

Til offentlige instanser

Ålesund: 08.03.23

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR KABBERTAVEGEN - GISKE - GBNR. 127/10 - GISKE KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Kabbertavegen – Giske - gbnr. 127/10 – Giske kommune.

Formål i kommuneplanen for Giske er bolig. Planområdet er ikke regulert.

Intensjonen med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og nødvendig infrastruktur. Man ser for seg firemannsboliger med tilhørende parkeringsanlegg samt leikeareal. Ønsket regulering samsvarer med kommuneplanens formål.

Planområdet er endret og delvis innskrenket etter avholdt oppstartsmøte. Som det kommer frem av planinitiativet, inkluderte forespørselen opprinnelig også areal på vestsiden av Kabbertavegen samt et mindre areal avsatt til LNF mot sør. Dette har vi i etterkant av oppstartsmøtet gått bort fra, og det er ikke en del av det endelige planområdet. Man skal i det følgende planarbeidet legge til rette for boliger på gbnr. 127/10. Planinitiativet er ikke oppdatert etter ny plangrense, og etter enighet med kommunen skal det ikke avholdes nytt oppstartsmøte. Referatet fra oppstartsmøtet er derfor basert på plangrensen som var beskrevet i opprinnelig innlevert planinitiativ. De delene av referatet som omhandler areal utenfor gbnr. 127/10 er derfor ikke å anse som en del av denne reguleringen.

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

Planområdet er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 22.02.2022. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.giske.kommune.no.

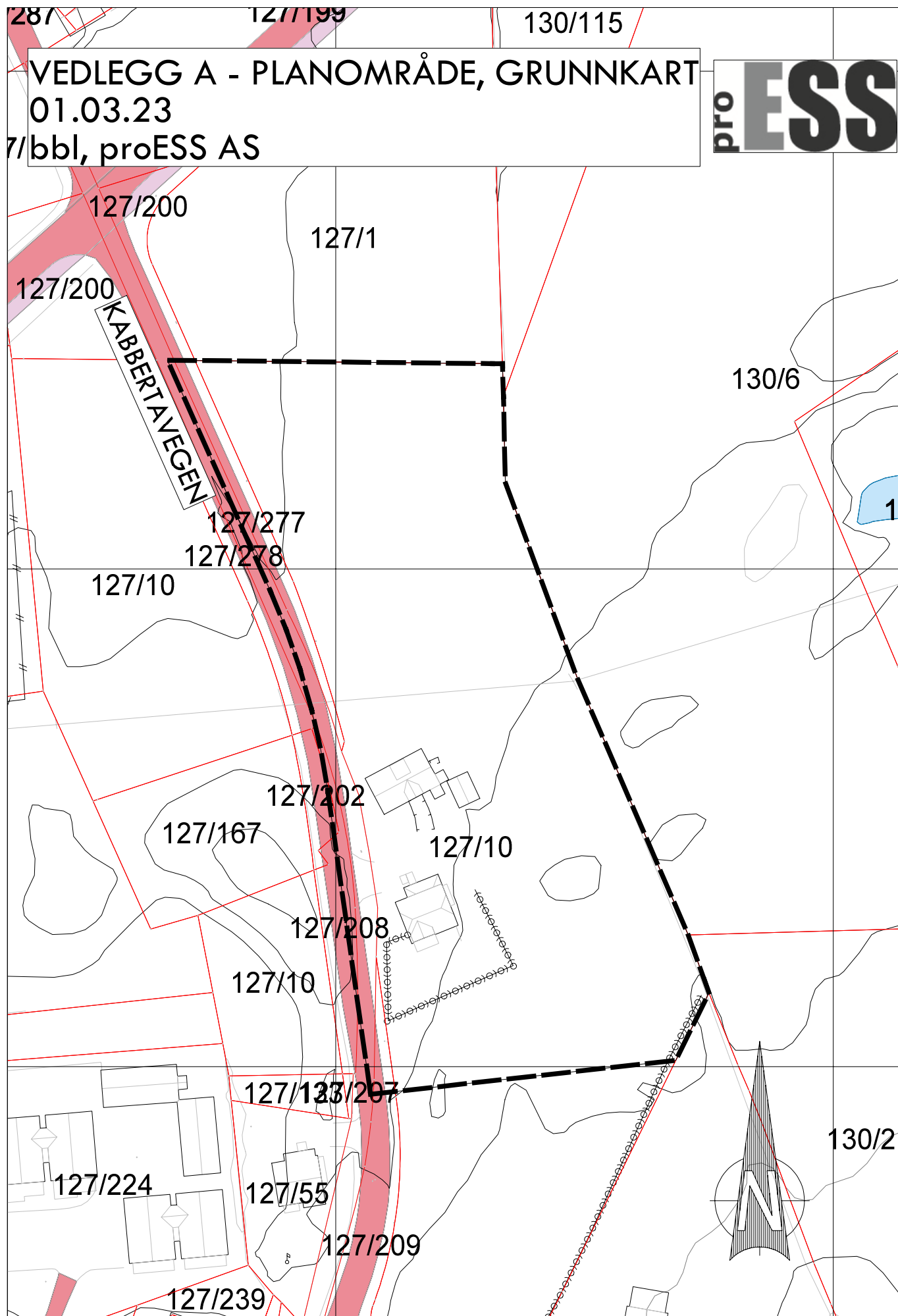
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstillere. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 12.04.2023.

Med vennlig hilsen

proESS AS
ved Bjørn Leinebø

Vedlegg:

- A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
- B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende kommuneplan
- C: Kart som viser planavgrensning ift. ortofoto
- D: Oversiktskart målestokk 1:10000
- E: Referat oppstartsmøte
- F: Planinitiativ





VEDLEGG B - KOMMUNEPLAN

Dato: 24.02.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N





VEDLEGG C - ORTOFOTO

Dato: 24.02.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



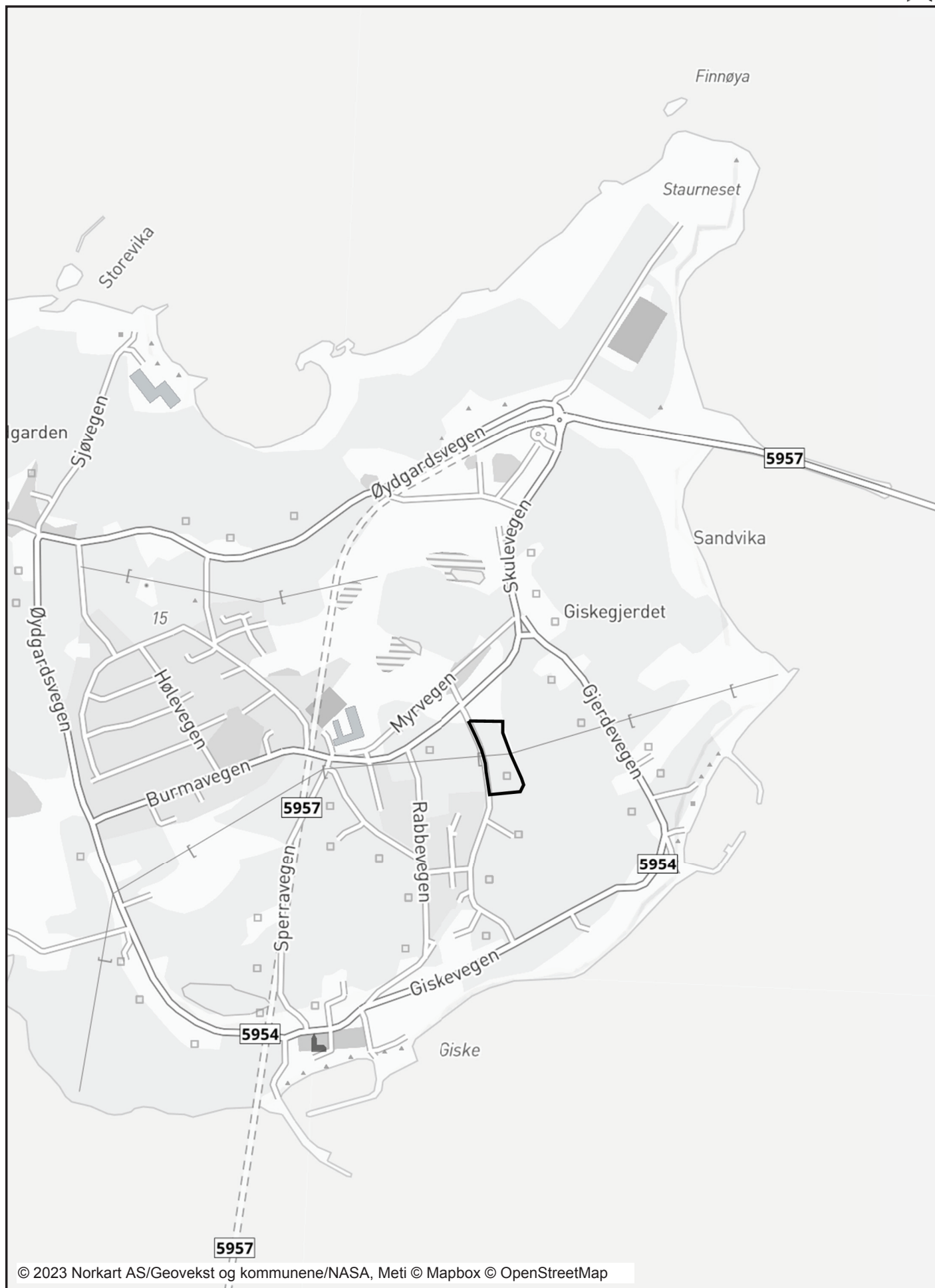


VEDLEGG D - OVERSIKT

Dato: 24.02.2023

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N





GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Proess AS
Brusdalsvegen 20

6011

Dykkar ref

Vår ref.: 22/110 - 3

Dato: 22.02.2022

Referat fra oppstartsmøtet - for Kabbertavegen, gbnr 127/10 m.fl.

Namn og planID:	KAbbertavegen, gbnr 127/10 m.fl. 2022001
Møtestad / dato:	Kommunestyresalen / 07.02.2022
Møtedeltakarar:	Frå kommunen: - Andre Hildre (byggesak) - Per Inge Aakvik (planleggar) - Gerd-Alice Blindheim (arealplanleggar) - Rolf Martinsen (VA) Forslagstillar: - Jan Magnus Knudsen (Møre hus) - Svein Arne Skotheim (Møre hus) Plankonsulent: - Sindre Øen (ProEss)
GNR/BNR :	127 / 10
Plantype:	Detaljregulering
Føremålet til planen	Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av området med bustadar, infrastruktur og leikeareal.

Gjeldande plangrunnlag for området (namn og dato)

Kommuneplanen sin arealdel	Kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune 2018-2030
----------------------------	--



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Reguleringsplan	Skuleveg Giske (2015005) og Myrane på Giske (2002001). Deler av området (området i aust) er uregulert i dag.
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen FNs berekraftsmål
Tilgrensande planar	Planen vil grense til reguleringsplanen «Skuleveg Giske» (2015005) og «Myrane på Giske» (2002001). I aust vil området grense til uregulert areal.
Pågåande planarbeid	Det er ikkje pågåande planarbeid i nærleiken. Næraste plan under arbeid er ca 200 meter unna planområdet.
Planen vil heilt/delvis erstatte følgande plan(ar):	Delvis 2015005 og 2002001

Avgrensinga til planen

Kommunen sine innspel til avgrensing	- Ta med både B2 (regulert) og uregulert område. For i B2 er det krav om bebyggelsesplan (les detaljregulering). - Det er innafor planavgrensinga tatt med eit LNF areal på omlag 2,5 daa som forslagstillar ønskjer å regulere til bustadføremål. Ein gjer merksam på at forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel. - Avgrensinga må følge arealformålsgrensene (evt planavgrensinger) til tilstøtande planar. - Unngå overlapp og glipper. - Kommunen ber om sosi-fil av avgrensing tilsendt før varsling av oppstart.
--------------------------------------	---

Konsekvensutgreiing/planprogram

	JA	NEI
Vil planen samsvare med overordna plan?		x
Utløser planen krav til konsekvensutgreiing/planprogram?	x	
Sjå Forskrift om konsekvensutredninger §§6, 7 og 8		
☒ Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten		



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

☒ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart
☒ Krav om konsekvensutredning etter pbl. §4-2
Merknader: I følge forskrift om konsekvensutredninger §6 skal reguleringsplaner for nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding. I planinitiativet vurderast det til at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging vil vere i samsvar med overordna plan. Dersom det omreguleres LNF til bustadareal vil ikkje reguleringsplanen samsvare med overordna plan (kommuneplanen sin arealdel) og det vil da bli krav om KU.

Viktige utgreiingsbehov

Planfaglege vurderingar	Dersom planforslaget strider mot kommuneplanen må endringa vurderast og grunngjevast godt i planomtalen.
Barn/unge, eldre, og funksjonshemma sine interesser	Jf. statlege retningslinjer på desse felta. Universell utforming? Ved regulering av 6 eller fleire bueiningar skal min. 80% vere av bueiningane vere tilgjengelig bueining; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, jf. Føresegn 2.13 i kommuneplanens arealdel. Nærhet til skule Leikeareal Areal til lek skal dimensjonerast og opparbeidast i høve kommuneplane sine føresegner. Der ligg ein områdeleikeplass rett ved planområdet, ikkje opparbeidd. Rekkefølgekrav til planlegging og opparbeiding av områdeleikeplass må takast inn i føresegnene. Barnetråkk, registreringer frå 2015 er vedlagt referatet.
Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Det må gjerast jordvern- og landbruksfaglege vurderingar. Heile det foreslåtte planområdet er ikkje satt av til bustad i kommuneplanen. Forslagstiller ønsker å ta LNF areal til bustad. PAKT si retning er å vurdere tilbakerregulering fra bustadareal til LNF. Inneklemte areal kan være vanskelig å drive inn mot bustadområde, men arealet bør ikkje byggast ned.
Naturmangfald-vurderingar	Raudlista artar, framande artar (og tiltak/håndtering), naturtyper,
Kulturlandskap og kulturminne	Fylkeskommunen gir melding om eventuell arkeologisk undersøking ved varsel om planoppstart.
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.



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

	Området ligger i aktsomhetssone for marin leire (rapport frå 2019). Krav om RIG (ansvarsrett geoteknikk) i byggesak. <u>Kvikkleire og aktsemdsområde - Hovedportal</u> (giske.kommune.no)
Strandsone, sjø og vassdrag.	-
Veg- og tekniske tilhøve, trafikktryggleik	Veg for tilkomst, gangveg Kollektivløysingar Trygg skuleveg
Kommunaltekniske anlegg (vatn, straum, avløp)	Sjå vedlagt kart. Giske kommune stiller krav om teknisk plan for VA før utsending av planforslag til offentlig ettersyn.
Folkehelse (støy, forureining mv.)	Støy er truleg ikkje eit problem ved utbygging. Planforslaget skal vise snarvegar gjennom bustadfeltet.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Jf kommuneplanen kap. 2.17 Eks. lik møneretning
Trong for utbyggingsavtale	Giske kommune ønskjer utbyggingsavtale.
Særskilt trong for medverknadsprosessar	Giske kommune har krav om medverknad ved oppstart av nye reguleringsplanar. Dette kan vere møte /synfaring i samband ved varsel om oppstart.
Anna	

	JA	NEI
Er kartgrunnlaget mangelfullt slik at det er behov for ny kartlegging?		x
Må eiendomsforholda i planområdet klargjerast?		x
Føreset tiltaket utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg?	x	
Plankrav		
- Kopi av av annonsetekst (varsel om oppstart) skal sendast kommunen. Oppstart skal også varslast på heimesida til kommunen. - Krav om forprosjekt for teknisk infrastruktur (veg, vatn, overvatn, avløp, sløkkekapasitet, fiber mm.) før offentlig ettersyn. - Renovasjonsplan - Plandokument skal vere på nynorsk (kryss av kva kommunen krever) ☒ Plankart (PDF og sosi-format) ☒ Reguleringsføresegner (i pdf og redigerbart tekstdokument) ☒ Planomtale ☒ ROS-analyse (i planer for utbygging) ☒ Kopi av innkomne merknader, med forslagstiller sine kommentarer ☒ KU ☒ Illustrasjonar		



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

- Andre krav:

☐ Rammesøknad

☐ Rapporter/undersøkelser: _____ (skriv kva)

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 høring.

Kart

- 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

Varslingsliste – e-torget (nabovarsling)

Kjøp av kartgrunnlag – e-torget

Framdrift*

Planlagt dato for varsling/høyring av planprogram	Møte i teknisk utval den 17. mars. Varsle etter vedtak om oppstart.
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	
Første gangs handsaming i fast utval for plansaker	<i>Kommunen vil følgje gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs første gangs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke</i>
Offentleg ettersyn	
Andre gangs handsaming i fast utval for plansaker	
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: Møre Hus AS

Adresse: Trolldalssletta 2

Postnr: 6264 Tennfjord

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Org. nr: 979442149

Konklusjon

	JA	NEI
Kommunen tilrår oppstart av planarbeid?	x	
Dersom nei, kvifor ikkje?:		

Stadfesting og atterhald

Vi gjer merksam på at førehandskonferansen har karakter som gjensidig orientering og at han 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

.....
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.



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Vedlegg:

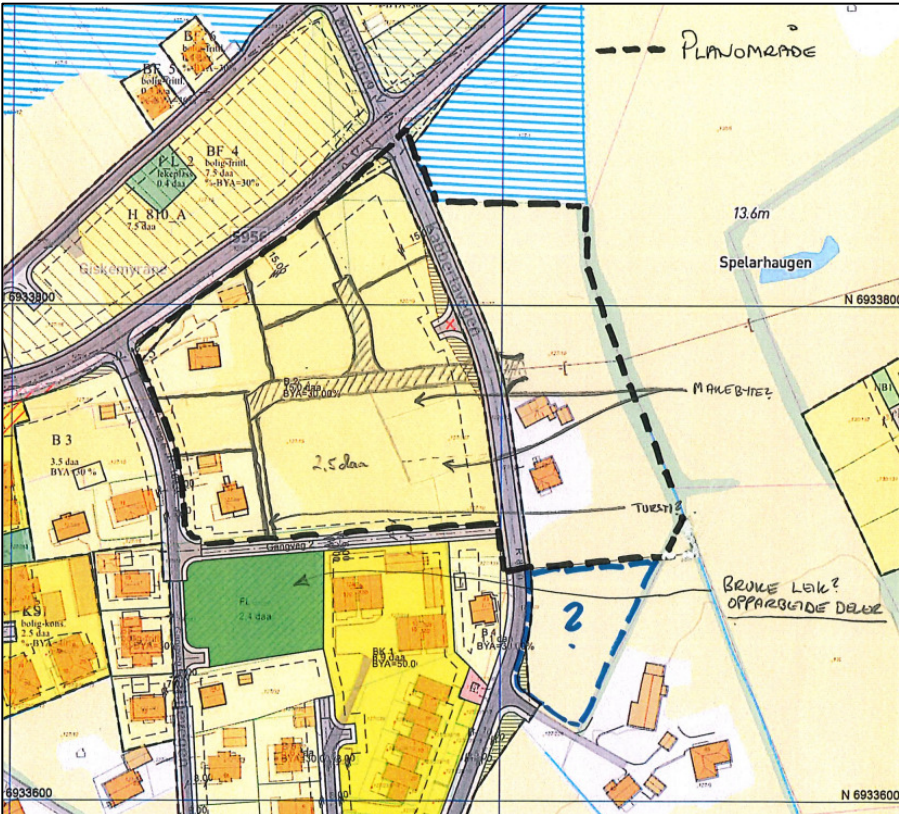
Dok.dato	Tittel
07.02.2022	Karttekniske krav til reguleringsplaner - sjekkliste
11.02.2022	127_10 kabbertavegen
16.02.2022	Barnetrakk skule Giske kommune 2015_med kart (649258)
16.02.2022	Barnetrakk_barnehage_Giske kommune_2015 (649259)
16.02.2022	Barnetrakk_barnehage_skule_Giske kommune_2013 (649260)

Giske kommune
Planavdelingen

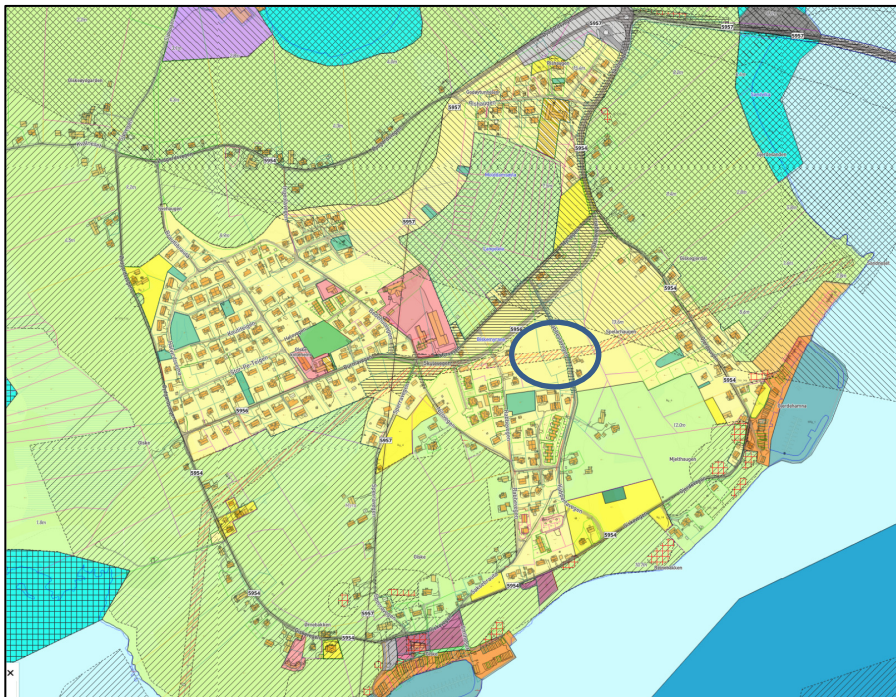
Ålesund: 07.01.2022

PLANINITIATIV FOR KABBERTAVEGEN, 127/10 M.FL.

I forkant av møte i forbindelse med oppstart av detaljregulering, er premiss for videre planarbeid omtalt i planinitiativ under, med hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet.

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse, infrastruktur og lekeareal. Forslagsstiller er Møre Hus AS. Plankonsulent er proESS AS.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:	Vi vil drøfte planavgrensning med kommunen i oppstartsmøtet. Området er delvis regulert. Vest for Kabbertavegen ligger det i gjeldende plan, «Reguleringsplan for Myrane», krav til bebyggelsesplan. Området øst for Kabbertavegen er utbyggingsformål i kommuneplanen, men står uregulert pr. i dag.  Forslag til plangrense (og forslag til løsning for vestlig del). Område vest ønsker en vurdert om kan gå via byggesak – dette drøftes i oppstartsmøte.

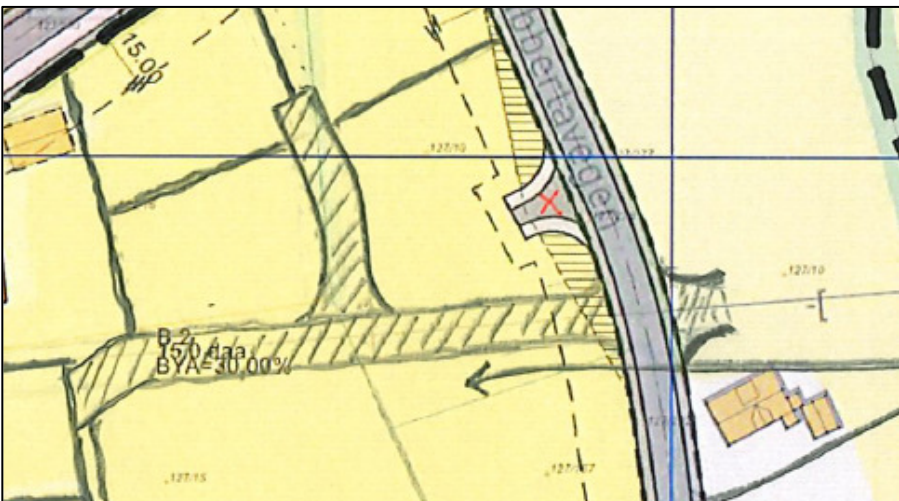
Området er sentralt plassert på Giske, ca. 300 meter øst for skolen. Like sør for planområdet ligger det et ikke opparbeidet kommunalt areal regulert til leikeplass. Dette har rekkefølgekrav til andre delområder enn omsøkte planområde, men har så vidt oss bekjent ikke blitt opparbeidet i tråd med dette. I oppstartsmøte ønsker en å drøfte om en for dette planforslaget kan bruke, og delvis opparbeide, dette arealet. Dette for å tilfredsstille kravene til leik for omsøkte område.



Kartutsnittet over viser plassering for planområdet (blå ring) sett ift. kommuneplankartet.



Kartutsnittet over viser plassering for planområdet (blå ring) i oversiktskart.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Vest for vegen ser man for seg frittliggende småhusbebyggelse, men man ønsker også å utrede muligheten for konsentrert bebyggelse i sørlig del (firemannsboliger). Øst for vegen ønsker man å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse (firemannsboliger). Det vedlegges foreløpige skisser fra forslagsstiller som viser tenkt utnyttelse. Man vil utrede muligheten for leik innenfor delområdene, men ønsker som nevnt også å se på muligheten for å opparbeide deler av leikeområder FL i gjeldende plan. Dette er ikke opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplans rekkefølgebestemmelser. Man ser for seg at adkomst til områdene skjer fra Kabbertavegen. Vest for vegen ser man det hensiktsmessig å legge adkomstvegen i høgspentsonen og flytte regulert adkomst omtrentlig som angitt i skisse under.  <i>Utsnitt viser forslag til ny adkomst - dette ligger under/ved en høyspenttrasé</i>
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Man ser for seg å tilrettelegge for bebyggelse med byggehøyder innenfor kravet i plan og bygningsloven, dvs. inntil 8 meter gesimshøyde og inntil 9 meter mønehøyde vurdert fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Ramme for utnyttelsesgrad er planlagt utredet i prosessen.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.	Planområdet har flatt terreng og gode solforhold fra sør.
f) Tiltakets virkning på, og	Området er en del av et større boligområde og det siste delområdet av dette som enda ikke er opparbeidet. Videre

tilpasning til, landskap og omgivelser	utbygging er som forventet for områder som er avsatt til boligbygging. Området har tidligere vært i bruk til landbruk.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplan er og retningslinjer, og pågående planarbeid	Det er i gjeldende Reguleringsplan for Myrane satt krav til «bebyggelsesplan» for området B2 (vestlig del i vårt planområde) Dagens forståelse av dette er «detaljregulering». Man ønsker en vurdering av om man, ved utarbeidelse av detaljert situasjonsplan (gitt at man oppfyller kommuneplankravene), kan se bort fra detaljregulering av dette området. Området er tross alt regulert og byggegrenser og andre føringer er tydelige. Øst for vegen vil man uansett måtte detaljregulere siden dette området er uregulert. Avhengig av hvilken enighet som oppnås med hensyn til ny regulering vil man vurdere nye bestemmelser for de ulike delområdene.
h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Ingen kjente.
i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Området må vurderes med hensyn til marin leire (kvikkleire). Dette ble kanskje undersøkt ved bygging Skulevegen? Har kommunen opplysninger om dette? Høgspenlinje går gjennom området – avstand til denne må sikres. Man ser som nevnt for seg å legge adkomstvegen i høgspentrasèen og videre ivareta sikrningssonene. Vegvesenets overordna støysonekart viser at planområdet ikke er utsatt for støy. Flystøysonen brer seg så vidt inn over østlig del i nord, men vurderes til ikke å ha innvirkning på utviklingen av planområdet.
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, 07.01.2022

proESS AS