



Aukra kommune

Planbeskrivelse	
Plannavn:	Flatvoll, gbnr 13/15
Type plan:	Detaljregulering
Planid:	1547202003
Saksnummer i arkiv:	20/00222
Datert:	09.03.2021
Sist revidert:	06.03.2023
Vedtak:	Vedtatt i Kommunestyret den xx.xx.xxxx, sak xx/xx

Innhold

1 Innledning	4
1.1 Formålet med planarbeidet	4
1.2 Forslagstiller og plankonsulent.....	4
2 Forholdet til andre planer	4
2.1 Kommuneplanens arealdel	4
2.2 Gjeldende reguleringsplan	4
2.3 Dispensasjon.....	5
2.4 Andre planer eller retningslinjer som kan ha betydning for planarbeidet	5
3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
3.1 Beliggenhet	6
3.2 Planområdets avgrensing og størrelse	6
3.3 Dagens arealbruk	7
3.4 Landskap	8
3.5 Kulturminner og kulturmiljø	8
3.6 Naturverdier.....	8
3.7 Rekreasjonsverdi/-bruk	8
3.8 Landbruk	8
3.9 Trafikkforhold	8
3.10 Barn og unges interesser	9
3.11 Sosial infrastruktur.....	10
3.12 Universell tilgjengelighet	10
3.13 Teknisk infrastruktur.....	10
3.14 Grunnforhold	10
3.15 Støyforhold.....	12
3.16 Luftforurensing.....	12
3.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	12
4 Beskrivelse av planforslaget	13
4.1 Planlagt arealbruk	13
4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	13
4.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	14
4.4 Bomiljø/bokvalitet	14
4.5 Parkering	15
4.6 Tilknytning til infrastruktur	15
4.7 Trafikkløsning.....	15
4.8 Kollektivtilbud	16
4.9 Planlagte offentlige anlegg.....	16

4.10 Universell tilgjengelighet	16
4.11 Uteoppholdsareal.....	16
4.12 Kulturminne	18
4.13 Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett.....	18
4.14 Plan for avfallshenting	18
4.15 Miljøoppfølging.....	18
4.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	18
4.17 Rekkefølgekrav	21
5 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	22
5.1 Overordnede planer.....	22
5.2 Behov for eventuell konsekvensutredning.....	22
5.3 Landskap og stedets karakter	22
5.4 Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven	22
5.5 Trafikkforhold	24
5.6 Uteoppholdsareal.....	24
5.7 Barn og unge sine interesser	24
5.8 Universell tilgjengelighet	25
5.9 Teknisk infrastruktur	25
5.10 Risiko og sårbarhet	25
5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	25
5.12 Interessemotsetninger	26
6 Planprosessen	26
7 Innkomne innspill til oppstartsmeldingen.....	26
8 Risiko- og sårbarhetsanalyse	30

Vedlegg

1. Illustrasjonsplan, datert 01.03.2021
2. Geoteknisk vurdering og grunnundersøkelser utført av Norconsult:
 - Prøvegraving, datert 09.02.2022
 - Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, datert 06.04.2022
 - Geoteknisk datarapport, datert 06.04.2022
3. Flomvurdering og lokal overvannshåndtering utført av Norconsult, datert 28.02.2023.

1 Innledning

1.1 Formålet med planarbeidet

Formålet er å legge til rette for boligutbygging på GID 13/15.

1.2 Forslagstiller og plankonsulent

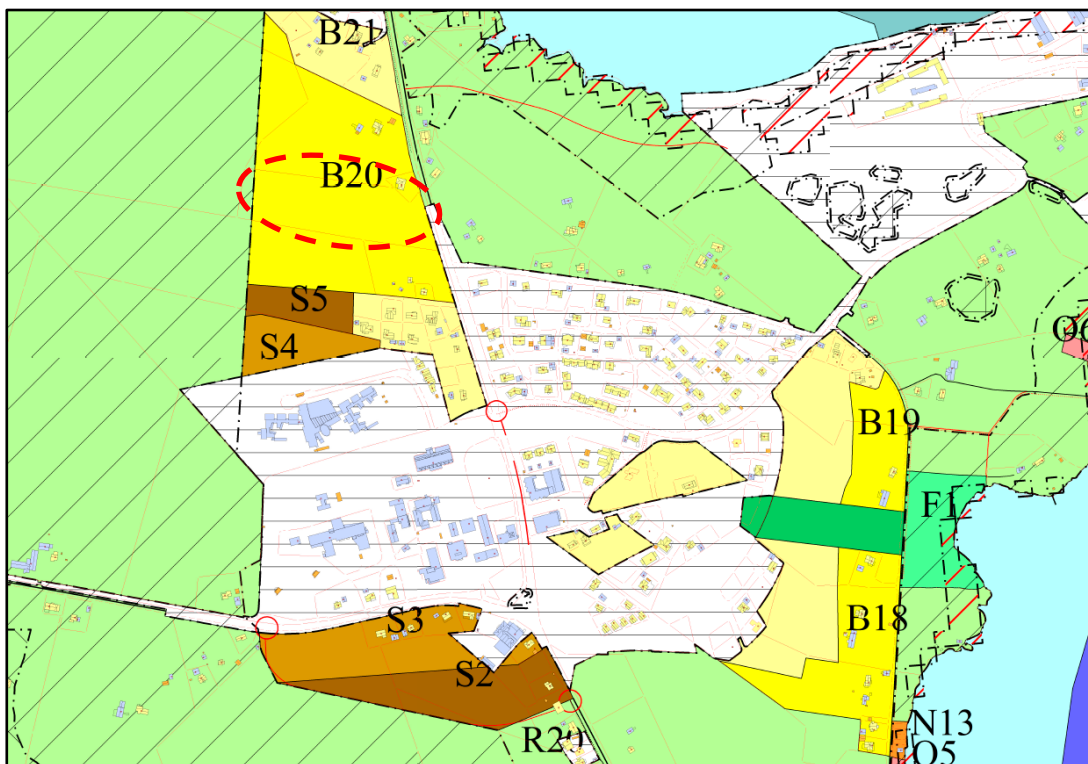
Forslagstiller: Kjell Bjarne Nautnes, hjemmelshaver av GID 13/15

Plankonsulent: Arkitektene bbw, Fabrikkvegen 13, 6415 Molde

2 Forholdet til andre planer

2.1 Kommuneplanens arealdel

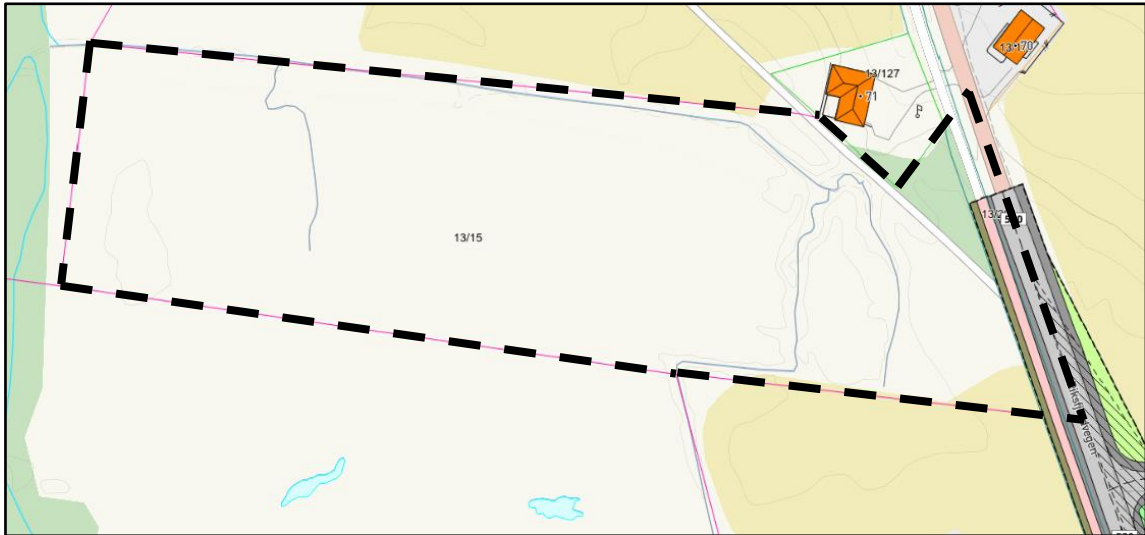
Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel for 2016-2028 avsatt til framtidig boligformål og er en del av et større felt angitt som B20.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanen med planområdet avmerket. Kilde: kommunens karttjeneste

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert tidligere. En mindre del av gjeldende reguleringsplan for *Falkhytten sentrum aust*, vedtatt 20.06.2017, inngår i den østligste delen av planområdet, jf. figur 2. Det er ikke igangsatt annet planarbeid i nærområdet.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende planstatus med planområdets avgrensing. Kilde: kommunens karttjeneste

2.3 Dispensasjon

I § 2.1.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det satt følgende rekkefølgekrav:

«I sentrumsområdet på Falkhytten skal ny boligbygging skje i rekkefølge: B19, B18 og B20».

Rekkefølgekravet er knytta til tilrådninger i to rapporter som ble utarbeidd i 2012 i forbindelse med et prosjekt for sentrumsutviklingen på Falkhytten (tettstedsprogrammet). Tilrådingene ble videreført i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel ved rulleringen i 2017.

I et møte mellom kommunen, tiltakshaver og plankonsulenten den 27.02.2020 ga kommunen tilbakemelding om at tiltakshaver må søke om dispensasjon fra rekkefølgekravet i kommuneplanens arealdel, med hjemmel i PBL § 19-2. En vedtatt dispensasjon var en forutsetning for at arbeidet med en privat reguleringsplan på GID 13/15 kunne startes.

Dispensasjonssøknad fra rekkefølgekravet ble sendt til kommunen den 12.06.2020 og søknaden ble vedtatt av Formannskapet i møte den 28.09.2020.

2.4 Andre planer eller retningslinjer som kan ha betydning for planarbeidet

Det er ingen øvrige planer som er av betydning for denne plansaken.

Relevante retningslinjer:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

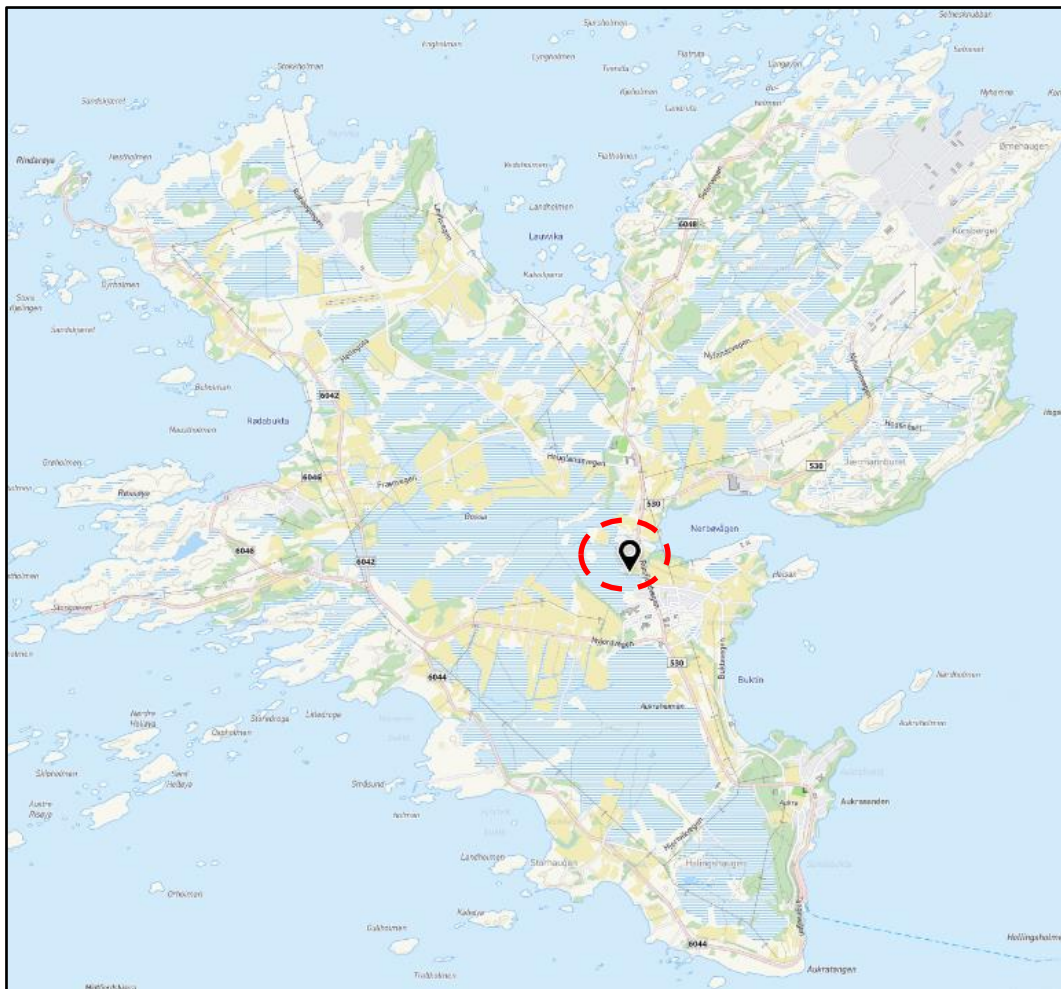
Øvrige relevante dokument:

- Leikeplassar – lokalisering og utforming, utarbeidd av Statsforvalteren i Møre og Romsdal

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger omtrent 400 meter nord for Falkhytten sentrum på Gossen i Aukra kommune. Planområdet omfatter eiendom 13/15, samt tilliggende gang-/sykkelveg og fylkesveg.



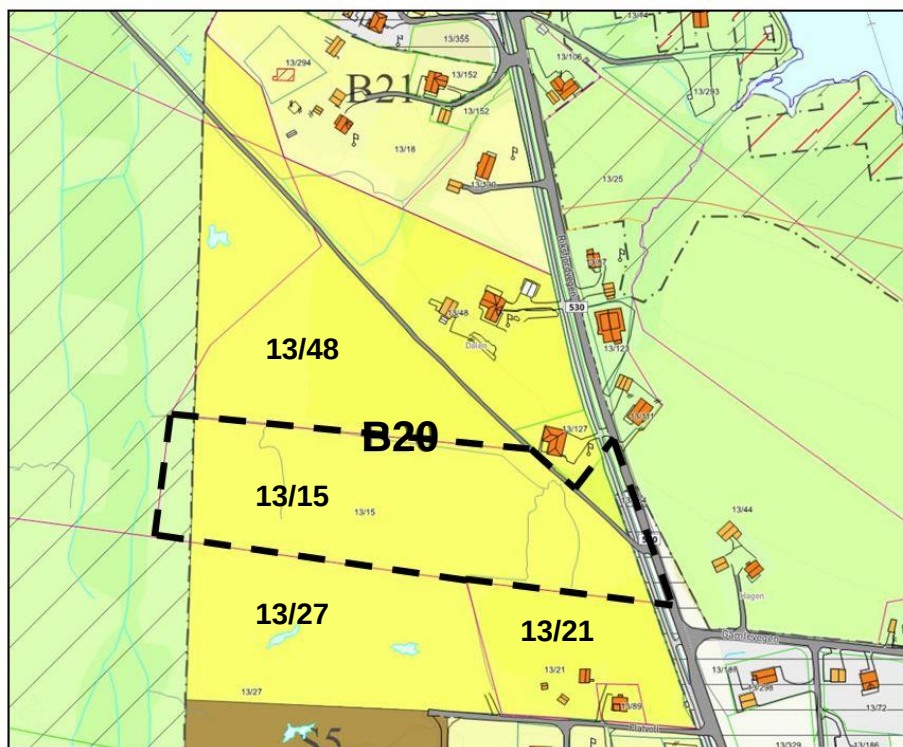
Figur 3: Oversiktskart av Gossen med planområdet avmerket. Kilde: kommunens karttjeneste

3.2 Planområdets avgrensing og størrelse

Etter nevnte møte med kommunen i februar 2020 sendte plankonsulentene et nabovarsel til hjemmelshaverne på naboeiendommene 13/21, 13/27 og 13/48 (jf. figur 4) med en orientering om planarbeidet og forespørsel om de ønsker å delta i en større, felles planprosess. Ingen ønsket å delta i en felles reguleringsplan. Planforslaget blir på bakgrunn av det utarbeidd på en slik måte at det legger til rette for en senere utvikling av de øvrige delene av felt B20.

I oppstartsmøtet ble det opplyst fra kommunen at eiendom 13/15 har usikre eiendomsgrenser som må kartlegges. Det er i ettertid utført oppmåling som planen er utarbeidd etter.

Planområdets størrelse er på 25,39 daa.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kilde: kommunens karttjeneste

3.3 Dagens arealbruk



Figur 5: Flyfoto av det aktuelle området. Kilde: norgebilder.no

Planområdet er ubebygget og består hovedsakelig av myr. Langs eiendomsgrensen mot nord og på planområdets østlige del er det kanaler med tett løvskog rundt.

3.4 Landskap



Figur 6: Streetview fra sør på fylkesveg 530. Kilde: Google Maps

Landskapet er åpent og flatt. Nærområdet består av spredt bebyggelse, mens det ved Falkhytten sentrum er tettere bebyggelse. Villabebyggelse med to etasjer og saltak dominerer, mens det i sentrum er konsentrert bebyggelse som flermannsboliger og rekkehus, samt nærings-, kontor- og offentlige bygg.

Henvendelse og topografi bidrar til gode solforhold på planområdet.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller nyere tids kulturminne innenfor planområdet. Det er et SEFRAK-registrert hus på naboeiendommen i sør; GID 13/21.

3.6 Naturverdier

I Artsdatabanken og Miljødirektoratet sin naturbase er det tre registreringer av *hagelupin* langs fylkesvegen og gang-/sykkelvegen. Det er ingen registreringer innenfor planområdet.

3.7 Rekreasjonsverdi/-bruk

Området benyttes ikke til rekreasjonsbruk av allmennheten i dag og er ikke spesielt tilrettelagt for slik bruk.

3.8 Landbruk

I GISLINK sitt datasett «Dyrkbar jord (DOK)» er den aktuelle eiendommen vist med en skravor som indikerer at området kan være potensielt egna for dyrking.

3.9 Trafikkforhold

3.9.1 Kjøreatkomst

Planområdet ligger langs fylkesveg 530; *Riksfjordvegen* og har en avkjørsel fra fylkesvegen.

3.9.2 Vegsystem

Fra fylkesvegen går det en traktorveg skrått over østlig del av planområdet, opp til et landbruksareal ca. 550 m nordvest for fylkesvegen.

3.9.3 Trafikkdata

Trafikkdata for fylkesveg 530 (Kilde: Statens vegvesen):

- Fartsgrense: 50 km/t
- ÅDT: 2140 (telleår 2019)
- Andel lange kjøretøy: 8 % (telleår 2019)

3.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter



Figur 7: Streetview fra fylkesveg 530, sett fra sør. Kilde: Google Maps

Ved planområdet er det etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og strekningen er belyst. Gang-/sykkelvegen går videre både sørover mot sentrum/skole og mot nord.

Det er et godt etablert nett med gang-/sykkelveg og fortau på denne delen av Gossen. Det er etablert krysningspunkter på ulike steder, noen er opphøyd. Sikkerheten for myke trafikanter er godt ivaretatt.

3.9.5 Kollektivtilbud

Det er etablert busstopp med busskur på hver side av fylkesvegen, ca. 70 og 230 m sør for planområdet. Det er gang-/ sykkelvegforbindelse fram til busstoppene og det er etablert opphøyd krysningspunkt over fylkesvegen i nærheten av busstoppet på østsida.

Fram betjener bussrutene på Gossen og det er videre forbindelse til fastlandet og Molde.

3.10 Barn og unges interesser

Planområdet er ubebygget og berører ikke barn og unges interesser i dag.

3.11 Sosial infrastruktur

Gossen barne- og ungdomsskole ligger ca. 350 m sør for planområdet. Gossen har en kommunal barnehage, med to avdelinger lokalisert på ulike steder. Avdelingene skal samles på Furutun, ca. 2,2 km sør for planområdet, når byggingen av en ny avdeling ferdigstilles sommeren 2021.

I kommuneplanens samfunnsdel for 2019-2030 står det følgende om kapasitet ved skole og barnehage:

Med det barnetallet kommunen har i dag, er det ikke venta kapasitetsproblem for barnehagene eller skolene. Kommunen må likevel være forberedt på endring, særlig i Julsundet. Her vil ny bustadbygging i samsvar med kommuneplanen sin arealdel og private reguleringsplaner kunne føre til kapasitetsutfordringer.

3.12 Universell tilgjengelighet

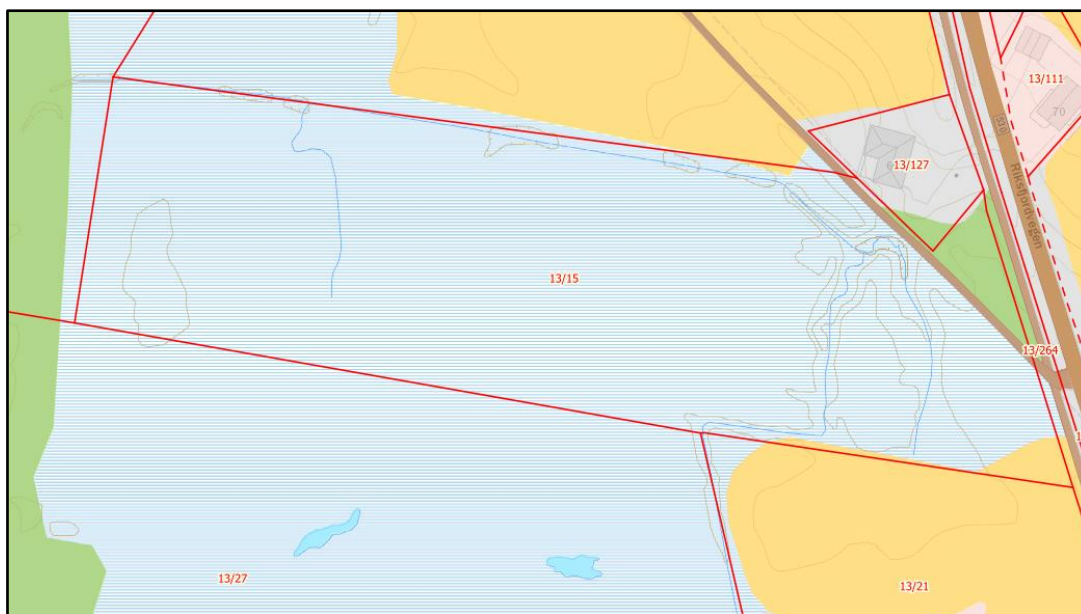
Planområdet har forholdsvis flatt terreng og det ligger godt til rette for å etablere universelt utformede løsninger for ny bebyggelse og anlegg.

3.13 Teknisk infrastruktur

Kommunal vannledning ligger langs gang- og sykkelvegen og en avløpsledning fra sentrum går over sørøstlig ende av planområdet. Eksisterende strømnnett i området avklares med netteier før utbyggingen igangsettes.

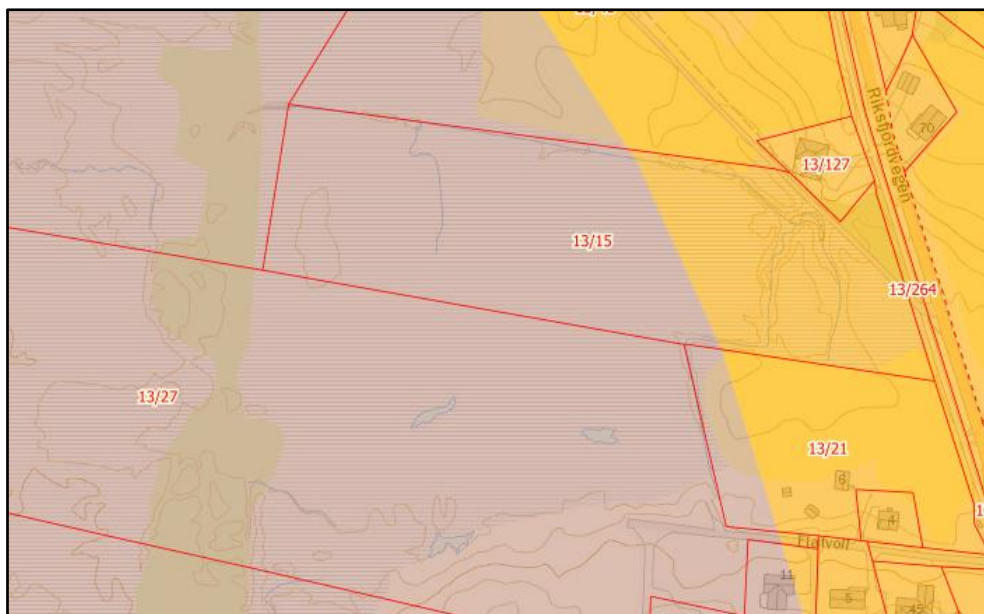
3.14 Grunnforhold

Planområdet består hovedsakelig av myr (blå skravur) og noe skog (grønn farge):



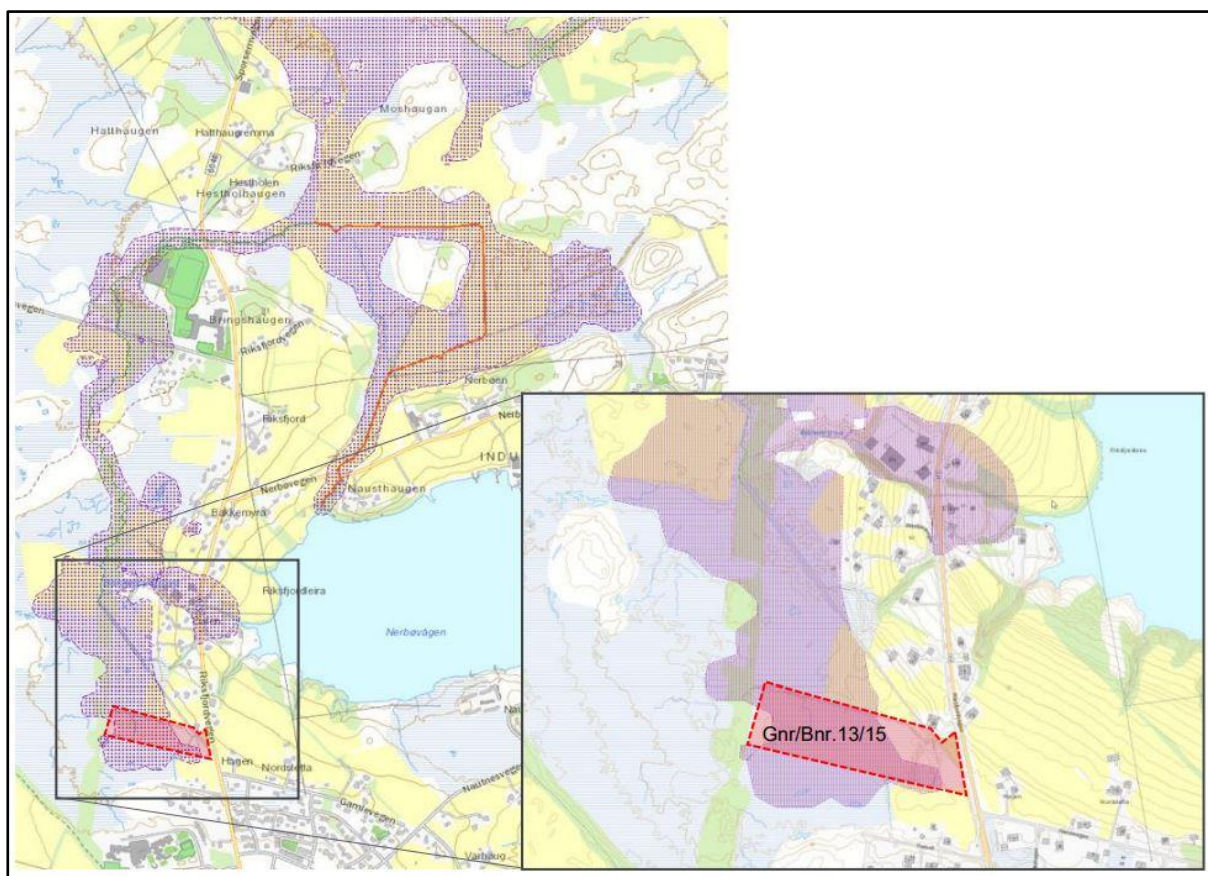
Figur 8: AR5 kart fra NIBIO

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire. På løsmassekart er planområdet vist som torv/myr (brun) og breelvavsetning (oransje):



Figur 9: Løsmassekart. Kilde: NGU

Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetssone for flom:



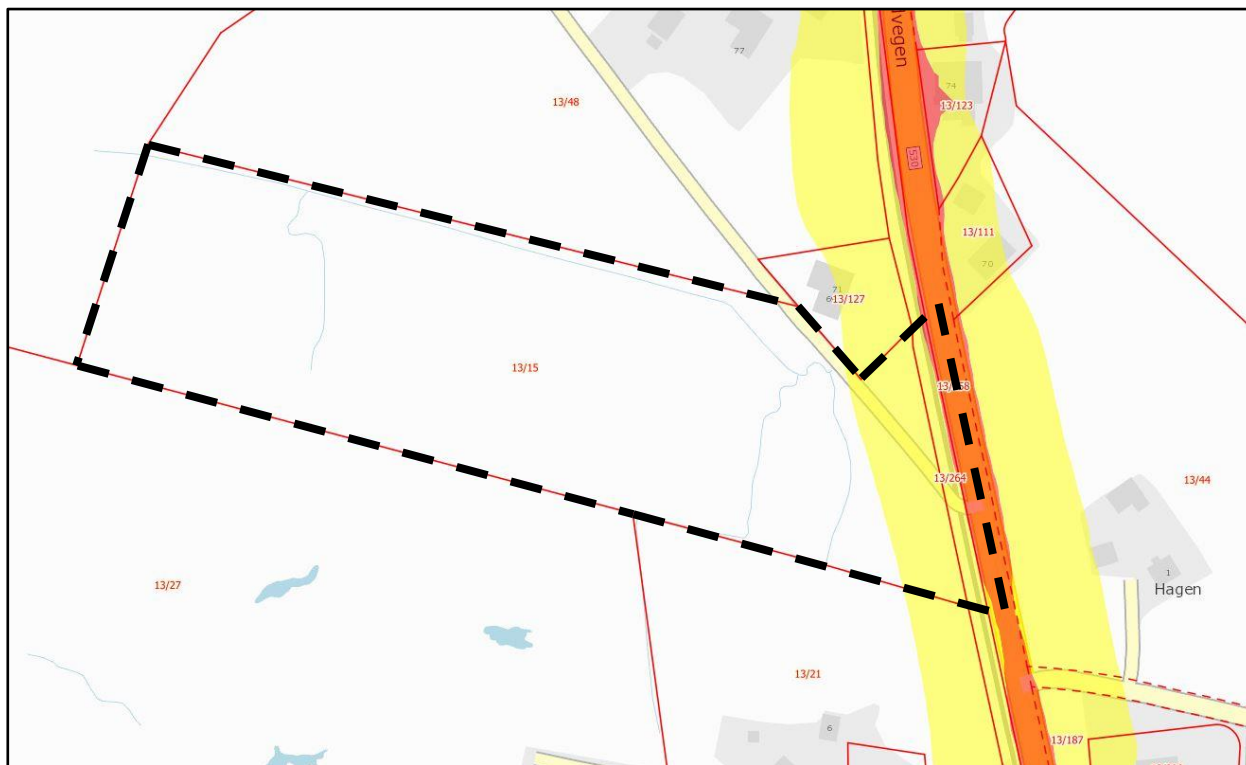
Figur 10: Oversiktskart med NVEs aktsomhetssone for flom. (Utsnitt fra Norconsult sitt notat)

Ledninger/infrastruktur i bakken skal kartlegges og hensyntas før igangsetting av arbeider på planområdet.

Tiltakshaver har ikke kjennskap til at det finnes grunnforurensning på eiendommen i dag, på bakgrunn av nåværende og tidligere bruk.

3.15 Støyforhold

Østligste del av planområdet ligger innenfor gul sone for trafikkstøy langs fylkesvegen (kilde: Statens vegvesen sin støykartlegging).



Figur 11: Utsnitt av Statens vegvesen sitt støysoneskart

3.16 Luftforurensning

Det er ikke gjort målinger eller beregninger av eventuell luftforurensning. Vurdert ut fra områdets beliggenhet vurderes luftkvaliteten som tilfredsstillende.

3.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

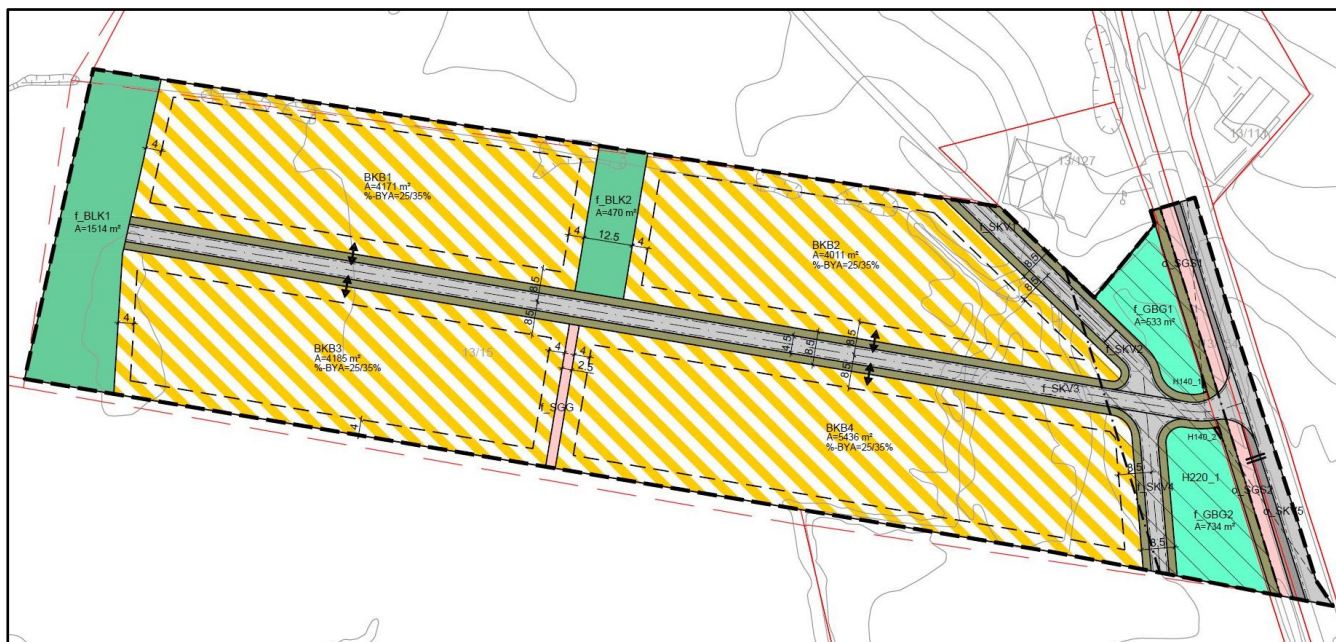
Det er utført ei risiko- og sårbarhetsanalyse hvor Statsforvalteren sin sjekkliste er benyttet. I analysen er det avdekket at følgende tema må vurderes og eventuelt hensyntas i planprosessen for å unngå uønskede hendelser:

- Flomfare: Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsone for flom.
- Fare for områdestabilitet: Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire.
- Støy: Området nærmest fylkesvegen ligger i gul sone for trafikkstøy.
- Dyrrbar jord: Størstedelen av planområdet er karakterisert som dyrkbar jord.
- Risiko knyttet til sårbare objekt i området:
 - Gossen omsorgssenter ligger 500 m sør for planområdet.
 - Gossen barne- og ungdomsskole ligger 350 m sør for planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til formålene kombinert bebyggelse og anleggsformål (frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse), lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg, gangareal, annen veggrunn og grønnstruktur.



Figur 12: Forslag til detaljregulering slik det forelå ved offentlig ettersyn

Arealoversikt

Lekeplass	1,98 daa
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	17,80 daa
Kjøreveg	2,30 daa
Gang-/sykkelveg	0,21 daa
Gangareal	0,09 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,18 daa
Annen veggrunn – grøntareal	1,79 daa
Grønnstruktur	1,23 daa
Totalt areal	25,39 daa

4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Lekeplass

Det er avsatt areal til nærlekeplass sentralt i boligfeltet og til kvartalslekeplass lengst i vest. De skal opparbeides i tråd med kommuneplanens arealdel sine krav og Statsforvalteren sine råd til innhold og ferdigstillelse.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Boligfeltet skal utbygges etappevis, over tid og er delt inn i fire delfelt. Det tillates frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse innenfor hvert delfelt. Ved første byggesøknad på hvert delfelt er det stilt krav om en bindende utomhusplan som skal vise utnyttelsen av hele delfeltet, for å sikre en helhetlig utforming og arkitektur innenfor hvert delfelt.

Samferdselsanlegg; kjøreve, gang-/sykkelveg, gangareal og annen veggrunn

En mindre del av gjeldende reguleringsplan *Falkhytten sentrum aust* inngår i planområdet og omfatter eksisterende fylkesveg, gang- og sykkelveg og tilhørende sideareal.

Atkomstveger i det nye boligfeltet og for eventuell framtidig utbygging av øvrige deler av B20 er regulert inn som felles kjøreve med annen veggrunn – grøntareal på hver side.

Midt i boligfeltet er det regulert inn et gangareal som forbindelse til naboområdet. Den skal etableres som en enkel gangsti.

Grønnstruktur

Arealet nærmest fylkesvegen berøres av gul sone for trafikkstøy og reguleres derfor til grøntareal (grønnstruktur). Arealene kan benyttes til beplantning og snødeponi (utenfor frisiktsonene).

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

Bebyggelsens plassering og utforming fastsettes først ved byggesøknad. På grunn av at det tillates etappevis utbygging er det satt krav til at en utomhusplan for hele det aktuelle delfeltet skal vedlegges første byggesøknad innenfor hvert felt for å sikre en helhetlig utvikling.

4.3.1 Bebyggelsens høyde

Tillatt byggehøyde for boligene satt i tråd med PBL: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 m og mønehøyden (høyeste gesims pulttak) er 9 m. For garasje/carport er tillatt gesimshøyde satt til 3,5 m og mønehøyden til 5 m. Byggehøyde for boliger skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng og for garasje/carport måles den fra terreng ved portåpning.

4.3.2 Grad av utnyttning

Tillatt utnyttingsgrad er angitt i %-BYA og beskriver tillatt prosentvis bebygd areal av tomtens nettoareal. Parkeringskravet skal medregnes. For frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) er maksimalt tillatt bebygd areal satt til 25 % og for konsentrert bebyggelse (kjedehus, rekkehus, tomanns- og/eller flermannsboliger) er tillatt bebygd areal satt til 35 %.

4.3.3 Antall boliger

Antall nye boenheter er avhengig av prosjekteringen på hvert delfelt, men det anslås 25-40 boenheter totalt. Tiltakshaver ønsker fleksibilitet for å kunne imøtekomme ulike kjøpergrupper. Boligtype og størrelse vil derfor kunne variere. Det tillates eneboliger, kjedehus, rekkehus, tomannsboliger og/eller flermannsboliger (flermannsbolig; 3 eller flere boenheter). Boligtypene kan være lik eller variere innenfor hvert delfelt.

Illustrasjonsplanen som er vedlagt plandokumentene viser en kombinasjon av eneboliger, to- og firemannsboliger, totalt 29 boenheter. Illustrasjonsplanen er ikke bindende for prosjektet.

4.4 Bomiljø/bokvalitet

Det ønskes å skape et attraktivt bomiljø med gode kvaliteter, samt legge til rette for et variert boligtilbud for beboere i ulike alder og livsfase. Det vil bidra til et aktivt bomiljø.

Boligene blir liggende langs en felles, intern atkomstveg uten gjennomgangstrafikk. Det skal etableres lekeplasser, som også kan benyttes som sosiale møteplasser for barn og voksne. Hver tomt får rikelig med private/felles uteoppholdsareal. Dette vil gi et trivelig bomiljø preget av gode uteoppholdsareal for opphold, lek og andre aktiviteter.

Boligfeltet er attraktivt også med tanke på den sentrumsnære beliggenheten med kort og trygg gangavstand til skole, butikker og øvrige funksjoner i sentrum. Det er også kort avstand til turområde og strandsonen.

4.5 Parkering

Parkeringskravet i bestemmelsene er satt i tråd med kommuneplanens arealdel:

- Enebolig/tomannsbolig min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Rekkehus/boliger med 3 eller flere enheter min. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet

Parkeringskravet kan dekkes ved hver boenhet, i felles parkeringsanlegg eller på felles parkeringsareal. Garasje-/carportløsninger som tillates:

- Enkeltstående garasje/carport for hver boenhet, eventuelt sammenbygd med boligen.
- Felles garasje-/carportløsning for flere boenheter.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

Området tilknyttes eksisterende offentlig VA-anlegg. Hvilke behov/tiltak som er nødvendig for tilkobling til eksisterende strømnnett avklares med netteier før igangsetting av utbyggingen.

4.7 Trafikkløsning

4.7.1 Kjøreatkomst

Dagens avkjørsel fra fylkesvegen skal fjernes og et nytt kryss etableres ca. 20 m lenger nord.

4.7.2 Utforming av veger

Atkomstvegen inn i det nye boligfeltet blir en blindveg med en lengde på ca. 250 m og med snuplass i enden, i tråd med anbefalingene i håndbok N100 for vegtype boliggate/boligveg. Atkomstvegen går vestover i en rett strekning fra det nye krysset og snuplassen etableres på det av feltene BKB1 og BKB3 som utbygges først.

Atkomstvegen er regulert med en bredde på 4,5 m, samt 2 m annen veggrunn på hver side. Det gir en total bredde på 8,5 m. Smale veger bidrar til lavt fartsnivå. Da dette er boliggate med lav fart og relativt lite trafikk/myke trafikanter etableres den uten fortau.

Det er lagt til rette for at eventuell boligutbygging på øvrige deler av felt B20 kan ha atkomst via det nye krysset. De atkomstvegene er utformet etter samme prinsipp som vegen inn i det planlagte boligfeltet. Deler av ny atkomstveg mot nord må etableres samtidig med utbygging på GID 13/15 for å tilpasse eksisterende gårdsveg til ny vegløsning.

4.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er satt rekkefølgekrav i bestemmelsene til stenging av dagens avkjørsel, etablering av nytt kryss og ferdigstilling av boligveger og terrenginngrep. Boligvegene skal etableres etter hvert som det planområdet og naboområda utbygges.

4.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet ligger langs etablert gang-/sykkelvegnett og har gode forbindelser til sentrum og øvrige nærområder for gående/syklende.

Mellom felt BKB3 og BKB4 er det regulert inn et gangareal for å sikre gangforbindelse mellom boligfeltene ved en framtidig utbygging av gbnr 13/27. Tilsvarende kan lekeareala benyttes til enkle gangforbindelser til nærområdet i nord.

4.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Atkomstvegene innenfor planområdet er regulert som fellesareal med følgende eierforhold:

- f_SKV1 er felles kjøreveg for gbnr 13/3, 13/11 og 13/48.

- f_SKV2 er felles kjøreveveg for felt BKB1-4, samt felles atkomst til f_SKV1 for gbnr 13/3, 13/11 og 13/48.
- f_SKV3 er felles kjøreveveg for framtidig boligfelt på gbnr 13/21 og 13/27.

4.8 Kollektivtilbud

Bussholdeplasser eller busstilbudet påvirkes ikke direkte av planen, men utbyggingen vil gi økt kundegrunnlag for eksisterende bussruter.

4.9 Planlagte offentlige anlegg

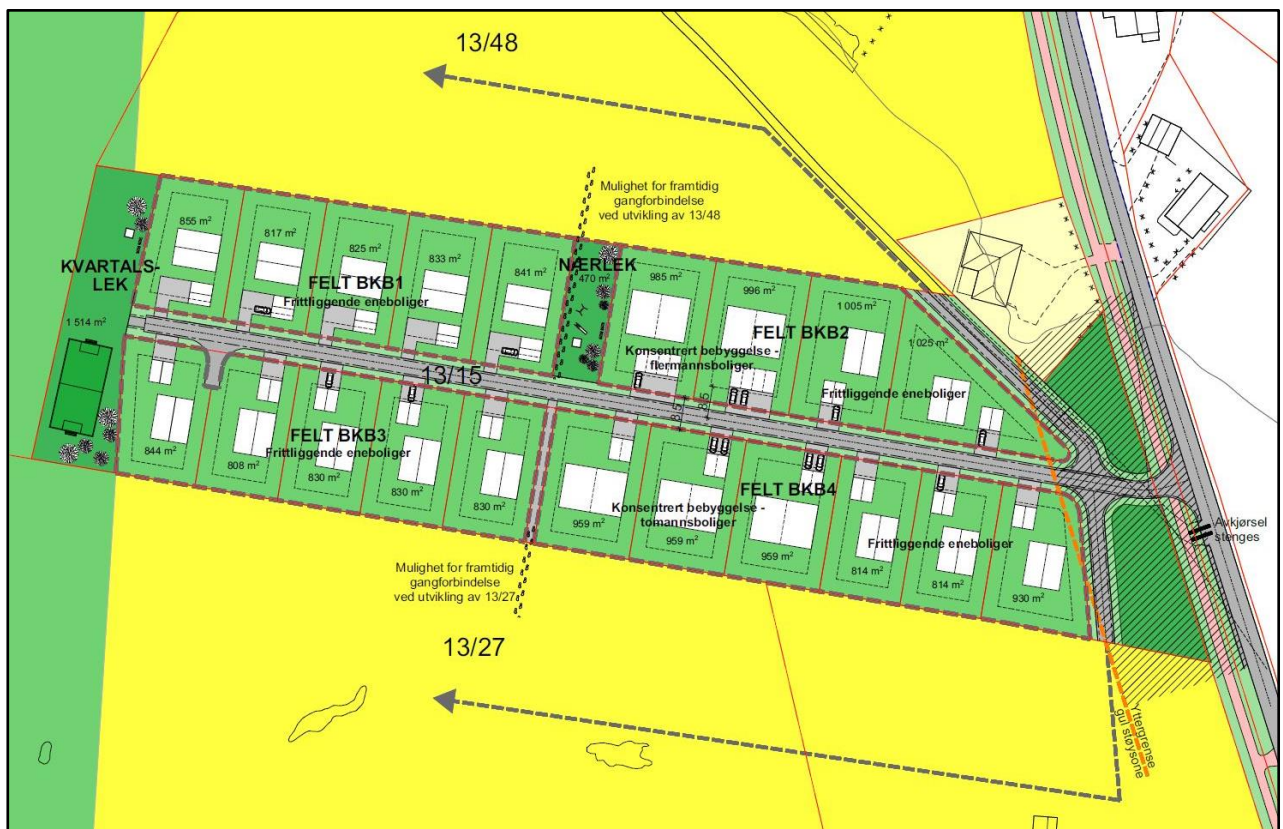
Ut over nytt kryss over eksisterende offentlig gang- og sykkelveg, planlegges ingen nye eller større endringer av eksisterende offentlige anlegg.

4.10 Universell tilgjengelighet

I bestemmelsene § 1.7 er det tatt inn at prinsippene for tilgjengelighet og universell utforming skal, så langt som råd, legges til grunn innenfor reguleringsformåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteoppholdsareal, lekeplasser m.m. Ut over dette gjelder universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova og teknisk forskrift (TEK 17).

I samsvar med kommuneplanens arealdel sine retningslinjer er det i samme bestemmelse tilføyd at for prosjekt med åtte eller flere boliger skal min. 20 % av boligene være tilrettelagt med livsløpsstandard.

4.11 Uteoppholdsareal



Figur 13: Illustrasjonsplan (ikke bindende for prosjektet)

Uteoppholdsareal skal bestå av privat veranda/balkong, private/felles uteoppholdsareal (hageareal) og lekeplasser.

Tillatt bebygd areal er satt til 25 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og 35 % for konsentrert bebyggelse. Tilstrekkelig uteoppholdsareal vil bli oppfylt på alle tomtene etter fratrekk av areal til bebyggelse, trafikkareal og parkering. At det er tilstrekkelig med egne uteoppholdsareal innenfor hver tomt/felt skal dokumenteres ved byggesøknad.

Om uteoppholdsarealene innenfor hver tomt blir private eller felles, eller en kombinasjon, er avhengig av hvilken boligtype som velges og hvilken eierform som er hensiktsmessig for konsentrert bebyggelse (seksjonering, sameie etc). Dette skal avklares og framgå av utomhusplan ved byggesøknad.

Delfelt BKB1-4 kan bygges ut etappevis. I bestemmelsene er det derfor stilt dokumentasjonskrav ved første byggesøknad innenfor hvert delfelt for å sikre en helhetlig utvikling, også med tanke på uteoppholdsareal: Det skal vedlegges en utomhusplan for hele delfeltet, som er bindende for utbyggingen. Den skal vise tomteinndeling, type formål for hver tomt, byggegrenser, bebyggelsens plassering, garasje- og parkeringsløsning, plass for renovasjon, bevaring av og evt. fjerning av eksisterende vegetasjon og disponering av den ubebygde delen av delfeltet. Høyder på opprinnelig og nytt terreng skal framgå, samt eventuelle murer.

I tillegg til private og/eller felles uteoppholdsareal på boligtomtene er det satt av areal for lek. Statsforvalteren sine råd for lekeplasser er fulgt ved planlegging av lekearealene, etter avklaring med kommunens saksbehandler.

I planforslaget er det tatt inn to lekeareal:

- Nærlekeplass på 470 m² hvor min. 200 m² skal være ferdigstilt før den 1. boenheten kan tas i bruk.
- Kvartalslekeplass på 1 514 m² som skal være ferdigstilt før den 25. boenheten kan tas i bruk.

I bestemmelsene § 1.2 er det satt krav til at det ved byggesøknad for boliger, som utløser krav til opparbeiding av lekeplasser, skal det vedlegges en utomhusplan som viser hvordan lekeplassen skal opparbeides, samt sol- og skyggediagram for lekeplassen for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.

Nærlekeplassen har fått en sentral plassering, mens kvartalslekeplassen er lagt innerst i feltet. Det gir delfeltene omtrent lik avstand til nærlekeplassen, mens kvartalslekeplassen som brukes mer av de større barna blir plassert med litt større avstand til noen av feltene. Det er ikke gjennomgangstrafikk i boligvegen og lite trafikk. Det er likevel stilt krav om at lekeplassene skal sikres med gjerde mot trafikkert veg.

Plasseringen hensyntar den etappevise utbyggingen som er planlagt, hvor de østligste delfeltene vil bli igangsatt først. Lekeplassene etableres av utbygger, men beboerne skal eie og vedlikeholde begge i fellesskap.

Arealene regulert til grønnstruktur gir avstand/buffer mellom boligene og fylkesvegen.

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet anses ikke å være av stor verdi, det er derfor ikke lagt inn krav til bevaring av eksisterende vegetasjon. Om noe av den kan bestå avklares ved detaljprosjektering. Ny vegetasjon blir beplantning innenfor boligfeltene, lekeplassene og grønnstrukturareala, med tilsvarende beplantning som benyttes i nærområdet i dag.

Rekkefølgekrav i § 3.2 sikrer opparbeidelse av lekeplassene og uteoppholdsareal, jf. planbeskrivelsen punkt 4.16.

4.12 Kulturminne

I bestemmelse § 1.8 er det tatt inn en påminnelse om stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven dersom det avdekkes gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området under anleggsperiodene.

4.13 Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Boligfeltet tilkobles kommunalt VA-nett. Det er stilt rekkefølgekrav til at teknisk plan for vann-, overvann- og avløpsledninger skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

4.14 Plan for avfallshenting

Avfallsløsning for hvert felt skal framgå på utomhusplan ved første byggesøknad, jf. 1.2 i bestemmelsene. Den skal etableres som felles løsning eller egen for hver boenhet. Valg av løsning vurderes i forhold til hva som er hensiktsmessig for de boligtyper som velges.

4.15 Miljøoppfølging

Løsning for overvannshåndtering skal planlegges samtidig med at detaljprosjektering av delfeltene og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis, jf. § 3.1.

Gjeldende krav i teknisk forskrift (TEK17) til energieffektivitet, miljøoppfølging etc. legges ellers til grunn som minstekrav.

4.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Forhold i gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse som krever nærmere vurdering eller avbøtende tiltak/løsninger:

Vurdering av flomfare og lokal overvannshåndtering

Forslagstiller har engasjert Norconsult til å vurdere flomfare og lokal overvannshåndtering for planområdet, jf. notat datert 28.02.2023. Utdrag fra notatet:

Flomvurdering fra vassdrag

Etablering av bolighus på planområdet vil påvirke avrenningsforholdene på eiendommen, men bare i mindre grad påvirke flomforholdene i nedbørfeltet. Kulverten som avleder vann fra tomten har en kapasitet på 0,95 m³/s. Økt avrenning fra området som følge av utbygging er på ca. 5%. Kulverten har ikke kapasitet til å håndtere dimensjonerende flomvannføring for verken dagens felt eller etter utbyggingen. Økt avrenning fra tomtene anbefales redusert ved lokal overvannsavrenning til avskjærende grøft.

Terrenget på Gossen er flatt, nedbørfeltarealet er lite, og det vil derfor være begrenset vannføringen inn på det aktuelle området i en flomsituasjon. I dag vil lavbrekket på stikkveien (kote +25,7) være dimensjonerende for flomvannstanden på tomten. Så lenge dette forblir det laveste punktet, vil flomvann renne over stikkveien og ikke nå høyere enn beregnet nivå på 25,9 moh. Iht. NVEs praksis ilegges det er fribord/sikkerhetsmargin på 0,5 m. Så lenge boligene plasseres høyere enn kote 26,4 er planområdet sikret iht. gjeldende krav i TEK17 for flom fra vassdrag.

Nye bygg som etableres på eiendommen må ligge høyere enn omkringliggende terreng med fall bort fra byggene. Utbyggingen kommer i konflikt med eksisterende avrenning, og det må etableres nye grøfter. Plassering av disse traséene bør gjøres slik at de tilpasses best mot eksisterende bekkesystem og overvannsledninger. Selv om flomfaren fra vassdrag vurderes som liten, er det flere avrenningslinjer som går gjennom planområdet. Ved etablering av nye boliger vil det være nødvendig å ta hensyn til flom og overvann på

Eksisterende bekk/grøft med start i punkt 3 kan enten beholdes som et vannelement gjennom feltet eller lukkes i rør, foreløpig angitt til dimensjon Ø400mm.

Både rørlukking fra punkt 2 og eventuelt lukking fra punkt 3 må dimensjoneres eksakt i detaljprosjekteringsfasen når tilgjengelig fall på strekningen er klarlagt.

Inntak mellom eksisterende bekker til rør må utformes på en hydraulisk god måte. Alle inntaksområder plastres/sikres mot utgraving. Spesielt inntaksområder med stor avvinkling mellom bekk og rør må vurderes nøye.

Tiltak tilføyd i plandokumentene:

I bestemmelsene § 2.1.2 er følgende krav tilføyd:

- Kotehøyden på ferdig gulv i 1. etasje for boliger og garasje/carport/uthus skal ligge på minimum kote +26,4 og terrenget skal ha fall bort fra bygningene. Jf. notatet *Flomvurdering og lokal overvannshåndtering*, datert 28.02.2023.

I bestemmelsenes rekkefølgekrav § 3.1 er det tilføyd at anbefalinger i notatet skal tas med i vurderingene ved utarbeidelse av løsning og tekniske planer for de fagområdene som er vurdert i notatet.

3.1 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse kan gis

- Tekniske planer for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal være godkjent av kommunen. Anbefalinger i notatet *Flomvurdering og lokal overvannshåndtering*, datert 28.02.2023, skal tas med i vurderingene ved utarbeidelse av løsning og tekniske planer for de fagområder som er vurdert i notatet.

Geoteknisk vurdering av områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Marin leire kan være et materiale med sprøbruddegenskaper (sensitiv eller kvikk) og kan utgjøre en fare for områdestabilitet.

Forslagstiller har engasjert Norconsult til å vurdere fare for områdestabilitet for planområdet, jf. vedlagte notater om utførte grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering.

Utdrag fra Norconsult sitt notat *Geoteknisk vurdering av områdestabilitet*, datert 06.04.2022:

Geotekniske vurderinger baserer seg i hovedsak på grunnundersøkelser utført av Norconsult AS på den aktuelle eiendommen, ref. [1] og [2]

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område i ca. kote +27-28 m.o.h, men tilstøtende terreng mot nord-øst heller ned mot sjø, som vist på Figur 1 (jf. notatet). Eiendommen er dermed ikke utsatt for eventuelle skredutløp fra høyereliggende terreng, men terrengforhold mot nordøst tilsier at deler av eiendommen ligger innenfor potensielt løseområde iht NVE sin kvikkleire veileder. [3]

Det er derfor utført grunnundersøkelser i eiendomsgrensen mot nord-øst. Resultatene viser at grunnforholdene, under et topplag av myr/torv, kan beskrives som sand til ca. 5-6 m dybde. [1]. Videre mot dybden kan løsmassene beskrives som et svært fast lagret morenelignende materiale ned til berg. [2] Grunnundersøkelsene viser ikke indikasjoner på kvikkleire eller sprøbruddmateriale.

Basert på gjennomførte geotekniske grunnundersøkelser vurderes det derfor at sikkerhet mot kvikkleire- og områdeskred er tilfredsstillende.

Referanser

- [1] Norconsult AS, «52108402-RIG-R01 Prøvegraving GID 13/15 Gossen» 2022
[2] Norconsult AS, «52108402-RIG-R02 Gossen - Geoteknisk Datarapport» 2022
[3] NVE, «NVE veileder nr. 1/2019 - Sikkerhet mot kvikkleireskred» 2020

Trafikkstøy

Østligste del av planområdet ligger innenfor gul sone for trafikkstøy. Denne delen reguleres til grønnstruktur, skal ikke bebygges og inngår ikke som del av noen boenhet sitt private uteoppholdsareal. Støy fra fylkesvegen anses dermed å ikke bli til stor sjenanse i boligfeltet og blir ikke nærmere omtalt.

Dyrkbar jord

Størstedelen av planområdet er karakterisert som dyrkbar jord. Planområdet er en del av et større areal som i arbeidet med kommuneplanens arealdel ble sett på som viktig område for å sikre ny boligutbygging ved sentrumsområdet på Falkhytten. Temaet anses derfor som avklart og blir ikke nærmere omtalt.

Risiko knyttet til sårbare objekt i området

Gossen omsorgssenter og Gossen barne- og ungdomsskole ligger henholdsvis 350 og 500 m sør for planområdet. Framtidig arealbruk (*bolig*) for det aktuelle planområdet og naboområdet er avklart i kommuneplanens arealdel. Temaet anses derfor som avklart og blir ikke nærmere omtalt.

4.17 Rekkefølgekrav

I bestemmelsene § 3 er det stilt følgende rekkefølgekrav:

3.1 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse kan gis

- Tekniske planer for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal være godkjent av kommunen. Anbefalinger i notatet *Flomvurdering og lokal overvannshåndtering*, datert 28.02.2023, skal tas med i vurderingene ved utarbeidelse av løsning og tekniske planer for de fagområder som er vurdert i notatet.

3.2 Rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis

- Minimum 200 m² av nærlekeplass f_BLK2 skal være opparbeidd før første bolig innenfor boligfeltet kan tas i bruk. Den skal ha minimum sandkasse, et lekeapparat og sittebenk.
- Kvartalslekeplass f_BLK1 skal være opparbeidd med muligheter for som f.eks. ballspill, sykling og vinteraktiviteter før den 25. nye boenheten innenfor planområdet kan tas i bruk.
- Ny avkjørsel fra fylkesveg 530 skal være etablert i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 før første bolig kan tas i bruk.

3.3 Rekkefølgekrav før ferdigattest kan gis

- Trafikkområder istandsettes, og terrenginngrep skal tilsås/beplantes når anleggsarbeidet avsluttes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
- Utomhusareal skal være opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid skal uteareal opparbeides så snart som mulig påfølgende år.

3.4 Rekkefølgekrav til avkjørsler og kjøreveger

- Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen skal stenges før nytt kryss tas i bruk.
- f_SKV1 skal etableres når boligutbygging på gbnr 13/48 igangsettes.
- f_SKV2 skal etableres når boligutbygging innenfor planområdet igangsettes. Veggen kan etableres etappevis etter hvert som delfeltene BKB1-4 utbygges.
- Etableres f_SKV2 etappevis skal det opparbeides en midlertidig snuhammer inntil hele vegen og snuhammer ved felt BKB1/BKB3 etableres, jf. § 2.1.2 siste punkt.
- f_SKV2 skal midlertidig tilpasses eksisterende gårdsveg mot nord inntil f_SKV1 etableres.
- f_SKV3 skal etableres når boligutbygging på gbnr 13/21 og 13/27 igangsettes.

5 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Formålsbruken er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor den aktuelle eiendommen er en del av et større felt (B20) avsatt til framtidig boligformål.

Utbyggingen er ikke i tråd med rekkefølgekravet i kommuneplanens arealdel § 2.1.2; «*I sentrumsområdet på Falkhytten skal ny boligbygging skje i rekkefølge: B19, B18 og B20*». Formannskapet har gitt tiltakshaver dispensasjon fra kravet. Kommunen er ikke kjent med at det har vært interesse for å utvikle felt B18 og B19 til boligformål. Kommunen har heller ingen konkrete planer om å kjøpe areal for utvikling til flere boliger i sentrum. Rekkefølgekravet kan derfor potensielt hindre ei videre utvikling av Falkhytten sentrum.

5.2 Behov for eventuell konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning siden planforslaget er i samsvar med overordna plan; kommuneplanens arealdel for 2016 - 2028.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2017 ble felt B20 tema i ei konsekvensutredning der potensielle konflikttema ble vurdert. Ingen potensielle konflikter ble avdekt, og området ble vurdert til å være egna til nytt boligområde.

5.3 Landskap og stedets karakter

Utbygginga vil ikke endre stedets karakter i noen stor grad. Tillatt byggehøyde er satt i tråd med PBL og det legges til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det gjør at de nye boligene vil tilpasse seg eksisterende boligstruktur på en god måte og vil ikke ruve i landskapet. Det er ingen spesielle landskapskvaliteter å ta hensyn til.

5.4 Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven

5.4.1 Registrerte forhold

Karttjenestene GISLINK, Artsdatabanken og Miljødirektoratet sin naturbase er benytta til å undersøke om området inneholder spesielle naturverdier eller arter. Det er ikke funnet noen registreringer innenfor området som skal benyttes til boligformål. Det er tre registreringer av *hagelupin* langs fylkesvegen og gang- og sykkelvegen.

Det er ikke vegetasjon av stor verdi eller særlige viltinteresser i det aktuelle området.

5.4.2 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

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

Vår vurdering:

Det foreligger ingen registreringer i Artsdatabanken og Naturbasen. Det er heller ikke kommet fram opplysninger som skulle tyde på at det kan være arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av nevnte registreringer.

Planområdet er ubebygd og i nærområdet er det spredt boligbebyggelse. Framtidig arealbruk er avklart i kommuneplanens arealdel hvor det ble avsatt til framtidig bolig-område. Det legges til rette for småhusbebyggelse med en stor andel hage- og grønt-areal.

Etter vår vurdering er det vanskelig å se at naturmangfoldet vil bli mye endra på grunn av tiltaket. Bygging vurderes å ha avgrensa virkning på naturmiljøet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

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

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

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

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

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

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

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

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

5.5 Trafikkforhold

Atkomsten fra fylkesvegen ligger langs en oversiktlig strekning og krav til frisisiktsone ivaretas. Kjøremønsteret i boligfeltet blir enkelt og vil framstå som oversiktlig både for kjørende og myke trafikanter. Siden atkomsten til de nye boligene etableres som blindveg vil trafikkmengden bli lav. Boligfeltet ligger nært eksisterende gang- og sykkelvegnett. Sikkerheten for myke trafikanter vurderes å bli godt ivaretatt.

Forholdet til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er godt da avstanden til skole, Falkhytten sentrum og ulike fritidstilbud er liten. Gåavstand til slike funksjoner reduserer bilbehovet.

Boligutbyggingen vil medføre litt trafikkøkning, men det får eget kryss og naboene vil ikke berøres av trafikkøkningen i noen vesentlig grad. Etablerte gang- og sykkelvegveger og nærheten til skole/sentrum reduserer bilbehovet og også trafikkmengden.

Atkomst til eventuell framtidig boligutbygging på naboområdet er hensyntatt, samt atkomst til etablert gårdsveg.

5.6 Uteoppholdsareal

Boligfeltet vil framstå med mye grøntareal når utbyggingen gjennomføres; nærlekeplass, kvartalslekeplass, areal for grønnstruktur og uteoppholdsareal innenfor hvert delfelt.

Med en variert utbygging av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse vil de private/felles uteoppholdsarealene innenfor hvert delfelt også framstå som variert. Eneboliger får egne private uteoppholdsareal, mens det ved konsentrert utbygging vil bli en kombinasjon av felles og private uteoppholdsareal. Med tillatt bebygd areal som er satt (25 og 35 %) vil det etter fratrekk av areal til bebyggelse, atkomst og parkering fortsatt være rikelig med areal igjen for å etablere gode uteoppholdsareal for hver boenhet. Området er åpent og solrikt, så det ligger til rette for gode uteoppholdsareal for alle. Kravet om en felles utomhusplan for hvert delfelt bidrar til å sikre en helhetlig utvikling, hvor også hensynet til egne og tilstrekkelig uteoppholdsareal for alle boenheter må dokumenteres.

Størrelsen på lekearealene vurderes å være rikelige. Krav som er stilt til opparbeidelse og ferdigstillelse sikrer gode areal for lek og ulike aktiviteter, og beboerne kan selv videreutvikle disse arealene etter eget ønske i ettertid. De kan benyttes som sosiale møteplasser ikke bare for barn og unge, men også for voksne. Det vil bidra til å skape et godt bomiljø og samhandling på tvers av aldersgruppene.

I planleggingen er det hensyntatt at området er en del av et større felt avsatt til framtidig boligformål. Det er derfor lagt til rette for gangforbindelser sentralt i området, via nærlekeplassen og gangareal, til nye boligfelt mot nord og sør, samt gangforbindelse videre fra kvartalslekeplassen. Ved utvikling av naboeiendommene anses det som hensiktsmessig å etablere enten grønt-, lek- eller gangareal i fortsettelsen av gang- og lekeareala i dette plantiltaket, for å skape korte gangforbindelser og en samhörighet mellom boligfeltene.

5.7 Barn og unge sine interesser

Barn og unges interesser vurderes å bli godt ivaretatt i plantiltaket, både i forhold til oppvekstmiljø, lekeareal og trafiksikkerhet. Vi vil trekke fram følgende punkter:

Dagens situasjon:

- Utbyggingen beslaglegger ikke areal som er av verdi for barn og unge i dag.

Oppvekstmiljø:

- Varierte boligtyper tiltrekker folk i ulike livsfase/alder og skaper et aktivt bomiljø.

- Felt med konsentrert småbebyggelse med egne felles uteoppholdsareal skaper møteplasser for barn og unge.
- Attraktivt med kort avstand til skole, barnehage, fritidsaktivitet og sentrumsfunksjoner.
- Det er kort avstand til strandsonen.
- Det er ikke utfordringer med forurensing eller støy i boligfeltet.

Lekeareal:

- Det etableres rikelige areal for nærlekeplass og kvartalslekeplass.
- Lekeplassene kan benyttes hele året.
- Det er stilt funksjonskrav til lekeplassene.
- Det er stilt krav som sikrer ferdigstilling av lekeplassene.
- Det er satt krav om sikring av lekeplassene med gjerde mot trafikkert veg.
- Lekearealene etableres med aktiviteter for barn i ulike alder.
- Beboerne kan i tillegg tilrettelegge lekeplassene ytterligere for ulike aktiviteter etter eget ønske.
- Lekeplassene kan benyttes som sosiale møteplasser for både barn, unge og voksne.

Trafikksikkerhet:

- Planområdet får et enkelt og oversiktlig kjøremønster.
- Uten gjennomgangstrafikk (blindveg) i boligfeltet blir det lite biltrafikk.
- Barn og unge får kort avstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.
- Det er etablert gang- og sykkelveger langs fylkesvegen og øvrige veger i nærområdet. I sentrum er det etablert fortau. Det gir trygge gangforbindelser, atskilt fra biltrafikk.
- Barn og unge trenger ikke krysse trafikkkerte veger på veg til/fra skolen.
- Det er etablert krysningspunkt over trafikkkerte veger i nærområdet.
- Det legges til rette for framtidige, sammenhengende gangforbindelser fra boligfeltet til eventuelt framtidig boligfelt på øvrige deler av B20

5.8 Universell tilgjengelighet

Universell utforming er vurdert. Planområdets terreng og planforslagets utforming vurderes ikke å vanskeliggjøre tilgjengelighet og universelt utformede løsninger ved utbygging.

5.9 Teknisk infrastruktur

Det er etablert kommunalt vegnett og vann- og avløpssystem i nærområdet. Det reduserer omfanget av nødvendige terrenginngrep og kostnader.

Kommunens saksbehandler har sjekket kapasiteten på VA-nettet internt i kommunen og fått tilbakemelding om at den vil være tilstrekkelig, også etter ei framtidig utbygging av planområdet. Dersom øvrige deler av felt B20 skal utbygges i framtida, må det tas ei ny vurdering av kapasiteten.

5.10 Risiko og sårbarhet

Avbøtende tiltak som det er satt krav til gjennom tilføyelser i planbestemmelsene sikrer at hensynet til flomfare og lokal overvannshåndtering ivaretas, jf. planbeskrivelsens punkt 4.16 og Norconsult sitt notat.

Basert på geotekniske grunnundersøkelser gjennomført av Norconsult vurderes det at sikkerhet mot kvikkleire- og områdeskred er tilfredsstillende.

5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Plantiltaket er en privat utbygging som ikke vil gi kommunen økonomiske utgifter.

5.12 Interessesmotsetninger

Vi har ikke fått kjennskap til at det er interessesmotsetninger i denne plansaken.

6 Planprosessen

Planinitiativ, datert 01.10.2020, ble sendt til kommunen	02.10.2020
Dato for oppstartmøte	14.10.2020
Melding om oppstart av planarbeidet	19.10.2020
Merknadsfrist etter melding om oppstart	18.11.2020
Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn	21.04.2021
Offentlig ettersyn i tidsrommet	26.04.2021 – 10.06.2021
Vedtak i kommunestyret	
Klagefrist etter endelig vedtak	

7 Innkomne innspill til oppstartsmeldingen

Statens vegvesen, datert 09.11.20

I kommuneplanen er det i bestemmelse § 2.1.2 gitt krav om at utbygging i sentrumsområdet på Falkhytten skal skje i rekkefølgen B19, B18 og B20. Da de to førstnevnte områdene ikke er regulert, og muligens da ligger noe frem i tid for realisering, vil dette legge føringer for når denne reguleringsplanen kan bygges ut.

I utgangspunktet burde areal så tett inn mot Falkhytten planlegges mer helhetlig. Ut fra arealbruken kommuneplanen legger opp til langs fv. 530 og vegens transportfunksjon, bør det etableres et felles kryss for hele området (B20 og B21) med et godt og effektivt lokalvegnett. I planarbeidet bør det gjøres en overordnet vurdering av hvordan Falkhytten sentrum skal utvikles videre nordover med tanke på vegsystemet, herunder tilbud for myke trafikanter.

Kommentar:

Dispensasjon fra rekkefølgekravet i kommuneplanen ble gitt av Formannskapet i møte den 28.09.2020.

Kommunen har ikke i oppstartsfasen av plantiltaket kommet med ønske om en felles kryssløsning for felt B20 og B21 eller en overordna vurdering av hvordan sentrum skal utvikles nordover med tanke på vegsystemet.

Å etablere et felles kryss for B20 og B21 vil berøre mange eiendommer. Det er ikke ønske om utvikling av øvrige deler av felt B20 blant grunneierne. Det vil bli en krevende prosess å komme fram til en felles løsning for begge feltene og det vil kunne stoppe utviklingen i området i lang tid.

I planforslaget legges det til rette for at øvrige deler av felt B20 kan benytte samme avkjørsel som GID 13/15. Gode gang- og sykkelvegforbindelser er etablert for myke trafikanter i denne delen av Gossen. Plantiltaket legger til rette for nye gangforbindelser fra planområdet og til naboområdene. Forholdene for myke trafikanter anses som tilfredsstillende i forhold til utbygginga plantiltaket legger til rette for. Om det senere, ved eventuell videreutvikling av øvrige deler av B20 og/eller B21, blir aktuelt med en felles løsning kan det løses uavhengig av denne utbyggingen siden ny bebyggelse har god avstand til fylkesvegen.

Det er ikke mange avkjørsler til fylkesvegen på denne strekningen i dag og med dagens trafikkmengde langs fylkesvegen og den mindre trafikkøkningen plantiltaket medfører bør det kunne være tilfredsstillende å ha egne, og flere avkjørsler, til felt B20 og B21.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 16.11.20

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det må gjennomførast ROS-analyse. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast som omsynssone. Ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak.

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing: ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. 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.

Vi ser mellom anna at det er avdekka aktsemdsområder med potensiell fare, og viser til at reell fare skal utgreiast.

Støy

Planområdet ligg innanfor gul støysone. Førebygging gjennom riktig arealbruk er antakeleg det mest kostnadseffektive tiltaket mot støyplager. Må avklarast så tidleg som mogleg ved ei støyfagleg utgreiing. Støytiltak skal innarbeidast i plankart og føresegner.

Barn og unge

Vi vil følge opp om det blir gjort greie for verknadane planforslaget har på barn og unge, samt legge vekt på at stort nok og eigna areal til leikeareal må vere sikra i plankart og føresegner. Leikeareal må være sikra gjennom rekkefølge- og funksjonskrav.

Kommentar:

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er utført, jf. planbeskrivelsen for vår vurdering av avdekka aktsomhetsområder.

Klimaendringer som økt vannstand og temperatur vil ikke ha noen påvirkning innenfor dette området. Det er stilt krav om plan for overvannshåndtering i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Planområdets beliggenhet nært Falkhytten sentrum, butikker, skole, barnehage og fritidsaktiviteter, samt gode gang- og sykkelforbindelser, bidrar til lavere bilbehov. Det er i tråd med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing sitt mål om å føre en konsentrert arealbrukspolitikk som gir korte avstander i forhold til daglige gjøremål for å minske behovet for transport.

Ny bebyggelse er lagt utenfor den gule støysonen langs fylkesvegen og støysonen er regulert som hensynssone.

Temaet barn og unge sine interesser er omtalt i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig leikeareal er sikret i plankart og bestemmelser, i tråd med Statsforvalteren sine lekeplassråd.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 13.11.20

Samferdsel

Fv 530: ÅDT er 2140 og fartsgrense 50 km/t. Den er i rammeplan for avkjørsler og differensierte byggegrenser gitt haldningsklasse streng, og ei byggegrense på 50 m målt fra senterlinje fv. 530. Ber om at byggegrense blir satt til 30 m.

Avkjørsel bør utformes som kryss i samsvar med handbok N100 og sikres gjennom rekkefølgekrav. Frisikt må reguleres som hensynssoner.

Det bør bli sikra trafikktrygge løsninger for myke trafikanter til/fra planområdet, gjelder særlig sammenhengende og trygg skoleveg. Et mål at flest mulig kommer seg til skolen uten motoriserte kjøretøy.

En mindre del langs fv. 530 omfattes av gul støysone. Krav gitt i rettleier T-1442 og T-1520 må bli oppfylt, og det bør bli knytt bestemmelser til disse krava. Støysoner vises som hensynssone.

Barn og unge

Må sikres tilstrekkelig og egne opphaldsareal for felles opphold og lek. Uteopphaldsareal skal dokumenterast å være egna gjennom situasjonsplan, utomhusplan eller tilsvarande.

Hva er «tilstrekkelig» areal?

Uteoppholdsareal bør ikke være vesentlig smalere enn 10 m, heller ikke være lokalisert eller utforma som "restareal". Det er vanligvis bare en mindre del av byggeområdet som i praksis er uteoppholdsareal. Areal rundt bygg ned mot 4 m bredde (tilsv. avstand mellom byggverk for å unngå spredning av brann), er vanligvis ikke tilstrekkelig til å fungere som uteareal.

Kva er «eigna» areal?

For å oppnå eigna areal bør ein i plandokumenta fastsette kor dette skal være lokalisert i forhold til bygg, byggegrenser, køyreveggar og parkeringsareal m.m. for å oppnå kvalitetar som sol, ly, og trafikktryggleik mm. Plandokumenta må dokumentere tilstrekkeleg og egna uteopphaldsareal gjennom situasjonsplan, utomhusplan eller tilsvarande.

Val av trafikkkløysing

Planlegginga bør ha som målsetting å skape barnevenlege og bilfrie soner. Ein bør i størst mogleg grad skilje trafikkareal for bil, i frå bustad og uteopphaldsareal, slik at barn og unge slipp å måtte krysse trafikkareal når dei er utomhus. Dette kan bli fastsett som eit krav i bestemmelsene, dersom plankartet og dokumentasjonen av utearealet ikkje fastsett dette.

Valg av boligtype

Vi ser ofte at mange har utfordringer med å utforme planforslag i samsvar med barn og unges interesser. Spesielt planlegging av boliger med horisontaldelte enheter, kor uteareala i praksis er privatisert av og bare tilgjengelig for enhetene på bakkeplan. Vi råder de som ønsker å planlegge slike boligtyper, men finn organiseringa av disse vanskelig, å vurdere boliger uten horisontaldeling. Bestemmelsene kan fastsette føringer for å unngå vanskelige bustadtypar dersom ein ikkje klarer å dokumentere tilstrekkeleg og egna uteopphaldsareal.

Tips til sol- og skyggeanalyse

Plandokumenta må dokumentere at uteoppholds- og leikeareal vil ha tilstrekkeleg sol. Bør vise verknadene av maksimal utnytting for aktuelle tidspunkt, fortrinnsvis sett rett ovenfra, med arealformålene markert på bakkeplan. Veileder om grad av utnytting opererer med at det bør være min. 50 % sol på uteoppholdsareal, kl. 15, ved vårjamdøgn. Vanlig nytta tidspunkt er kl. 09, 12, 15, 18 og 21, for fire årstider (20. mars, 22.-23. september, 20.-21. juni og 20.-23. desember). En bør i tillegg vurdere sammenhengende tidsrom for å sjå den samla virkningen av sol og skygge.

Kommentar:

Byggegrensen er satt med større avstand enn 30 m. Avstanden er på i overkant av 35 m og er noe ulik for de to feltene nærmest fylkesvegen.

Handbok N100 er fulgt ved utforming av avkjørsel og det er satt rekkefølgekrav til etablering av ny avkjørsel.

Frisiktsoner er regulert som hensynssoner.

Myke trafikanter sikkerhet blir ivaretatt med planområdets nærhet til eksisterende gang- og sykkelvegnett. Dette gjelder også for skolevegen; de slipper å krysse trafikkerte veger på strekningen til/fra skolen. Den korte avstanden til skole gjør det unødvendig å bruke bil eller buss.

Ny bebyggelse er lagt utenfor den gule støysonen langs fylkesvegen og støysonen er vist som hensynssone.

Hva er «tilstrekkelig» areal? Ved byggesøknad skal det dokumenteres at det er avsatt tilstrekkelig uteoppholdsareal for hver boenhet. Det er satt av areal til nærlekeplass og kvartalslekeplass i tråd med Statsforvalteren sine råd for størrelse på lekeplasser. Lekearealene kan også nyttes som sosiale møteplasser av beboerne.

Kva er «eigna» areal? Boligfeltets fire delfelt skal utbygges etappevis over tid. Som nevnt tidligere ønsker derfor tiltakshaver fleksibilitet til å kunne velge de boligtyper som er mest hensiktsmessig i forhold til etterspørselen/markedet når hvert enkelt felt igangsettes. Boligtype og størrelse vil derfor variere, også innenfor hvert felt. Det tillates eneboliger og konsentrert bebyggelse. Siden utbyggingen ikke er kjent pr i dag må en her, som i øvrige byggesaker, avvente å vise endelig løsning for uteoppholdsareal til behandling av byggesøknaden. Kravet om at en felles utomhusplan for hvert enkelt delfelt skal vedlegges første byggesøknad innenfor feltet sikrer at byggesaksavdelingen får kontrollert at det settes av tilstrekkelig og egnet areal for uteopphold for alle, i tråd med kravene i TEK17.

Valg av trafikkløsning: Atkomstvegen er en ca. 250 m lang blindveg med forholdsvis få boliger på hver side. Boligfeltet blir ikke bilfritt, men trafikkmengden blir lav og minkende innover feltet siden det ikke er gjennomgangstrafikk. Det er et enkelt og oversiktlig kjøremønster.

Valg av boligtype: Tiltakshaver ønsker å føre opp varierte boligtyper for å imøtekomme ulike kjøpergrupper. Ikke alle ønsker egen privat hage/grøntareal og det som medfører av vedlikehold og arbeid. Folk i enkelte aldre og livsfaser ønsker det «enkelt» ved å leve på et plan, med kun leilighet og privat veranda å ta vare på. Tiltakshaver ønsker ikke å utelukke denne kjøpergruppen gjennom å sette ekstra føringer for valg av bolig-type i bestemmelsene. Det er ikke i samsvar med PBL å kreve at en unngår horisontal-delte boliger i et boligfelt.

Tips til sol- og skyggeanalyse: Planområdet er solrikt. Ikke alle tidspunktene som er ført opp i innspillet er relevante. I bestemmelsene er det stilt krav til at minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst kl. 15 ved vår-/høstjevn-døgn. For å dokumentere dette er det ved byggesøknad for boliger, som utløser krav til opparbeiding av lekeplasser, stilt krav til at det skal vedlegges sol- og skyggediagram for lekeplassen for minst vår- og høstjevn-døgn kl. 15. Det er i samsvar med Statsforvalteren sine råd for lekeplasser i plansaker og vi anser det som et tilstrekkelig krav for dokumentasjon av sol-/skyggeforholdene.

8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Statsforvalteren i Møre og Romsdal sin sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter PBL:

Naturgitte forhold		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		X	
	b	Er området utsett for større fjellskred?		X	
	c	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X	Jf. notater for grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering utført av Norconsult i 2022.
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?	X		Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetssone for flom. Norconsult har vurdert flomfaren, jf. eget notat. Tiltak: • Stilt krav i bestemmelsene om at kotehøyde på ferdig gulv i 1. etasje for boliger og garasje/carport/ uthus skal ligge på minimum kote +26,4 og terrenget skal ha fall bort fra bygningene. • Tilføyd i rekkefølgekrav § 3.1 at anbefalinger i Norconsult sitt notat skal tas med i vurderingene ved utarbeidelse av løsning og tekniske planer for de fagområder som er vurdert i notatet.
	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyning i kjellar osv.?		X	Overvannshåndtering er vurdert av Norconsult, jf. notat. Det er tilføyd i rekkefølgekrav § 3.1 at anbefalte løsninger for lokal overvannshåndtering i notatet skal tas med i vurderingene ved utarbeidelse av løsning og tekniske planer for overvannshåndtering.
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		X	
	h	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?		X	
	i	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X	
	j	Anna (spesifiser)?			

Omgjevnad		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		X	
	c	Kan tiltaket (utbygging/drenering) føre til overfløyning i lågareliggende område?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Vass- forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Kraft- forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4µT frå høgspenlinjer?		X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Samferdsel		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		X	
	e	Anna (spesifiser)?			

Miljø/Landbruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?	X		Østlig del av om planområdet ligger innanfor gul støysone for fylkesveg 530 (Riksfjordvegen).
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		X	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?	X		Størstedelen av planområdet er karakterisert som dyrkbar jord.
	d	Anna (spesifiser)?			

Påve- rka/ forur- eina frå		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		X	

	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbreining, skipsverft, gartneri etc.?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Brann-/ulukkes-beredskap		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Har området mangelfull slökkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X	
	b	Har området dårlege tilkomstruter for utrykningskjøretøy?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sårbare objekt		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/avløp?		X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X		Gossen barne- og ungdomsskole ligger 350 m sør for planområdet.
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	X		Gossen omsorgssenter ligger 500 m sør for planområdet.
	d	Anna (spesifiser)?			

Verksemds-risiko		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.) utgjere ein risiko?		X	
	c	Er det storulykkesbedrifter i nærleiken som kan representere ei fare?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Ulovleg verksemd		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			