er Hafast valgt som fremtidig konsept for E39. Dette innebærer at E39 vil gå videre vestover fra Solevågside i stedet for sørover mot Solavågen. En mer detaljert trase vest for Vegsund er imidlertid ikke avklart, og Statens vegvesen arbeider for tiden med en mulighetsstudie for å se nærmere på aktuelle traseer for fremtidig E39 mellom Mauseidvåg og Vegsund.

Et mulig alternativ er en korridor som mer eller mindre følger veglinjen til eksisterende E39 og fv. 61. Det vil være utfordrende å justere/oppgradere vegen på denne strekningen på grunn av terrengforholdene og bebyggelsen som allerede er etablert. Særlig etablering av kryss på strekningen vil være utfordrende.

På strekningen mellom Furneset og Mausavtnet vil terrengforholdene medføre at en justeringer/utvidelser av vegen må skje nordover dersom vegen skal ligge i dagsone. Det må i den forbindelse nevnes at tunnel sør for eksisterende vil være problematisk da det må være et kryss i området, mot Langevågen.

Konklusjon: Statens vegvesen viser til våre merknader over og ber om at det tas med i den videre behandlingen av planforslaget.

PBO – Vurdering: Det som ligg sør for FV 657 er tatt ut av planomrisset.

PBD (sula kommunen si kommunalteknisk avdeling):

Kommunalteknisk stiller seg bak uttalanene frå Statens vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune. Dette er ikkje ein eigna stad for næringsverksemd med tanke på både tilkomst og kombinasjon med bumiljø.

3a - kommunen har mottatt en melding om hensatte kjøretøy på eiendommen. Det er ikke per i dag foretatt synfaring, men eier har blitt bedt om å foreta en opprydding på eiendommen. I den videre saksgangen rundt dette kan det være behov for synfaring. Denne vil i så fall bli gjennomført etter at terrenget er noenlunde snøfritt, slik at en kan se totalbildet av eiendommen.

3b – kommunen er ikke kjent med at det er installert oljeavskiller på eiendommen, verken for uteareal brukt til lagring av biler eller eventuell garasje med sluk. Det er heller ikke kjent om eiendommen har garasje med sluk eller fast dekke for lagring av kjøretøy. Jeg kan ikke se at det er søkt kommunen om utslippstillatelse for utslipp av oljeholdig avløpsvann etter §15 i Forurensingsforskriften. En redegjørelse om situasjonen gjennom innsending av slik utslippssøknad vil være et krav det er naturlig å vurdere inn mot videre bruk av området.

Dersom det er grunn til å tro at olje eller annen forurensing har rent ut i grunnen ved gnr 66 bnr 48 er det naturlig å pålegge eier å gjennomføre og koste undersøkelser og eventuelle tiltak på eiendommen, jfr § 51 i Forurensingsloven.

3 c- gjelder gjerde mot veg. Dette må avklares med Fylkeskommunen. Det må ved eventuell etablering søkes om dispensasjon fra 50 meters byggegrense.

3 d – Det siste punktet bør Ålesund brannvesen svare på.

PBO – Vurdering: Opprydding av området og nødvendige tiltak må på plass.

Marius Giske, Furnesmarka 17:

Det er ikkje 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. En slik trafikk mengde gir en kraftig trafikk økning i felte og da hadde ikkje jeg kjøpt her.

PBO – Vurdering: Furnes marka er utenfor dette planområdet.

Ante Urvik – representerer fleire naboer i området: Vedlagt dokument utarbeidet i samråd med beboere på Furneset, 24 beboere med signatur.

Punkter til innsigelse

1. Adkomst til verkstedet (industritrafikk).
2. Saken refererer til «bustadseigendomme» 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) Saerskilte brannobjekt i ROS analyse.
4. Fylkesmannen tillater ikke industri som er til vesentlig ulempe for beboerne.

Pkt. 3. A) Eiendommene i dag bærer preg av en hobbyvirksomhet verkstedsdrift. Der står demonterte biler og skadede caravan spredd utover uavgrensede hageområder. 15. desember ble det håndtert en forsøplingsmelding til Sula kommune der to knuste Caravan ble meldt inn parkert bak naustet på 66/48. Undertegnede vet ikke om disse er knyttet til Furnes Bil, men det er nærliggende å tro siden det var to stk Caravan bak dette naustet. Den ene ser nå ut til å være flyttet opp på «parkeringsplassen». Dette er den delen av virksomheten som ikke er synlig for kundene, men da synlige for beboere. Det stilles derfor spørsmål om hvor vidt det er gjennomførbart for eier å skille industri fra bebyggelse slik at det ikke går ut over beboere i området. PBL §28-5 er etter vår mening ikke overholdt \ ivaretatt etter flere år med drift.

Pkt. 3 B) Varslede beboere i området har ikke oversikt på om krav iht. lover og regler er innfridd. Hvor har avrent olje og bensin blitt lagret og deponert?

Hvordan sikres demonterte biler som står lagret på forskjellige områder mot forurensing fra olje, bensin o.l.? Vi føler oss ikke betrygget om at PBL §28-1 er ivaretatt.

Pkt. 3. C) PBL §28-4 ser ikke ut til å være ivaretatt tross midlertidig tillatelse i 10 år, sett bort fra at det nå stilles krav til støyvegg.

Pkt. 3. D) ROS analysen gjennomgått 28/09-20 og signert av Byggconsult AS har krysset av på at det mer knyttet uakseptabel risiko til følgende forhold: Sårbar objekt (B - Spesielle brannobjekt). Håndterer verkstedet brannfarlig gass? Blir det benyttet væske og midler som er brannfarlige evt. kan selvantenne? Ref. Brann og eksplosjonsvernloven §4 c)

Pkt.4. Vedrørende merknader fra Fylkesmannen vedr. Reguleringsplanen for området §4 — bebyggelse og anlegg (PBL 912—5, nr 1) 4.2 og 4.4: «Det tillates ikke industri som er til vesentlig ulempe for beboerne i området».

Vi ønsker alle punkter på innsigelse ivaretatt i en potensiell løsning. Overstående er til

vesentlig ulempe for beboerne dersom det ikke blir ivaretatt.

PBO – Vurdering: Punkt 1 og 2 er utenfor dette planområdet. Resten av punkta vil verte tatt hand om/vurdert i løpet av denne planprosessen.

PBO samla Vurdering:

Det er ikkje optimalt å blande industri og bustad, men her er det snakk om å formalisere/regulere eit område oppimot dagen reelle bruk. Hovedformålet med planarbeidet er nå justert til å detaljregulere bustadområdet på eiendommen Gnr.66, Bnr.48, fra boligområde til område med dobbeltformål Bolig og Industri, samt å regulere bustadeiendommene på 66/23-18 og 53 til bustadformål med maks BYA = 30%, som i samsvar med kommuneplanen. To av de tre bustadeiendommene er allerede bebygd, men utnyttelsesgraden vert endra for alle tre. Det vert lagt opp til ein ny internveg og ein leikeplass for å skille bustadar og indusrien/bilverkstaden. I løpet av denne prosessen så må støy, marina leire og forurensing utredast og avbøtande tiltak må kome inn i plandokumenta. Før vedtatt plan skal ev krav vedkommande støy marin leire og forurensning inn i føresegnene.

Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak.

Krav til rekkefølgeføresegner:

- Krav til opparbeiding av leikeplassar og parkeringsplassar før bruksløyve kan gis.
- Krav til støyskjerm og evt. anna støytiltak.
- Krav til opparbeiding av infrastruktur og leikeplass.