

**KUNNGJØRING - OPPSTART DETALJREGULERING FOR
BLOMVIKA/NORDSTRAND, PLANID:2023002,
GISKE KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Blomvika/Nordstrand, PlanID: 2023002, Giske kommune.

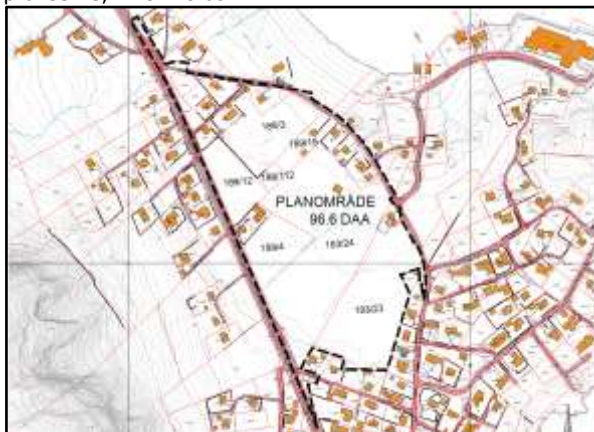
Området er hovedsakelig uregulert, men overlapper mindre arealer av gjeldende naboplaner. Planen deler grense med planen «Gang-Sykkelveg langs RV658(no FV131) frå Valderhaugstrand ferjekai til Gjøvsund vegkryss», PlanID 1982003. I tillegg har planen felles grense med planen «Oksneset – Valderøya» PlanID 2005006, samt overlapper sistnevnte plan i kryssområder. Naboplanen «Oksneset», planID 1977001, overlappes langs sørøstlig grense.

Arealet er i kommuneplanen avsatt til fremtidig og nåværende boligbebyggelse, samt uteoppholdsareal. Det er også lagt inn ny samleveg i kommuneplanen (Vva_1) med rekkefølgeføresegn om utbygging før byggetillatelse for nye områder. Planområdet har hensynssone Hva_810_4 som krever felles planlegging. Området ligger også innenfor sikringssone H_190_3 som gjelder høyderestriksjoner rundt Ålesund lufthavn, Vigra. Kommuneplankartet har gul støysone mot fylkesvegen.

Intensjonen med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert og frittliggende bebyggelse, samt lekeareal og vegareal. Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 15.09.23. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.giske.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 23.05.24.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til grunneiere, naboer, gjenboere og offentlige instanser

Ålesund: 16.04.24

**VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR BLOMVIKA/NORDSTRAND,
PLANID:2023002, GISKE KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Blomvika/Nordstrand, PlanID: 2023002, Giske kommune.

Området er hovedsakelig uregulert, men overlapper mindre arealer av gjeldende naboplaner. Planen deler grense med planen «Gang-Sykkelveg langs RV658(no FV131) frå Valderhaugstrand ferjekai til Gjørund vegkryss», PlanID 1982003. I tillegg har planen felles grense med planen «Oksneset – Valderøya» PlanID 2005006, samt overlapper sistnevnte plan i kryssområder. Naboplanen «Oksneset», planID 1977001, overlappes langs sørøstlig grense.

Arealet er i kommuneplanen avsatt til fremtidig og nåværende boligbebyggelse, samt uteoppholdsareal. Det er også lagt inn ny samleveg i kommuneplanen (Vva_1) med rekkefølgeføresegn om utbygging før byggetillatelse for nye områder. Planområdet har hensynssone Hva_810_4 som krever felles planlegging. Området ligger også innenfor sikringssone H_190_3 som gjelder høyderestriksjoner rundt Ålesund lufthavn, Vigra. Kommuneplankartet har gul støysone mot fylkesvegen.

Intensjonen med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert og frittliggende bebyggelse, samt lekeareal og vegareal.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 15.09.23. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.giske.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 23.05.24.

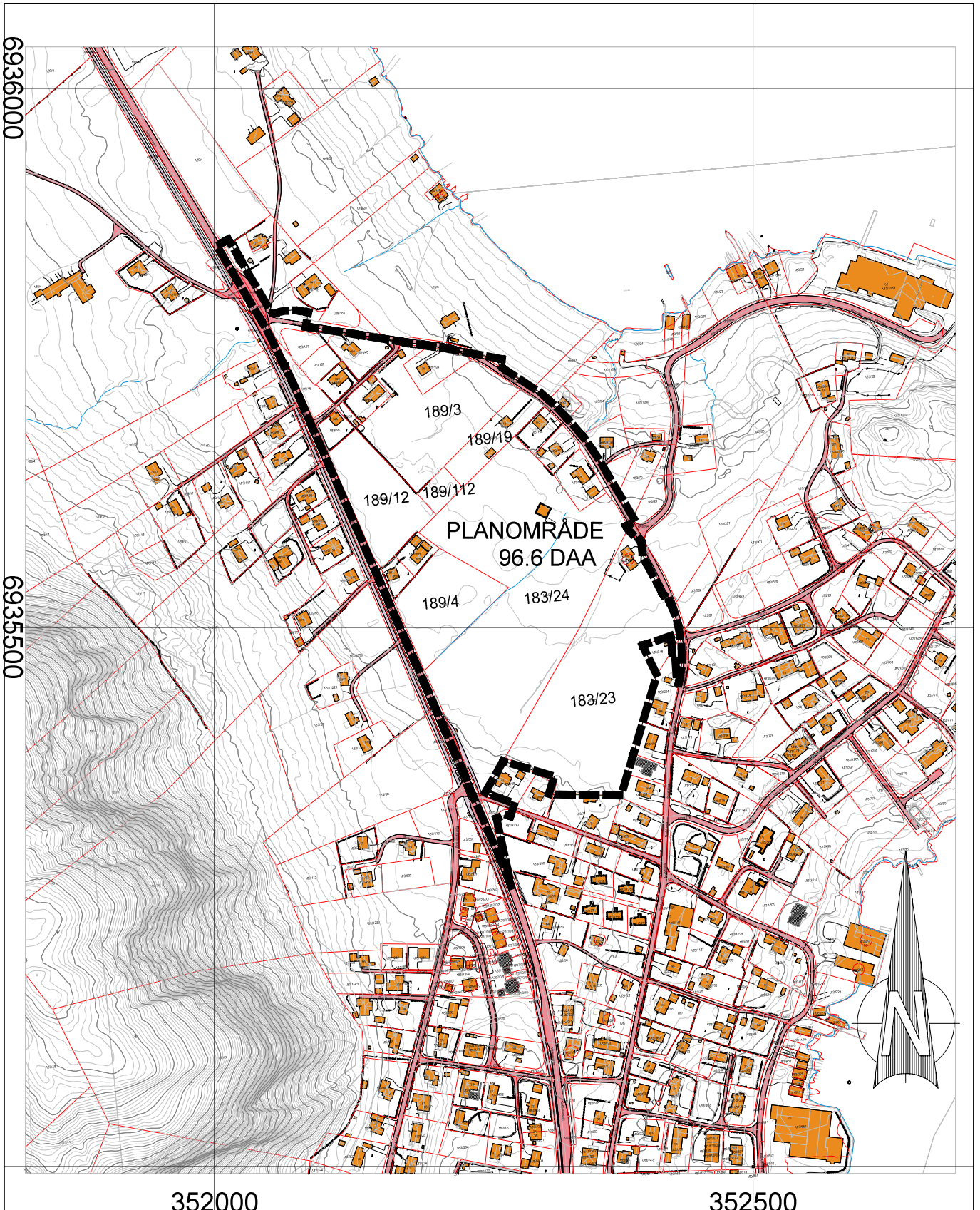
Med vennlig hilsen



proESS AS


Vedlegg:

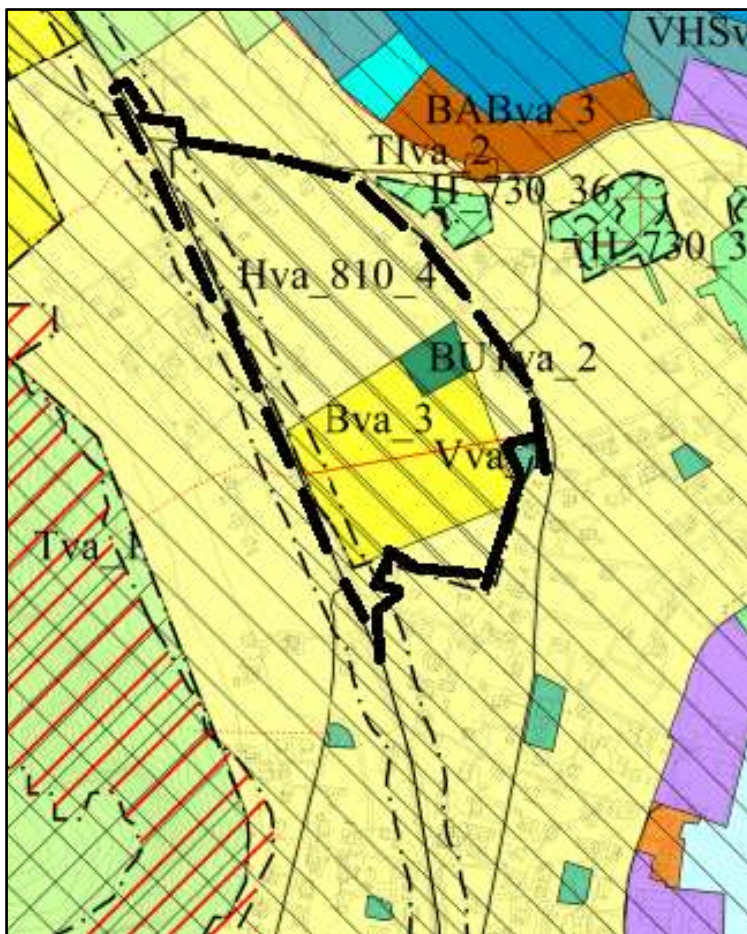
- A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
- B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan
- C: Kart som viser planavgrensning ift. ortofoto og oversiktskart
- D: Referat oppstartsmøte
- E: Vedr. samferdsel fra fylkeskommunen
- F: Vedr. byggegrense
- G: Vedtak om oppstart



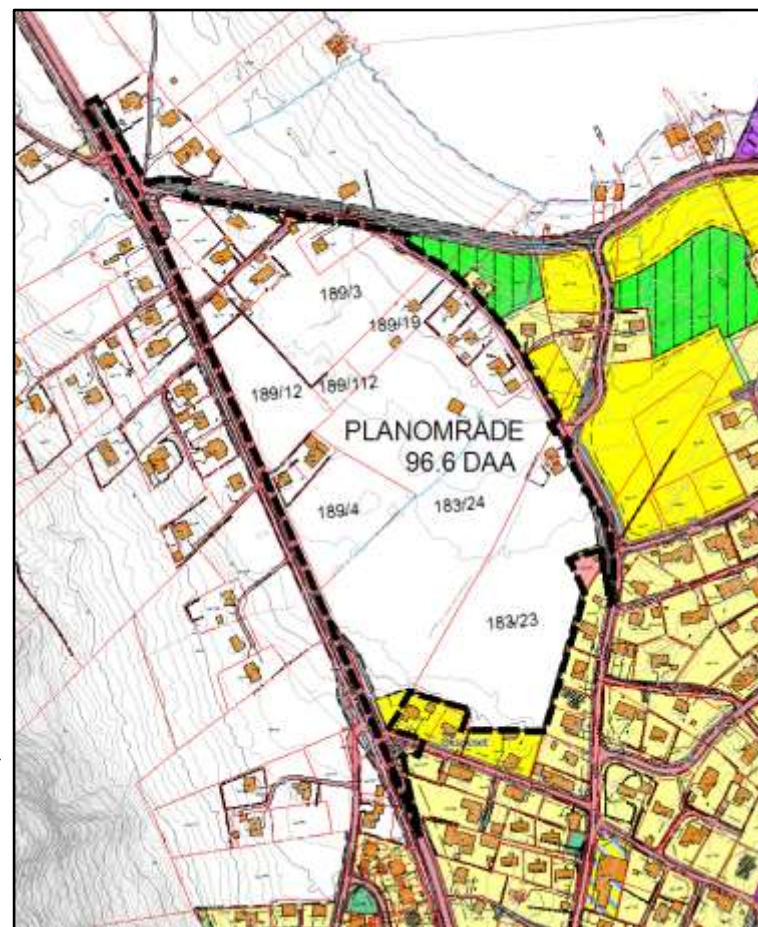
**DETALJREGULERING FOR
 BLOMVIKA/NORDSTRAND**
 PlanID: 2023002
 GISKE KOMMUNE

PLANGRENSE I GRUNNKART

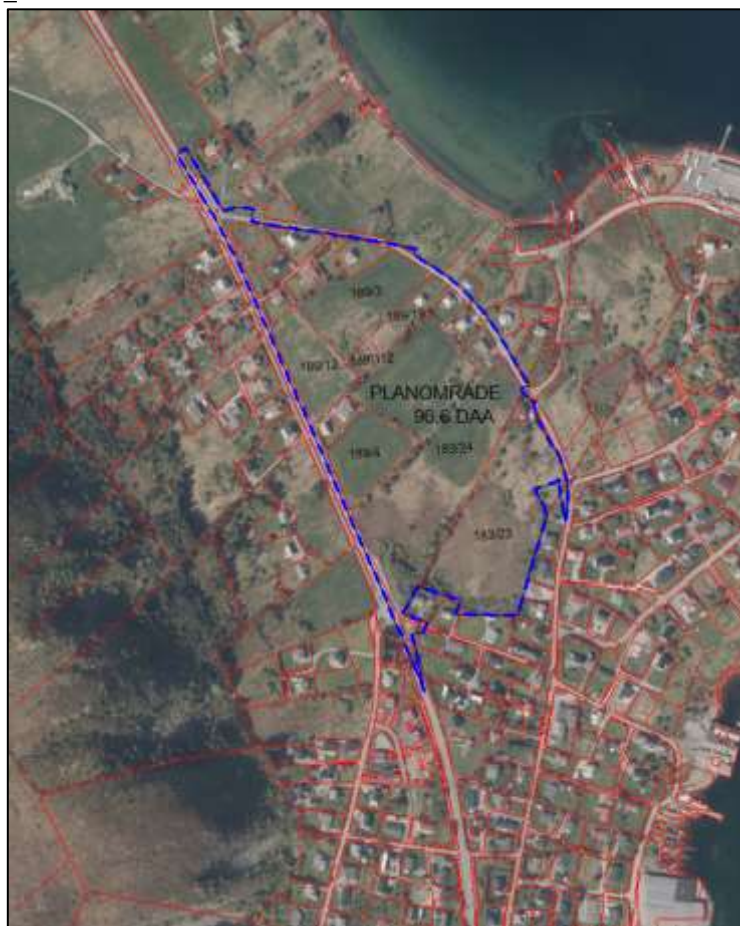
VEDLEGG A				 Erstatning for: Erstattet av:
Dato 09/04/24	Konstr./tegn mhs	Godkjent	Målestokk 1:5000	
EUREF89 - SONE 32				901
OPPSTARTMELDING				
Henvising:		Beregning:		



Figur 1 Til venstre.
Planområdet er vist
med stiptet linje i
gjeldende
kommuneplan.



Figur 2 Til høyre:
Planområdet er vist
med stiptet linje i
gjeldende
reguleringsplan.



Figur 1 Til venstre:
Planområdet er
vist med stiplet
linje i ortofoto.



Figur 2 Til høyre: Planområdet
er avmerket med rød sirkel i
oversiktskart.



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Sindre Øen

Dykkar ref

Vår ref.: 23/7357 - 2

Dato: 15.09.2023

Referat fra oppstartsmøtet - for gbnr. 189/3, 189/4, 189/12, 189/19, 189/23, 189/24, 189/112 m.fl

Referat frå oppstartsmøte

Plannamn og planID :	gbnr. 189/3, 189/4, 189/12, 189/19, 189/23, 189/24, 189/112 m.fl Detaljplan for gbnr 189/3, 4, 12, 23, 24 m.fl. – planID: 2023002
Møtestad / dato:	Giske rådhus, 25.08.2023
Til stades:	<u>Frå kommunen:</u> Per Inge Aakvik, Andre Hildre, Gerd-Alice Blindheim, Rolf Martinsen. <u>Fagkunnig plankonsulent:</u> Sindre Øen <u>Forslagstiller:</u> Asbjørn Dyb, Ola Storheim, Hanne Storheim, Jon Eriksen, Hugo Valderhaug
Plantype	Detaljregulering
GNR/BNR	189 189/3, 4, 12, 19, 23, 24, 112 med fleire 3
Føremålet til planen	Tilrettelegge for for utbygging av konsentrert- og frittliggende bustader, med leikeområder og uteopphaldsarealer elles.

Gjeldande plangrunnlag for området (namn og dato)

Kommuneplanen sin arealdel	Kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune 2018-2030.
Kommunedelplan	
Områderegulering	



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Reguleringsplan	
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	<ul style="list-style-type: none">• Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging• Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø• Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene• Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen• Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag• Fylkesplan Møre og Romsdal• Andre:
Pågåande planarbeid	Nord for foreslått planområde er det starta ein områdeplan for Gjøvsund/Sætra med planID 2018007. Når vegen i nord takast med i planavgrensinga vil planane overlape noko. Vi ser ikkje noko problem i det.
Planen vil heilt/delvis erstatte følgande plan(er):	Planen vil erstatte noko av reguleringsplan «Oksneset – Valderøya» med planID 2005006. Det er og mulig at endelig plangrense også vil berøre reguleringsplan «Gang-Sykkelveg langs RV658(no FV131) frå Valderhaugstrand ferjekai til Gjøvsund vegkryss» med planID 1982003. Sosi-fil av plangrense er ikkje mottatt enda.

Arealet er i kommuneplanen avsatt til framtidige og nye bustader, med tilhøyrande områdeleikeplass. Det er og lagt inn ny samleveg i kommuneplanen (Vva_1) med rekkefølgeføresegn om utbygging før byggjeløyve for nye områder. Området som er levert inn planainitativ for ligg under omsynssone Hva_810_4 som krever felles planlegging. Området ligg også innafor sikringsone H_190_3 som gjeld høgderestriksjonar kring Ålesund lufthamn, Vigra. Det er og lagt inn gul støysone mot fylkesvegen.

	JA	NEI
Vil planen samsvare med overordna plan?	x	
Utløser planen krav til konsekvensutgreiing/planprogram?		x
<i>Sjå Forskrift om konsekvensutredninger §§6, 7 og 8</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten		
<input type="checkbox"/> Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart		
<input type="checkbox"/> Krav om konsekvensutredning etter pbl. §4-2		
Merknader: Planen vil samsvare med overordna plan.		

Avgrensinga til planen



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Giske GISKE kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	
Kommunen sine innspel til avgrensing	Begge kryssa (nord og sør) burde vere med i avgrensinga, og bli sentrale i planen. <ul style="list-style-type: none">- Avgrensinga må følge arealformåls grensene (evt planavgrensinger) til tilstøtande planar.- Unngå overlapp og glipper.- Kommunen ønsker sosi-fil av avgrensing tilsendt før varsling av oppstart.

Viktige utgreiingsbehov

Planfaglege vurderingar	Kommunen ønsker at maks antall bueiningar oppgis i føresegna. Arealreknskap.
Barn/unge, eldre, og funksjonshemma sine interesser	<i>Jf. statlege retningsliner på desse felta.</i> Universell utforming Minner om at 80% tilgjengeleg bueiningar (jf. KPA kap. 2.13) Leikeareal etter kommuneplanen sine krav (jf. KPA kap. 2.12). I arelplankartet til kommuneplanen er områdeleikeplassen lagt inn med ein størrelse på om lag 2,8 daa. I vurderinger kring barns bruk av området, sjekk også om det er gjort registreringer i Barnetråkk frå 2015.
Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	I FKB er det registrert dyrkbar jord i området. Det må gjerast gode vurderingar knytt til dette temaet (gjerne noko meir utdjupande enn at arealet er avsett til bustad i KPA). Det er viktig med berekraftig forvaltning av jordbruksarealer. (Ny jordvernstrategi - nytt skjerpa mål for jordvern - regjeringen.no). Planen må legge opp til ein berekraftig bruk av arealet.
Naturmangfald-vurderingar	Det må i planen gjerast vurderingar knytt til naturmangfaldlova. Det er i området registrert myr i FKB-AR5 og i Lausmassetkartet til NGU. Myr og karbonlagre bør ikkje byggast ned. Dersom myra tørkast ut, kan det gå utover mange bustadar sør for området. Her må det gjerast grundige vurderingar. Spesialfagfelt, hente spesialkompetanse dersom myr skal byggast ut.
Kulturlandskap og kulturminne	
Samfunnstryggleik og beredskapsmessige vurderingar - ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må sjekkast av forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må bli vurdert nærare. Området ligg i aktsemdskartlegginga frå 2019 (). Aktsemd for områdeskred gjeld på et lite område, medan det er aktsemd for marin leire på heile. Kvikkleire må vurderast.
Strandsone, sjø og vassdrag.	



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Veg- og tekniske tilhøve, trafikktryggleik	<p><i>Veg for tilkomst</i></p> <p>Det er meininga at krysset på sørsida (Grovenbakken) skal stengast (jf. KPA kap 2.8 Rekkefølgekrav) og at avkøyrsla som er lagt inn i KPA skal vere gjennomkøyringsveg gjennom feltet. Den skal fungere som ny tilkomstveg til Oksneset.</p> <p>Veg i nord er tenkt noko endra, slik den kjem meir vinkelrett på fylkesvegen. Kommunen ønsker at også denne blir med i planen.</p> <p><i>Kollektivløysingar</i></p> <p>Der er regulert inn ei busslomme rett aust for foreslått planavgrensing. Her ønsker grunneigar å regulere om til kantstopp, dette har FRAM uttalt seg positivt til ettersom det ikkje er mykje trafikk der. Kommunen foreslår å ta dette med i planen.</p> <p><i>Trygg skuleveg</i></p> <p>Vedlagt ligg tilbakemeldinga frå samferdselsavdelinga hjå fylkeskommunen.</p> <p>Forslagsstiller ønsker at byggegrensa mot fylkesveg skal vere mindre enn det veglova opnar for. Dette er noko fylkeskommunen må godkjenne. Fylkeskommunen har ikkje uttalt seg om byggegrense enda.</p>
Kommunaltekniske anlegg (vatn, straum, avløp)	<p>Konsulent bør ha tett kontakt med VA. Kommunen skal ha motatt godkjent teknisk plan/VA-rammeplan før offentlig ettersyn.</p> <p>Overvatn: Open løysing i bekk ned til sjøen.</p> <p>Det ligg pumpestasjon i Blomvika. Eksisterande løysingar har grei nok kapasitet for utbygging som foreslått i planinitiativet (men ved vidare utbygging kan pumpeleidninga trenge oppgradering). Det må byggast infrastruktur internt i feltet som kan kople seg på det kommunale anlegget.</p> <p><i>Utbyggingsavtale</i></p>
Folkehelse (støy, forureining mv.)	<p>ÅDT har økt. Må vere obs på at støygrensa kan ha auka sidan i fjor. Det må gjerast støyvurdering. <i>Kart for vegstøy langs riks- og fylkesveger: Støysoner for riks og fylkesveger (arcgis.com)</i></p>
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	<p><i>Jf. kommuneplanen kap. 2.17</i></p> <p>Høgder på bygg er ikkje bestemt enda. Planinitiativet som er innsendt til kommunen viser til høgdeavgrensingane i plan- og bygningslova. I Giske kommune er det vanleg med mønehøgde på 8 meter og gesimshøgde på 7 meter (jf. KPA kap. 3.1). Høgder skal avklarast i planprosessen.</p> <p>Dei tenker ulike tak og ulike hustyper.</p>
Trong for utbyggingsavtale	<p><i>Teknisk infrastruktur</i></p>



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Særskilt trong for medverknadsprosessar	<i>Giske kommune oppfordrar til medverknad utover plan- og bygningsloven sine krav (jf retningslinje i kommuneplanen kap 2.21). Dette kan til dømes vere møte /synfaring i samband ved varsel om oppstart.</i>
Anna	<i>Nok plass i skule og barnehage?</i>

Plankrav
<ul style="list-style-type: none">- Kopi av av annonsetekst (varsel om oppstart) skal sendast kommunen. Oppstart skal også varslast på heimesida til kommunen.- Krav om VA-rammeplan før offentlig ettersyn (Sjå vedlegg B1 i » Giske (va-norm.no))- Renovasjonsplan- Plandokument skal vere på nynorsk (kryss av kva kommunen krever)<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Plankart (PDF og sosi-format)<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsføresegner (i pdf og redigerbart tekstdokument)<input checked="" type="checkbox"/> Planomtale<input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse (i planer for utbygging)<input checked="" type="checkbox"/> Kopi av innkomne merknader, med forslagstillar sine kommentarer<input type="checkbox"/> KU<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonar- Andre krav:<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Rammesøknad<input checked="" type="checkbox"/> Rapportar/undersøkelser: <u> Støyvurdering Kvikkelire </u> (skriv kva) <p><i>Eventuelle geotekniske rapportar skal også leverast til NADAG i forbindelse med høyring. I tillegg skal konsulenten melde inn nye kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE i forbindelse med høyring.</i></p>

Kart	JA	NEI
Er kartgrunnlaget mangelfullt slik at det er behov for ny kartlegging?		x
Må eiendomsforholda i planområdet klargjerast?		x
<ul style="list-style-type: none">- Planframstilling skal vere som digitalisert plankart (SOSI-standard).- Om krav til innhald, utforming, format m.m., sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål, og vedlagt karttekniske krav frå kartverket.- Kommunen ber om sosi-fil av planavgrensinga før varsling av oppstart, og feilfri sosi-fil av planforslaget før vedtak om offentlig ettersyn.		

Anna	JA	NEI
Føreset tiltaket utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg?	x	
<i>Varslingsliste – e-torget (nabovarsling)</i> <i>Kjøp av kartgrunnlag – e-torget</i> <i>Relevante temaplaner og kommunedelplaner</i>		
Rolf vil sende over dwg og sosi av VA-data Gerd-Alice vil sende tilgrensande planavgrensinger i sosi (for sømløst plankart)		



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Framdrift*

Planlagt dato for varsling	Møtekalenderen for Teknisk utval ligg tilgjengeleg på kommunen si heimeside: Møteplan 2023 - Giske kommune - Hovedportal
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	
Fyrstegongs handsaming i Teknisk utval	<i>Kommunen vil følgje gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs fyrstegongs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke</i>
Offentleg ettersyn	Etter ferdigbehandling og vedtak om offentlig ettersyn i teknisk utval, legg kommunen planen ut på høyring i minst 6 veker.
Andregongs handsaming i Teknisk utval	
Endeleg planvedtak i kommunestyret	

* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

Plangebyr

Handsaming av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med Giske kommune sitt gebyrregulativ. Dette finn ein på www.giske.kommune.no.

Fakturaadresse

Navn:
Adresse:
Postnr:
Org. nr:

I møtet var det ikkje klart kven som skulle stå som fakturamottaker. Forslagstillere skal gi kommunen tilbakemelding om kven som skal ha faktura for oppstartsmøte og saksbehandling. Kommunen ber om å få tilsendt denne informasjonen før vedtak og varsling om oppstart.

Stadfesting og atterhald

Vi gjer merksam på at oppstartsmøtet har karakter som gjensidig orientering og at det ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotester, utsegner frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av sakshandsamingsprosess.

Referat godkjent og kopi motteke

.....
Underskrift tiltakshavar



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

.....
Underskrift sakshandsamar

Med helsing

Gerd-Alice Blindheim
arealplanleggjar
tlf.:
e-post: Gerd-Alice.Blindheim@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
12.09.2023	tilbakemelding på spm om samferdseltema

Emne: VS: Kartutsnitt Nordstread
Til: Gerd-Alice Blindheim <Gerd-Alice.Blindheim@giske.kommune.no>
Sendt: 04.09.2023 11:21:50
Fra: Per Inge Aakvik <Per.Inge.Aakvik@giske.kommune.no>

Fra: Mona Skram Rustad <mona.skram.rustad@mrfylke.no>
Sendt: onsdag 30. august 2023 13:13
Til: Per Inge Aakvik <Per.Inge.Aakvik@giske.kommune.no>
Emne: SV: Kartutsnitt Nordstread

Hei Per Inge!

Viser til telefonsamtale forrige uke ang. oppstart av planarbeid på Nordstrand i Giske kommune. Flott at dere tar kontakt tidlig i prosessen!

Her er samferdsel sin tilbakemelding på spørsmål som ble reist:

1. Vi ønsker primært ikke ekstra kryss inn på fylkesvegen. Evt. eksisterende kryss som er tenkt brukt som tilkomst til boligområdet må tas med i oppstartomrisset og reguleres inn. Vi minner om at planområdet må inkludere hele frisiktsonene i avkjørsler/kryss til fylkesvegen. Frisiktsoner skal ha egne bestemmelser, samt bli tallfestet, helst i plankart, eventuelt i bestemmelser.
2. Det er ønskelig med færrest mulig kryssinger av fylkesvegen. Plassering må vurderes ut fra løsning av internveger og gangforbindelser slik at man får trygge ganglenker for myke trafikanter innenfor planområdet med tanke på både tilrettelagte krysningspunkt, holdeplasser og skoleveg. Kryssingen må vurderes plassert der strømmen av myke trafikanter forventes å gå/sykle til viktige handels-, utdannings- og sørvistjenester for å unngå villkryssing, og ikke bli en omveg.
3. Når det gjelder gang- og sykkelveg på østsiden av fylkesveg 5958 bør det gjøres en vurdering av løsninger i tilgrensende reguleringsplaner og evt. om det er noe krav om dette i kommuneplanens arealdel. Spørsmålet bør også sees i sammenheng med planforslagets løsning av gangforbindelser internt i planområdet og trygge ganglenker som nevnt i pkt. 2).
4. Vi er positive til en sanering på vestsiden av fylkesveg 5958, men er ikke noe vi krever i forbindelse med denne reguleringen.
5. Derimot må planforslaget se på muligheten for sanering av avkjørsel fra gbnr. 183/61 + 183/809 og gbnr. 189/15.

Det er bare å ta kontakt dersom du lurer på noe!

Mona Skram Rustad
rådgivar
fylkesvegavdelinga – plan og trafikk
Møre og Romsdal fylkeskommune

Tlf. 71 28 05 17
mona.skram.rustad@mrfylke.no
www.mrfylke.no



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Fra: Per Inge Aakvik <Per.Inge.Aakvik@giske.kommune.no>

Sendt: torsdag 24. august 2023 09:33

Til: Mona Skram Rustad <mona.skram.rustad@mrfylke.no>

Emne: Kartutsnitt Nordstread

Med helsing



Giske kommune
Teknisk eining

Per Inge Aakvik

Kommuneplanleggar

tlf: 984 73 101

epost: per.inge.aakvik@giske.kommune.no

www.giske.kommune.no

Sindre Øen

Fra: Gerd-Alice Blindheim <Gerd-Alice.Blindheim@giske.kommune.no>
Sendt: fredag 20. oktober 2023 16.23
Til: Sindre Øen
Emne: Planarbeid Nordstrand, PlanID: 2023002

Hei

I plansaka som vart halde oppstartsmøte for den 25.08.23 har vi no fått svar frå fylket angående spørsmål om byggegrense mot fylkesvegen. Dei skriv at dei kan akseptere ei byggegrense på 20 meter under føresetnad av at støykrava i retningslinje T-1442 tilfredsstillast.

Vi ber om fakturamottakar og sosi-fil av avgrensinga.

Deretter kan vi, dersom de tenker å gå vidare med saka, lage ei sak om oppstart til teknisk utval.

Helsing



Giske kommune
Teknisk eining

Gerd-Alice

tlf: 98 06 67 77

Blindheim

epost: Gerd-Alice.Blindheim@giske.kommune.no

Arealplanleggar

www.giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Sindre Øen

Dykkar ref

Vår ref.: 23/7357 - 10

Dato: 20.03.2024

Vedtak om oppstart

Det er gjort vedtak i saka om detaljreguleringsplan Blomvika/Nordstrand med planID: 2023002. Sjå vedlegg.

Med helsing

Gerd-Alice Blindheim
arealplanleggjar
tlf.:
e-post: Gerd-Alice.Blindheim@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
20.03.2024	Oppstart av detaljplan Blomvika/Nordstrand



GNR-189/3, K2-
L12, PlanId-
2023002,
PlanNavn-gbnr.
Arkiv: 189/3, 189/4,
189/12, 189/19,
189/23, 189/24,
189/112 m.fl,
PlanType-35
JournalpostID: 24/2462
Sakshandsamar: Gerd-Alice
Blindheim
Dato: 08.02.2024

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval

Teknisk utval

Møtedato

14.03.2024

Saknr

024/24

Oppstart av detaljplan Blomvika/Nordstrand PlanID: 2023002

Innstilling:

Teknisk utval vedtek oppstart av detaljreguleringsplan på Nordstranda.

Planen får namnet "Blomvika/Nordstrand". I tillegg til vedlagt planomriss skal plangrensa også inkludere gbnr. 189/4.

Vedtaket gjerast med heimel i plan- og bygningslova kapittel 12. Planen skal utarbeidast i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Grunnlaget for vedtaket ligg i saksutgreiinga.

14.03.2024 Teknisk utval

Tilleggsforslag frå Louise Haahjem (H): "*Det har vært stor utbygging i området Blomvika/Oksneset/Nedre Nordstrand som belaster blant annet vegen Nordstranda og Grovenvegen m.fl. og utfordrer trafiksikkerhet og fremkommelighet for beboere og bedrifter.*"

I den nye reguleringen av Blomvika/Nordstrand må en også legge en plan for bedre trafikkavvikling i hele området Nedre Nordstranda/Blomvika/Oksneset."

Innstilling med tillegg vart samrøystes godkjend.

TU - 024/24 Vedtak:

Teknisk utval vedtek oppstart av detaljreguleringsplan på Nordstranda.

Planen får namnet "Blomvika/Nordstrand". I tillegg til vedlagt planomriss skal plangrensa også inkludere gbnr. 189/4.

Vedtaket gjerast med heimel i plan- og bygningslova kapittel 12. Planen skal utarbeidast i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Grunnlaget for vedtaket ligg i saksutgreiinga.

Det har vært stor utbygging i området Blomvika/Oksneset/Nedre Nordstrand som belaster blant annet vegen Nordstranda og Grovenvegen m.fl. og utfordrer trafikksikkerhet og fremkommelighet for beboere og bedrifter.

I den nye reguleringen av Blomvika/Nordstrand må en også legge en plan for bedre trafikkavvikling i hele området Nedre Nordstranda/Blomvika/Oksneset.

Vedlegg

21323-VEDLEGG E

21323-VEDLEGG A

21323-VEDLEGG B

21323-VEDLEGG C

21323-VEDLEGG D

21323-VEDLEGG F

Referat fra oppstartsmøtet - for gbnr. 189/3, 189/4, 189/12, 189/19, 189/23, 189/24, 189/112 m.fl

21323 PLANINITIATIV

Saksutgreiing:

Den 06.08.2023 mottok kommunen planinitiativ for eit område på Nordstranda, sjå vedlegg. Sosi-fil av avgrensing blei mottatt av kommunen den 05.02.2024. Avgrensinga er endra sidan planinitiativet. Sjå vurdering under.

Den 25.08.2023 vart det halde oppstartsmøte med kommunen. Referat frå møtet ligg som vedlegg D i saka. NB: Vi gjer merksam på at det i referatet frå oppstartsmøtet er nytta feil gbnr. (gards- og bruksnummer) på fleire av eigedommane.

Forslagstillar ønsker å regulere området for ulike typar bustadar. Formåla dei tenker er frittliggande og konsentrert bustad, samt leik og vegareal.

Det meste av området er idag uregulert.

Planen utarbeidast av ProEss på vegne av grunneigarane.

Heimelsgrunnlaget:

Plan- og bygningslova kapittel 12.

Vurdering:

Økonomiske konsekvensar:

Handsaming av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med Giske kommune sitt gebyrregulativ.

Plannamn

Forslagstillar og plankonsulent har kome med forslag om plannamn "Detaljregulering for Nordstranda, gbnr 189/3, 189/12, 189/112, 183/23, 183/24, med fleire, Giske kommune", men ønskjar tilbakemelding frå kommunen på dette.

Med lange plannamn er det lett at det blir noko ulik ordlyd i dei ulike dokumenta knytt til planen. Fleire planar i Giske kommune nyttar namn med ein noko ulik ordlyd i dei ulike dokumenta, dette kan skape forvirring. Alle planar i kommunen får ein unik planID, som gjer at ein kan sjå kva dokumenter som høyrer til same plan. Men dei aller fleste forhold seg til plannamn framfor planID når dei les eller søkar opp ein plan. Ettersom namnet skal brukast i fleire dokument, er det best å ha eit namn som er lett og konsekvent. Plannamnet vil vere lettare lesbart og verke ryddigare utan mange tal i namnet. I tillegg vil gards- og bruksnummer (gbnr) kunne forandre seg over tid, medan stadsnamn vil vere meir vedvarande. I Kartverket sine karttekniske krav til reguleringsplan står dette om plannamn: *"Navnet på en plan bør vise til offentlige steds-, gårds- eller vegnavn (jf bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn)."* Med bakgrunn i desse vurderingane vil vi derfor foreslå å heller gi planen namnet "Blomvika/Nordstrand".

Plangrense

I oppstartsmøtet informerte kommunen om at det er kome inn ønske frå ein nabo/grunneigar i nærområdet at busshaldeplassen i aust bør regulerast bort, og at ein heller etablerer kantstopp. FRAM har uttalt at dei ikkje er imot kantstopp her. Strekinga har lite trafikk og få avganger. Arealet er derfor teke med i planområdet. Det same er vegkryssa mot fylkesvegen, både nord og sør for planområdet, etter innspel frå kommunen i oppstartsmøtet.

I planinitiativet inkluderte plangrensa også gbnr. 189/4. Etter oppstartsmøtet har gbnr 189/4 trekt seg. Plankonsulent tok derfor eigedommen ut av planavgrensinga før sosi-fil vart sendt over til kommunen. Ettersom det i kommuneplanen er lagt inn gjennomføringssone med felles planlegging, er derfor den nye avgrensinga ikkje i tråd med kommuneplanen. Kommunen ber derfor om at eigedommen likevel takast med i planavgrensinga.

Plangrensa følger i hovudsak eksisterande plangrenser og formålsgrenser i naboplaner. Men deler av plangrensa i aust følger eigedomsgrenser der formålsgrensa ikkje stemte overens med innmålte eigedomsgrenser.

Tilknytting til kommuneplan:

Gjeldande samfunnsdel er vedtatt i 2023 og gjeldande arealdel vart vedtatt i 2018.

Området er i gjeldande arealplan avsatt til bustad og framtidig uteoppholdsareal (evt. områdeleikeplass). Sør i området ligg der i KPA ein framtidig samleveg. Forslaget slik det går fram av planinitiativet er i tråd med formåla i kommuneplanen. Når det gjeld krav tilleikeplass, viser vi til KPA sine føresegner knytt til temaet. Kommuneplanen har også føresegner og retningslinjer knytt til blant anna parkering, tilgjengeleg bueining, estetikk, tilrettelegging for mjuk fersel, tomtestorleik og teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn. Det er verdt å merke seg at kommunen gjennom kommuneplanen ber om vurderingar av:

- Kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, evt rekkefølgekrav
- Universell utforming
- Barnetrakk
- Trafikk
- Vatn- og avløp
- Folkehelse
- Kulturminne
- KPA og KPS
- Ustabile massar
- Friluftskartlegginga frå 2016

Planområdet er og råka av omsynssoner i kommuneplanen. Det ligg innafor omsynssone med høgderestriksjonar rundt flyplassen (H_190_3). Avinor må få moglegheit til å kome med uttale til planen. Som nemnt under temaet "plangrense" tidlegare i dette dokumentet, er området også omfatta av detaljeringssone med krav om felles planlegging. Vi ber derfor om at heile området i denne sona takast inn i plangrensa, i tråd med KPA. Langs vegen er det støysone, det er viktig at bustadar og uteopphaldsareal får tilfredstillande støynivå, det må gjerast støyvurdering.

Tilgrensande planarbeid

Planen grensar og overlappar delvis to andre planar som er vedtatt oppstart på. Dette gjeld "Områdeplan for Gjøvsund/Sætra" med planID 2018007, og detaljreguleringsarbeidet for "Nordstranda/Oksneset KB10 og KB7" med planID 2022006. Sistnevnte vedtok Teknisk utval ny oppstart på den 15. desember 2022. I vedtak om oppstart ba Teknisk utval om at plangrensa for vegløyning blir vurdert. "Nordstranda/Oksneset KB10 og KB7" er ikkje, etter nytt vedtak om oppstart, annonsert eller varsla oppstart enda. Men i 2018 var planområdet (saman med to andre område) varsla og lagt ut. Vegen i nord (Veg 15 Blomvikvegen i gjeldasnde reguleringsplan) er også med i planavgrensinga for "Nordstranda/Oksneset KB10 og KB7" ettersom det blei vedtatt i 2018. Vegen er også med i planavgrensinga for "områdeplan for Gjøvsund/Sætra". Vi ser ikkje noko problem i at planane overlappar.

Vurdering om konsekvensutgreiing

I planinitiativet skriv dei at planen skal vere i samsvar med overordna plan, og vurderinga er da at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Risiko og sårbarheit

Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må sjekkast av forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må bli vurdert nærare. Området ligg i aktsemdskartlegginga frå 2019 ([Kart fra oversiktskartlegging kvikkleire - Aktsomhetsområder \(arcgis.com\)](#)). Aktsemd for områdeskred gjeld på et lite område, medan det er aktsemd for marin leire på heile. Kvikkleire må vurderast.

Dyrkbar jord

I FKB (felles kartdatabase) er det registrert dyrkbar jord i området. Det må gjerast gode vurderingar knytt til dette temaet (gjerne noko meir utdjupande enn at arealet er avsett til bustad i KPA). Det er viktig med berekraftig forvaltning av jordbruksarealer. ([Ny jordvernstrategi - nytt skjerpa mål for jordvern - regjeringen.no](#)). Planen må legge opp til ein berekraftig bruk av arealet.

Vatn og avløp




Konsulent bør ha tett kontakt med VA. Kommunen skal ha mottatt godkjent teknisk plan/VA-rammeplan før offentlig ettersyn. Overvatn: Open løysing i bekk ned til sjøen.

Det ligg pumpestasjon i Blomvika. Eksisterande løysingar har grei nok kapasitet for utbygging som foreslått i planinitiativet (men ved vidare utbygging kan pumpeleidninga trenge oppgradering). Det må byggast infrastruktur internt i feltet som kan kople seg på det kommunale anlegget.

Naturmangfaldslova

Det må i planen gjerast vurderingar knytt til naturmangfaldlova. Det er i området registrert myr i FKB-AR5 (arealressurskart) og i Lausmassekartet til NGU (Norges geologiske undersøkelse). Myr og karbonlagre bør ikkje byggast ned. Dersom myra tørkast ut, kan det gå ut over mange bustadar sør for området. Her må det gjerast grundige vurderingar. Spesialfagfelt, hente spesialkompetanse dersom myr skal byggast ut.

FN sine berekraftsmål:

SYMBOL	TITTEL	DENNE SAKA SI TILKNYTING
	REINT VATN OG GODE SANITÆRTILHØVE	VA skal vurderast og VA-rammeplan godkjennast før offentlig ettersyn.
	BEREKRAFTIGE BYAR OG LOKALSAMFUNN	Det er viktig å planlegge langsiktig og berekraftig.
	LIVET PÅ LAND	Det må i planen gjerast vurderingar knytt til naturmangfaldlova.

Kommunedirektøren sin konklusjon:

Kommunedirektøren rår til oppstart av plan, der også gbnr 189/4 er inkludert i plangrensa, slik som vist i gjeldande kommuneplan.

Parter:

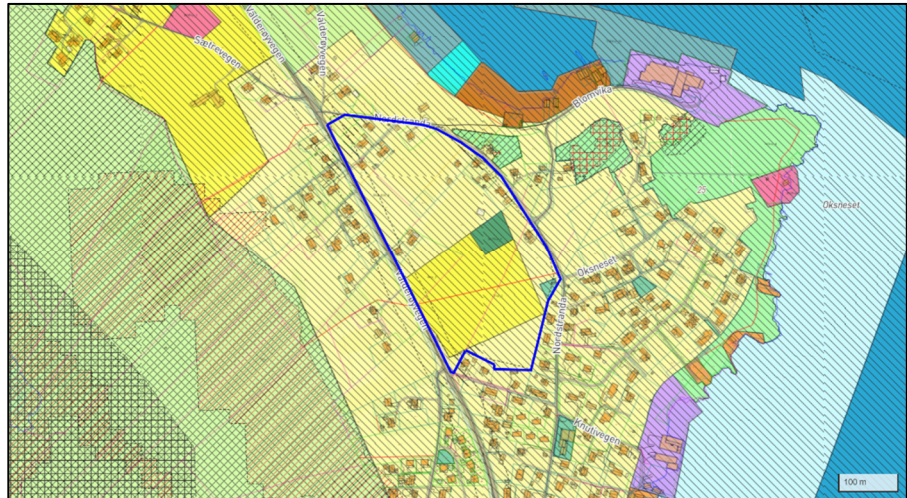
Ae Group As

Petter Sæther

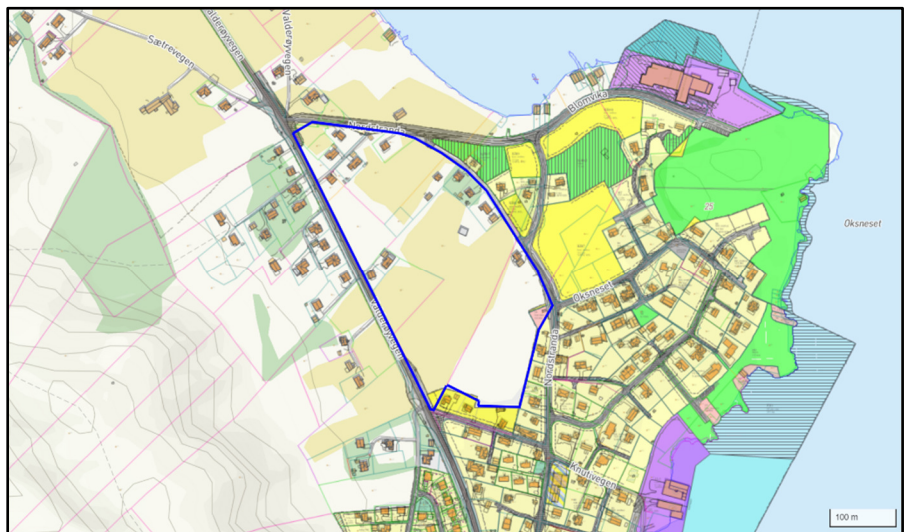
Jane Lisbeth Valderhaug

Ola Storheim

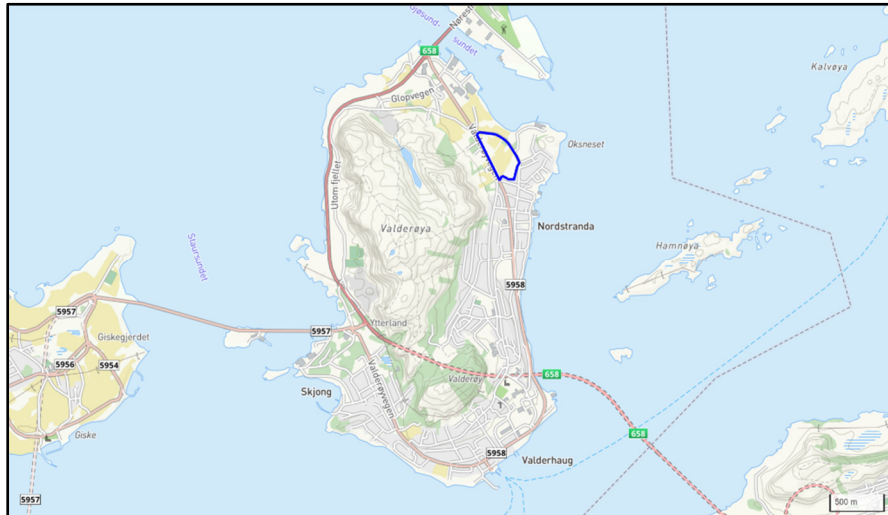
Sindre Øen



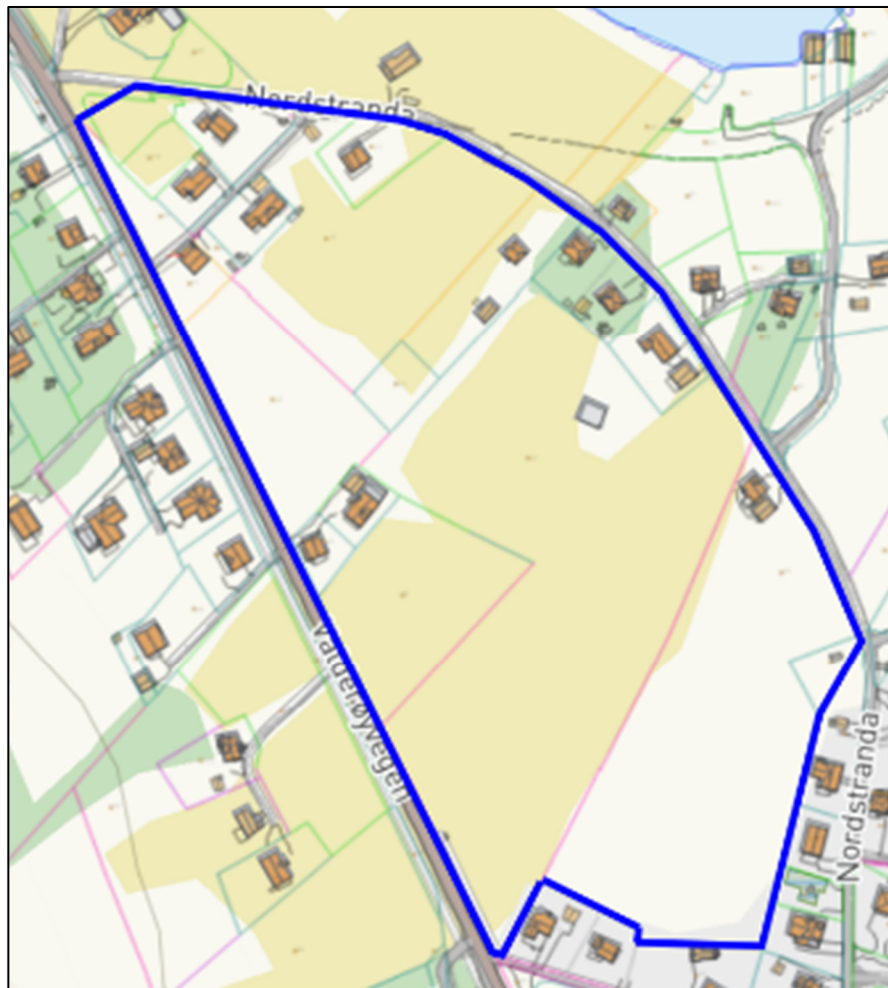
Forslag til plangrense er illustrert med blå linje i kommuneplankartet. Området er avsatt til boligbebyggelse, eksisterende (lys gul), boligbebyggelse, fremtidig (mørk gul), 2 uteoppholdsareal (grønn). En fremtidig samleveg er regulert inn i vest-øst retning (rød strek).



Planområdet avmerket i kart med gjeldende reguleringsplaner. Som det fremgår er planområdet uregulert.

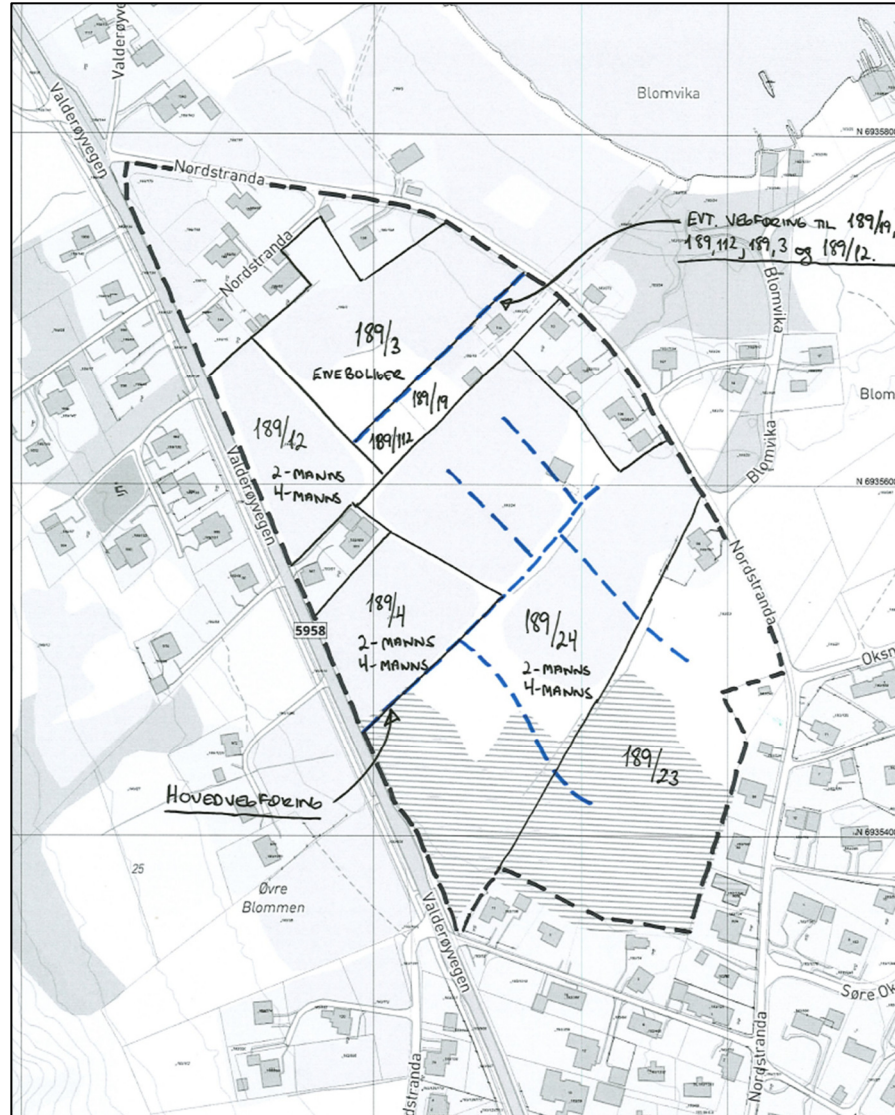


Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart



Planområdet inneholder pr. i dag noe boligbebyggelse, ca. 12 boliger.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

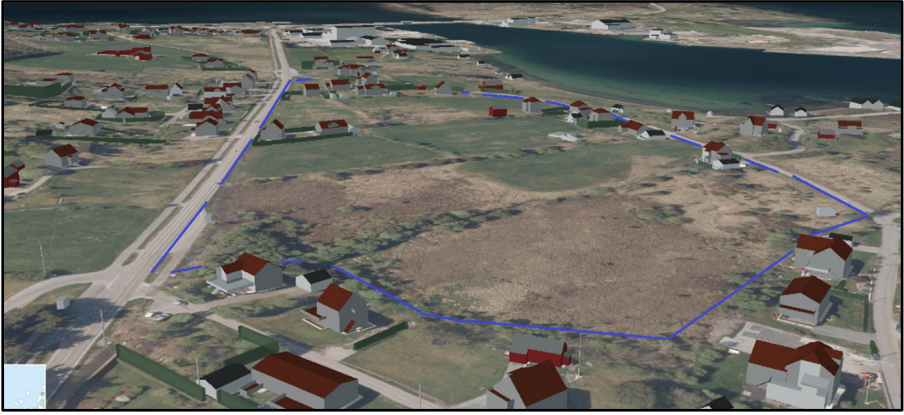


Illustrasjonen over gir en prinsippoversikt over hvordan man ser for seg utbygging, ved etablering av eneboligtomter, 2-mannsboliger og mer konsentrerte boliger som f.eks. rekkehus/ 4-mannsboliger.

Kommuneplanen angir at planområdet skal ha en ny adkomst fra Valderøyvegen. Plassering av denne vil avklares underveis i arbeidet, men en ser for seg at adkomst i grense mellom gbnr. 189/4 og 189/23 blir mest aktuelt, med veg-forgreininger ut fra dette.

I planarbeidet vil en også utrede muligheten for at deler av området, spesielt gbnr. 189/2, 189/19 og 112, kan ha adkomst via eks. veg Nordstranda. Type bebyggelse på de forskjellige eiendommene vil en komme tilbake til i planarbeidet.

Utbygging på eiendommene 189/4 og 189/12 er veldig avhengig av hvilken byggegrenseavstand en får til Valderøyvegen. En registrerer at

	<p>bebyggelse på eiendommer vest for Valderøyvegen (på motsatt side av Valderøyvegen) ligger i underkant av 20 meter fra senterlinje veg. For å få en brukbar utnyttelse av nevnte eiendommer ser en det som nødvendig med en byggegrense på 20 meter eller mindre fra senterlinje veg. Dette diskuteres i oppstartsmøte.</p>
<p>d) Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Man ser for seg å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert bebyggelse innenfor plan og bygningslovens ramme for høydebestemmelser, og innenfor kommuneplanens bestemmelser for tillatt utnyttelsesgrad.</p>
<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.</p>	<p>Planområdet har forholdsvis flatt terreng som heller slakt mot nordøst. Solforholdene er gode.</p>
<p>f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Området er delvis bebygget pr. i dag, og er avsatt til boligformål i sin helhet, inkludert 2 uteoppholdsarealer. Kommuneplanen har krav om felles regulering for hele området. Planarbeidet må vurdere hvilken virkning utbygging vil få for eksisterende og nye vegger.</p>  <p><i>3D fra kommunekart viser bebyggelse i og utenfor planområdet, samt terrengforhold og plassering for myrområde.</i></p>

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Innenfor planområdet finnes følgende formål i kommuneplanen:

Området er avsatt til boligbebyggelse, eksisterende, boligbebyggelse, fremtidig og 2 stk uteoppholdsareal.

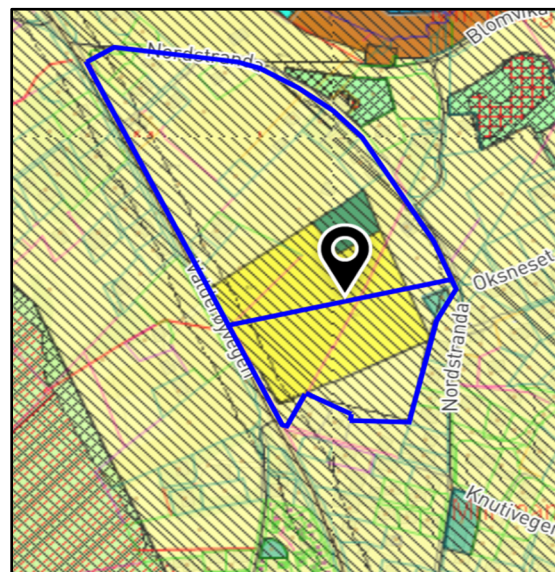
Området har hensynssone Hva_810_4 som har krav om felles regulering for hele sonen.

En fremtidig samleveg er regulert inn i vest-øst retning.

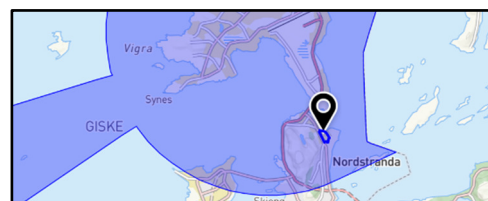
Planområdet er ellers plassert innenfor hensynssone H190_3, som gir høyderestriksjoner rundt Vigra flyplass.



Kartutsnittet viser arealet som har krav om felles regulering.



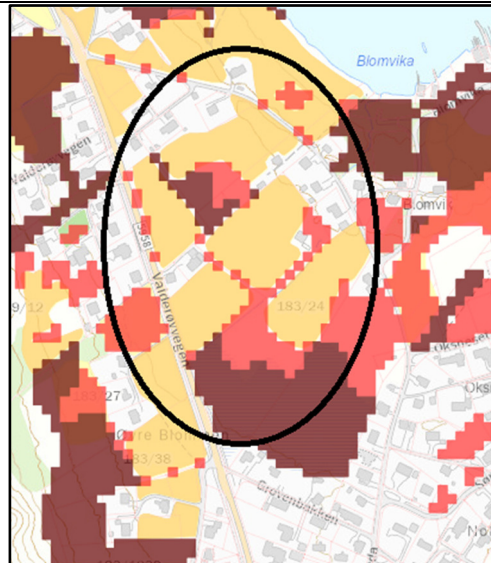
Kartutsnittet viser trase for ny samleveg som er regulert i kommuneplankartet



Hensynssone H190_3 - høyderestriksjoner ved Vigra flyplass

h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet

Utbygging vil føre til at jordbruksareal blir utbygget, men arealbruken er som nevnt foran i tråd med kommuneplan.

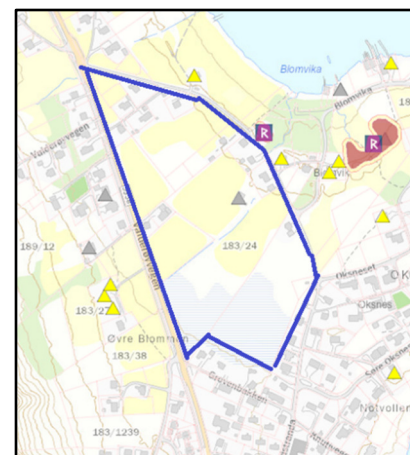


Jordbruk og dyrkbar jord innenfor området

Det er ingen registreringer i offentlige databaser som indikerer at det kan finnes verdifull natur, biologisk mangfold eller skog innenfor planområdet. Myrområdet innenfor området er ikke registrert i databasene, men en vil i planarbeidet vurdere byggharheten i dette området.

Området er plassert nær areal som har verdi for friluft og strandsoner, men berører ikke disse arealene. Infiltrasjonsevnen i grunnen vurderes som godt egnet for store deler av planområdet.

Innenfor planområdet er det plassert en sefrakregistrert ruin etter løe fra første kvartal av 1900 tallet. (Grå trekant)



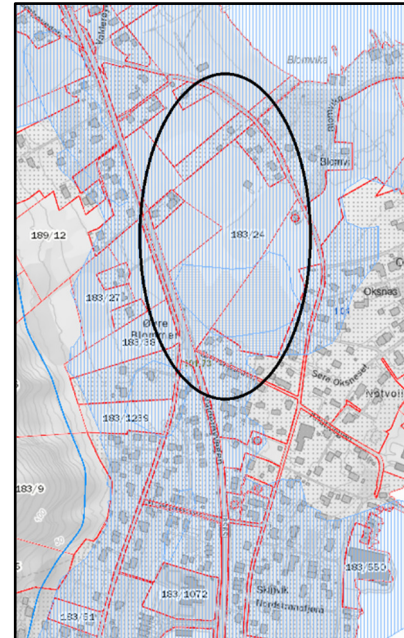
Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)	
Navn	Ruin Etter Loe, Ytre Blomvik, Valderøy
Bygningstype	Hus for dyr/landbr.lager/silo
Tidsangivelse	1900 tallet, første kvartal
SEFRAK-ID	1532-0008-040
Bygningsnummer	180430415
Opprinnelig sosialt miljø	undefined
Dataene hentes direkte fra Riksantikvarens SEFRAK-register .	

i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

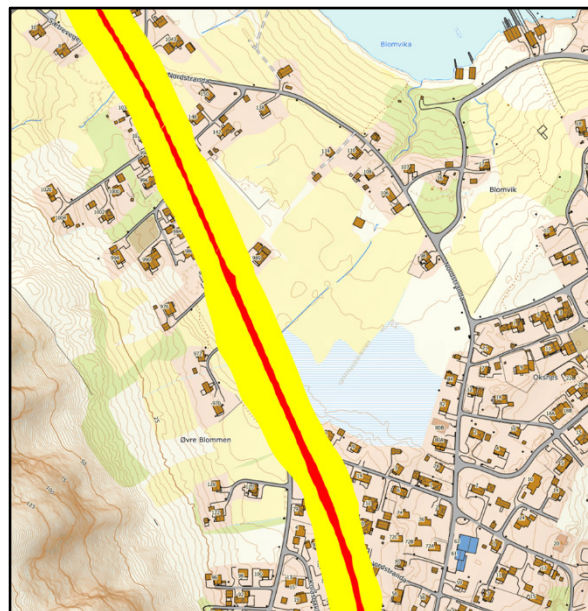
Planarbeidet må avklare om det er nødvendig å utrede grunnforholdene, siden arealet er plassert innenfor areal med aktsomhet for marin leire. En del av området er allerede sjekket ut ift. grunn og en har funnet at området har god byggegrunn. En ser for seg at en må foreta en utvidet sjekk i og med at planområdet er betydelig større enn utsjekket grunn.

Det er ikke registrert aktsomhetsosner for skred eller flom av noe slag.

Vegvesenets overordna støysonekart viser at planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Planarbeidet må avklare om det er nødvendig med støytiltak for ny boligbebyggelse.



Aktsomhetskart for marin leire viser at området kan ha ustabil grunn. Dette må vurderes i planarbeidet.



Kartillustrasjonen viser at planområdet er berørt av gul støysone.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen. Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til kommunen og plankonsulent + brev til naboer og gjenboere og epost til offentlige instanser.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging vil være i samsvar med overordnet plan, vurderes det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Ålesund, 15.06.2023

proESS AS

Vedlegg:
Foreløpig skisse planområde