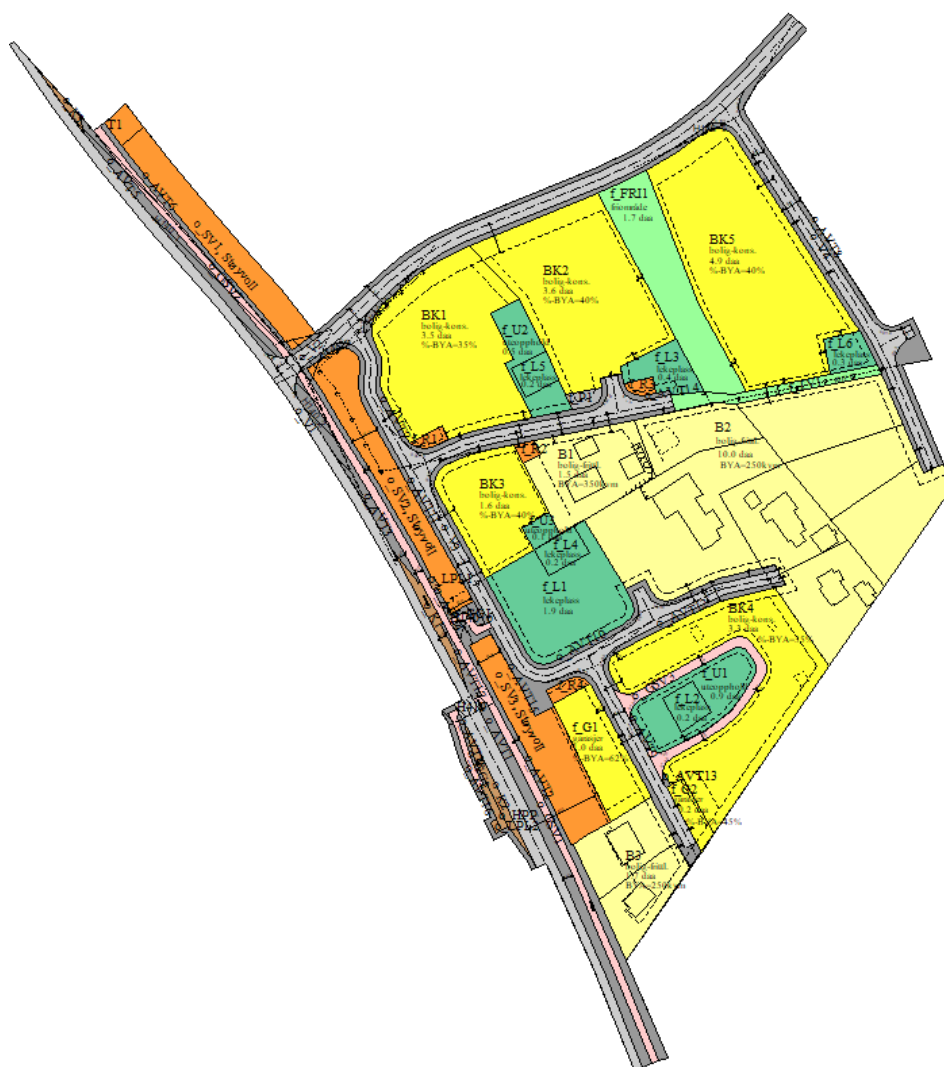


Detaljregulering for Myrbostad – Pilestredet boligfelt

Hustadvika kommune



Planbeskrivelse



Saksnummer: 2015/1388

Planident: 201510

Dato: 08.01.25

Innhold

Planbeskrivelse	1
SAMMENDRAG	5
1. NØKKELOPPLYSNINGER	5
2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
2.1 Bakgrunn	5
2.12 Intensjonen med planforslaget	5
3. PLANPROSESSEN.....	5
4. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER	6
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	7
5.1 Plassering.....	7
5.2 Avgrensning.....	8
5.3 Tilstøtende areal - status og bruk.....	8
5.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk.....	8
5.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold.....	9
5.6 Grunnforhold.....	9
5.7 Topografi/landskapstrekk.....	11
5.8 Kulturminner og andre verneinteresser	12
5.9 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold	12
5.10 Trafikkforhold	13
5.11 Teknisk infrastruktur	13
5.12 Kollektivbetjening.....	14
5.13 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	14
5.14 Grønne interesser/folkehelseprinsippet	15
5.15 Barn og unges interesser	15
5.16 Universell utforming.....	15
5.17 Juridiske forhold eller interessekonflikter	15
6. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER.....	15
7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
7.1 Innledning/hensikten med planforslaget	15
7.2 Arealoppgave.....	16
7.3 Bebyggelse og anlegg.....	17
7.3.1 Boliger.....	17
7.3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse	19

7.3.3 Renovasjonsanlegg	19
7.3.4 Forretning/Næring	19
7.3.5 Andre utbyggingsformål som inngår i planen (Hytter, skole, barnehage osv.).....	19
7.3.6 Fellesområder/uteoppholdsareal.....	19
7.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	20
7.4.1 Veg, trafikk og trafikksikkerhet	20
7.4.2 Annen infrastruktur	21
7.5 Grønnstruktur.....	22
7.5.1 Grønnstruktur f_FRI1.....	22
7.6 Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	23
7.7. Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen	23
7.8 Juridiske forhold og interessemotsetninger.....	23
8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	23
8.1 Overordnede planer og vedtak	23
8.2 Eksisterende reguleringsplaner	23
8.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	24
8.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?	24
8.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)	24
8.6 Konsekvenser for næringslivet i området	24
8.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	24
8.8 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold	24
8.9 Konsekvenser for den trafikale situasjonen	25
8.10 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	25
8.11 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole.....	25
8.12 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	26
8.13 Konsekvenser for barn og unges interesser	26
8.14 Konsekvenser for universell utforming	26
8.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse	26
8.16 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg	26
8.17 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen.....	26
8.18 Utbyggings-/opparbeidingsavtale	26
8.19 Gjennomførbarhet	26
9. INNSPILL OG MERKNADER.....	27

9.1 Sammendrag av innspill og merknader til oppstartsmeldingen, med forslagstiller sin kommentar	27
9.2 Sammendrag av merknader/innsigelser ved offentlig ettersyn, med forslagstiller sin kommentar	29
10. FORSLAGSTILLER SIN FAGLIGE BEGRUNNELSE	33
10.1 For plan med konsekvensutredning:	33
10.2 Vurdering av alternativ	33
10.3 Anbefalt alternativ	33
10.4 Avbøtende tiltak	33

SAMMENDRAG

Dette dokumentet beskriver detaljregulering for Pilestredet boligfelt. Reguleringen legger opp til 51 boenheter i form av eneboliger og konsentrert bebyggelse. Det er planlagt 7 nye eneboligtomter i tillegg til at planområdet har 6 eneboliger fra før. Videre er det planlagt konsentrert bebyggelse i form av kjedehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Til sammen gir dette altså 51 boenheter.

1. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Pilestredet, 6440 Elnesvågen
GID	50/6, 56/36, 56/63 med flere
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Framtidig boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse
Forslagstiller	Se grunneiere nedenfor
Grunneiere (sentrale)	Helge Myrbostad, Roe Vidar Lien, Johnny Varhol
Plankonsulent	ConsulentPartner AS
Hovedformål i ny plan	Boliger – eneboliger og konsentrert bebyggelse
Planområdets areal i daa	58,74
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	45 nye enheter. BYA: diverse
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Støy fra fylkesvegen
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	12.06.2015
Kunngjøring oppstart, dato	30.06.15, 10.12.18
Komplett forslag mottatt, dato	
Offentlig ettersyn i perioden:	10.09.2023 - 25.10.2023

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Bakgrunn

Bakgrunnen til at planarbeidet er blitt satt i gang er et ønske om gjennomføring av del av Kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027, planid 201320, hvor området er avsatt til blant annet framtidig boligbebyggelse.

2.12 Intensjonen med planforslaget

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for boligbygging i form av konsentrert bebyggelse og eneboliger.

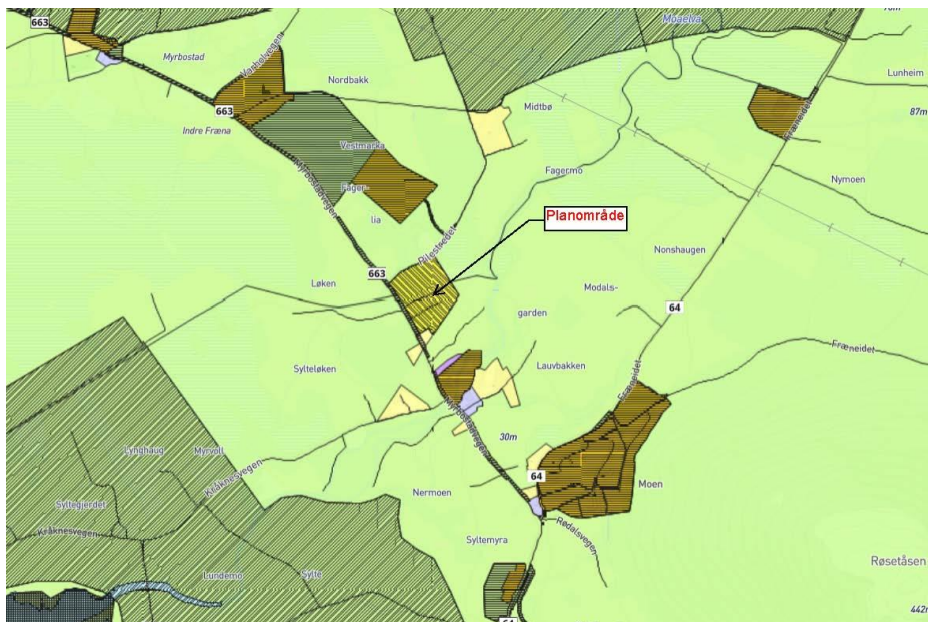
3. PLANPROSSESSEN

Oppstart av planarbeidet ble meldt den 30.06.2015 med annonse i Romsdals Budstikke og brev til naboer, grunneiere og interessenter. Frist for å komme med merknader til oppstartsvarselet ble satt til 19.08.2015. Da det har gått lang tid siden oppstart ble meldt ble det, den 10.12.18, sendt ut e-post til interessentene for å høre om det er tilkommet nye momenter som må hensyntas i planarbeidet. Ved første oppstartsvarsel kom det inn seks innspill, mens det kom inn tre innspill i 2018. Alle innkomne merknader er omtalt/behandlet under kapittel 9. Planforslaget ble behandlet i

Hovedutvalg Teknisk, Miljø og Næring den 30.08.2023, sak 64/2023. Hovedutvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, og den 10.09.2023 ble det sendt ut med høringsfrist den 25.10.2023. I løpet av perioden kom det inn 4 merknader hvorav 2 av de inneholdt innsigelser. Utdrag fra merknader og innsigelser er omtalt/behandlet under kapittel 9.

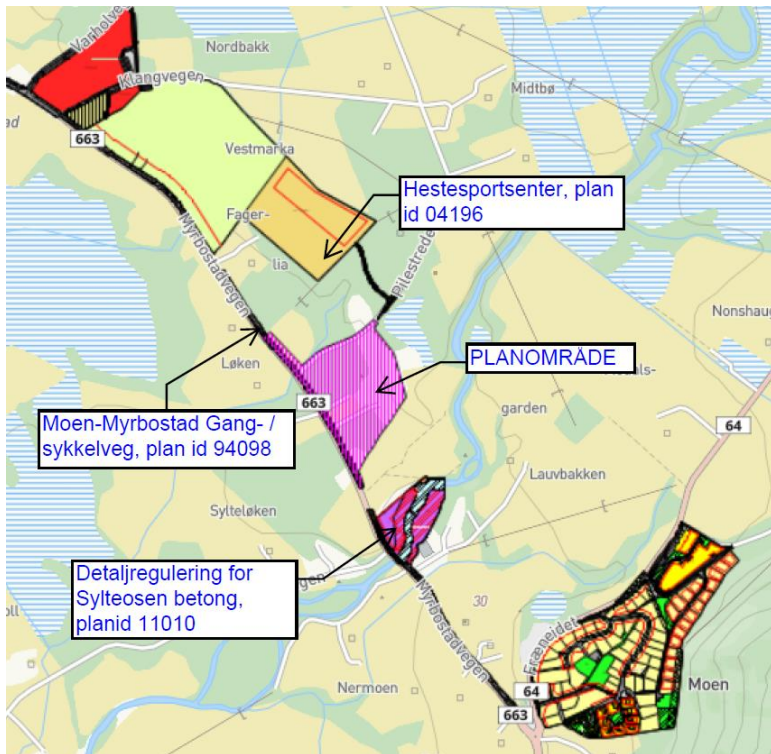
4. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

I kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027, planid 201320, er området avsatt til framtidige boliger benevnt med B221 med krav om felles reguleringsplan i sonen H_810, gjennomføringssone. I denne sonen skal grunneierne gjennom samarbeidsgrupper komme fram til felles løsninger. En liten del av planområdet har i kommuneplanen formål som eksisterende boliger benevnt som B213.



Utsnitt av kommuneplanen med markert planområde

I nærheten av planområdet er det flere reguleringsplaner: Moen-Myrbostad, gang-/sykkelveg (planid 94098), det er planlagt et hestesportanlegg nordvest for planområdet (planid 04196) og detaljregulering for Sylteosen Betong (planid 11010) ligger sørøst for planområdet.



Utsnitt av kart med gjeldende reguleringsplaner, de nærmest tilgrensende reguleringsplanene er markert med tekst

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

5.1 Plassering

Planområdet ligger like inntil fylkesveg 663 på strekningen mellom Moen og Elnesvågen. Området ligger like ved Smiløken på Myrbostad, ved avkjøringen til Pilestredet. Dette er like forbi Sylteosen Betong AS når man kjører mot Elnesvågen fra Moen. Det er 3 km til kommunesenteret i Elnesvågen og 18 km til Molde sentrum. Plasseringen er vist på flyfotoene nedenfor.



Flyfoto med markert planområde



Flyfoto 2 med markert planområde

5.2 Avgrensning

Grense for planområdet følger avgrensningen i kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027, planid 201320, (B221 og B213), med tillegg av nødvendig areal langs fylkesvegen. Det siste er for å kunne ta med areal til blant annet kollektivbetjening, støyvoll/støyskjerm, avkjørsel og frisiktsoner. Størrelsen på planområdet er 59,3 daa.

5.3 Tilstøtende areal - status og bruk

Tilstøtende områder er som bildene over viser benyttet til landbruk (dyrket mark) og noe spredt boligbebyggelse.

Fylkesvegen med tilhørende gang-/sykkelveg forbi planområdet har egen reguleringsplan. I tillegg er det et område nord for planområdet som er regulert til hestesportanlegg, hvor en liten del av sørlig ende av tilkomstveien til anlegget og veien til Pilestredet overlapper. Resterende del av tilgrensende område er uregulert, men er i kommuneplanens arealdel for Fræna (planid. 201320) vist som Landbruk-, Natur- og friluftsområde.

5.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Innenfor planområdet er det i dag seks eneboliger. Bildene nedenfor viser noen av dem. I planområdet og nærområdet er det frittliggende eneboliger. Tomtestørrelse og størrelse på bygningene varierer, men opparbeidede hager og plen gir et ens uttrykk for området. Bygningsmassen er trolig oppført fra 1960 og fram til 1990.



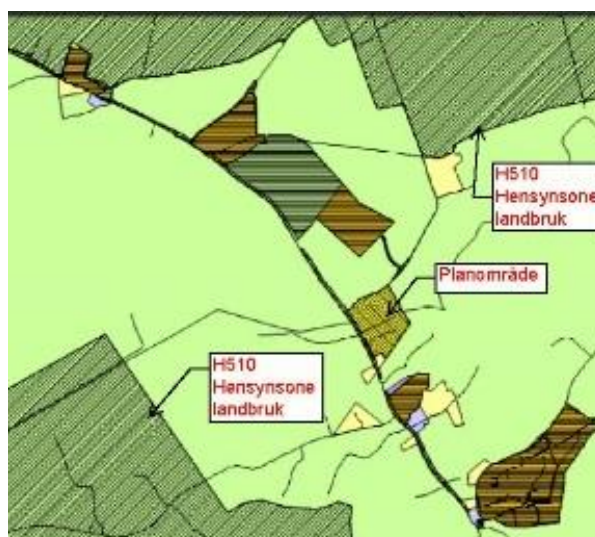


Bildene viser noen av eksisterende boliger innenfor området

5.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

Deler av planområdet er dyrket mark, dette gjelder en liten del langs fylkesvegen nordvest i planområdet. Det er likevel ingen spesielle landbruksinteresser innenfor planområdet, og det ligger utenfor kommuneplanens hensynsområde for landbruk H510.

Det er ikke registrert interesser knyttet til skogbruk, friluft, fiskeri eller vilt innenfor planområdet.

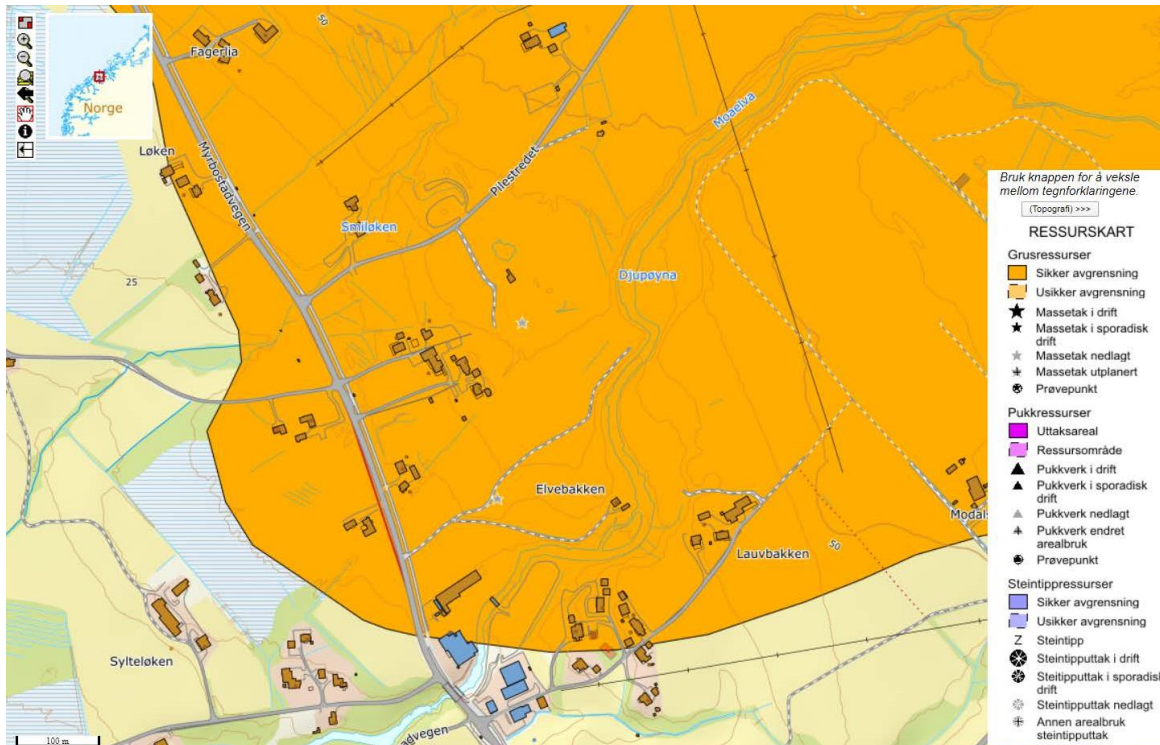


Bildet viser et utsnitt av kommuneplan for Fræna, med kommentarer, kilde [Kommunekart](#)

5.6 Grunnforhold

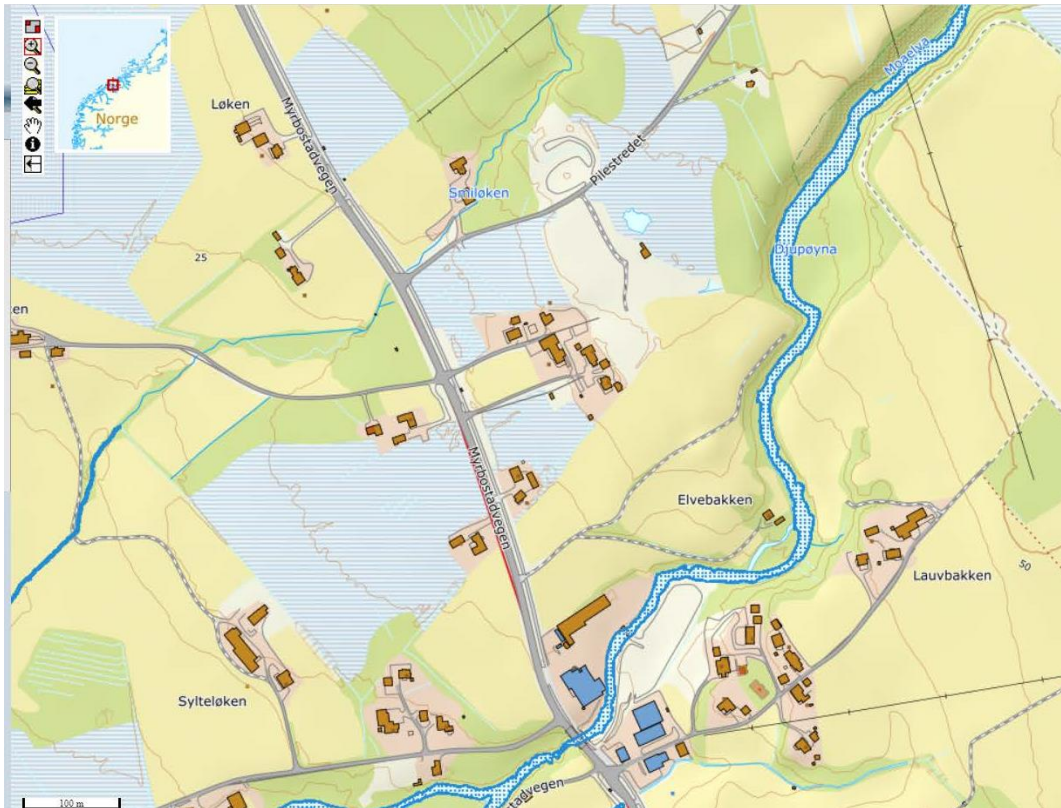
Søk i arealinformasjon på nettet, Norges geologiske undersøkelse: ngu.no/geologiske-kart, viser at området delvis består av torv og myr og strandavsetning. Torv og myr beskrives som organisk jord dannet av døde planterester, med mektigheter større enn 0,5 m. Strandavsetning beskrives som marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og

strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.



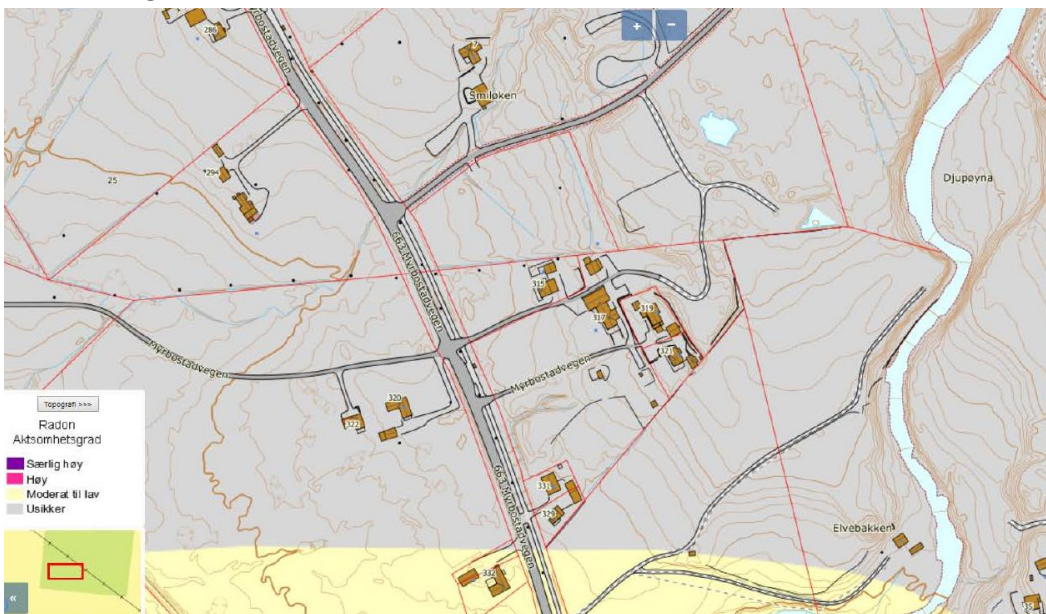
Grus- og pukkforekomster, kilde ngu.no

Videre viser samme nettsted, ngu.no/geologiske-kart, at området ligger innenfor et område med grus- og pukkressurser, se kartutsnittet over. Det er beskrevet som området Løken-myrbostad og er en del av et stort elvedelta med toppflate 55-60 m o.h. Avsetningen fortsetter med usikker mektighet mot øst (Moen-Sylteseter) og nord (Varhol-Børresdalen). Mektigheten synes å være stor i en ryggform ved Varhol Ressursene ligger først og fremst i et grovt topplag, og er overdekket av myr. Av kartutsnittet over ser vi at det er to nedlagte masseuttak i området.



Utsnitt fra ngu.no som viser deler av løpet til Moelva

Når det gjelder radon viser ngu.no/geologiske-kart, at det er usikkerhet med tanke på aktsomhetsgrad.



Utklipp fra ngu.no som viser aktsomhetsgrad av radon

5.7 Topografi/landskapstrekk

Området er vestvendt og har utsikt mot Elnesvågen. I den ubebygde delen av planområdet viser terrengprofilering av området at eksisterende terreng ligger på kote 28 nede ved fylkesvegen (i nordvest) og kote 43 lengst nordøst i planområdet. Altså en høydeforskjell på 15 meter. Området kan deles i to nivåer hvor det øverste ligger lengst fra fylkesvegen og har en bredde på omtrent 58 meter

i vest-øst-retning med en høydeforskjell på omtrent 3 meter. Det nederste nivået går fra fylkesvegen og omtrent 125 meter mot øst. Dette nivået har en høydeforskjell på 7 meter. De to nivåene er skilt av en skråning som har en bredde på omtrent 24 meter og en høydeforskjell på omtrent 5 meter. På bildene nedenfor er utsikt fra det øverste nivået vist.



Bildene viser utsikt fra det øverste nivået i planområdet

5.8 Kulturminner og andre verneinteresser

Søk i [GisLink karttjeneste](#) på nettet viser ingen fredete kulturminner eller SEFRAK-bygninger i området eller i nærheten. Kulturminnemyndigheten i Møre og Romsdal fylkeskommune uttaler til oppstartsmeldingen at de ikke kjenner til kulturminner i området. De uttaler videre at det skal utvises varsomhet under opparbeiding av området, med henvisning til varslingsplikten og eventuell arbeidsstans jfr. kulturminneloven § 8.

En annen ressurs er Moaelva som har sitt løp omtrent 120 meter øst for planområdet. Denne er registrert som viktig gytebekk/bekkedrag. Lokaliteten får verdi A (svært viktig) på grunn av at den utgjør det viktigste vassdraget som har oppgang av anadrom laksefisk på Romsdalshalvøya. Også forekomsten av en truet art som ål vektlegges. Laks dominerer i Moaelva og Rødalselva, og sjørretet i sidebekkene. Anbefalt skjøtsel; Det beste for de biologiske verdiene er om området ikke utsettes for fysiske inngrep av noen art.

5.9 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

I planområdet går fylkesveg 663, uten støyskjermende tiltak, vil det kunne oppleves trafikkstøy fra denne.

Klimaet er typisk nordvestlandsk, dette dokumenteres av senorge.no som tar for seg blant annet middeltemperaturer, nedbørsmengde, snømengde og dybde. Blant annet er årsnedbør 2000-3000 mm, og årstemperatur ligger på 4-8 grader celsius. Når det gjelder vindretning er det vind fra vest eller sørvest som er dominerende for området. Området har normalt gode solforhold. Moaelva ligger på det nærmeste omtrent 120 meter fra området, men medfører ingen kaldluftsdrag. Planområdet er skjermet fra elven av noe vegetasjon og av høydeforskjeller (omtrent 10 meter).

Det er gjort observasjoner av fuglearter som har særlig stor forvaltningsinteresse, dette er blant annet dvergdykker og storspove. Disse observasjonene er gjort i nærheten av Moaelva øst for planområdet. Kilde artsdatabanken.no

5.10 Trafikkforhold

Fylkesveg 663 hadde på denne strekningen en årlig døgntrafikk (ÅDT) på 5900 i 2016 og på 6040 i 2018. Kilde: Statens vegvesen. Den er en del av hovedferdselsåren mellom Molde og Elnesvågen og ytre Fræna med Bud hvor Nasjonal Turistveg Atlanterhavsvegen starter/slutter. Det er fartsgrense 60 km/t fra Moen til litt forbi avkjøringen opp til Pilestredet. Derfra og videre utover mot Elnesvågen er det fartsgrense 70 km/t. Veggen har liten stigning gjennom planområdet. Det er en meter høydeforskjell fordelt på 280 meters lengde. Etter avkjøringen til Pilestredet har den litt stigning i retning mot Elnesvågen, men en høydeforskjell på tre meter fordelt på omtrent hundre og ti meter. Langs fylkesvegen er det gang- og sykkelveg, denne er sammenhengende fra Malmefjorden, forbi Elnesvågen sentrum og helt utover til Tornes.

Langs fylkesvegen (på strekningen for planområdet) er det i dag tre avkjørsler på vestsiden av veien og det er fire på østsiden. Tre av de på østsiden er private avkjørsler som til sammen forsyner seks eneboliger. Den fjerde er avkjøringen til Pilestredet. Dette kan ses på de kartutsnittene som er vist tidligere i beskrivelsen.

Når det gjelder Pilestredet er dette en kommunal veg som forsyner eneboliger og gårdsbruk på Varholen, den strekker seg fra avkjøringen av fylkesvegen i planområdet til Varholvegen i nord og er omtrent 1,7 km lang. Pilestredet stiger jevnt langs planområdet, med en brattere stigning (omtrent 10%) forbi den skråningen som deler planområdet i to nivåer.



Bildet viser dagens avkjøring fra fylkesvegen til Pilestredet

5.11 Teknisk infrastruktur

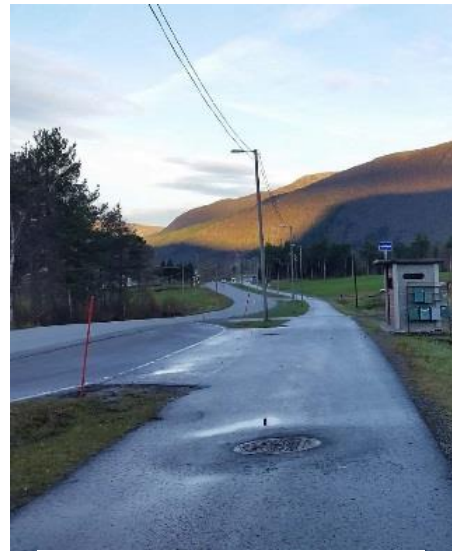
Sylteosen Vannverk SA har kapasitet til å levere vann til alle nye boenheter. Hustadvika kommune har også vannledning i området. Hustadvika kommune har brannkumme i området, i denne kummen er kapasiteten målt til 22,9 liter i sekundet ved et resttrykk på 1,5 bar. Brannsjefen i kommunen har i uttale bekreftet at det er nok mengde til brannsløkkevann.

Både vannledning og avløpsledning ligger parallelt med fylkesvegen, det er pumpestasjon for avløp like ved Moaelva. Det er bekreftet i e-post datert 23.01.20, fra Stian Hustad i Hustadvika kommune at

denne har kapasitet. Som det framgår av kart, foto og beskrivelser foran, er det nærhet til veg- og transportnett. Når det gjelder strømforsyning må nettstasjonen som ligger lengst nordvest i planområdet oppgraderes for å kunne ha nok kapasitet.

5.12 Kollektivbetjening

Det er bussholdeplass med leskur i planområdet, denne er lokalisert mellom to av de private avkjørslene på østsiden av fylkesvegen. Den betjener avganger som går mot Elnesvågen. Det er bussavganger til og fra Molde og Elnesvågen hver halvtime.



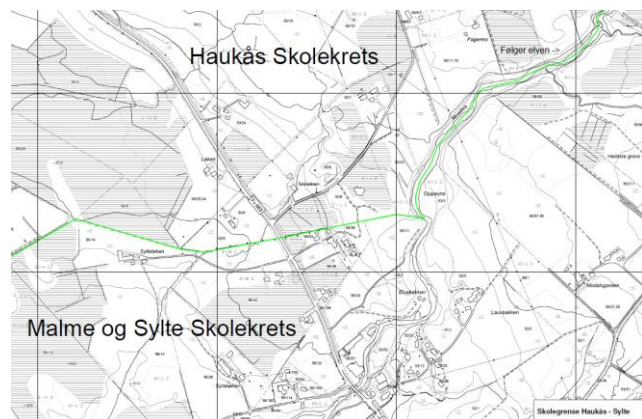
Bildet viser: Langs fylkesvegen: Gangveg, bussholdeplass med leskur

5.13 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Planområdet er delt mellom to skolekretser, Haukås og Sylte og Malme. De eksisterende boliger på planområdet tilhører Malme og Sylte skolekrets.

I Elnesvågen er det bygd ny barneskole, Haukås skole. Denne ble tatt i bruk høsten 2022 med 291 elever for skoleåret 22/23. Sylte skole ble utvidet og renoveret i 2021 og i skoleåret 22/23 er det 148 elever.

Begge de to barneskolene som er aktuelle for planområdet er altså nettopp fornyet/renoveret. Sylte skole ligger omtrent 2 km unna og Haukås skole ligger omtrent 3,5 km unna. Alle elevene på begge disse skolene begynner på Fræna Ungdomsskole når de skal starte på ungdomstrinnet. Fræna Ungdomsskole ligger i Elnesvågen litt i underkant av 4 km unna planområdet.



Bildet viser skille mellom Haukås Skolekrets og Malme og Sylte skolekrets. Planområdet ligger omtrent midt i bildet.

Når det gjelder barnehager er det flere alternativer; Sylte og Malme barnehage (privat barnehage med omkring 60 plasser) og Krohnstad Montessori-barnehage på Eventyrlige Skaret (30 plasser), dessuten er det flere barnehager i Elnesvågen området, disse er private. Barnehagefaglig rådgiver i kommunen skriver at kommunestyret har bedt om en utredning av barnehagestrukturen i kommunen og at dette er en sak som er påbegynt. I saken blir det blant annet vurdert at en kommunal barnehage på Sylte vil være meste aktuelt, dette på grunn av pendling både fra Eide og Fræna til Molde.

5.14 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

Planområdet inneholder ingen opparbeidede eller benyttede friområder. Området har lett tilkomst til gang- og sykkelvegen omtalt ovenfor, denne gjør det lett å komme seg til for eksempel skoler, butikker og idrettsanlegg uten bruk av bil.

5.15 Barn og unges interesser

Planområdet eller nærområdet berører ikke barn og unges interesser.

5.16 Universell utforming

Som nevnt tidligere har området høydeforskjeller, og er naturlig delt i nivåer. Det bør være mulig å tilfredsstille kravet om universell utforming på hvert av nivåene. Men det er usikkert om det er mulig å oppnå universell utforming i skillet/bindeleddet mellom nivåene.

5.17 Juridiske forhold eller interessemotsetninger

Ingen kjente.

6. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Ikke aktuelt.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbygging i form av eneboliger og konsentrert bebyggelse. Som nevnt tidligere er området avsatt til framtidig og eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel Fræna kommune 2015-2027. Samtidig ligger det i en gjennomføringssone hvor det er gitt bestemmelser om at det skal være en felles planlegging for eiendommene i området, og grunneierne skal søke å komme fram til felles løsninger. I planleggingen er det forsøkt å ta hensyn til de forskjellige grunneierne sine interesser med fordeling av arealer til bolig og nødvendige felles areal som for eksempel lekeplasser og renovasjonsanlegg.

7.2 Arealoppgave

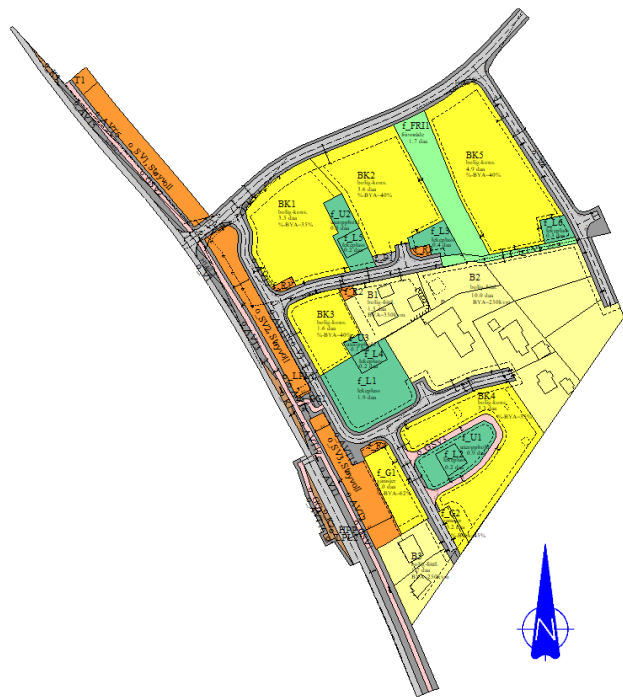
	Arealformål	Størrelse i daa
BEBYGGELSE OG ANLEGG 40,67 daa	Frittliggende småhusbebyggelse; B1-B3	13,21
	Konsentrert småhusbebyggelse; BK1-BK5	16,89
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse; f_G1-f_G2	1,21
	Andre typer bebyggelse og anlegg - energianlegg, trafo; T1	0,14
	Renovasjonsanlegg; f_R1-f_R4	0,31
	Annet særskilt angitt bebyggelse og anlegg – støyvoll; o_SV1-o_SV3	4,06
	Uteoppholdsareal; f_U1-f_U3	1,61
	Lekeplass f_L1-f_L6	3,24
SAMFERDSELS-ANLEGG OG TEKNISK INFRA-STRUKTUR 16,58 daa	Kjøreveg; o_V1-o_V4	7,42
	Gang- og sykkelveg; o_GSV1-o_GSV3	1,86
	Gangveg/gangareal/gågate; o_GG1-o_GG2	0,16
	Annen veggrunn – tekniske anlegg; o_AVT1-o_AVT18	6,58
	Holdeplass/plattform; o_HPP	0,06
	Leskur/plattformtak; o_LPL1-o_LPL2	0,03
	Kollektivholdeplass; o_K1-o_K3	0,38
	Parkeringsplasser; f_P1	0,09
GRØNN-STRUKTUR 2,05 daa	Friområde; f_FRI1	1,66
	Turveg; f_TV1	0,38
	Sum	59,30

7.3 Bebyggelse og anlegg

7.3.1 Boliger

Planen legger opp til en blanding mellom frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Eneboligene i området videreføres i områdene B1-B3. Område B2 har tre eksisterende eneboliger og fire nye eneboligtomter. I B3 er det ikke planlagt utbygging, men videreføring av eksisterende eneboliger. I B1 videreføres eksisterende enebolig og det legges opp til et garasjebygg med leilighet i andre etasje. De eksisterende bygningene er vist på plankartet som bebyggelse som inngår i planen. Nordøst i område BK4 er det tre små bygninger som forutsettes fjernet. Det framgår ikke av kartet hvilke bygninger dette er, men det er containere og små lagerskur.



Utsnitt av plankartet

Tre av de nye eneboligtomtene og tre 2-mannsboliger er planlagt i bakre del av området, B2 og BK5, som er lengst vekk fra fylkesvegen. Disse tomtene vil ligge på et høyere nivå enn eksisterende eneboliger på B2 og planlagte konsentrert bebyggelse. Terrengets beskaffenhet danner et naturlig skille mellom eksisterende eneboliger og nye eneboliger i øst. I vest vil terrenget bli et naturlig skille mellom 2-mannsboligene på de mer romslige tomtene på BK5 og kjedehusene på BK2. De tre nye eneboligene vil få adkomst via planlagt veg o_v4, lengst nordøst i planområdet.

Det er satt av fem områder for konsentrert bebyggelse, her er det hovedsakelig tenkt bygd to-mannsboliger og/eller 4-mannsboliger, samt kjedehus. Det er gode muligheter for å legge til rette for tunløsnings- og lekeplasser og uteoppholdsareal er sentrert. Dette vil gi gode forhold for både småbarnsfamilier og de som har behov for universell utforming. Det er videre tenkt at det kan oppføres felles garasjer/garasjeanlegg. Parkering og garasje blir løst på forskjellige måter for den konsentrerte bebyggelsen. Boligtyper og antall mulige boenheter i de forskjellige boligområdene er vist i tabellen nedenfor. Som oversikten viser legger planen opp til at det kan bli 51 boenheter i området. Seks av disse er i eksisterende eneboliger.

Frittliggende småhusbebyggelse; B1-B3	Areal i daa	Antall boenheter	Hustyper
B1	1,52	2	Enebolig og leilighet
B2	10,02	7	Eneboliger
B3	1,67	2	Eneboliger
f_G2	0,23		Garasje og parkering for B3
Konsentrert småhusbebyggelse; BK1-BK5			
BK1	2,78	10	To 4-mannsboliger og en 2-mannsbolig
BK2	2,87	8	Kjedehus og enebolig
BK3	1,56	6	4-mannsbolig og 2-mannsbolig
BK4	3,35	10	Fem 2-mannsboliger
BK5	4,87	6	Tre 2-mannsboliger
f_G1	0,99		Garasje og parkering for hele BK4
	Sum boenheter	51	

For områdene for konsentrert bebyggelse er grad av utnyttning satt variabel fra maks 35% BYA til maks 40 % BYA. For frittliggende eneboliger i områdene B2 og B3 er det tillatt med maks 250 m² BYA, dette i henhold til «føresegner og retningslinjer» for kommuneplanens arealdel.

For området B1 er det tillatt med 350 m² BYA, det er lagt opp til to boenheter i B1.

Byggegrensene er vist på planen. Mot fylkesvegen er det lagt inn en byggegrense på 30 meter fra senterlinjen, dette i henhold til merknad fra Statens vegvesen datert 07.07.15. Dette bortsett fra på B3 hvor det tas hensyn til eksisterende bebyggelse. Mot den kommunale vegen o_V2 (Pilestredet) er det benyttet en byggegrense på 12,5 meter. For de resterende offentlige vegene; o_V3 - o_V4 er byggegrense 7,5 meter fra senterlinjen. Dette gjelder bortsett fra mot områder for renovasjon f_R1-f_R4 hvor byggegrensen ligger 1,5 meter fra formålsgransen mot annet vegareal (grøftearealet). Mot grønnstruktur; f_FRI1 og f_TV1 er det benyttet 2,0 meter byggegrense. Dette for å legge til rette for at bygninger eller konstruksjoner ved behov skal kunne plasseres nærmere eiendomsgranse enn fire meter der det er mulig. Denne muligheten har vi når vi likevel ser at blant annet avstandskravet i forhold til brannsikkerhet blir overholdt, i tillegg til at kvaliteten på områdene som det blir mindre avstand til ikke reduseres. Der hvor det ikke er tegnet inn byggegrense på plankartet vil generelle avstandskrav i lovgivningen gjelde.

Når det gjelder tillatte høyder for møne og gesims er det tatt utgangspunkt i «føresegner og retningslinjer» for kommuneplanen. Samtidig er det gjort tilpasninger til de naturlige

høydeforskjellene som eksisterende terreng gir, og det er hensyntatt tilpasninger til de eksisterende eneboligene.

7.3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Garasjeanlegg f_G1-f_G2. På disse områdene skal det bygges garasjer eventuelt med bodplass, i tillegg er det plass til parkering. Område f_G1 er felles for beboere på BK4, og skal også kunne benyttes som gjesteparkeringsplass for BK4. Område f_G2 er felles for beboere på B3, også her er det mulig med gjesteparkering.

Det er utformet bestemmelser som setter krav til antall plasser per boenhet på de forskjellige områdene.

7.3.3 Renovasjonsanlegg

Områdene f_R1-f_R4 er avsatt til felles søppelbeholdere. Hvilke boenheter som skal bruke hvilket område går fram av reguleringsbestemmelsen. Det er gitt anledning til at det kan bygges enkle boder/takoverbygg for søppelbeholdere. Det er avsatt areal på en slik måte at søppelbeholdere/boder kan plasseres uten konflikt med byggegrense mot veg.

7.3.4 Forretning/Næring

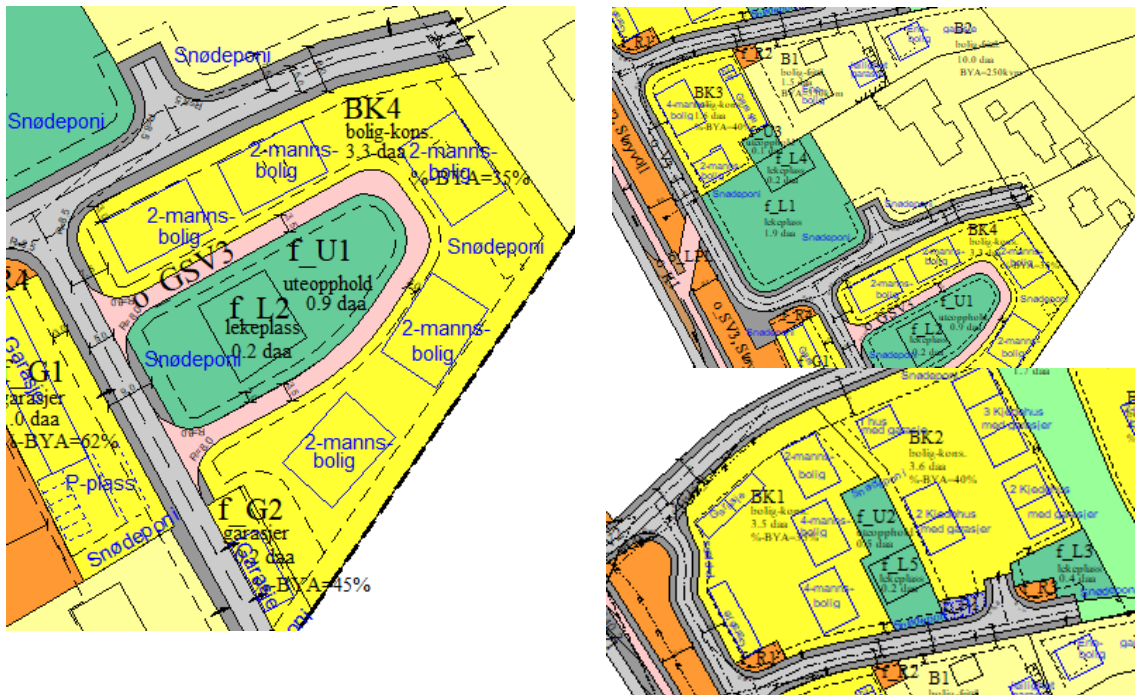
Ikke aktuelt.

7.3.5 Andre utbyggingsformål som inngår i planen (Hytter, skole, barnehage osv.)

Ikke aktuelt.

7.3.6 Fellesområder/uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal og lekeplasser er forsøkt plassert sentralt i eller imellom de forskjellige boligområdene. Det er ment at fellesarealene skal virke som tun og naturlige samlingsplasser for boligområdene. Lekeplassene for konsentrertbebyggelsen er planlagt i nær tilknytning til felles uteoppholdsareal. Dette gjelder spesielt nærlekeplassene som er beregnet for de minste barna. Lekeplassene f_L2-f_L6 skal som et minimum utstyres med sandkasse, lekeapparat og benk og deler av arealene skal ha fast dekke. Det siste for å gjøre lekeplassene tilgjengelig også for barnevogner, rullestoler og lignende. Funksjonskrav og tidspunkt for opparbeidelse av fellesområdene er sikret i reguleringsbestemmelsene.



Utsnitt av plankart med mulige bygninger, viser sentrerte uteoppholdsplasser og lekeplasser, de grønne arealene er lek og uteopphold.

Områdene er sentrerte, og det skal kunne la seg gjøre å variere terrenget slik at det tilpasses til de nærmest liggende boligene. Dette vil gjøre det enklere å oppnå universell utforming og tilgjengelighet. De planlagte omkringliggende boligene vil gi fin skjerming mot eventuell vind og kaldluftsdra. Når det gjelder trafikkstøy vil områdene være skjermet ved hjelp av planlagt støyvoll/støyskjerm og de planlagte bygningene. Plasseringen av områdene vil gi gode solforhold, selve lekeplassene har tilstrekkelig avstand til de boligene som ligger i solinnfallsvinkelen.

I planen er det lagt vekt på å sikre nok uteoppholdsareal til boenhetene i områdene for konsentrert bebyggelse. Det er sikret nok areal til lekeplasser i forhold til antall boenheter, men det er tenkt at lekeplasser og felles uteoppholdsareal kan kombineres. Når det gjelder boenhetene på områdene for frittliggende småhusbebyggelse er uteoppholdsarealet godt dekt på hver enkelt tomt. Det er derfor ikke planlagt felles uteoppholdsareal for disse annet enn lekeplassen f_L1. Denne skal også være tilgjengelig for boenhetene i områder for konsentrert bebyggelse. Det er naturlig at de litt større barna trekker til dette området. På f_L1 skal det legges til rette for varierte aktiviteter, eksempelvis sykling, ball-lek og lignende.

7.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.4.1 Veg, trafikk og trafiksikkerhet

Planen viser både eksisterende og nye veganlegg, den har ikke til hensikt å endre eksisterende veganlegg, men noe tilpasning er nødvendig. De eksisterende vegene er benevnt med o_V1 (fylkesveg 663), o_V2 (kommunal veg-Pilestredet), o_GSV1-o_GSV2 (gang og sykkelveger langs fylkesvegen).

Ved gjennomføring av planen vil tre direkteavkjørsler fra fylkesvegen bli stengt. Dette er vist på plankartet med symbol. I tillegg er det sikret i rekkefølgebestemmelsene at avkjørslene blir tatt bort

eller stengt før det gis brukstillatelser til nye boenheter. Som erstatning for disse avkjørslene er det planlagt nye tilkomster via veg o_V3 som har avkjørsel fra kommunal veg Pilestredet o_V2. Den nye vegen o_V3 skal fungere som tilkomst for de fleste boenhetene i området. Det er bare BK5 og de 3 øverste nye eneboligtomtene på B2 som får tilkomst via ny veg o_V4 som også har avkjøring fra Pilestredet. Alle eksisterende og nye boenheter får altså ny adkomst via Pilestredet.

Nye offentlige veger o_V3 og o_V4 er planlagt som adkomstveg med 5 meter bredde på kjøreveg og 2 meter bredde til grøfter på hver side. Det er tilrettelagt for snøopplag for hvert boligområde og i tilknytning til /i endene av de kommunale vegene.

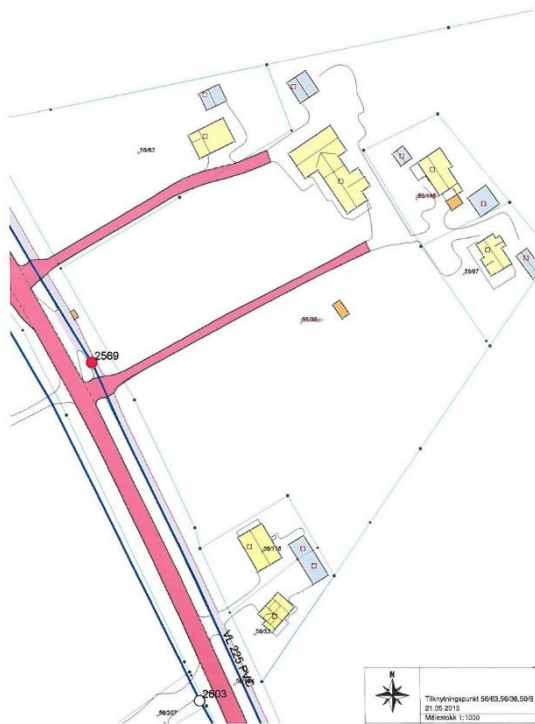
For eksisterende veg o_V2, Pilestredet, er det avsatt areal som tilsvarer samleveg. De offentlige vegene er planlagt med snuhammer dimensjonert for lastebil. Det skal være lett å gjennomføre universell utforming for alle nye veger, dette bortsett fra turvegen som nødvendigvis må ta opp høyde forskjellen mellom de to nivåene. En best mulig gjennomføring av universell utforming av veganleggene er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

I planlegging av både endringer i veganlegg, og nye veganlegg har vi hatt dialog med Statens vegvesen. I dialogen ble det gjort avklaringer knyttet til eksisterende og ny busslomme, plassering av støyvoll, sanering av direkteavkjørsler og plassering- av gang og sykkelveg i avkjøringen fra fylkesvegen til Pilestredet.

7.4.2 Annen infrastruktur

Det er allerede etablert en trafostasjon i området, denne ligger på område T1. For utbyggingen er denne trafostasjonen for lite kapasitet. Det er derfor i samarbeid med Istad nett AS planlagt å bytte den til en større enhet. Det er avsatt nok plass til dette i planen.

Vannforsyning; se skisse under fra Hustadvika kommune, mulige tilknytningspunkt.



Vannforsyning; skisse fra Hustadvika kommune som viser mulige tilknytningspunkt.

Kartet viser at det går en 225 mm vannledning forbi området, den viser også brannkumme markert med rød ring og «2569». I denne kummen er kapasiteten målt til 22,9 liter i sekundet ved et resttrykk på 1,5 bar. Som nevnt tidligere har brannsjefen bekreftet at det er nok mengde til brannsløkkevann for feltet. I den samme uttalen er det bekreftet at adkomstmuligheter, oppstillingsplasser og snuplasser er OK for brann- og redningstjenesten. I tillegg er det bekreftet fra kommunalteknikk at de har kapasitet med tanke på forsyning av forbruksvann til feltet.

Avløp må føres til pumpestasjon ved Sylte-/Moaelva, det er etablert selvfølgelig ledninger fra området til denne, som nevnt tidligere er kapasitet for avløpet bekreftet av Hustadvika kommune. Avløpet pumpes fra pumpestasjonen til renseanlegget i Elnesvågen. Skisser for løsning av overvann og kloakk er vedlagt.

7.5 Grønnstruktur

7.5.1 Grønnstruktur f_FRI1

Friområde f_FRI1. Dette området er tenkt som et skille mellom BK5 og BK2. Terrenget i området er slik at de to forskjellige boligområdene blir liggende på to forskjellige nivå. Grønnstrukturen ligger naturlig mellom nivåene og består av en skråning. Dersom det er nødvendig, skal det kunne oppføres forstøtningsmur inne på området. Det er ikke ment at muren skal ta opp hele høydeforskjellen, men være med på å forskjønne skråningen og eventuelt gjøre det enklere å

vedlikeholde vegetasjon og/eller beplantning. Muren må bestå av materialer som egner seg både sett i forhold til funksjon og estetikk.

7.5.2 Turveg, f_TV1

Denne er planlagt til å gjøre det mulig med forbindelse mellom de forskjellige boligområdene i feltet og som adkomst til lekeplass.

7.6 Hensynssoner og avbøtende tiltak

Det er lagt inn soner (H140_1 – H140_6) som skal sikre frisikt i og ved kryss/avkjørsler.

7.7. Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

Fylkesmannens sjekklister for risiko og sårbarhet ligger vedlagt. Denne er gjennomgått og utfylt og viser at det ikke er knyttet uakseptabel risiko til noen av punktene. Men som kommentarene i listen viser er noen avklaringer gjort i planarbeidet.

Området er på NVE sitt aktsomhetskart markert som aktsomhetsområde for marin leire. Era Geo har gjennomført grunnundersøkelser i området, og konkluderer med at områdestabiliteten vurderes som god og tomten vurderes å være egnet til formålet (se vedlagt rapport).

Videre er det utført en rapport fra Sweco angående trafikkstøy fra fylkesvegen. I reguleringsplanen er det på bakgrunn av resultatene innarbeidet avbøtende tiltak i form av støyvoller/støyskjermer, se både plankart og bestemmelser.

7.8 Juridiske forhold og interessekonflikter

I bestemmelsene er det stilt en del rekkefølgekrav. Blant annet angående kommunaltekniske anlegg, lekeplasser, renovasjon og sanering av avkjørsler. Utover reguleringsbestemmelsene er det ingen juridiske forhold å ta hensyn til.

Interessekonflikter framkommer av de innkomne merknadene og er vurdert under kapittel 9; Innspill og merknader.

8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er en gjennomføring av kommuneplanens arealavsetning og bestemmelser. (Kommuneplanens arealdel for Fræna 2015-2027, planid 201320)

8.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget griper inn i planen for fylkesvegen, planid 94098, Moen-Myrbostad, Gang-/sykkelveg, endringene for denne er følgende:

- Kollektivholdeplasser (busslommer) blir regulert inn. Dette gjelder o_K1-3 på plankartet. o_K1 og o_K3 er eksisterende busslommer, mens o_K2 er ny på motsatt side av veien.
- Tre direkteavkjørsler tas bort – alle flyttes til kryss mellom fylkesvegen o_V1 og Pilestredet o_V2.
- Små korrigeringer i forhold til «as built» for fylkesvegen.

Planforslaget griper også inn i planen som ligger i nord, Myrbostad Hestesportsenter. Dette gjelder vegareal, o_V2, men det gjør ingen endringer da det er tatt med vegareal kun for å vise hele lengden på frisktlinjen for innkjøring til o_V2 fra o_V4.

8.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Ved gjennomføring av planen vil området bli mer tettbygd, de eksisterende beboerne vil få flere naboer å forholde seg til. Planforslaget medfører opparbeidelse av støyvoll mot fylkesvegen, dette vil være positivt også for eksisterende bebyggelse. Området får videre etablert lekeplasser, noe området mangler per i dag. Noen av de eksisterende boligene får redusert/annen utsikt. Alle vil få ny adkomst via Pilestredet. Dette kan av noen av beboerne oppleves som tungvint, men vil klart være mer trafiksikkert.

8.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Som nevnt tidligere legger planforslaget opp til både eneboliger og konsentrert bebyggelse. Meningen med det er å gi variert tilbud til forskjellige kjøpergrupper/beboere. I de områdene som er regulert til konsentrert bebyggelse er det lagt opp til felles uteoppholdsarealer og lekeplasser, mens dette for eneboligtomtene i større grad må ordnes på egen tomt. I de områdene i planen som ikke vil få utsikt, er det lagt opp til andre kvaliteter som felles tun; uteoppholdsareal og lekeplasser.

8.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

En mindre del av planen berører landbruksinteresser. Dette gjelder planlagt støyvoll, langs fylkesvegen. Støyvollen er planlagt på deler av en dyrka mark. Denne marka er omtrent 8750 m², mens arealet som er satt av til støyvoll utgjør 1317 m². Det er satt av et «belte» med en bredde på omtrent 12 meter langs med fylkesvegen, som vil gjøre dyrkamarka litt smalere. Planen berører ikke videre interesser for landbruk/skogbruk.

Området er en del av en elveavsetning med en betydelig grusressurs. Det er betydelige arealkonflikter knyttet til en eventuell økt utnyttelse av grusressursene. Planforslaget vil øke konfliktnivået, dersom utnyttelse av grusressursene skulle være aktuelt.

8.6 Konsekvenser for næringslivet i området

Planområdet ligger gunstig til med tanke på avstand til for eksempel Molde, dette kan være en fordel for næringsdrivende i regionen da det vil være enklere å etablere seg for nye arbeidstakere. Videre vil økt antall boenheter i et område stort sett bety flere kunder for de som driver med detaljhandel.

8.7 Konsekvenser for landskap og topografi

De forskjellige høydenivåene i planområdet er delvis naturlige. Deler av det høyeste nivået er oppfylt med masser. De planlagte områdene for eneboliger ligger på et noe høyere nivå enn for eksempel fylkevegen, og vil bli godt synlige. Silhuettvirkninger unngås likevel ved å regulere høydene i forhold til opprinnelig terreng. Den planlagte støyvollen ved fylkesvegen vil også være en synlig endring i landskapet.

8.8 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Støyproblematikken i forhold til fylkesvegen er tatt opp tidlig i planprosessen, det ble utført en støyvurdering og det er satt av plass bygging av støyvoll/støyskjerm. I tillegg er det satt rekkefølgebestemmelser som sier noe om når støytiltakene må være på plass. I forbindelse med å imøtekomme innsigelser til planforslaget, etter offentlig ettersyn, er det utført en ny utvidet

støyvurdering. Denne viser blant annet også støynivået ved fasadene på de planlagte boligene med og uten støyskjermingstiltak. Den viser også at skjermingstiltakene gjør at leke- og uteoppholdsarealer får støynivå under grenseverdier for gul sone.

Det er ikke gjort noen funn ved vurdering av **biologisk mangfold**. Det har heller ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan være arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke er fanget opp av registreringer gjort ved sjekk i GisLink. Kravet om naturmangfoldloven § 8 om at saken skal basere seg på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er med dette oppfylt. I og med at naturmangfoldet ikke blir påvirket av planforslaget og det ikke kan vises til effekter av tiltaket på verdifull natur, legger man til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9, 11 og 12.

8.9 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Direkteavkjørsler fra fylkesvegen tas bort, og trafikken samles til en avkjøring/ett kryss. Etablering av flere boenheter vil øke trafikkmengden, og krysset mellom Pilestredet fylkesvegen blir mer belastet. Den trafikale situasjonen langs fylkesvegen vil imidlertid bli ryddigere og mer trafikksikker. Det vil også gjøre ferdsel langs eksisterende gang- og sykkelveg tryggere.

For transportnett for barn og unge er det som god nærhet til gang- og sykkelveg-forbindelse til «sentrum» i begge retninger, både til Elnesvågen og Sylte- og Malmefjorden-området. Disse har sentrumsfasiliteter som skoler, forretninger, fritidstilbud, fotballbaner, ungdomshus med mer. Det er ikke nødvendig å krysse fylkesvegen for å benytte seg av gang- og sykkelvegen.

Kollektivtilbudet mellom Elnesvågen og Molde er svært godt med bussavganger hver halvtime. Det er busslommer nært boligområdet, slik at det her er gode muligheter for å velge kollektivt i stedet for å bruke personbil. Det er busslommer på begge sider av fylkesveien, og kryssing er nødvendig.

8.10 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Istad Nett har planlagt ny trafostasjon for å imøtekomme behovet som planforslaget vil medføre. Plass til større trafostasjon er avsatt i plankartet(T1). Kapasiteten på de eksisterende vann- og avløpsanleggene utnyttes bedre.

8.11 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Statistisk sett vil det være en gjennomsnittlig tilvekst på 1,2 barn per 10 boenheter i en 10 års periode. Dette vil si at ved 51 boenheter vil vi etter 10 år ha $(5,1 * 1,2 =) 6,12$ flere barn i området. Dette er en tenkt situasjon med full utbygging inkludert de seks eksisterende boenhetene i området. Ut fra dette vurderes barnehagekapasiteten til å være tilstrekkelig og det er derfor ikke aktuelt å legge inn en barnehage i planområdet.

Når det gjelder skolesituasjonen er det Sylte eller Haukås skole som er aktuelle for planområdet. Begge disse er som nevnt tidligere nettopp fornyet/utvidet/renovert. Det er kortest avstand til Sylte skole. Planområdet var avsatt til boliger i kommuneplanen allerede i 2014, det er derfor naturlig å anta at barnetilveksten nevnt ovenfor er hensyntatt ved planlegging av utvidelse og fornying av de to nevnte barneskolene. Det foreligger ingen informasjon om at kapasiteten ikke er tilstrekkelig.

8.12 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Planforslaget legger ikke beslag på areal som per i dag er avsatt til barn – og unge. Det legges til rette for flere lekeområder og uteoppholdsareal i planen. Det er gode muligheter for å velge gang-/sykkeltransport i stedet for biltransport for å komme til arbeid, skole, fritidstilbud, forretninger med mere. Dette vil være positivt for både folkehelse og redusert utslipp av klimagasser.

8.13 Konsekvenser for barn og unges interesser

For å ivareta barnas interesser er det avsatt plass til lekearealer i planområdet. I tillegg er det stilt diverse krav til disse i reguleringsbestemmelsene. Nærlekeplassene er lagt i nærheten av annet uteoppholdsareal. En større lekeplass er lagt ganske sentrert i planområdet. I tillegg er det sikker gang- og sykkelvegadkomst til skoler og varierte fritidstilbud både i Elnesvågen og i Sylte-Malmeområdet. Planområdet og lekeplassene får vuller som skjerming mot støy fra fylkesvegen.

8.14 Konsekvenser for universell utforming

Planforslaget fører ikke til spesielle konsekvenser for innbyggere med ulik funksjonshemming. I en gjennomføring av planen og utbygging av området vil utbyggerne måtte ta hensyn til gjeldende lover, forskrifter og krav om universell utforming. Området er av slik beskaffenhet at det skal være gode muligheter for å få til universell utforming.

8.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekklisten for risiko og sårbarhet avdekker ingen uakseptable risikoer. Det vises til punkt 7.7 som omhandler kommentarene i sjekklisten. Planforslaget fører ikke til konsekvenser for risiko- og sårbarhet.

8.16 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Ansvar for drift og vedlikehold framgår av reguleringsbestemmelsene. Når områdenavnet er merket med o_ foran betyr dette at området er offentlig og driftes av kommunen, mens f_ foran betyr at områdene er felles for flere eiendommer i planområdet, og driftes og vedlikeholdes av beboerne i de respektive områdene. Bestemmelsene angir hvilke eiendommer dette gjelder.

8.17 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er planlagt at o_V3 og o_V4 skal bli kommunale veger, dette medfører drift og vedlikehold av disse. Planforslaget vil ikke utløse offentlig innløsningsplikt eller utløse ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomføres.

8.18 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Det skal utarbeides avtaler med Hustadvika kommune for de veg-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas av dem. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene § 8.2.

8.19 Gjennomførbarhet

Hverken vi eller tiltakshaverne kjenner til forhold som tilsier at planen ikke er gjennomførbar.

9. INNSPILL OG MERKNADER

9.1 Sammendrag av innspill og merknader til oppstartsmeldingen, med forslagstiller sin kommentar

Innspill og merknader som kom inn etter varsel om oppstart av planarbeidet er listet opp nedenfor. Tekst i kursiv er kortfattet sammendrag av innspillet/merknaden.

Istad Nett AS, datert 02.07.2015

De har ingen kommentarer til reguleringsarbeidet, men orienterer om sitt nett i området og legger ved kart som viser diverse installasjoner i området/nærområdet.

Vår vurdering: Anlegg og installasjoner i området må planlegges i samråd med Istad Nett AS.

Istad Nett AS, datert 14.12.18

Eksisterende trafo har for lite kapasitet og må skiftes ut med en større.

Vår vurdering: Det er avsatt større plass i plankartet der hvor den gamle trafoen er i dag.

Statens Vegvesen, datert 07.07.2015

Sanering av direkteavkjørsler fra fylkesveg 663 i planområdet, det må framgå rekkefølgebestemmelser som sikrer dette. Avkjørslene skal være stengt og nye må være etablert før nye boliger kan tas i bruk. Byggegrense må settes til minimum 30 meter fra senterlinjen på fylkesvegen. De ser det som nødvendig at det etableres kollektivholdeplass også for sørgående trafikk, det må framgå av rekkefølgebestemmelser at denne skal etableres før nye boliger tas i bruk. Lokaliseringen av holdeplassen må skje i samråd med Statens Vegvesen, fylkeskommunen og busselskap.

Statens Vegvesen, datert 17.12.2018

Ønsker avstand til adkomstveg som ligger parallelt med fylkesvegen, tverrprofiler av støyvoll, kjøreveg og grøft mot gang og sykkelvegen må legges ved og gjøres juridisk bindende. Plan for overvannshåndtering må vedlegges planen. Gjør oppmerksom på at håndboken N100 er revidert og ny revisjon må følges. Endringer i trafikkvekst må oppdateres.

Vår vurdering; I planen er det satt krav om sanering av direkteavkjørsler, byggegrense er overholdt og det er planlagt kollektivholdeplass også for sørgående trafikk. Videre har det vært nærmere dialog med representant fra Statens vegvesen, se omtaler lengre frem i dokumentet, side 17-18.

Normalprofil datert 03.05.19 er sendt til Statens Vegvesen for forhåndsgodkjenning og er i e-post fra Vidar Neraas den 06.05.19 godkjent. Normalprofilen er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsenes § 4.8.4.

Sylteosen Vannverk SA, datert 11.08.2015

De har kapasitet til å levere vann til alle de nye boligene. Ønsker at de nye boenhetene skal knytte seg på deres nett i stedet for det kommunale. De viser til en avtale mellom de og Hustadvika kommune datert 29.12.09. Videre nevner de at de har lavere avgift enn kommunen.

Vår vurdering; Flott at de har kapasitet til dette. Hvem som leverer vann til det nye boligområdet, skal imidlertid ikke avgjøres i plan. Det må eventuelt bli opp til tiltakshavere/beboere å inngå avtaler om levering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 19.08.2015

Nevner at de i kommuneplanprosessen har tilrådd at området ikke skulle settes av til boligformål, dette på bakgrunn av avstander til offentlige og private tjenester. Men vurderte samtidig at den etablerte gang- og sykkelvegen og lokalisering ved kollektivakse var positive forutsetninger. Tiltakshaver bør vurdere omfang av nye boliger i samråd med kommunen. De kjenner ikke til kulturminner i området, men minner om at det skal utvises varsomhet under opparbeiding av området, med henvisning til varslingsplikten og eventuell arbeidsstans jfr. kulturminneloven § 8. Videre peker de på at det må legges til rette uteoppholdsareal egnet for lek for barn og unge og minner om at kommuneplanen har bestemmelser angående dette. Ber om at en er særlig oppmerksom på plassering av lekeareal i forhold til konsentrert bebyggelse i flere etasjer.

Vår vurdering: Antall nye boenheter er avklart i dialog med saksbehandler og er nå redusert til 45 mot tidligere 53 i det første planforslaget. Varslingsplikt og arbeidsstans angående kulturminner er regulert i loven, dette er også presisert i fellesbestemmelsene til planen. Det er lagt til rette for 6 forskjellige lekeområder i planen i tillegg er det god gang- og sykkeladkomst til andre fritidstilbud. Det er stilt funksjonskrav til lekeplassene.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 18.08.2015

Nesten hele planområdet ligger innenfor gul støysone i forhold til fylkesvegen, det må gjøres en komplett støyberegning så tidlig som mulig i planprosessen. Minner om at det skal utføres en ROS-analyse for planområdet. Forutsetter at barn og unge sine interesser blir tatt vare på og minner om at lekeareal skal være sikret i plan og gjennom rekkefølgebestemmelser; opparbeidelse før første bolig kan tas i bruk, og minimum sandkasse, benk og et lekeapparat.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 17.12.2018

Nye statlige retningslinjer vedtatt i 2014 for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, disse gjaldt også i 2015, men nå mer fokus på å redusere utslipp av klimagasser. Samordnet areal- og transportplanlegging er svært sentralt for å redusere utslipp på lang sikt. Kommunene og fylkeskommuner skal legge retningslinjene til grunn ved utarbeiding av planer og fylkesmannen skal legge de til grunn i medvirkning i planprosessen.

Virkinger for barn og unge må framgå av planomtalen, hvordan boligområdet blir liggende i forhold til skole, barnehage og kollektivtilbud til Elnesvågen og Molde. Hvorvidt transporten kan tas i form av gang eller sykkel eller om planforslaget fører til økt bilkjøring bør ses opp mot folkehelsen i kommunen.

Vår vurdering: Merknadene er tatt til følge/vurdert gjennom; utført støyvurdering og planlagt støyvoller, ROS analyse er utført, det er planlagt lekeplasser med rekkefølge- og funksjonskrav og biltransport/kollektivtransport og gange-/sykkeltransport er drøftet i planbeskrivelsen.

Reiar Varhol, datert 17.08.2015

Savner informasjon om oppstart på Fræna kommune sine sider, som nevnt i oppstartsbrevet fra oss. Ser at det ikke er tegnet inn vegløsning for hans bolig og stiller seg undrende til at han må kjøre

Pilestredet for å komme til fylkesvegen. Han mener han har en godt oversiktlig tilkomst i dag.

Vår vurdering: Eiendommen har fått tilkomst via Pilestredet og ny internveg, o_V3, Statens Vegvesen har stilt krav om at direkteavkjørsler fra fylkesvegen må saneres dersom planen skal gjennomføres.

9.2 Sammendrag av merknader/innsigelser ved offentlig ettersyn, med forslagstiller sin kommentar

Innsigelser og merknader som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslag er listet opp nedenfor. Tekst i kursiv er kortfattet sammendrag av innspillet/merknaden.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 20.09.2023

Busslommene innenfor planområdet er planlagt kortere enn Statens vegvesens N100 handbok tillater. Busslommen o_K2 må ha plattform og gangareal fram til krysningspunktet. Planforslaget tar ikke tilstrekkelig vare på trafiksikkerhet og framkommelighet.

Krav for å trekke innsigelse: bussholdeplassene må bli regulert i tråd med kravene i N100 (krav 4.3.3.2-1). Busslommen må reguleres som busslomme med venteareal (plattform og gangareal), jf. SVV handbok V123 kap. 4.4.

Trafikkfarlig for myke trafikanter. Ikke regulert fortau/gang- og sykkelveg for o_K2, trygg tilkomst til holdeplass og trygg kryssing av vegen fra bussholdeplassene.

Trygg kryssing vil være etablering av tilrettelagt krysningspunkt med forsterka belysning, SVV N100. Krav for å trekke innsigelse: Trygg kryssing av fylkesvegen er regulert inn i plankart og sikret i rekkefølgebestemmelsene før ny utbygging innenfor planområdet kan skje. Må også reguleres inn venteareal i bakkant av holdeplass o_K2.

Siktutfordring mellom kryssende gang- og sykkelveger, på grunn av tilknytningsvinkel og passering av leskur mot o_GSV1.

Plassering av gang- og sykkelvegsforbindelsen må justeres for sikt.

Krav for å trekke innsigelse: plassering av gang- og sykkelforbindelsen mellom o_V3 og o_GSV1 må justeres slik at det blir opparbeid tilstrekkelig sikt.

Ønsker beskrivelse av hvorfor vegbredden for fylkesvegen er regulert med ulike mål. Forutsetter at bredde på fylkesveg blir regulert med riktige mål, i hh.t. SVV sine gjeldende krav og retningslinjer (N100).

Vår vurdering: Se nedenfor under vår vurdering av Statens Vegvesens merknad. Statens Vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune har omtrent samme merknad.

Statens Vegvesen, datert 27.09.2023

Vurderer planen som godt gjennomarbeidet, og deres tidligere innspill er tatt til følge. De bemerker likevel følgende:

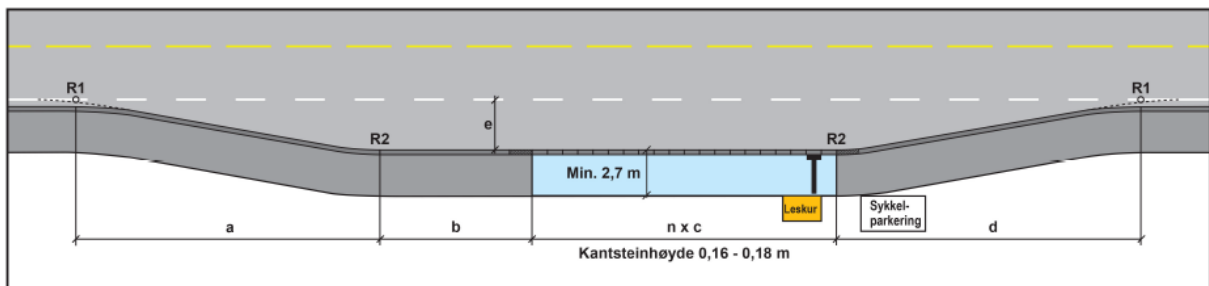
Gang- og sykkelforbindelsen mellom o_V3 og o_GSV1 må sikres god sikt til begge sider i tilknytningspunktene. De ser som særlig utfordrende tilknytningsvinkelen og plassering av leskur mot o_GSV1. Videre bemerker de at busslommene er kortere enn normalkravet, dette må avklares med fylkeskommunen og må minimum planlegges etter utbedringsstandard. Busslomme o_K2 må planlegges med plattform og gangareal fram til et krysningspunkt som må etableres med forsterket belysning i hh.t. krav i N100. Det bør også settes av areal til leskur. Arealet vegformål synes å omfatte

kun kjørebane, normalt inngår hele vegbredden. Det må kontrolleres at avstanden mellom fylkesvegen og gang og sykkelvegen er 5 meter i krysset med Pilestredet.

Vår vurdering: I e-post fra Vidar Nerås ved Statens Vegvesen den 04.12.2015 står det at busslommene kan ha utbedringsstandard. Kravet som det er henvist til i uttalen fra fylkeskommunen (krav 4.3.3.2-1) er kravene som gjelder dersom det skal bygges ny veg. Vi har i opprinnelig planforslag brukt utbedringskravet som er vist i 4.3.3.2-2. I sin uttale til offentlig ettersyn har Nerås på nytt nevnt utbedringsstandard. Fylkeskommunen er etter at innsigelsen ble mottatt forespurt om de likevel krever standarden som gjelder for ny veg, det har de svart ja til.

Vegføring og vegbredde langs fylkesvegen tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for området, planid 940989. Vi ser at denne ikke stemmer helt med vegføringen som framkommer av digitalt kart. Planen har ikke til hensikt å endre fylkesvegens bredde. For å tilpasse til gjeldende forhold, slik at o_K1 og o_K2 kan ta utgangspunkt eksisterende vegkant er formålsgrensene lagt slik at det framkommer annen bredde enn det som er nevnt i SVV N100, men bredden er større enn nevnt bredde i håndboken.

Endringene som følge av både fylkeskommunens og vegvesenets innsigelser og merknader kan oppsummeres slik: Det er gjort endringer i størrelsen på busslommene, det er lagt inn kryssing av fylkesvegen og det er lagt inn gangadkomst, plattform og leskur for o_K2. Endringen medfører flytting av eksisterende leskur ved o_K1. Tilkomst til busslomme o_K2 er sikret ved fotgjengerovergang over fylkesvegen. Overgangen skal ha belysning i henhold til Statens Vegvesen håndbok N100. Fotgjengerovergangen er vist på plankartet med juridisk linje 1226. Utformingen av busslommene er gjort etter prinsippene vist på utklippet nedenfor som følger kravet ved bygging av ny veg. Kravene er hentet fra Statens Vegvesens håndbok N-V123, kollektivveiledning. Kravene resulterer i at busslommene har en total lengde på 70 meter.



Tabell 4.5.1–1 – Utformingskrav for busslommer ved bygging av ny veg

Fartsgrense (km/t)	Innkjøringslengde (a) (meter)	Lengde rettlinje før plattform (b) (meter)	Lengde plattform (n x c) (meter)	Utkjøringslengde (d) (meter)	Radius		Bredde busslomme (e) (meter)	Total lengde busslomme, 1 buss (meter)	Total lengde busslomme, 2 busser (meter)
					R1	R2			
< 80	20	10	n x 20	20	20	3	70	90	

Videre er gang-/sykkelvegføringen gjennom Støyvoll o_SV3 endret til gangveg/gangareal. Gangvegen er regulert med en bredde på 2,5 meter. I tillegg er arealet inntil denne omgjort til annen veggrunn hvor støyskjermer er tenkt satt opp. Gangarealet gjennom vollen er planlagt som en sluseløsning, noe som både vil muliggjøre støyskjerming i åpningen samtidig som man oppnår redusert fart. I og

med at vi oppnår redusert fart vil de som kommer syklende langs fylkesvegen på o_GSV1 ikke ha samme behovet for sikt til gangarealet. Likevel er siktsonen lagt inn i plankartet og må hensyntas ved etablering av støyskjermene og støyvollene.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 23.10.2023

Rapporten og støysonekart fra Sweco viser ikke til støynivå på ulike fasadehøyder, og oppfyller ikke kraven til støyfaglig utredning på detaljreguleringsnivå. Boenheter i andre etasje vil, ut fra kartene, være utsatt for vegtrafikkstøy over tilrådde grenseverdier.

Krav for å trekke innsigelsen: støyforhold må være utredet og avklart, slik at boligene er sikret et tilfredsstillende støynivå.

- *Utarbeide støyfaglig utredning der støynivå blir tallfestet i tabell/punkt i kart for representative høyder for boligene (jf. Tabell 2 i T-1442/2021)*
- *Lekeareal kan ikke ligge i gul eller rød sone*

Støytiltak som går fram av støyutredninger skal innarbeides i plankart og bestemmelser.

Fulldyrka jord i planområdet. Det bør taes inn i planbestemmelsene hvordan matjord kan omdisponeres. Det finnes bedre løsninger for støyvoll enn god matjord.

Kommunen bør være oppmerksom på konfliktpotensialet ved plassering av boliger nært jordbruksareal i drift. Foreslått buffersone, bør være del av eksisterende planområde og ikke ta mer dyrka jord.

Vår vurdering: Ny støyrapport er utført av Sweco, denne er vedlagt plandokumentene. Det er tatt inn et punkt i fellesbestemmelser angående matjord. Det er ikke aktuelt å ta inn buffersone i planen. Regner med at Statsforvalteren her først og fremst mener den dyrkede marken som ligger øst for planområdet. Ser av flyfoto og kart at det går en liten kanal/bekk som skiller landbruksjorden mot planområdet. Denne har også et naturlig belte med vegetasjon i form av trær og busker. Det er lite sannsynlig at vegetasjonen blir fjernet. Eventuelt kan man etablere mere beplantning/hekk i kanten av boligområdet dersom det blir nødvendig.

Mattilsynet, datert 18.10.2023

Viktig at alle drikkevannsforsyninger som kan bli påvirket av utbyggingen blir kartlagt og tatt nødvendig hensyn, da Mattilsynet ikke har full oversikt over private vannverk i området. Sørge for å sikre nok helsemessig trygt drikkevann både under- og etter byggeperioden. Eventuell konflikt med tekniske installasjoner må undersøkes.

Slokkevann må tas med i planlegging av drikkevannsforsyning. Uttak av slokkevann av underdimensjonerte vannforsyningssystem kan få uønskede følger, for eksempel ved vannets hygieniske kvalitet.

Tiltakshaver har plikt til å hente inn status av forekomster av eventuelle planteskadegjørere, inkludert tiltak for å hindre spredning. Gjelder alt anleggsarbeid som omfatter matjord.

Vår vurdering: Både Sylteosen Vassverk og kommunen har sagt at de er i stand til å forsyne feltet med både med drikkevann og slokkevann. Vi har gått ut fra at både det private vassverket og kommunen da leverer vann av god nok hygienisk kvalitet. Det er tatt inn i et punkt om tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere i bestemmelsene.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 08.01.2025

Ved fråsegn til offentlig ettersyn fremma vi motsegn til planforslaget på følgende punkt:

- uriktig utforming og dimensjonering av busshaldeplassane, inkludert plattform og gangareal
- utilstrekkeleg vurdering/etablering av trygge kryssingspunkt, inkludert rekkefølgekrav
- manglande tilstrekkeleg sikt mellom kryssande gang- og sykkelveg

I mottatt førespurnad er det gjort fleire endringar i planforslaget, for å svare ut våre motsegn. På bakgrunn av dei endringane som er gjort og rekkefølgeføresegn som er lagt inn i planføresegna, finn vi grunnlag for å trekke våre tidlegare motsegn til planforslaget.

Videre merknader:

Den juridiske linja i plankartet må bli fjernet, og erstattet med tilrettelagt kryssingspunkt.

En må kontakte Møre og Romsdal fylkeskommune for å opprette en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

Vår vurdering: Juridiske linjer for regulert fotgjengerfelt er tatt ut av plankartet. I stedet er det lagt inn en hensynssone, infrastruktursone, H410 med til hørende bestemmelser slik:

7.2 Infrastruktursone (H410)

7.2.1 Område H410 er avsatt til infrastruktursone.

7.2.2 I sonen skal det etableres tilrettelagt kryssingspunkt med forsterket belysning.

7.2.3 Kryssingspunktet skal tilrettelegges i samråd med vegeier (Møre og Romsdal fylkeskommune).

7.2.4 Krav til kryssingspunktet vil framgå av gjennomføringsavtale mellom vegeier og tiltakshaver. Med disse endringene anser vi å ha tatt merkningen til følge.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 20.11.2024

Støyrapporten er oppdatert og viser støyyforhold for representative høyder for bosetningen. Det er sett rekkefølgekrav om opparbeidelse av støyvull/støyskjerm. Uteoppholdsareal/lekeområder oppnår anbefalte støynivå.

Støykartet viser at det bare er boenheter i 2.etasje på delområde BK3 som etter etablering av støyvull/støyskjerm vil ha grenseverdier over anbefalt støynivå. Av støyrapporten går det frem at alle boliger kan innfri krav til stille side, stille uteoppholdsareal og tilfredsstillende innendørs støynivå. Dette forutsetter en planløsning som gir støyutsatte boliger tilgang på stille side (gjennomgående leiligheter) og bruk av lydvinde ved behov.

For å sikre akseptabel løsning for boenhetene i 2.etasje på delområde BK3 ber de om at en innlemmer i bestemmelsene at «Boenheter med støynivå over grenseverdier (55dB) ved fasade må være gjennomgående mot en stille side. Minst et soverom skal plasseres mot stille side».

Med vilkår av at dette blir innlemmet i bestemmelsene kan de trekke innsigelsen de fremmet til manglende avklaring og hensyn til støy i brev av 23.oktober 2023.

Vår vurdering: Merkningen tas til følge ved at følgende bestemmelse er oppdatert til:

4.3.3 Området BK3 er avsatt til to- eller firemannsboliger. Antall boenheter er maks 6.

4.3.3.1 På område BK3 skal boenheter i andre etasje, som har fasader hvor støynivået ligger over grenseverdien på 55 db, være gjennomgående slik at de har minst en fasade mot stille side.

4.3.3.2 *På område BK3 skal minst ett av soverommene i hver boenhet i andre etasje ha åpningsvindu mot stille side.*

10. FORSLAGSTILLER SIN FAGLIGE BEGRUNNELSE

Det er ikke benyttet avanserte utredninger og analyser for å avklare bruken av arealet da området er avsatt til boliger i kommuneplanen. Det er likevel i denne planbeskrivelsen gitt en beskrivelse av dagens situasjon for planområdet og nærområdet. Det er for eksempel på denne måten avklart om planforslaget beslaglegger spesielle ressurser eller om det er spesielle arter som må tas hensyn til. I tillegg er det også foretatt geotekniske undersøkelser av området.

I planleggingen har vi forsøkt å skape variasjoner med både eneboliger og flere former for konsentrert bebyggelse. Antall boenheter og arealbruk er avklart i samråd med tiltakshaverne (tre grunneiere), under planleggingen er alles ønsker forsøkt ivaretatt.

I planleggingen er det blant annet lagt vekt på følgende;

- Muligheter for variert størrelse og utseende på boenhetene.
- Fellesområde sentralt i områdene (tun) for konsentrert bebyggelse, med gode tilkomstmuligheter for alle beboerne.
- En litt større lekeplass plassert noenlunde sentralt i området.
- Vegplanlegging med god dialog med statens vegvesen, dette spesielt fordi at internvegen blir en parallell ved fylkesvegen.

10.1 For plan med konsekvensutredning:

Ikke aktuelt.

10.2 Vurdering av alternativ

Ikke aktuelt.

10.3 Anbefalt alternativ

Ikke aktuelt.

10.4 Avbøtende tiltak

Ikke aktuelt.

ConsulentPartner AS, 08.01.25