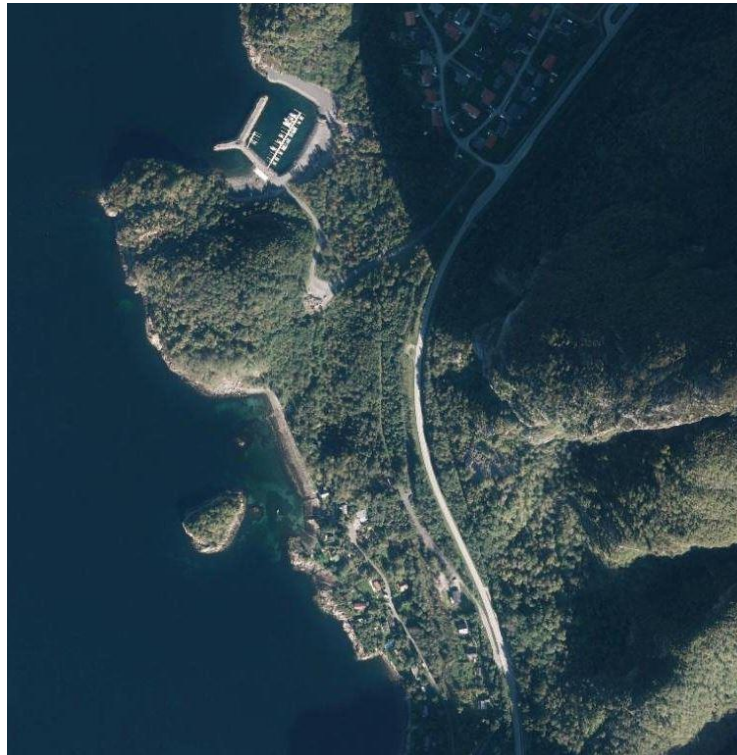


**PLANBESKRIVELSE FOR
REGULERINGSPLAN (DETALJ)
EIDSKREM Æ GNR 21, BNR 1
AUKRA KOMMUNE**



TILTAKSHAVER

A. Hammerø AS, Julsundvegen 140, 6411 MOLDE

ARKITEKT/ PLANLEGGER



ARKITEKTKONTORET BBW AS

**BENGT BRANDT
ASBJØRN BUA
SVEIN WALLE**

JULSUNDEVN. 4 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61
MEDLEM AV ARKITEKTBEDRIFTENE - ARKITEKTER MNAL

10.09.2014/ SIST REVIDERT 06.01.2015

INNHold

1.	Sammendrag	3
2.	Bakgrunn for planarbeidet	3
3.	Planprosessen	3
4.	Planstatus	5
5.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
6.	Beskrivelse av planforslaget	11
7.	Konsekvensutredning	16
8.	Virksomheter/ konsekvenser av planforslaget	16
9.	Innkomne merknader og innspill	21
10.	Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet	26
11.	Illustrasjoner, snitt og lengdeprofil	27

VEDLEGG

- Støyutredning, Asplan Viak, datert 10.09.12
- Vurdering av grunnforhold, Asplan Viak, datert 19.09.12
- Skredvurdering, M&R fylkeskommune, datert 24.05.13
- Skredvurdering, Åknes, datert 12.11.13
- Melding til naboer om utvida planområde, datert 11.08.14
- Uttale fra Statens vegvesen, datert 19.08.14
- Innspill fra nabo Asbjørn Leirstad, datert 24.08.14

1. SAMMENDRAG

Gnr 21, bnr 1 ligger inntil kommunegrensen mot Molde og fylkesveg 662. Området er ikke bebygd, unntatt en gammel falleferdig bygning. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligutbygging.

Planprosessen har pågått noen år. Første planforslaget ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn av Drift- og arealutvalget i november 2011. Ved offentlig ettersyn ble det retta motsegn mot planforslaget. På grunn av motsegna har det blitt utarbeidd rapporter hvor støy, grunnforhold og skredfare er utredet. Revidert planforslag ble oversendt til kommunen i desember 2013.

Arkitektkontoret BBW AS tok over reguleringsoppdraget våren 2014 og har avholdt møter med kommunen, fylkeskommunen, fylkesmannen og vegvesenet for å avklare de punkta det ble retta motsegn til. Planområdet er blitt utvida for å vise atkomstløsning fra FV 662 til boligfeltet. Nytt planforslag med tilhørende dokumenter ble utarbeidd og det låg ute til offentlig ettersyn i perioden 27.09.14 - 07.11.14.

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Hensikten med planen	Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging på gnr. 21, bnr. 1.
Tiltakshaver	A. Hammerø AS, Julsundvegen 140, 6411 Molde
Plankonsulent	Arkitektkontoret BBW AS, Julsundvegen 4, 6412 Molde
Eierforhold	Odd Rune Sporsheim eier gnr. 21, bnr. 1.
Tidligere vedtak i saken	Drift- og arealutvalget vedtok den 30.11.11 å legge det første planforslaget ut til offentlig ettersyn. Samme utvalg vedtok den 24.09.14 å legge et revidert planforslag ut til offentlig ettersyn.
Krav om konsekvensutredning	Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

3. PLANPROSESSEN

Melding om oppstart	Melding om oppstart av reguleringsarbeidet ble utsendt og kunngjort av annen plankonsulent.
Planprosessen	Det første planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.12.11-20.01.12. Det kom inn seks merknader. NVE, Statens vegvesen, fylkeskommunen og fylkesmannen kom med motsegn til planforslaget på grunn av støy, skredfare, grunnforhold, kvalitet på planbeskrivelse, friluftsinnteresser, biologisk mangfold og barn og unge sine interesser.

Et revidert planforslag ble innsendt til kommunen i desember 2013. Kommunen ga tiltakshaver sine merknader til det reviderte planforslaget i et brev datert 21.02.14.

Våren 2014 overtok Arkitektkontoret BBW AS reguleringsoppdraget. Det ble i mai/juni avholdt to møter med fylkeskommunen, fylkesmannen og kommunen hvor motsegna ble diskutert og avklart. Det har også vært avholdt møte med Statens vegvesen.

Planområdet ble utvida og nytt planforslag, bestemmelser og planbeskrivelse ble utarbeidd. Dette planforslaget var ute til 2. gangs offentlig ettersyn 27.09.14 . 07.11.14. Det kom inn 6 merknader. Vegvesenet fremma innsigelse til to punkt og Fylkesmannen opprettholdt innsigelse knytt til barn og unge sine interesser. Øvrige instanser som tidligere har kommet med innsigelse trakk sine innsigelser.

Det ble avholdt møte med kommunen for en gjennomgang av innkomne merknader etter offentlig ettersyn. Planforslaget med tilhørende dokumenter er revidert etter dette møtet. Kommunen refererer og kommenterer de innkomne merknadene i sitt saksframlegg.

Medvirkning

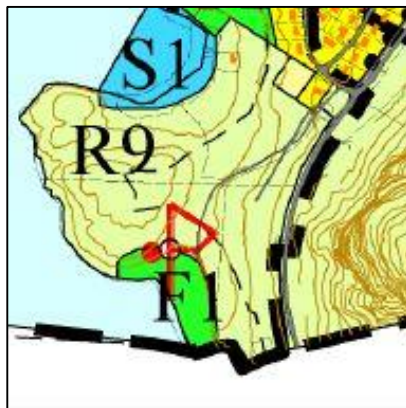
Ved offentlig ettersyn vinteren 2011/12 fikk berørte grunneiere/ naboer og offentlige instanser planforslaget tilsendt.

Tre grunneiere/naboer . gnr. 21, bnr. 8, 42 og 59 . ble i august 2014 informert i eget brev om at planområdet er utvidet fordi planen må vise tilkomsten fra fylkesvegen. Den avgrensede meldinga var på forhånd avklart med kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen. Vi mottok et innspill. I tillegg ga eier av gnr 21, bnr 8 tilbakemelding om at eiendomsgrensene for hans eiendom ikke er i samsvar med skyldskifte fra 1961.

Ved 2. gangs offentlig ettersyn høsten 2014 fikk berørte grunneiere/ naboer og offentlige instanser planforslaget tilsendt.

4. PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel



Planområdet er i kommuneplanens arealdel for 2006-2018 avsatt som LNF-område. Kommuneplanens arealdel er under rulling.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i reguleringsplanen for Kobbavika-Saltrøa, vedtatt 30.08.85. Planområdet er regulert til formålene landbruk; skogbruk, vegformål og bolig:



Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet ligger inntil kommunegrensen mot Molde. Sør for planområdet - i Molde kommune - er det utarbeidd en reguleringsplan for Gauseth hyttefelt, vedtatt i 2008. Utsnitt av denne planen er vist på neste side.



Statlige retningslinjer/
rammer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Kommunene gis ansvar for å ivareta interessene til barn og unge.

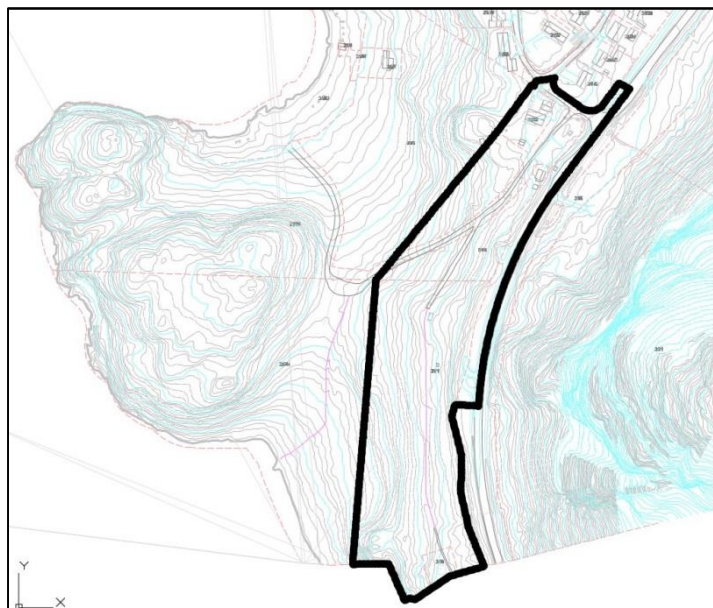
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging: Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av areal- og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkutvikling.

Lov om friluftslivet: Formålet med loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdsel, opphold mm i naturen.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet

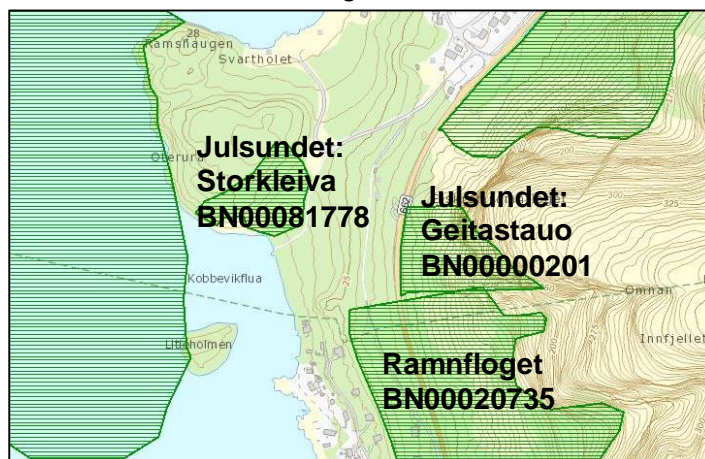
Planområdet ligger inntil kommunegrensen mot Molde og vest for FV 662. Planområdets avgrensing:



Planområdets avgrensning og størrelse	<p>Planområdets størrelse er 37,2 dekar. Avgrensinga følger delvis eiendomsgrensa til 21/1 og delvis senterlinjen på FV 662 mot øst. I sør går den langs kommunegrensa og i sørvest langs eiendomsgrensa til 21/1, før det er dratt en grenselinje tvers over 21/5 til vestligste grensepunkt på 21/59. I nord ligger avgrensinga hovedsaklig inntil 21/42, men deler av denne eiendommen inngår for å innlemme frisiktsonen.</p> <p>Eiendommene som inngår i planområdet er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21/1 Grunneier: Odd Rune Sporsheim • 21/8 Grunneier: Arne Magnus Berget • 21/5 Grunneier: Bjørg Isabell Eidskrem • 21/59 Grunneiere: Ida Marie Gjetøy og Eirik Maude • 21/65 Grunneier: Staten v/Direktoratet for naturvern • 21/15 Grunneier: • 21/42 Grunneier Asbjørn Leirstad • 21/69 Grunneier: Fylkeskommunen og Statens vegvesen
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	<p>Gnr 21, bnr 1 består av tett vegetasjon. Det er et falleferdig bygg på eiendommen og to registrerte kulturminner fra nyere tid; en rodestein og ei tuft. Den gamle fylkesvegen går gjennom området og fungerer i dag som gangsti. Atkomsten ned til småbåthavna og skogbruksarealet på 21/5 inngår i planen. Mot sør grenser planområdet til fritidsbebyggelse, mot øst til FV 662 og mot nord til et etablert boligfelt. I vest grenser det mot skogbruksareal og det verna friluftsområdet Kobbevika - Saltrøa. Nordvest for planområdet er det en småbåthavn.</p>
Stedets karakter	<p>Boligfeltet i nord består hovedsakelig av eneboliger med saltak. Sør for planområdet er det et hytteområde med en blanding av eldre og nyere hytter. Området har tett vegetasjon av løvtre med skogbunn av gress og mose.</p>
Landskap	<p>Planområdet ligger i en vestvendt skråning med til dels bratt terreng og tett vegetasjon. Terrenget faller ned mot sjøen i vest. Området har gode sol- og utsiktsforhold.</p>
Kulturminner/ -miljø	<p>Det ble påvist to kulturminner fra nyere tid ved en arkeologisk registrering; en rodestein og ei tuft. Innenfor friluftsområdet, vest for planområdet, ligger ei stor gravrøys (Askeladden: ID 144949).</p>

Naturverdier

Spesielle naturverdier som er registrert i Naturbasen:



Ramnfloget BN00020735

Naturtype: Rik edellauvskog

Verdi: Svært viktig

Julsundet: Geitastauo BN00000201

Naturtype: Rik edellauvskog

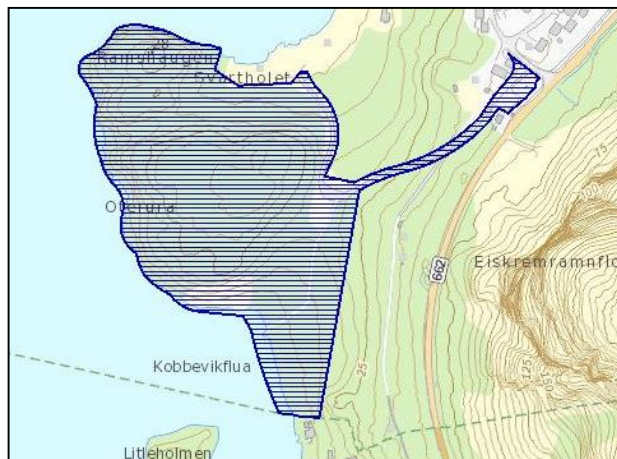
Verdi: Svært viktig

Julsundet: Storkleiva BN00081778

Naturtype: Rik edellauvskog

Verdi: Viktig

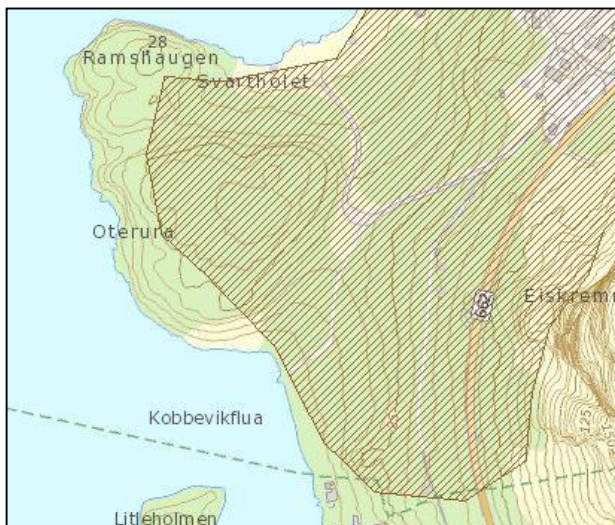
Statlig sikra friluftsområde som er registrert i Naturbasen:



Kobbevika FS00000286 (tur- og badeområde)

Verdi: Svært viktig

Artsforekomstområde som er registrert i Naturbasen:



Beiteområde for rådyr BA00053126

Prioritert art: Nei

I artsdatabanken fant vi i tillegg en registrering for hvitveis som er markert i grensen mellom BF2-6 og BB1.

Rekreasjonsverdi/
bruk, uteområder

Planområdet blir ikke brukt til uteaktiviteter/ lek i dag. Stien gjennom området brukes av turgåere. Sørvest for planområdet ligger et statlig sikra tur-/ badeområde; Kobbvikflua.

Landbruk

Planområdet er avsatt som LNF-område i kommuneplanens arealdel for 2006-2018 og som landbruksområde; skogbruk i gjeldende reguleringsplan fra 1985. Det har ikke vært skogbruksaktivitet på gnr. 21, bnr. 1.

Trafikkforhold

FV 662 har en ÅDT på 3170 og fartsgrensa er 80 km/t. Avkjøringa fra FV 622 er felles for det eksisterende boligfeltet, friluftsområdet og småbåthavna. Øst for avkjøringa er passeringslomme etablert. Avkjøringa er i gjeldende plan vist flytta ca. 50-60 m lenger sør. Det er etablert en enkel busslomme for trafikk i retning Molde sør for avkjørselen fra FV 662. Det er etablert en tosidig busslomme ca. 230 m nord for planområdet som benyttes for busstrafikk i begge retninger. Det er gang- og sykkelveg fra avkjøringa og mot Julsundet. I retning Molde er det ikke gang- og sykkelveg.

I 1975 ble det avholdt jordskifte for dette området. Da fikk gnr 21, bnr 1 og eiere av eventuelle parseller i bnr 1 sin teig rett til å bruke den gamle fylkesvegen og rett til å legge om denne vegen på strekninga fra vegkrysset ved Kristivegen til egen teig. Eventuelle bruksrettshavere i bnr 1 sin nye teig skal også ha samme rett til vegen. Eventuelle parselleiere i bnr 5 sin teig skal ha tilsvarende

	rett til å bruke den vegen som blir lagt inn på bnr 1 sin teig.
Barns interesser	Planområdet er lite brukt av barn og unge i dag. Friluftsområdet i Kobbevika bærer preg av og ikke være mye benyttet. Bruken av slike områder går i bølgedaler, er det en fin sommer øker nok bruken. Området blir mest brukt av turgåere.
Sosial infrastruktur	Det er barnehage og barne- og ungdomsskole i Julsundet sentrum. På Mordal er det en privat barnehage.
Universell tilgjengelighet	21/1 er ikke bebyggd og er derfor ikke universelt tilrettelagt.
Teknisk infrastruktur	Det er ført fram vann- og avløpsanlegg nord for planområdet. Eksisterende EL-anlegg ligger inntil planområdet.
Skredfare	I skrednett sitt aktsomhetskart er planområdet definert som potensielt fareområde for skred. NGI sine stein- og snøskredkart viser at deler av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for skred. NGU sitt løsmassekart referer til kode 43 for planområdet som angir «Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn».
Støyforhold	Planområdet ligger inntil FV 662. Det er utført en støyvurdering som viser at området ligger i hvit sone og er skjermet av dagens terreng i overkant av planområdet.
Luftforurensing	Vi er ikke kjent med at det er luftforurensing eller annen form for forurensing innenfor planområdet i dag.
Risiko og sårbarhet	I forhold til dagens bruk av området er det ikke knytta noen uakseptabel risiko til området.
Næring	Det er ingen næringsvirksomhet i nærheten av planområdet.
Analyser/utredninger	Ved offentlig ettersyn ble det retta motsegn til planforslaget blant anna på grunn av støy, grunnforhold og skredfare. På grunn av dette har ulike fagmiljø utført følgende vurderinger: <ul style="list-style-type: none"> • Støyutredning, Asplan Viak, datert 10.09.12 • Vurdering av grunnforhold, Asplan Viak, datert 19.09.12 • Skredvurdering, M&R fylkeskommune, datert 24.05.13 • Skredvurdering, Åknes, datert 12.11.13

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk Boligformål er hovedformålet i planen. I tillegg er det avsatt areal til fritidsbebyggelse, lek, uteopphold, trafikkformål, friområde og skogbruksareal.

Arealoversikt formål	Bygninger og anlegg	19,8 daa
	Boligbebyggelse . frittliggende	8,3 daa
	Boligbebyggelse . konsentrert	5,9 daa
	Boligbebyggelse . blokkbebyggelse	2,5 daa
	Fritidsbebyggelse . frittliggende	0,6 daa
	Uteoppholdsareal	1,0 daa
	Lekeplass	1,3 daa
	Samferdselsanlegg & teknisk infrastruktur	6,1 daa
	Kjøreveg	3,9 daa
	Gang-/ sykkelveg	0,1 daa
	Annen veggrunn - grøntareal	2,1 daa
	Grønnstruktur	1,9 daa
	Friområde	1,9 daa
	Landbruks-, natur- og friluftformål	9,4 daa
	Skogbruk	9,4 daa
	<u>Totalt</u>	<u>37,2 daa</u>

Formålet
boligbebyggelse .
frittliggende
småhusbebyggelse

Eksisterende enebolig på BF1 inngår i planområdet siden planen skal vise tilkomst til overordna vegnett. Gjeldende plansituasjon for BF1:



Vegvesenet ønsker at dagens plassering av krysset opprettholdes og gjeldende reguleringsplan må derfor endres. Vegføring og

avgrensinga av BF1 blir justert slik at garasjen ikke lenger blir en del av vegarealet, men inngår i boligformålet. I gjeldende plan er det ikke satt spesielle bestemmelser til BF1. Det er derfor tatt utgangspunkt i PBL ved fastsetting av bestemmelser.

BF2 er inndelt i 6 tomter hvor det kan føres opp eneboliger eller tomannsboliger. I bestemmelsene er det satt føringer for takform, utnyttingsgrad, byggehøyde, parkering og garasjeløsning.

BF3 er en liten del av eksisterende boligtomt og inngår i planen for å vise frisktone. Området kan ikke bebygges.

Formålet
*boligbebyggelse .
konsentrert
småhusbebyggelse*

På BK1 og BK2 kan det føres opp to- eller firemannsboliger, kjedehus eller rekkehus. Det er satt føringer for takform, byggehøyde, parkering og garasjeløsning i bestemmelsene. Store deler av feltet ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare. De bebyggbare områdene ligger innenfor S3. Teknisk forskrift har satt føringer for hva som kan oppføres innenfor hver sikkerhetsklasse. Jf. temaet «ROS» i planomtalens kapittel 8.

Formålet
*boligbebyggelse .
blokkbebyggelse*

Felt BB1 er regulert til blokkbebyggelse hvor det tillates å føre opp lavblokk. Maks bebygd areal for området er satt til 40 %. Det er satt føringer for takform, byggehøyde, parkering og garasjeløsning i bestemmelsene. Felles garasjeanlegg for BB1 kan føres opp på sørligste del av BK2.

Formålet
fritidsbebyggelse

FB1 er regulert til skogbruksområde i gjeldende plan og er tatt med for å endre arealbruken i samsvar med dagens bruk; hytte.

Formålet
uteoppholdsareal

U1 etableres som et felles uteoppholdssted for beboerne. Det kan føres opp grillplass, benker og andre innretninger som fremmer bruken av området. Det tillates å etablere en gangsti ned mot strandsona over U1. Gangstien er ikke inntegnet på plankartet da plasseringen må tilpasses terrenget.

Formålet *lekeplass*

Områdene skal opparbeides som felles lekeplasser og skal sikres med gjerde mot trafikkareal. De skal opparbeides slik at den innbyr til allsidig lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse knyttet til barn og unge sine interesser ved 2. gangs off. ettersyn siden bestemmelsene ikke sikra de minste barnas interesser i tilstrekkelig grad. Vi har endret rekkefølgekravet til lekearealene i samsvar med Fylkesmannen sitt forslag til tiltak. Lekeplassene skal være opparbeidd og tilrettelagt med sandkasse og benk før første bolig er ferdigstilt.

Formålet *kjøreveg*

V1 er FV 662. V2 er tilkomst til eksisterende og nytt boligfelt, mens V3 blir framtidig ny tilkomst til friluftsområdet og småbåthavna. V2

	er justert litt i forhold til planforslaget som var ute til off. ettersyn sist. Alle veger er regulert som offentlige.
Formålet <i>gang-/sykkelveg</i>	Gang- og sykkelvegen er etablert. Den er regulert med 3 meters bredde.
Formålet <i>annen veggrunn . grøntareal</i>	Området er avsatt til annen veggrunn . grøntareal og omfatter areal som naturlig tilhører vegen, som grøft, skjæring og fylling.
Formålet <i>friområde</i>	F1 er i gjeldende reguleringsplan regulert som skogbruksområde. Området skal fungere som en buffer mellom boligbebyggelsen og eksisterende hyttebebyggelse. Det kan etableres gangsti over F1.
Formålet <i>skogbruk</i>	Areala er regulert til skogbruk i samsvar med gjeldende plan.
Boligmiljø/bokvalitet	<p>Det ønskes å etablere et attraktivt boligområde med ulike typer boliger for folk i ulik alder og livsfaser. I bestemmelsene er det satt krav om at bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.</p> <p>Det er satt av gode areal til leke- og uteoppholdsareal hvor beboerne kan møtes. Det er kort avstand til sjø, friluftsområde og marka. Fastlandsdelen av Aukra er i sterk vekst og planområdet har en strategisk plassering i forhold til Gossen, Molde og Fræna.</p>
Parkering	I bestemmelsene er det satt krav om at det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet, der minst en kan være i garasje/ carport. Parkering kan skje i felles garasjeanlegg eller i enkeltgarasjer. Garasje/carport kan være frittstående eller sammenbygd med bolig.
Tilknytning til infrastruktur	Boligfeltet skal benytte eksisterende atkomst. Atkomsten må oppgraderes fra avkjøringa ved FV 662 og ned til boligfeltet.
Trafikkløsning	<p>Planområdet er utvidet for å vise boligfeltets tilkomst fra FV 662. I gjeldende plan er avkjøringa fra FV 662 vist flytta. Vi viser til uttale fra vegvesenet sommeren 2014 hvor de skriver at de anbefaler at dagens plassering av krysset opprettholdes. De legger følgende til grunn for sin vurdering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sør for krysset har FV 662 en skarp kurve. Med tanke på frisikt har eksisterende kryssløsning større avstand til kurva og har derav bedre siktforhold. • På østsiden av krysset er det etablert en passeringslomme. Ved flytting av krysset må den flyttes tilsvarende og vil da ligge i utgangen av kurven. Dette vil medføre dårlig sikt inn mot passeringslommen. • Det er allerede etablert en busslomme på sørsiden av krysset.

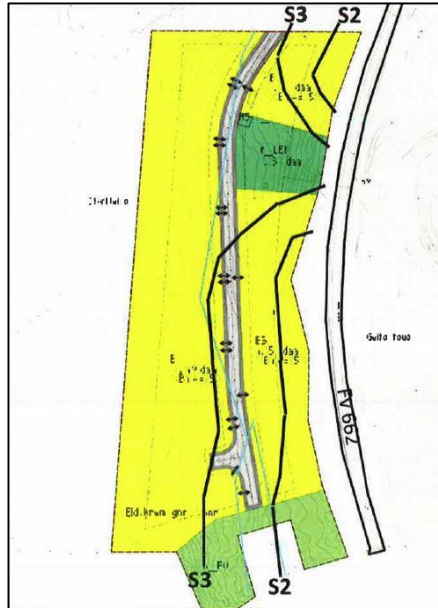
Det vil medføre en stor kostnad å bygge/flytte både krysset og busslomma med tanke på de terrengmessige forholda på stedet.

Frisikten skal være på 150 meter til begge sider, målt fra et punkt 10 meter inn i krysset.

Vegen videre ned til småbåthavna (V3) er vist omlagt i det nye planforslaget for å legge til rette for framtidig utbygging av området ned mot småbåthavna til boligformål, i samsvar med forslaget til ny kommuneplan. Utbygging av SB1 og SB2 til boligformål vil kreve ei omregulering. V3 trenger ikke omlegges før det eventuelt er klart for boligutbygging på området ned mot småbåthavna. Jf. rekkefølgekrav § 9.9 i bestemmelsene.

Universell utforming	I bestemmelsene § 3.5 er det satt krav om at prinsippa for universell utforming skal, så langt som mulig, legges til grunn innenfor reguleringsformåla ved utforming av trafikkanlegg, uteoppholdsareal m.m. Ut over dette gjelder universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i PBL og TEK 10.
Uteoppholdsareal	I det nye boligfeltet er det avsatt areal til felles lekeplasser, felles uteoppholdsareal og offentlig friområde. I tillegg får hver tomt/felt egne private uteoppholdsareal. Lekeplassen og uteoppholdsarealet skal opparbeides og ha innretninger som fremmer bruken.
Kollektivtilbud	To busselskap har busstilbud på denne strekninga: Atlantic Auto AS og Aukra Auto AS, til Molde, Gossen og Fræna.
Kulturminner	Rodesteinen får en mer sentral plassering ved starten av boligfeltet, på en midtrabatt i vege. Vi har ikke kjennskap til om dagens plassering er den opprinnelige, men vi ser det som viktigst at den blir bevart. Tufta står inne på lekeareal L1. Begge kulturminna reguleres til <i>hensynssone, bevaring kulturmiljø</i> .
Sosial infrastruktur	Boligutbygginga vil kreve noe økt kapasitet ved barnehage og skole. Det er stor byggeaktivitet ellers i Julsundet også, så dette prosjektet vil ikke være alene om å kreve økt kapasitet.
Plan for vann og avløp/el-forsyning	Området er ikke bebygd, så det må legges nytt ledningsnett i området som tilknyttes eksisterende vann- og avløpssystem og el-anlegg.
Plan for avfallshenting	Det opprettes felles avfallshåndtering for leiligheter i flermannsboliger. For eneboliger/tomannsboliger kan hver enkelt boenhet ha egen avfallshåndtering eller felles med boligfeltet ellers. Det er satt en rekkefølgebestemmelse om at plan for avfallshåndtering skal foreligge før utbygging.

Avbøtende tiltak/
løsninger ROS

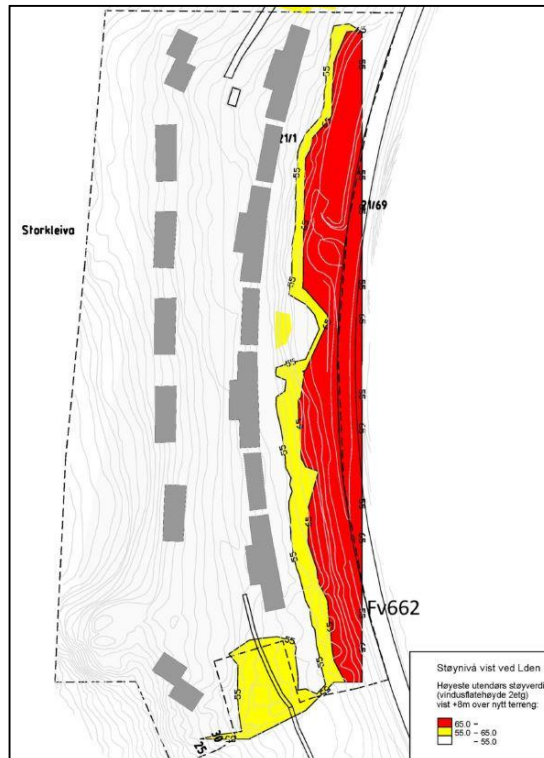


Skredfare:

Geolog Einar Anda har gjort en vurdering av skredfaren. Deler av området ligger innenfor sikkerhetsklasse S2 og S3. Sikkerhetsklassene er regulert inn på plankartet som *hensynssoner; ras- og skredfare*. Arealet innenfor sikkerhetsklasse S2 ligger utenfor byggegrensen langs FV 662 og blir derfor ikke bebygd. Jf. vedlagt rapport.

Støy:

Jf. Asplan Viak sin støyutredning. Støysonekartet viser at området og bygningene ligger i hvit sone og er skjermet av dagens terreng i overkant av boligbyggene. Støysonekartet fra rapporten:



Grunnforhold:

Asplan Viak har vurdert grunnforholda og konkludert med at det under vegetasjon og et jordlag på 0-40 cm befinner seg faste masser av stein og berg. Det antas ikke å være stabilitets- eller

setningsproblemer i planområdet. Jf. vedlagt rapport.

Rekkefølge- bestemmelser

I bestemmelsene er det satt følgende rekkefølgekrav:

- Før området blir opparbeidd skal det foreligge godkjent plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann og avløp).
- Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggetillatelse for hver enkelt tomt. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- Annen veggrunn . grøntareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende kjøreveg.
- Uteareal til boliger, inkludert biloppstillingsplasser og tilkomst skal etableres samtidig med oppføring av boligene og skal være ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest.
- Parkeringsplasser, slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende boligarealet tas i bruk.
- Lekeplassene skal være opparbeidd og tilrettelagt med sandkasse og benk før første bolig blir ferdigstilt. Lekeplassene skal sikres med gjerde før de tas i bruk.
- Det skal utarbeides en avfallsplan for hvert enkelt felt før utbygging av felt BB1, BK1 og BK2.
- Krysset ved fylkesveg 662 skal være opparbeidet etter kravene til frisikt og geometrisk utforming i handbok N100 før utbygging av boligtomtene kan starte.

7. KONSEKVENsutredning

Ikke aktuelt.

8. VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordna planer Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. Endra arealbruk er diskutert i møter med kommunen, fylkeskommunen og fylkeskommunen. Kommuneplanen er under rullering og i forslaget til ny kommuneplan er det tatt inn boligformål på gnr 21, bnr 1.

Landskap og stedets karakter Planområdet består i dag av tett vegetasjon, mens naboområda er utbygd med boliger, hytter og naust. Ved planlegging av prosjektet har det vært viktig å tilpasse utbygginga til eksisterende landskap og terreng, samt til friluftinteressene i Kobbevika. Det er derfor satt mer konkrete føringer for utbygginga i det nye planforslaget, blant anna:

- Bevaring av vegetasjon for å tilpasse boligutbygginga til friluftinteressene, skjerm friluftsområdet og boligfeltet fra hverandre og for at boligene ikke skal bli dominerende i landskapet.
- Byggehøyder er fastsatt/tilpasset i forhold til terrenget.

- Definert hvilke bygningstyper som tillates på hvert felt og krav til ensartet form/byggeskikk.
- U1 . et areal som kan utnyttes til boligformål er regulert til felles uteoppholdsareal for å bevare det grønne preget i stede for å bygge bolig på et areal hvor en bygning ville blitt godt synlig.

Det er satt en byggegrense på 15 m mot friluftsområdet. Innenfor dette området er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon. Vegetasjonen innenfor utbyggingsfeltene skal bevares så langt som mulig og boligens uteareal skal være naturtomt, ikke opparbeidd/ tilsådd gressplen. Dette for å etablere en skjerming mellom friluftsområdet og boligfeltet, for å bevare det «grønne» preget området har i dag og for at boligene ikke skal bli dominerende i landskapet.

Bevaring av vegetasjonen vil skape en buffersone som sikrer at en ikke får innsyn fra friluftsområdet og mot boligfeltet, og motsatt. Boligene blir ikke synlig fra strandsona eller fra stien ned til strandsona, en må ut på fjorden for å kunne se boligene. De vil eventuelt bli noe synlig fra haugen mellom Kobbavika og Saltrøa.

Fylkeskommunen skriver i sin merknad ved 2. gangs off. ettersyn at planomtalen gir lite informasjon om hvor høge bygningssfasader området kan få med dette forslaget. Planen åpner stort sett for toetasjes bygninger, mens det på BB1 kan føres opp lavblokk. Fylkeskommunen mener planforslaget mangler en grundig argumentasjon for at byggehøyder er fastsatt/tilpassa i forhold til terrenget. De oppfatter prosjektet som massivt i forhold til landskap og eksisterende bygninger i området og råder til at utbygginga skaleres ned i utnyttingsgrad og byggehøyde. Bebyggelsen på nedsiden av tilkomstvegen ligger omtrent en etasje over veggen. Veggen er ikke prosjektert, men terrenget er relativt flatt, så vi antar at den blir liggende omtrent slik vi har vist den. Utnyttingsgraden er ikke noe høyere enn frittliggende og konsentrerte boligområder i andre tilsvarende prosjekt. Byggegrensen mot FV 662 (30 m) og friluftsområdet (15 m), samt hensynssona for ras- og skredfare, reduserer det bebyggbare arealet mye så utnyttingsgraden bestemmes av det. Illustrasjonene som er vedlagt er vist fra fugleperspektiv. Om vi stiller oss nede på bakken, langs veggen ned til stranda eller på stranda, vil en ikke se bygningene overhodet. Vi viser for øvrig til vedlagte snitt som illustrerer planlagt utbygging.

Kulturminner og kulturmiljø

I dag står rodesteinen og tufta blant tett vegetasjon. Planen sikrer at de blir bevart på en god måte. Rodesteinen får en ny, sentral plassering.

Forholda til krava i kap. II i Naturmangfoldloven

En anser beiteområdene for rådyr til å være store og tilgjengelige i området ellers, slik at tapet av dette beiteområdet ikke har så stor konsekvens.

Vurdering av Naturmangfoldloven §§8-12

- Kunnskapsgrunnlaget (§8): Vi har ikke registrert arter eller naturtyper som er kritiske i forhold til rødlistearter eller truede naturtyper i naturbasen eller artsdatabanken. Vi vurderer derfor

at Naturmangfoldloven § 8 er ivaretatt.

- Føre-var-prinsippet (§9) kommer ikke til anvendelse da det ikke er risiko for alvorlig eller irreversibel skade.
- Samlet belastning (§10) vil økosystemet i dette tilfellet godt tåle.
- Kostnader ved forringelse (§11) inntreffer ikke.
- Teknikk og metoder (§ 12) ut over det som er vanlig ved utbygging er ikke aktuelt å ta i bruk.

Naturverdier og verdifull vegetasjon:

Ramnfloget, Geitastauo og Storkleiva; rik edellauvskog. Området er i dag påvirket av boligfelt, hyttebygging, naust, båthavn og fylkesveg. Problemstillinga blir om det foreslåtte tiltaket vil påvirke eller forringe naturverdiene ut over allerede eksisterende inngrep. Naturverdiene ligger hovedsakelig utenfor arealet som skal bebygges, men de kan bli påverka indirekte gjennom økt ferdsel og generell slitasje. Geitastauo er brattlendt og det er derfor tvilsomt om det vil bli ferdsel av betydning i området. Tiltaket vil derfor, etter vår vurdering, ikke forringe de registrerte naturverdiene slik at det er nødvendig med spesielle tiltak.

Rekreasjonsinteresser/
-bruk

Miljøverndepartementet utarbeida i 2013 en handlingsplan for statlig sikring og tilrettelegging av friluftslivsområder. I handlingsplanen er det vist til at fokuset på sikring/tilrettelegging av friluftsområder i nærmiljøet vil bli forsterket for at de sikrede områdene skal generere mest mulig aktivitet.

Statlig sikra friluftsområder kan ikke båndlegge bruken av naboareala. Da måtte staten i så fall også kjøpt disse areala. Utvikling av naboareal bidrar til økt bruk av friluftsområder, som staten har brukt midler på å kjøpe nettopp for at de skal brukes. Nekter man utvikling av nærområda til friluftsområda blir bruken av friluftsområda liten, de gror igjen og forfaller. Å skape gode bomiljø med gode gangforbindelser bidrar til økt bruk av friluftsområdet.

Planområdet brukes av turgåere i dag og de kan fortsatt benytte vegen gjennom feltet når boligfeltet er etablert. I enden av vegen blir det videre gangforbindelse sørover over friområdet og fra U1 ned til sjøen.

Ved parkeringsplassen nedenfor planområdet er det areal hvor kommunen/ fylkeskommunen kan legge til rette for ballplass eller lignende for friluftsområdets brukere og beboerne.

Uteområder

U1 hadde blitt ei ettertrakta tomt om den ble regulert til boligformål, på grunn av beliggenhet og utsiktsforhold. Men utbygger har valgt å bruke arealet til et felles uteopphaldsareal som alle beboerne kan ha glede av. Et samlingssted hvor beboerne legger til rette for de aktiviteter de ønsker. Hver tomt/felt får egne private/felles uteareal og hver boenhet får minimum en privat veranda/terrasse.

Trafikkforhold

Vegvesenet ønsker at dagens avkjøring opprettholdes. Atkomsten til gnr 21, bnr 1 må oppgraderes. Veggen ned til friluftsområdet/ småbåthavna (V3) er vist omlagt på plankartet for å legge til rette for framtidig utbygging av SB1 og SB2 til boligformål, i samsvar med forslaget til ny kommuneplan. Omlegging av V3 trenger derfor ikke skje samtidig med utbygging av gnr 21, bnr 1. Utbygging av SB1 og SB2 til boligformål vil kreve en ny reguleringsprosess.

I dag er det ca. 60-70 boenheter i området og når det nye boligfeltet er ferdig utbygd vil det bli ca. 50 nye. Det er etablert passeringslomme øst for avkjøringa, så det trafikktryggingstiltaket er på plass. Trafikken til det nye feltet vil ikke gå gjennom eksisterende boligområde, utbygginga medfører derfor bare økt trafikkbelastning i selve krysset til FV 662.

En nabo har påpekt at det vinterstid er problemer med å komme seg opp til krysset fra eksisterende boligfelt. Denne atkomsten er kommunal. Vegvesenet fremma innsigelse til dette ved 2. gang offentlig ettersyn. Stigningsforholda på sekundærvegen og frisiktsona er ikke i samsvar med vegvesenet sine krav. Krysset må opparbeides forskriftsmessig etter kravene i håndbok N100 før ytterligere boliger kan knyttes til dette krysset. Vegvesenet krever at dette må framgå i rekkefølgebestemmelsene og lengdeprofil må vedlegges for å synliggjøre stigningsforholdet.

Vi har tatt inn et nytt rekkefølgekrav for å imøtekomme innsigelsen. En enkel lengdeprofil er også vedlagt, men dette må prosjekteres mer detaljert senere før utbedringen av atkomsten startes. Siden dette er en eksisterende atkomst med bebyggelse på begge sider er det vanskelig å få til helt optimale stigningsforhold, så en må gjøre det beste ut av situasjonen og få til en så god forbedring som mulig.

Vegvesenet skriver i sin uttale ved 2. gangs offentlig ettersyn at ut i fra de data de har er regulert busslomme lite brukt i dag, men antakelig vil bruken bli større ved full utbygging av boligfeltet. Det er etablert en tosidig busslomme ca. 230 m nord for krysset med FV 662. Da det er relativt kort avstand, fra planlagt bebyggelse til toveisbusslommen, og boligområdet i tillegg ligger utenfor tettbygd strøk, mener Vegvesenet at behovet for regulert busslomme må diskuteres nærmere med busselskapa som kjører på strekningen. Busslommer må lokaliseres der tilgjengeligheten er størst for brukerne. I dette tilfellet mener Vegvesenet at det kan være tilstrekkelig at toveisbusslomma fremdeles blir benytta som busslomme for begge boligfeltene da hovedtyngda av bebyggelse er etablert nærmest den. Vi foreslår, med bakgrunn i uttalen fra Vegvesenet, å ta ut busslomma fra planen og ber kommunen om å tilføye busselskapa som høringspart.

Barns interesser

Barn og unge siner interesser blir etter vår vurdering godt ivaretatt i planforslaget. Tar en utgangspunkt i at det blir ca. 50 boenheter i boligfeltet er en innenfor anbefalingene om 25 m² lekeareal pr boenhet. Det etableres også et felles uteoppholdsareal og et friområde som kan benyttes til lek og aktiviteter. I tillegg er friluft-

området i Kobbevika i kort gangavstand. Det er dermed rikelig med gode og egne areal for barn og unge. Det er gang- og sykkelveg langs fylkesvegen til busstopp og Julsundet.

Sosial infrastruktur Tiltaket vil medføre noe økt belastning på kapasiteten ved skole og barnehage. Det er stor aktivitet innen boligutbygging i Julsundet generelt, så denne utbyggingen er ikke alene om å påvirke kapasiteten. Kommunen er i gang med et prosjekt for å utvide skolen og vurderer nye areal for framtidig barnehage, blant anna gjennom detaljplanen for Torhaugmyra øst.

Universell tilgjengelighet Kommunen må kontrollere at dette er ivaretatt i forbindelse med sin saksbehandling ved byggemelding.

ROS

Er det knytta uakseptabel risiko til følgende forhold:

Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?

Nei. Planområdet er vurdert av geolog og deler av området ligger innenfor sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf. vedlagt rapport). Sikkerhetsklassene er regulert inn på plankartet som hensynssoner. Arealet innenfor S2 skal ikke bebygges siden det ligger utenfor byggegrensen langs fylkesvegen.

Sikkerhetsklasse	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Sikkerhetsklasse S2 omfatter tiltak der et skred vil føre til middels konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer og/eller der det er økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser.

Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen:

- Enebolig, tomannsbolig og eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med maksimum 10 boenheter.
- Arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingsted hvor det normalt oppholder seg maksimum 25 personer
- Driftsbygning i landbruket
- Parkeringshus og havneanlegg

For bygninger som inngår i S2 kan kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal reduseres til sikkerhetsnivået som er angitt for S1. Dette fordi eksponeringstiden for personer og dermed faren for liv og helse normalt vil være vesentlig lavere utenfor bygningene.

Sikkerhetsklasse S3 omfatter tiltak der et skred vil føre til store konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det

normalt oppholder seg mer enn 25 personer og/eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen:

- Eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter
- Arbeids- og publikumsbygg/brakkerrigg/overnattingsted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer
- Skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon

For bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S3 kan det vurderes å redusere kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal til sikkerhetsnivået som er angitt for S2, dersom dette vil gi tilfredsstillende sikkerhet for tilhørende uteareal.

Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?

Nei. Vi viser til vedlagt rapport fra Asplan Viak hvor de konkluderer med at det antas å ikke være stabilitets- eller setningsproblemer i planområdet.

Jordressurser/
landbruk

Gnr 21, bnr 1 har ikke vært i bruk til aktivt skogbruksdrift. Det foreligger heller ikke planer om det, så en omdisponering av arealet til boligformål vil ikke gå på bekostning av skogbruksdrift.

Teknisk infrastruktur

Utbygger vil knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett, samt el-anlegg, i området. Detaljer rundt dette avklares senere.

Økonomiske
konsekvenser for
kommunen

Atkomsten ned til det eksisterende boligfeltet har dårlig stigningsforhold og vegvesenet stiller krav om at dette må utbedres før ytterligere boliger kan knyttes til krysset. Denne atkomsten er kommunal så det vil medføre utgifter for kommunen.

Interessemotsetninger

Vi har ikke avdekket interessemotsetninger ut over det som har kommet fram i merknader ved offentlig ettersyn.

9. INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL

Innkomne merknader ved 1. gangs offentlig ettersyn blir her kort referert og kommentert:

**Molde kommune,
seksjon arealplan,
datert 19.12.11**

Minner om at de har utarbeidd reguleringsplan for fritidsbebyggelse, som ligger inntil kommunegrensen, og forutsetter at plangrensen er sammenfallende med kommunegrensen.

Kommentar:

Ivaretatt siden plangrensen følger kommunegrensen.

**Statens vegvesen,
datert 09.01.12**

Den foreslåtte byggegrensen på 30 m fra fylkesveien aksepteres, om det er tilrådelig med hensyn til støy. Støyforholda må utredes

og eventuelle støytiltak må innarbeides i bestemmelsene. Lekeplassen er i enden av intern veg. Det bør opparbeides fortau for å sikre tryggheten til de myke trafikantene langs intern veg. Det må opparbeides trygg kryssing av kommunal veg som skal knyttes til den eksisterende gang- og sykkelvegen langs FV 662, slik at boligområdet har trygg tilgang til toveisbuslommen ca. 250 meter nord for det kommunale krysset. Det må her opparbeides gangfelt over den kommunale vegen. SVV varsler innsigelse på dette punktet. Det må inn som en rekkefølgebestemmelse til planen at dette må opparbeides før planområdet tas i bruk.

Kommentar:

Støyforholda er utredet av Asplan Viak og rapporten konkluderer med at planområdet ligger i hvit sone. Jf. vedlagt rapport.

Lekeplassen er flyttet. Det er avholdt møte med SVV hvor de øvrige merknadene ble avklart. Vi viser til ny uttale fra SVV hvor de skriver at eksisterende plassering av kryss til FV 662 bør beholdes.

**Møre og Romsdal
fylkeskommune,
datert 20.01.12**

Planomtalen oppfyller ikke krava i PBL. FK har derfor motsegn til planen. De har også merknader til den tekniske utføringa av plana.

Planområdet grenser til statlig sikra friluftsområde; et viktig tur- og badeområde, som er godt tilrettelagt og mye brukt. Planforslaget legger opp til boligutbygging vegg i vegg med friluftsområdet, ca. 40-70 m fra stranda. Vegetasjon ovenfor stranda vil til en viss grad skjerme mot boligene, men opplevelsen av å komme inn til og oppholde seg på stranda vil bli mye endra. Det er satt byggegrense mot sjø for den nederste tomtrekka, men planen har ikke noe fysisk skille som hindrer at bruken av tomtene i praksis «flyt» inn i friluftsområdet. Ikke minst vil hele boligfeltet være svært synlig fra størstedelen av halvøya mellom Kobbevika og Saltrøa og sterkt endre landskapsopplevelsen for alle som nyter friluftsområdet. Av hensyn til friluftinteressene i området har FK motsegn til planforslaget.

Det er påvist kulturminne fra nyere tid innenfor planområdet; en rodestein og ei tuft. Viktig at rodesteinen blir bevart, da den kan være en attraksjon for boligmiljøet. I utgangspunktet bør begge disse inngå i grøntområde med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Innenfor friluftsområdet, vest for planområdet, ligger ei stor gravrøys. Viktig at all byggeaktivitet og utfylling skjer innenfor regulert område og ikke berører friluftsområdet og gravrøysa. Lekeplass er avsatt i et til dels svært ulendt terreng. Planomtalen dokumenterer ikke at arealet lar seg opparbeide som funksjonelt og trygt lekeområde. De har motsegn til planen på dette punktet.

Kommentar:

Det er utarbeidd ny planomtale hvor Miljøverndepartementet sin sjekklister for planomtale er fulgt. Når det gjelder hensynet til friluftsområdet viser vi til planomtalen kapittel 6 og 8 hvor dette er nærmere omtalt/vurdert og til bestemmelsene hvor dette er satt en del føringer for opparbeiding av området for å ta hensyn til friluftsområdet.

Rodesteinen blir bevart i planforslaget. Den er foreslått flytta slik at den blir som en attraksjon for boligfeltet, slik FK foreslår i sin merknad. Tufta inngår i lekearealet og det er satt bestemmelser om at den skal ivaretas ved opparbeiding av lekearealet. Det er tatt inn et punkt i bestemmelsene som skal sikre at en ikke berører friluftsområdet og gravrøysa ved opparbeiding av boligfeltet.

**Fylkesmannen i Møre
og Romsdal, datert
26.01.12**

Kommunen har i saksbehandlingen ikke gjort overordna vurdering av om området bør bygges ut eller ikke. Er det sikra tilkomst til området og er vegrett avklart med grunneier?

I vest grenser planområdet til det statlig sikra Kobbevika friluftsområde. Området er verdsett som svært viktig og av regional verdi, som tur-, fiske-, bade- og nærmiljøområde. Etter FM si vurdering vil utbygginga virke negativt på friluftinteressene. Utbygginga vil sette et sterkt preg på et landskapsrom som i dag er relativt skjerma for vesentlige inngrep og aktiviteter. Boligene vil være spesielt synlige fra turområdet mellom Kobbevika og Saltrøa, for badende fra båt på vika og fra tilkomsten til friluftsområdet. De peker også på at utbygginga vil legge seg på tvers ved foten av Eiskremramnfloget, en massiv fjellformasjon med vesentlig landskapsverdi. Trass i fylkesvegen har området preg av å være tilnærma ubrudd fra Kobbevika og opp i fjellet. Opplevelsesverdiene på badestranda, for badende fra båt vil bli ringere med boligene i bakkant. Dette gjelder både synlige og hørbare aktiviteter og hvordan en vil oppleve å ha boligrekken rett opp i fra strand/sjøen. Mye kan også endre seg i siktforholda etter utbygging, både utsiktsrydding nedenfor boligene, anna rydding, eller på sikt mer åpne skogsuksesjoner.

Planområdet ligger også i et område registrert i Naturbasen som en viktig lokalitet med edellauvskog. Kommunen har ikke vurdert planen i forhold til Naturmangfoldloven § 7. FM vil ikke konkludere nå om de biologiske verdiene alene er grunnlag for motsegn til planen, men de går inn i FM si samla vurdering av planen. Ut i fra negative virkninger på friluftinteressene, landskap og biologisk mangfold er det FM sin konklusjon at området ikke bør bygges ut. FM har motsegn til hele planen. Kommunen bør vurdere om det er tjenlig å søke om statlig bidrag til innløsning av dette området, slik at en får sikra hele Kobbevika nedenfor fylkesvegen som et samla friluftsområde.

I tillegg har FM motsegn knytta til følgende mangler: Mangelfull

planomtale, manglende støyvurdering, manglende dokumentasjon på skredfare, manglende vurderinger etter naturmangfoldlova og vurderinger av barn og unge sine interesser.

Lekearealet i sørvestre hjørne av planområdet er ei lite sentral plassering. Det er bratte hammere på deler av arealet som gjør at en må vurdere hvor egna arealet er. Etter FM si vurdering bør det settes av et lekeareal mer sentralt i planområdet.

Kommentar:

Området er sikra tilkomst. Planområdet er utvida for å vise denne. Når det gjelder vegrett jf. jordskiftesaka det er referert til på side 9. Når det gjelder motsegn i forhold til hensynet og konsekvensene for friluftsområdet viser vi til de møter som er avholdt med blant anna FM og planomtalen kapittel 6 og 8 hvor dette temaet er omtalt/vurdert.

Edellauvskog og Naturmangfoldloven: Vi viser til planomtalen kapittel 5, 6 og 8 hvor dette er nærmere omtalt/vurdert. I det nye planforslaget er lekeplassen flyttet til en mer sentral plassering som er egnet til opparbeiding av lekeplass.

**Norges vassdrags-
og energidirektorat,
datert 03.02.12**

NVE fremmer motsegn siden det ikke er dokumentert at området kan bygges ut som planlagt med tilstrekkelig trygghet mot skred. Det er gjort ei enkel ROS-analyse hvor det er krysset av for at det ikke er snøskredfare. Steinskred er det vurdert til å være en viss risiko for på en mindre del nordvest på tomta, som ikke skal bebygges. Det er ikke gjort rede for hva som ligger bak skredvurderingene. Området er definert som potensielt fareområde for skred på skrednett og NGI sine kart. Det må gjøres ei nærmere vurdering av skredfaren.

NGU sitt løsmassekart viser at planområdet ligger innenfor område med tynn hav/strandavsetning. Det kan ikke utelukkes at det fins ustabile avsetninger med leire i grunnen. For å oppfylle krava om sikker byggegrunn råder NVE om at det gjennomføres ei geoteknisk vurdering for å avklare om det kan finnes kvikkleireforekomster eller område med dårlig byggegrunn. Dersom det i vurderinga ikke indikerer kvikkleire eller jordarter med sprøbruddegenskaper kan en se planen som klarert i forhold til slik skredfare. Blir kvikkleire påvist må det gjennomføres ei faregrads-evaluering/stabilitetsvurdering.

Kommentar:

Vi viser til Asplan Viak sin vurdering av grunnforholda, datert 19.09.12, og geolog Einar Anda sine vurderinger av skredfare, datert 24.05.12 og 12.11.13.

Mottatt merknad ved avgrensa melding om utvida planområde blir her kort referert og kommentert:

**Asbjørn Leirstad,
datert 24.08.14**

Leirstad vil ha en bekreftelse på at planutvidelsen ikke vil få noen innvirkning for hans eiendom. Han er forundret/skeptisk til at det tillates å sette såpass mye mer trafikk inn på nåværende vegkryss siden biltrafikken vinterstid har store problemer med å komme seg opp bakken fra Korsberget. Når det nå kommer betydelig mer trafikk inn fra høyre ved bakketoppen vil dette bli ytterligere forverret. 50 nye boenheter og trafikken fra småbåthavna utgjør nesten en dobling av dagens trafikk fra eksisterende boligfelt.

Kommentar:

Planområdets avgrensing følger Leirstad sin eiendomsgrense, med unntak av området rundt frisiktsonen. Krav til frisikt innenfor dette området blir ikke utløst av ny reguleringsplan, men følger også eksisterende vegkryss.

Når det gjelder økt trafikkbelastning på eksisterende kryss viser vi til planomtalens kapittel 8 hvor dette er omtalt.

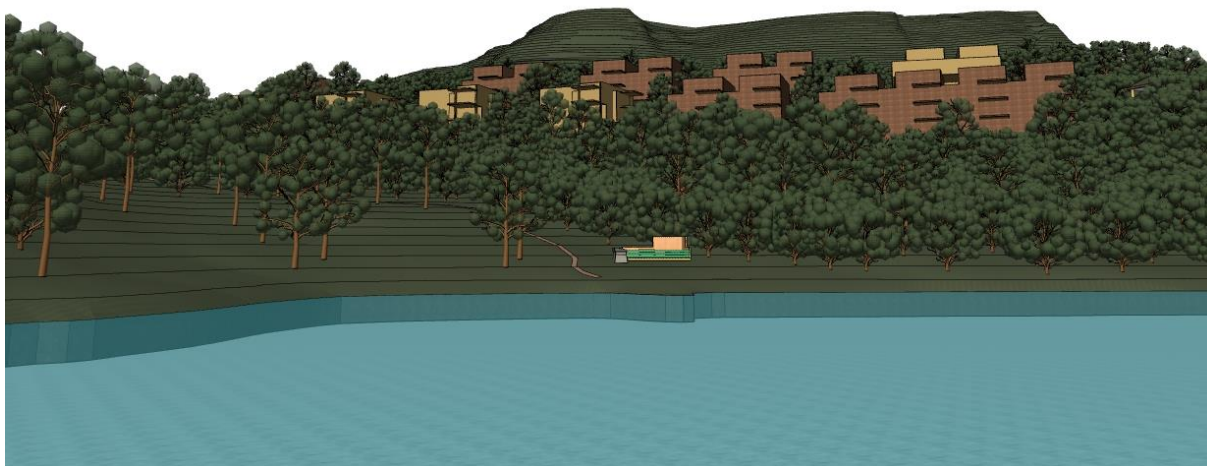
Innkomne merknader ved 2. gangs offentlig ettersyn blir referert og kommentert av kommunen i saksframlegget for Drift- og arealutvalget. Følgende har kommet med merknad:

- Istad Nett AS
- Noregs vassdrags- og energidirektorat, datert 17.10.14
- Statens vegvesen, datert 20.10.14
- Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 07.11.14
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 12.11.14
- Oliver Eidskrem, datert 05.11.14

10. SJEKKLISTE FOR VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET

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 flodbølger som følgje 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 følgje 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)?		
Omgivnad	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	Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågareliggande område?	X	
	d	Anna (spesifiser)?		
Verksemdsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området mangelfull slökkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?	X	
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt 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 høgspenlinjer?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatt?	X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	X	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?		
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

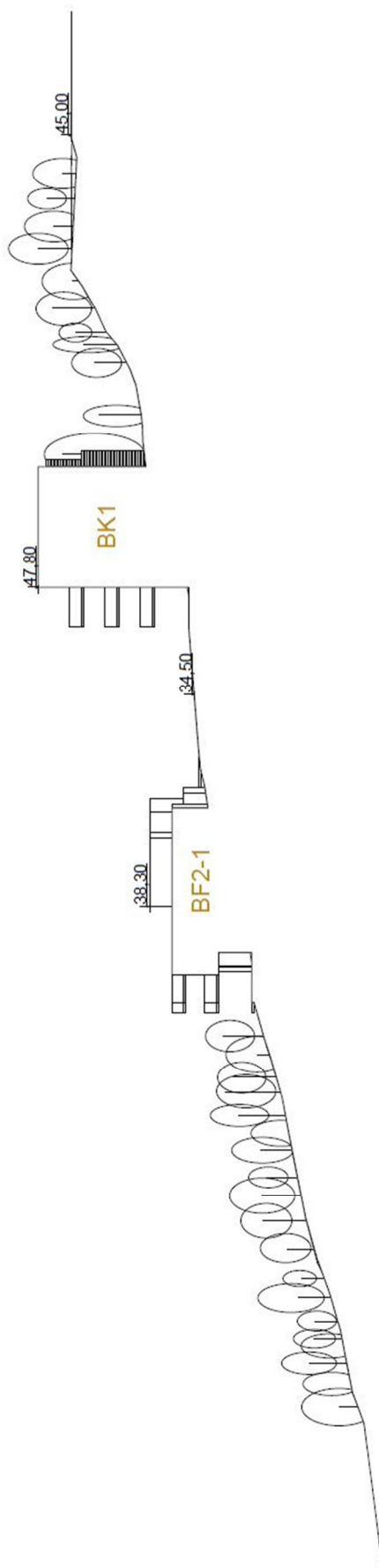
11. ILLUSTRASJONER, SNITT OG LENGDEPROFIL



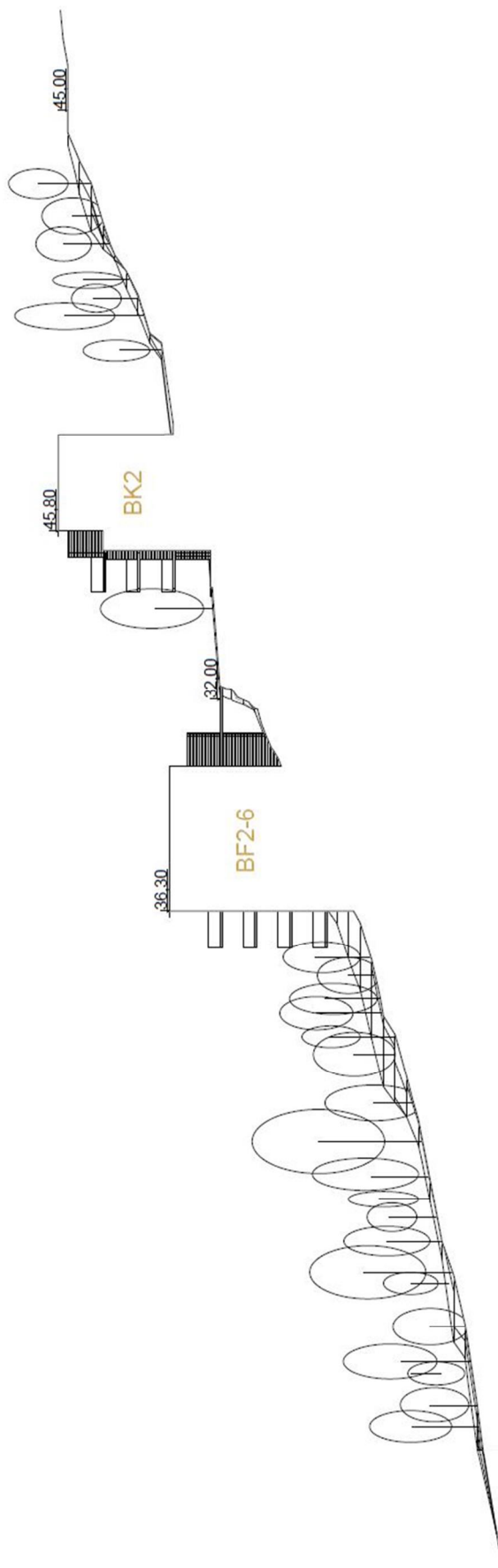
Illustrasjonen viser området sett fra fjorden



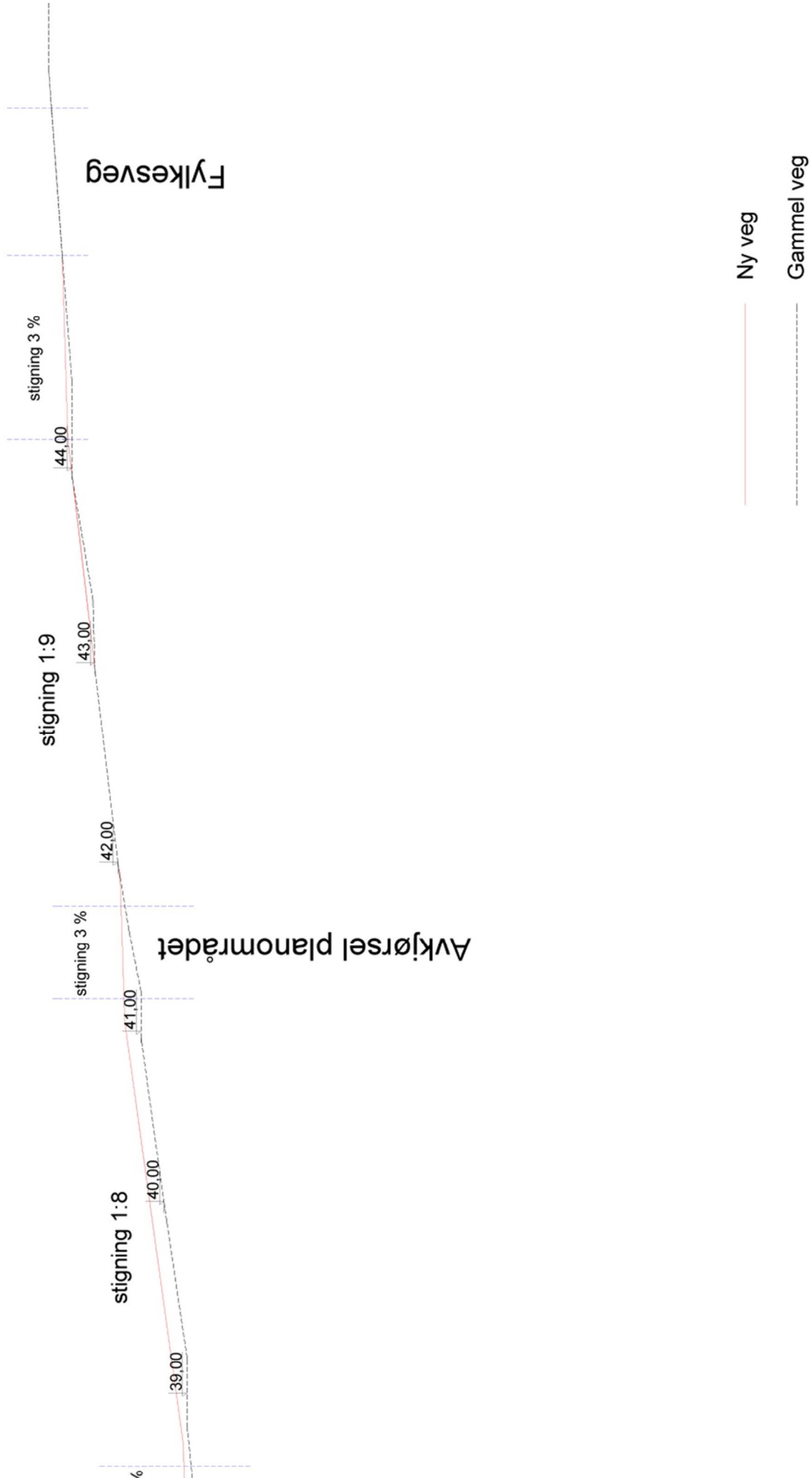
Illustrasjonen viser fellesplassen i sør



Snitt 1



Snitt 2



Lengdeprofil adkomstveg