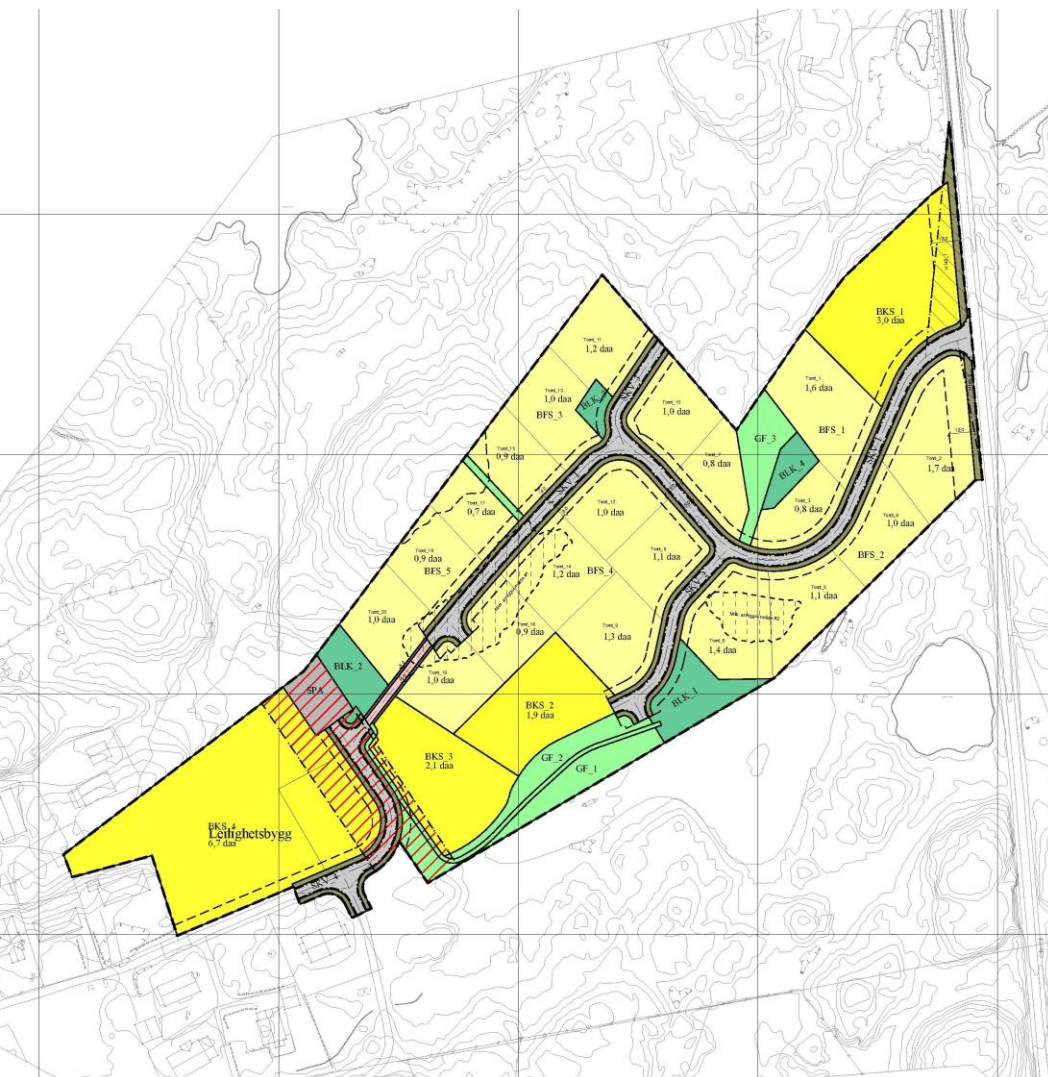


Reguleringsplan: Dyrnesenga Boligfelt

GNR. 48, Bnr. 3

Planid: 1573 20160001



PLANBESKRIVELSE: 30.11.17

Revisjon: 15.02.18

Revisjon e. høring: 08.01.2019

BESTEMMELSER: 30.11.17

Revisjon: 15.02.18

Revisjon e. høring: 08.01.2019

Tiltakshaver:

Bentneset Invest AS

v/Leif Inge Karlsen

Ansvarlig Planlegger:

IKON Arkitekt og Ingeniør

v/Anne Marie E. Valderaune

Tlf: 95 07 88 17

E-post: anne@ikon.as

Innholdsfortegnelse

1.0	Formålet med reguleringen	3
2.0	Planoppstart	3
2.1	Tillatelse til planoppstart	3
2.2	Melding om igangsatt regulering	4
3.0	Overordnet plansituasjon	4
3.1	Kommuneplanens arealdel	5
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	4
3.3	Konsekvensutredning	5
4.0	Dagens arealbruk	5
5.0	Reguleringsplanen	5
5.1	Generelt	5
5.2	Bebyggelsen	6
5.3	Veger	7
5.4	Grøntområder	7
5.5	Reguleringsformål	7
6.0	Virkninger av planforslaget	8
6.1	Overordnede planer	8
6.2	Landskap	8
6.3	Stedets karakter	9
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	10
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	10
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	11
6.7	Trafikkforhold	11
6.8	Barns interesser	11
6.9	Sosial infrastruktur	12
6.10	Universell tilgjengelighet	12
6.11	Energibehov – energibruk	12
6.12	Jordressurser/landbruk	13
6.13	Teknisk infrastruktur	13
6.14	Grunnforhold	14
6.15	Støyforhold	14
6.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	16
6.17	Konsekvenser for næringsinteresser	16
6.18	Interessemotsetninger	16
6.19	Avveining av virkninger	20
6.20	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	17
7.0	Innkommne merknader/innspill	20
7.1	Merknader under melding om planoppstart	20

VEDLEGG

- Planbestemmelser, dat. 08.01.2019
- Plankart, dat. 01.12.2016, sist rev. 08.01.2019
- VA-plankart dat. 13.03.17, rev. 11.02.18
- ROS-analyse 29.02.2016

1.0 Formålet med reguleringen

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for utvikling av boligområde på Dyrnes for å tilby varierte boligtyper basert på befolkningens behov. Reguleringen omfatter hovedbruket GID 48/3, og planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål og LNF-område.

Planforslaget avsetter areal til lekeplass, natur og friområde samt parkeringsplass, i tillegg til infrastrukturenlegg og utendørsarealer i tilknytning til ny boligbebyggelse.

Reguleringsområdet ligger like nordøst for eksisterende nabolag på Dyrnes, ca. halv km nord for avkjøringen til FV669. Dyrnes som boområde består av etablerte eneboligtomter, næring og kaifront som sammen former en kjerne. Boligtomtene innenfor planområdet stiger gradvis mot nordvest og tilbyr variert utsikt samt utmerkede solforhold for den planlagte bebyggelsen.

Målsettingen med reguleringen er å tilpasse tomtene og bebyggelsen til terrengets topografi, eksisterende nabobebyggelse og etterspurte boligtyper på Smøla. Bebyggelsen vil derfor kunne bestå av ulike boligtypologier og ha varierende form, høyde og volum. Planforslaget skal i tillegg fokusere på barn og unges oppvekstvilkår og etablering av gode møteplasser. Reguleringsplanen danner derfor grunnlaget for etablering av en godt tilrettelagt lekeplass for barn, samt gode friluftsområder.

Ved planlegging av tiltak skal det legges vekt på at bebyggelsen, plasser og vegger faller godt inn i terrenget, og at bebyggelsen gis en arkitektonisk utforming, plassering og materialbruk som er godt tilpasset landskapet, nabobebyggelsen og klimaet. Målsettingen er å skape gode boliger og et attraktivt bomiljø.

2.0 Planoppstart

Tiltakshaver, Bentneset Invest AS v/Leif Inge Karlsen, drøftet på forhånd med kommunen om mulighet for utvikling av reguleringsplan for nytt boligområde på GID 48/3. Oppstartsmøtet ble avholdt 10.02.2016 med IKON Arkitekt og Ingeniør AS, som ansvarlig planlegger, og tiltakshavers representant.

2.1 Tillatelse til planoppstart

Tillatelse til oppstart av regulering for Dyrnesenga Boligfelt ble gitt ved oppstartsmøte den 10.02.2016.

Følgende forutsetninger ble satt for planarbeidet:

- Kommunen ønsker oversendt planavgrensning i sosiformat, kopi av annonser benyttet og liste over parter som er varslet i forbindelse med planoppstart.
- Kommunen ønsker å holdes informert underveis i planarbeidet.
- Tiltakshaver avklarer hvem som formelt er forslagstiller og oversender kommunen informasjon før varsel om planoppstart.
- Tiltakshaver leverer forslag til VA plan sammen med planforslag.
- Kommunale saksbehandlingsgebyr beregnes ut fra gjeldende gebyrregulativ ved vedtak om offentlig ettersyn, og belastes tiltakshaver.
- Ny plan vil erstatte deler av tomtedelingsplan Boligfelt Dyrnesvågen (planID 157319860002), hvor tiltakshaver står som eier. Deler av plan 157319860002 som ikke berøres av tiltakshavers plan videreføres.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-3 *Detaljregulering* og 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*.

2.2 Melding om igangsatt regulering

Melding om igangsatt regulering ble kunngjort i Tidens Krav mars 2016. Naboer, offentlige instanser og berørte interesser ble gitt melding i brev dat. 08.03.2016. Frist for merknader/innspill til planarbeid var satt til 15.04.2016.

3.0 Overordnet plansituasjon

Smøla kommune har i løpet av de siste 50 årene hatt en halvering av innbyggertallene, og tallene viser fremdeles en jevn nedgang i innbyggertallene. Utviklingstrekkene viser også at aldersgruppen 55 – 75 år vil få en økning årene fremover, da særlig i kystkommuner som Smøla, som preges av fraflytting.

I kommuneplanen 2007 – 2019 Samfunnsdel viser kommunen et ønske om at Smølas planlegging vil ha et naturlig fokus på mulighetene for å styrke bosetting, sysselsetting og levekår, hvor kommunens mål for fremtidig samfunnsutvikling og bosituasjon er:

«Smøla skal være en levedyktig kommune med fokus på samfunnsutvikling og bolyst.»

For å oppnå den strategiske målsetningen ønsker kommunen å blant annet tilrettelegge for samfunnsutvikling og attraktive bomiljø ved å tilrettelegge for boligfelt i grendene.

Planforslaget åpner for å imøtekomme kommunens utfordringer med en aldrende befolkning med å etablere en større tomt for leilighetsbygg for eldre uten spesielle omsorgsbehov. I tillegg vil planens nærhet til skole og andre funksjoner, sammen med interne strukturer og tilretteleggelse for lekeareal, være attraktive og moderne bomiljøer for unge og nyetablerte familier.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet berører utarbeidet tomtedelingsplan for eneboligtomter på område like øst og nord for den eksisterende boligbebyggelsen i Dyrnesenga (Tomtedelingsplan Boligfelt Dyrnesvågen med planid 157319860002). Dette området er ikke bebygget. Det foreslås å endre bruken av dette området til bygg med flere leiligheter/boenheter. Ellers foreligger ingen reguleringsplaner for arealet som omfattes av planforslaget i dag.

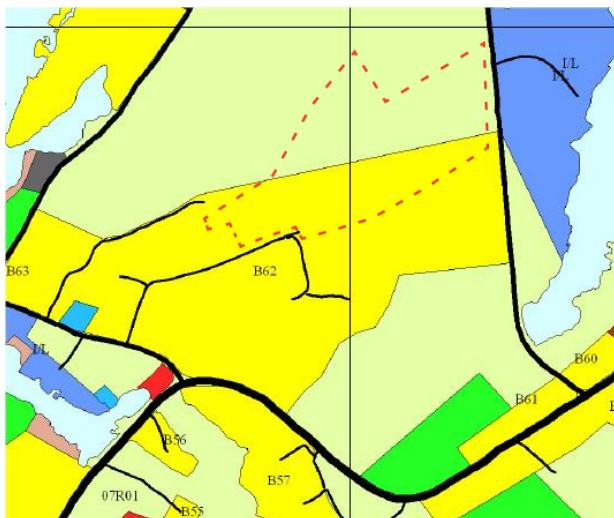
I nærområdet ligger det noen eksisterende reguleringsplaner:

- PlanID: 1573 19950001 Vest for planområdet, Deler av havne- og utbyggingsområde.
- PlanID: 1573 20070001 Sør og vest for FV669, boligområde Øyrin Dyrnesvågen

I nærområdet til planforslag er det også pågående reguleringsplanarbeid:

- PlanID: 1573 20160002 Øst for planområdet og Kv33, Nørvågen Industriområde

3.1 Kommuneplanens arealdel



Figur 1: Gjeldende kommuneplan. Rød stiplet linje viser omsøkt boligområde

I kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 (vedtatt 29.05.08 sak 0033/08) er områder på hovedbruken GID 48/3 avsatt til boligformål med krav om regulering, og LNF-område. Planområdet er vist med stiplet rød linje på bilde 1 – kommunedelplan. Nytt planforslag samsvarer delvis med kommuneplanen, og følger kommunens egen merknad på å endre LNF areal til bolig når kommuneplanens arealdel blir revidert.

3.3 Konsekvensutredning for Dyrnesenga

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter kommunens vurdering. LNF-område som berøres av planforslaget er i forslaget til rullert kommuneplan endret til boligområde, og er blitt konsekvensutredet under kommuneplanprosessen. Av den grunn anser kommunen konsekvensene som godt nok utredet.

Reguleringens virkninger på natur og nærområde vil likevel bli beskrevet og vurdert i kapittel 6 *Virkninger av planforslag* og i ROS-analysen i kapittel 7.

4.0 Dagens arealbruk

Arealet består av en mindre teig overflatedyrka mark, skinn fastmark, myrm fjell i dagen og mindre teiger med uproduktiv skog. Eiendommen har ikke vært benyttet til jordbruks- eller beiteformål i senere år.

5.0 Reguleringsplanen

5.1 Generelt

Planområdet utgjør et areal på ca. 47,1 daa og utarbeides som detaljregulering som følger Smøla kommunes reviderte planer for arealdelen. Adkomsten til området vil bli fra KV33. Det blir ingen gjennomgangstrafikk, nye boligområdet tilknyttes nabolaget til vest med en gang- og sykkelvei.

Feltet vil inneholde:

- Boligbebyggelse, frittl. småhusbebyggelse,	areal ca.	22,0 daa
- Boligbebyggelse, kons. småhusbebyggelse,	areal ca.	13,7 daa
- Lekeplass	areal ca.	2,0 daa
- Friluftsfornål/Friområde	areal ca.	2,6 daa
- Turveg	areal ca.	0,3 daa

- Veger	areal ca.	3,3 daa
- Gang- og sykkelveg	areal ca.	0,1 daa
- Parkering	areal ca.	0,5 daa
- Annen veggrunn, grøntareal	areal ca.	2,6 daa

Innenfor en radius på 10km finnes det meste av service og handelsfasiliteter, barnehager samt barne- og ungdomsskoletilbud. Planområdet befinner seg i naturskjønne omgivelser og det er gode muligheter for friluftaktiviteter på både land og i sjø.

Avstand til:

Barneskole 1.-7. kl.	1,0 km
Ungdomsskole 8.-10. kl.	1,0 km
Bussholdeplass	0,6 km
Bensinstasjon	1,3 km
Miljøstasjon	1,8 km
Dagligvare, Post	2,6 km
Pub & kaffebar	2,7 km
Kjøpesenter, bank mm.	10,0 km
Smølahallen	10,0 km
Kristiansund lufthavn	68,0 km
Kristiansund sentrum	73,0 km
Aure sentrum	73,0 km

5.2 Bebyggelsen

Området er åpent, har gode solforhold og er godt egnet til boligbebyggelse. Terrenget stiger mot nord som gir bebyggelsen en naturlig høydeforskjell og optimalisert utnyttelse av solgangen. Området tilbyr panoramautsikt mot både innlandet og øyene i storhavet.

De angitte boligtomtene og formålsområdene er innpasset i kart etter de kvaliteter som området innehar. Det er tenkt oppført bygningstyper som er tilpasset tomtene. Planlagt bebyggelse følger terrengets naturlige bevegelse og arrangeres rundt rygger og søkk som går i retning vest-nordøst. Høyderygger midt i området og mot nord planlegges senket, for oppretting av gode tomter. Områdets tomter spenner da alt fra relativt flate og svakt hellende tomter midt i området til delvis bratte tomter ned mot friområdet og opp med høydedraget i nord. Nederste delen av myra til sør ligger lavt og har begrenset utsikt mht. egnethet for boliger. Dette området foreslås derfor som fellesområde lek og friområde. Det legges generelt vekt på å utnytte og ta vare på naturelementer som egner seg til friområder innenfor planområdet.

Plassering av tomter og type bebyggelse velges ut fra:

- Størst mulig grad av selvføll for kloakkledninger til felles avløpsanlegg
- Utsikts- og solforhold
- Egned byggegrunn og arrondering av tomt
- God innpassing i forhold til terreng og terrengkotene
- Tilpasning av bebyggelse i forhold til terrenget
- Høydeplassering slik at silhuettvirkninger unngås

Planen viser 20 tomter for frittliggende boligbebyggelse - eneboliger / horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Tomtestørrelse ligger mellom 800 - 1400 m².

4 større tomter/områder avsettes til konsentrert bebyggelse - flermannsboliger og leilighetsbygg.

Planen legger til rette for oppføring av ca. 50 boenheter.

5.3 Veger

Adkomst til boligfeltet vil skje med avkjørsel fra Kv33 øst for planområdet. Kv33 har en øvre fartsgrense på 60 km/t og vegbredde på ca. 4 m. Internt i feltet er det tenkt opparbeidet en samleveg SKV_1 mellom avkjørsel fra Kv33 og frem til tomt nr. 20. Det vil fra vegen bli anlagt interne stikkveger for å dekke alle tomter, samt gi mulighet for senere utvidelse av boligfeltet. Snuplasser etableres som vendehammere på enden av vegene.

Adkomst til konsentrert bebyggelse på område BKS_3 og 4 etableres via eksisterende boligfelt, og vegen ender i felles parkeringsplass innenfor område BKS.

Planen legger ikke opp til gjennomgangstrafikk mellom eksisterende og nytt boligområde. Kjørevegene knyttes sammen med en kort gang- og sykkelveg, som vil være stengt for gjennomkjøring.

Boligfeltets interne veger dimensjoneres etter standard for Interne veger i boligområde, vegklasse A1 iht. vegvesenets håndbok N100 med minimum vegbredde på 5 m og en øvrig fartsgrense på 30 km/t. Boligfeltets interne siktlinjer i T-kryss dimensjoneres til 10 x 10 m, i avkjørsler tomter 4 x 15 m. Siktlinjer i kryss Kv33 dimensjoneres med siktlinjer $L_1 = 100\text{m}$ og $L_2 = 6 / 20\text{ m}$.

Det forventes at antall gående og syklende som vil benytte Gs-veg som kobler planområdets to adkomstveger, gjennomsnittlig vil være opp til 15 passeringer per time, og 15-50 passeringer i forbindelse med skole- og arbeidsreiser morgen og ettermiddag. Gang- og sykkelveg vil derfor utarbeides med en bredde på 3 m iht. vegvesenets håndbok N100.

5.4 Grøntområder

Det er avsatt 4 områder for lekeareal på til sammen ca. 2 daa og ca. 2,6 daa til friluftsområder i gjeldende planforslag. Lekeplass BLK_1 er lokalisert i tilknytning til friområde GF_1, sør i planområdet. Lekeplass BLK_2 er lokalisert på et skjermet og lunt område mellom område for felles parkering og boligtomt, BLK_3 ligger i tilknytning til boliger nordøst i planområdet og BLK_04 er plassert i tilknytning til GF_3 øst i planområdet. Lekeplassen BLK_2 ligger utenfor hensynssone/faresone for høyspentanlegg.

I området ligger 2 høyderygger/små koller som avsettes til friområde, med tilhørende korridor fra internveg for adkomst.

Grøntkorridorene og bevaring av kollene knytter boligområdet til naturområdene rundt og bidrar til å bevare områdets karakter.

5.5 Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:

Planloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Lekeområde

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplass

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friområde

Planloven § 12-6:

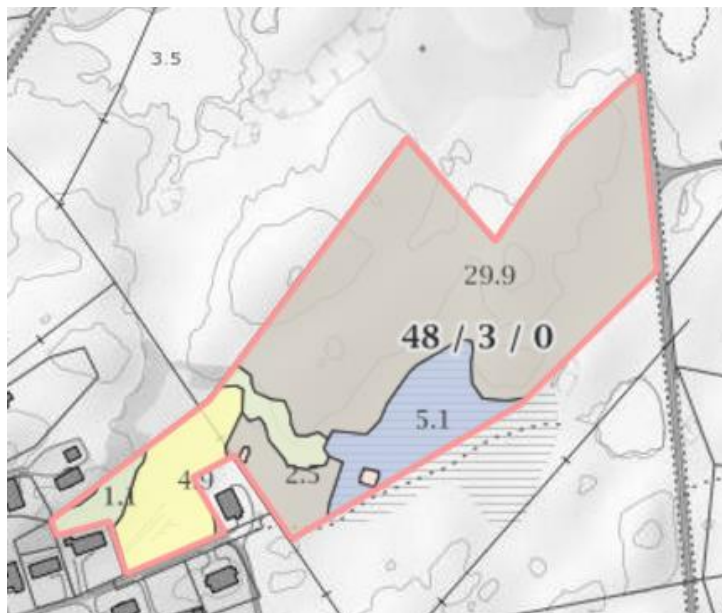
- Sikringssone (frisikt)
- Faresone (høyspent)
- Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggdrift

6.0 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Det er ikke avdekket at reguleringen vil komme i konflikt med andre overordnede planer. Se *kap. 3.0 Overordnet plansituasjon* for informasjon.

6.2 Landskap



Området ligger i en helning mot sør med langsgående rygger og søkk i retning vest-nordøst. Vegetasjonen består i hovedsak av skrinn fastmark med mindre innslag av gjengroddede områder med innmarksbeite og uproduktiv skog. Nederst i området er en teig av myr som skal dreneres og disponeres til boligformål, lekeareal og friluftsområde. Mot nord og øst ligger noen mindre koller som skal bevares som friområder. Disse kollene ligger i solhelling og gir skjerming mot vind fra nord, og gir området variasjon.

Figur 2: hentet fra Norsk Institutt for Bioøkonomi og viser ressursfordelingen innenfor planområdet. Brun/grått område viser Skrinn fastemark, blått område er myr, lysegrønne områder viser uproduktiv skog, lyserosa område er arealer med vann og lysegult område står for innmarksbeite.

6.3 Stedets karakter

Smøla kommune er veldig karakteristisk med sitt skjærgårdslandskap med lave og mer eller mindre vegetasjonsfrie koller, og står i stor kontrast til de høye fjellene i øvrige kommuner i fylket.

Dyrnes som område består i dag av en etablert kjerne av boligområde og bebyggelse langs FV 669, spredte fritidshus samt mindre områder for industri og forretninger som dagligvare og bensinstasjon. Dyrnes har boliger av variert skale og karakter, båt- og naustmiljø, bademuligheter og ulike aktivitetsmuligheter som til sammen utgjør et attraktivt boområde.

Boligtomtene innenfor planområdet stiger gradvis mot nordvest og tilbyr variert utsikt samt gode solforhold for den planlagte bebyggelsen.



Figur 3: bildeserie tatt fra planområdet, som viser planområdets kvaliteter og varierende utsiktsmuligheter.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

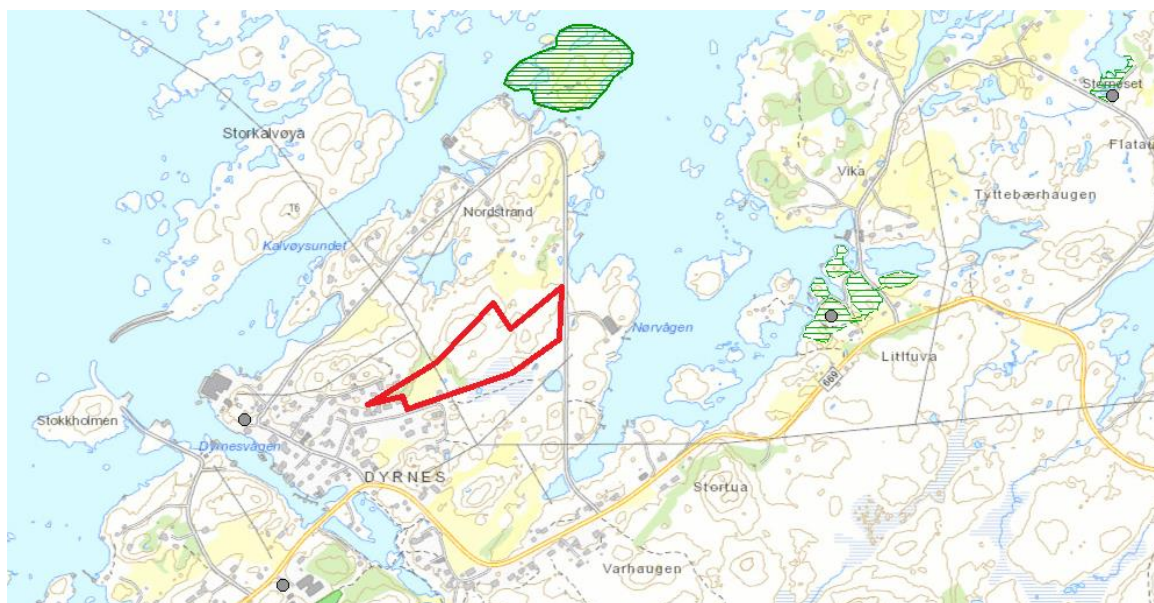
Møre og Romsdal fylkeskommune har med bakgrunn i høyde over havet, terrengtype og tidligere funn, vurdert planområdet til å ha potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner fra steinalder. Arkeologisk registrering med manuell prøvestikking ble gjennomført i perioden 28.-29.09.2016, uten at det ble påvist funn av fornminner som er automatisk fredet innenfor planområdet.

Det skal likevel vises en varsomhet under opparbeiding av området. Dersom det under arbeid skulle dukke opp noe som kan være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stoppes og fylkeskommunens kulturavdeling kontaktes for avklaring jf. Kulturminneloven § 8, andre ledd.

Nord for planområdet står et SEFRAK registrert våningshus med tilhørende fjøs. Våningshuset er lokalisert i overkant av 100 m fra plangrense, mens fjøset står ca. 60 m fra plangrensen og regnes i dag som en ruin. Våningshuset ligger nedenfor en kolle, som visuelt vil skille det fra planområdet. Plantiltaket vil derfor ikke få store innvirkninger på SEFRAK bygget og bygningens nærmiljø.

6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.



Figur 4: Bildet er hentet fra Miljødirektoratets naturbase og viser funn av viktige naturtyper og arter i nærheten av planområdet. Planområdet er vist med rødt omriss, mens de grå punktene representerer registrerte funn av arter av forvaltningsinteresse. De grønne feltene viser områder med viktige naturtyper.

Verken artsdatabanken eller Miljødirektoratets naturbase viser registrerte funn av viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Plantiltaket kommer derfor ikke i direkte konflikt med naturverninteressene.

Omtrent 450 m nord og 550 m øst for planområdet i luftlinje, er det registrert viktige naturtyper herunder naturbeitemarksområder. Disse naturbeitemarksområdene er registrert på Sprangøya, nord for

planområdet og Valand, øst for planområdet. Grunnet avstand til planområdet, vil ikke plantiltak nevneverdig påvirke disse lokalitetene for viktige naturtyper med tilhørende arter.

Med bakgrunn i manglende registreringer av arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet, og med grunnlag i avstanden mellom planområdet og registrert viktige naturtyper, vil ikke plantiltaket komme i konflikt med naturmangfoldet i området. Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 vil derfor ikke være gjeldende for plantiltak.

6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Dyrnesenga har tilknytning til ubebygde nærrområder og natur som gir muligheter for turer og uorganisert lek og aktivitet. Planforslaget legger i tillegg opp til å ivareta naturmiljøer innenfor planområdet som passer til lek, mestring og rekreasjon. Planforslaget med gjennomgående samleveg, gang- og sykkelveg og grøntkorridorer knytter alle tomter til lekeplasser internt i planområdet og marken inntil boligområdet. På denne måten legger planen til rette for økt tur- og rekreasjonsaktivitet og bruk av området til utendørsaktivitet og rekreasjon for hele bebyggelsen på Dyrnes.

6.7 Trafikkforhold

Boligfeltet vil få avkjørsel fra KV33 øst for området, ca. 450 m nord for fylkesvei 669. Det må påregnes at årsdøgntrafikken (ÅDT) vil øke noe på vegstrekningen fra FV669 frem til avkjørsel etter endt utbygging, men det kan ikke ses at dette er problematisk for infrastrukturen da gjennomfartstrafikken er liten.

FV669 er hovedvegen som går rundt Smøla og knytter Dyrnes til Hopen sentrum, i retning øst, og ferge på Edøya i retning vest. Beboere i området antas å ha jobb og fritidsinteresser som medfører at bil benyttes daglig. Ifølge vegkart.no har vegen mot øst en ÅDT på 460 biler i 2015 og mot vest på 250 biler. Tunge trafikken mellom Hopen og Edøya går ikke via Dyrnes, som utgjør at området har mindre støy og forurensing fra veganlegg. På avkjørsel fra FV669 inn til Kv33 vest av området er det ett kollektivholdeplass som vil betjene feltet.

Det er ikke registrert tidligere trafikkulykker på Kv33 inn til planområdet, men langs Fv669 ca. 750 m nordøst for kryss og ca. 860 m sørvest for kryss har det i perioden 1984-1987 blitt registrert to bilulykker, hvorav en ulykke inkluderte gående langs veg.

6.8 Barns interesser

Barns interesser ivaretas gjennom planprosessen og planløsningen. I Rikspolitiske retningslinjer T-2/08 for barn og unge framgår det at det skal settes av areal som er store nok og egnet for lek og opphold til ulike årstider: *«I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egnert seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne».*

I planleggingen er det lagt til rette for trygge og varierte uteplasser som tilbyr både gode møtesteder og spennende lekemuligheter. Det er viktig for både voksne og barns helse og opplevelse at det redegjøres for stimulerende omgivelser som gir rom for sansestimulasjon, samvær og aktivitet.

Det er avsatt arealer på totalt 2 daa fordelt over fire nærlekeplasser – BLK_1, BLK_2, BLK_3 og BLK_4. Hvor den minste nærlekeplassen (BLK_3) utgjør et totalt areal på 200 m² og den største

nærlekeplassen (BLK_1) har et totalt areal på 850 m². BLK_1 og BLK_4 er lokalisert i tilknytning til friområder. Friområdene gir mulighet for økt rekreasjon og utfoldelse i tilknytning til lekeområdene. Planforslaget legger opp til å innrede lekeplassene med apparater og anlegg som er egnet for lek og mestring for mindre og større barn. Lekeplassen skal som et minimum tilrettelegges med benk, en sandkasse, lekeapparat og noe fast dekke. Både nærlekeplass og friluftsområde vil være allmenn tilgjengelig.

Lokalisering av lekeplassene BLK_1 og BLK_2 er gjort med bakgrunn i områdets egnethet for lek, da dette er områder med mindre høydevariasjoner i terrenget, samtidig som lekeplasser blir skjermet mot vind ved hjelp av omkringliggende koller. BLK_3 og BLK_4 er lokalisert på områder med større terrengvariasjon nordøst i planområdet og BLK_4 er samtidig tilknyttet en kolle. Terrengvariasjonen kan med fordel utnyttes ved plassering av lekeapparater tilpasset terreng, eksempelvis sklie.

Med planforslagets avsatte arealer til friområder, hvor GF_3 bevarer den naturlige kollen inne på planområdet, vil områder til lek og mestring ligge nær tomtene. Planområdets friområder ligger i tilknytning til avsatt areal for lekeplass sør og nordøst i. Friområdene knytter omliggende natur inn på området og oppmuntrer både barn og voksne til å oppleve naturen i hverdagen. I nærheten finnes det også store naturområder for tur og utforskning. Her medregnes opparbeidet nærmiljøanlegg samt strandsoner og sjø som er lett tilgjengelige og godt egnet til rekreasjon-, opplevelse, lek og friluftaktiviteter.

Etter de rikspolitiske retningslinjene § 3.3 skal det etableres nærlekeplass innen 50 m gangavstand til planområdets boenheter. Nærlekeplassen skal ha minimum størrelse på 200 m².

Lekearealenes størrelse og lokalisering tilfredsstillende de rikspolitiske retningslinjene for nærlekeplass. Forslagstiller anser derfor planforslaget som tilfredsstillende mht. tilrettelegging for barn og unge i planforslaget.

6.9 Sosial infrastruktur

Ved utvikling av boligfelt på Dyrnesenga er det sett fokus på å tilby varierte boligtyper som passer både nyetablerte, enslige som arbeider i nærliggende industri, familier og eldre. Det anses at området svarer på en mangel på tilrettelagte tomter på Smøla. På Dyrnes gis muligheten å bli en del av en etablert kjerne i et område som utvikler seg.

6.10 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen er arrangert på et trinnet terreng i en svak helling med god ankomst til hver tomt via en samleveg. Tomtene varierer fra slak helling til en grad av stigning som kan gi begrensninger i forhold til muligheten for full universell tilgjengelighet. Feltets lekeplass og parkerings-/rekreasjonsområde ligger på flate områder, noe som gir grunnlag for god universell utforming. Gang- og sykkelvei ned mot friområde og nabolag på Dyrnes har helling på ca. 1:12/15. Generelt legges krav i TEK10 til grunn for universell utforming av boliger og uteareal.

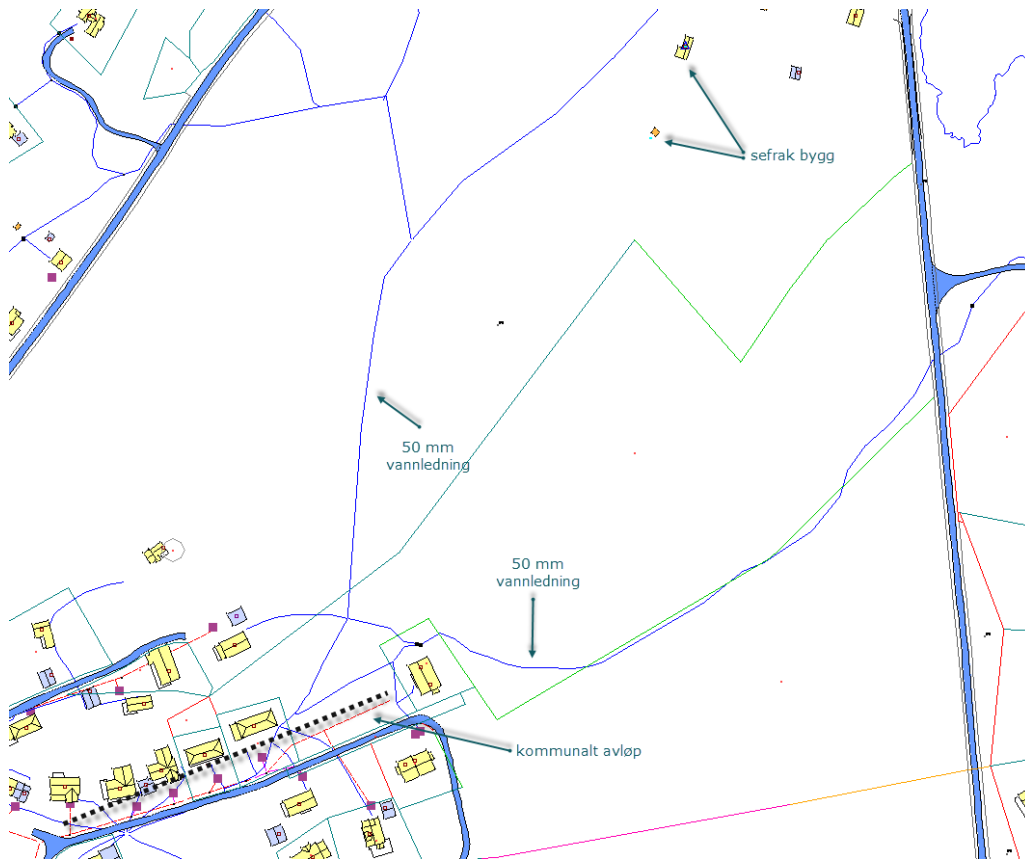
6.11 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

6.12 Jordressurser/landbruk

En liten del av planområdet er innmarksbeite som ikke har vært benyttet til jordbruks- eller beiteformål i nyere tid. Området har derfor liten jordbruks- og landbruksmessig verdi etter dagens forutsetninger.

6.13 Teknisk infrastruktur



Figur 5: viser kommunale vannledninger som krysser planområdet.

Vannforsyning

Feltet planlegges tilknyttet hovedvannledning med dimensjon Ø110 i eksisterende boligområde mot Dyrnesvågen. I feltet legges ny hovedvannledning Ø160 dimensjonert for framtidig økt brannvannskapitet. Ledningen føres fram til og tilknyttes eksisterende ledningsnett i Nørvågen. Eksisterende vannledning Ø 50 som ligger sør i feltet kan kobles ut når ny hovedforsyning er etablert. Figur 7 viser dagens ledninger.

Kloakkering

Deler av feltet planlegges tilknyttet kommunens eksisterende kloakkanlegg mot vest og pumpestasjon ved Dyrnesvågen. En strekning på 200 m av dette ledningsanlegget (markert med sort, stiplet linje på kart) har iflg. kommunen begrenset kapasitet for tilkobling av nye boliger. Denne strekningen planlegges oppgradert etter hvert.

Østre del av feltet har selvføll mot øst og mot Nørvågen. Ettersom vågen har god dybde og strømningsforhold, planlegges det kloakkering til Nørvågen for den østliggende delen av boligfeltet. Det planlegges etablert felles utslippsledning med Nørvågen Industriområde.

Overvann

Eksisterende overvannsledning i boligfeltet mot vest har begrenset kapasitet og oppstuvningsutfordring, og overvannsanlegg for det nye feltet anlegges med avrenning østover. Nytt overvannsanlegg vil kunne avlaste tilrenningen mot den eksisterende overvannsledningen.

Strømforsyning

Strømforsyningskapasitet i området Dyrnes/Nørvågen, som feltet kobles til, er god.

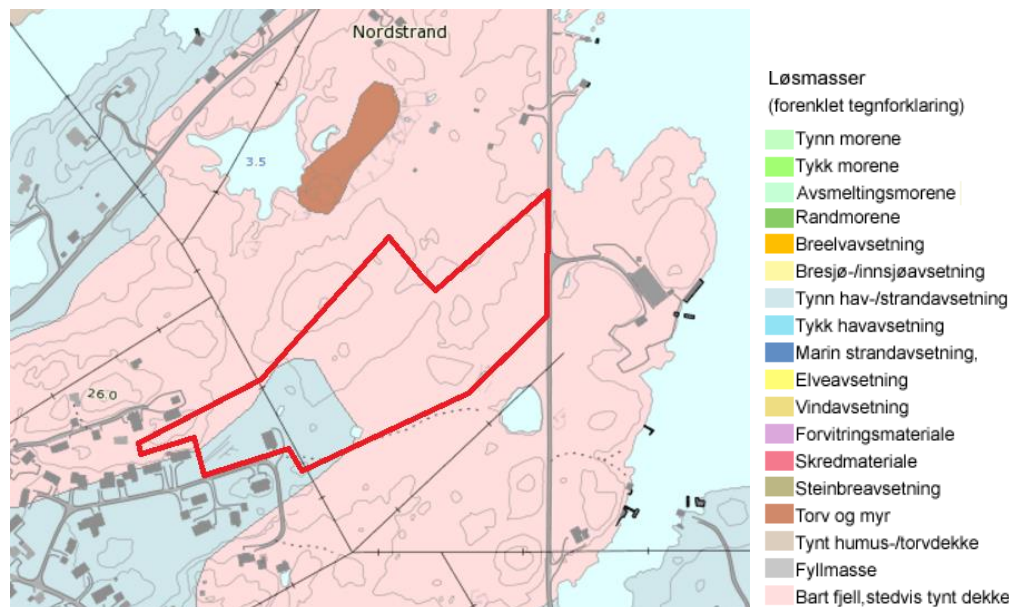
VA-plan

Plan for VA-anlegg og overflatevannshåndtering er utarbeidet og fremlagt for behandling parallelt med reguleringsplanen. Det legges opp til felles utslippsledning til Nørvågen sammen med Nørvågen Industriområde. Utslipp fra Dyrnesenga Boligområde inngår i søknad om utslippstillatelse for Nørvågen Industriområde fremmet 13.07.17.

Det skal i størst mulig grad legges opp til fellesgrøfter for vann, avløp, strøm og tele/bredband, og grøftetraseene vil så langt som mulig bli lagt i grunn for samferdselsanlegg. Prinsipløsning fremgår av plankart for VA-anlegg.

6.14 Grunnforhold

Grunnforholdene i planområdet ansees som gode og består hovedsakelig av bart fjell med stedvis tynt torv- og lyngdekke. Sørvest i planområdet er det et område bestående av tynn hav-/strandavsetning. Planområdet har ikke innslag av kvikkleire.



Figur 6: viser løsmassekart over planområdet, hentet fra NGUs kartdatabaser. Planområdet er markert med rød linje.

6.15 Støyforhold

I Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med følsomt bruksformål. I tillegg angir Teknisk forskrift krav til maks støy nivå inne i bygninger og utomhus oppholdsarealer.

Tabell 1: Kriterier for støysoner iht. Miljødirektoratets veileder T-1442/2012

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støy nivå	Utendørs støy nivå, lørdager, søndager/helligdager	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs støy nivå	Utendørs støy nivå, lørdager, søndager/helligdager	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23-07
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} 55dB$ og $L_{evening} 50dB$ Med impulslyd: $L_{den} 50dB$ og $L_{evening} 45dB$	Uten impulslyd: lørdag: $L_{den} 50dB$ søndag: $L_{den} 45 dB$ Med impulslyd: lørdag: $L_{den} 45 dB$ søndag: $L_{den} 40 dB$	$L_{night} 45dB$ $L_{AFmax} 60dB$	Uten impulslyd: $L_{den} 65dB$ og $L_{evening} 60dB$ Med impulslyd: $L_{den} 60dB$ og $L_{evening} 55dB$	Uten impulslyd: lørdag: $L_{den} 60dB$ søndag: $L_{den} 55 dB$ Med impulslyd: lørdag: $L_{den} 55 dB$ søndag: $L_{den} 50 dB$	$L_{night} 55dB$ $L_{AFmax} 80dB$

Ekvivalentnivåene i tabell 1 beregnes ut fra døgnmiddelverdiene, basert på summen av de vekta støyresultatene fra nærliggende støykilder og gir grenseverdiene for rød- og gul-støysoner. Rød støysone er nærmest støykilden og angir områder som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål hvor det skal unngås etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Gul støysone representerer en vurderingssone der bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom tilstrekkelig avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Tilfredsstillende støyforhold oppnås når støy nivået er under anbefalte grenseverdier. De anbefalte grenseverdiene beregnes til å ligge på $L_{den} 55dB$ og $L_{evening} 50dB$ for lyder uten impuls, og $L_{den} 50dB$ og $L_{evening} 45dB$ for lyder med impuls.

Støy fra omkringliggende virksomheter

Boligfeltet ligger lokalisert med en avstand på ca. 220 – 370 m fra fylkesveg i luftlinje. Med en ÅDT på 460 biler, kombinert med avstand til fylkesvegen vil ikke planområdet bli berørt av aktuelle støysoner forårsaket av vegtrafikken.

I tillegg til trafikkbildet langs fylkesveg og kommunal veg, genereres det støy fra landbaseområdet til Salmar på Nørvågen Industriområdet. Blant annet genereres det noe støy fra verkstedhallen. I tillegg vil fremtidig trafikk, laste- og båttaktivitet ved kaianlegget generere støy. Mellom planområdet og verkstedbygningen på Nørvågen er det ca. 90 m i luftlinje. Planområdets nærhet til Nørvågen Industriområde medfører at de østliggende arealene i boligfeltet vil kunne bli noe støypåvirket fra industriområdet. I tilfelle støy overskrider grenseverdier i retningslinjene vil flere støyreducerende tiltak innenfor industriområdet og i boligområdet være mulig.

Støyskjermende tiltak innenfor Nørvågen Industriområde:

- Bruk av landstrøm på båter som ligger til kai
- Jordvoll og/eller bruk av bygninger som støyskjerm
- Etablering av støyskjerm
- Plassere støyende aktivitet innomhus – bruk av verkstedhall
- Tilpassning av tidspunkt for støyende aktivitet

Støyskjermende tiltak innenfor Dyrnesenga Boligfelt:

- Bruk av bebyggelsen mot Kv33 som støymur
- Bruk av støydempende konstruksjoner på boliger mot Kv33
- Aktivt plassering av støyfølsomme rom og uteområder – vendt bort fra støykilde
- Etablering av støyskjerm

Med beskrevne mulige støyreduserende tiltak mot støykilder fra veg og Nørvågen Industriområde er det grunnlag for å konkludere med at de aktuelle støyforholdene for planområdet vil ligge under anbefalte grenseverdier gitt i tabell 1. En videre støyutredning i forbindelse med tiltaket vil derfor ikke være aktuelt.

I planbestemmelsen for Nørvågen Industriområde er det inntatt at Nasjonale retningslinjer for støy gitt i T -1442/2012 gjøres gjeldende.

Opparbeidelse av boligfeltet - infrastrukturplanlegg

I anleggsfasen vil opparbeidelse av boligfeltets interne infrastruktur utgjøre de største støykildene. Miljødirektoratets veileder T-1442/2016 gir retningslinjer for støyende aktiviteter for alle typer bygge- og anleggsvirksomheter og regulerer ulempene driften kan medføre for anleggets naboer. Iht. reglene for bygg og anleggsstøy skal alle arbeider prognoseres på forhånd og naboer skal alltid motta tidlig varsling om støyende aktiviteter i forbindelse med anleggsarbeider. Varslingen bør minst inneholde informasjon om type aktivitet, planlagt arbeidsperiode for støyende aktivitet, daglig arbeidstid og kontaktinformasjon til ansvarlig person. På denne måten er naboskapet sikret en forutsigbar støysituasjon.

Ved avvik på vilkår for tilfredsstillende støynivå må det søkes dispensasjon fra forurensningsforskriften, FOR-2004-06-01-931.

6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre behov for vesentlige kommunale utbygginger/investeringer. Det kan være behov for oppgradering av kommunens VA-nett i tilknytningsområder.

6.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt aktivitet i området, bedre tilgang på boligtomter og økt innbyggertall er positivt for næringsinteressene i nærområdet og Smøla Kommune.

6.18 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interesse motsetninger i planområde.

7.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse som er dekkende for planforslaget i tråd med veileder fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb), *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

Risikomatrise er lagt til grunn for risiko- og sårbarhetsvurderingene:

Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
Meget sannsynlig	4	8	12	16	20
Sannsynlig	3	6	9	12	15
Mindre sannsynlig	2	4	6	8	10
Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Grønn: liten risiko, som regel ikke nødvendig med risikoreducerende tiltak så lege lov og forskrift er oppfylt.

Gul: middels risiko, risikoreducerende tiltak må vurderes

Rød: høy risiko, vil som regel kreve strakstiltak

Konsekvenser

Definisjon av matrisens verdier:

Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	Skjer ukentlig / forhold som er kontinuerlig tilstede i området
Meget sannsynlig	Skjer månedlig / forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
Sannsynlig	Kjenner til tilfeller med kortere varighet
Mindre sannsynlig	Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
Lite sannsynlig	Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.

Konsekvenser:

Ufarlig	Ingen personer eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye
En viss fare	Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner
Kritisk	Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer
Farlig	Person- eller miljøskader og kritiske situasjoner (behandlingsskrevende)
Katastrofalt	Personskade som medfører død eller varige men, mange skadede, langvarige miljøskader

Til grunn for temavalg i ROS-analysen ligger Møre og Romsdal fylkeskommunes sjekkliste. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema:	Risiko:	Sannsynlighet:	Konsekvens:	Samlet risiko:	Avbøtende tiltak:	Sannsynlighet:	Konsekvens:	Sluttrisiko:
Naturgitte forhold:								
Lyng-, gress- og skogbrann.	Området er omkranset av lyng, gress og torvmark, og lyng- og gressbrann i tørre perioder, spesielt om våren, kan nå bebyggelsen.	2	4	8	Etablering av utomhusfelt med ikke brennbart dekke/belegg på boligtomtene mot lyng, torv, skog og gressmark for å hindre brannspredning.	2	2	4
Tekniske forhold:								
Slokkevannforsyning til brann-/ulykkesberedskap	Utilstrekkelig tilgang på slokkevannforsyning kan få store negative konsekvenser på utfallet ved eventuelle branntilfeller, med store materielle tap og fare for brannspredning.	3	4	12	Anleggelse av brannkummer i boligfeltet som gir rask tilgang til slokkevann. Det anlegges 4 brannkummer i boligfeltet, plassert slik at maksimal avstand fra brannkum til boligbebyggelse blir på ca. 70 m. Økning av brannvannskapiteten i ledningsnett. Brannvesen som disponerer brannpumper som kan hente brannvann fra sjø og tjønn like i nærheten. Brannvesen som disponerer tankbil, samt har avtaler med gårdstankvogner for bistand.	1	3	3
Tilkomstveger for utrykningskjøretøy til brann-/ulykkesberedskap	Dersom vegnettet frem til boliger i boligfelt ikke er tilstrekkelig tilrettelagt for utrykningskjøretøy, kan dette forhindre og/eller skape store utfordringer ved brann-/ulykkesberedskap	2	4	8	Veger i feltet dimensjoneres med 4,0 m kjørebredde. Det vil være mulighet for gjennomkjøring for utrykningskjøretøy via kjørbar gang- og sykkelveg.	1	3	3

Vannforsyning /drikkevann	Dersom tilgang på vannforsyning og drikkevann ikke er tilstrekkelig, vil ikke boligfeltet være funksjonelt etter dagens standard for boligbebyggelse.	4	3	12	Feltet tilkobles kommunal vannforsyning. Vannforsyning er tilstrekkelig og med god hygienisk vannkvalitet.	1	2	2
---------------------------	---	---	---	----	--	---	---	---

Forhold knyttet til omgivelsene

<p>Oversvømmelse av lavereliggende områder som følge av mangelfull overvannshåndtering, kapasitet på overvannsanlegg.</p>	<p>Det har tidligere vært problem med oversvømmelse i bygninger på lavereliggende boligtomter mot vest.</p> <p>Oversvømmelsene skyldes manglende kapasitet på overvannsledning.</p> <p>Ved utbygging uten tiltak, vil det medføre mindre vegetasjon og dermed redusere konsentrasjonstid på overvannet til underdimensjonert overvannsledning. Dette vil kunne medføre økt risiko for oversvømmelser og materielle skader.</p>	3	2	6	<p>Etablere fordrøyningsystem i avløpsområde, eller drenere det nordlige området bort fra eksisterende boligtomter.</p> <p>Overvann fra områder øst for høyspent, dreneres i østlig retning.</p>	1	2	2
---	--	---	---	---	--	---	---	---

Forhold knyttet til kraftforsyning

Påvirkning av magnetfelt fra høyspentlinjer	<p>Høyspentlinje krysser planområdet.</p> <p>Høyspentlinjers magnetfelt kan medføre forringelse av menneskers helse.</p>	3	2	6	<p>Det etableres en sikringssone på 30 m bredde under høyspentlinje. Sikringssonen benyttes til parkeringsformål, for å unngå aktiviteter som resulterer i langvarig opphold på stedet.</p>	1	1	1
---	--	---	---	---	---	---	---	---

8.0 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort foran er

VirkningerPlanlagt utvikling av Dyrnesenga Boligområde næringsområdet i Nørvågen kan representerer noen utfordringer mht. støy, miljø og seilingsikkerhet.

Med grunnlag i utredningene og ROS-analysen (kap. 6 og 7) konkluderes det med at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen er klart større enn ulempene.

I reguleringsplan for Nørvågen Industriområde er det satt krav til støygrenser mot områder utenfor industriområdet, og flere mulige tiltak er beskrevet. Dyrnesenga Boligfelt skal derfor ikke utsettes for uakseptabel støy.

Under ROS-analysen er det pekt på tiltak i forbindelse med brannslukking og overvannshåndtering. Tiltakene er innarbeidet i planen.

8.0 Innkomne merknader/innspill

8.1 Merknader under melding om planoppstart

Statens Vegvesen, brev 18.03.2016

Statens Vegvesen har ingen kommentar til igangsetting av planarbeidet. Anbefaler at Statens Vegvesen sine håndbøker, bl.a. N100 Veg- og gateutforming, legges til grunn ved planlegging og utforming av gater og veier. Anbefaler videre at frisktlinjer og frisktsoner, iht. håndbok N100, tegnes inn i plankartet og at planområdet utvides, om nødvendig, slik at hele frisktsonene inkluderes i planen.

Tiltakshavers vurdering:

- *Innspill er tatt til følge.*

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev 11.04.2016

Fylkeskommunen har følgende merknader:

Automatisk freda kulturminne

Ut fra høgde over havet, type terreng og tidligere funn gjort i nærområdet vurderes planområdet til å ha potensial for automatisk fredet kulturminne, særlig knyttet til steinalderen. På grunnlag av dette er stilt krav om arkeologisk registrering, jamfør Kulturminnelova §9.

Barn og unge

Forutsetter at ifølge Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge blir det lagt til rette for egnet areal til lek og uteopphold. På foreløpig planskisse ligger lekeplassen i utkanten av boligområdet. Dette er vurdert i noe stor avstand fra boligene lengst unna samtidig som atkomst fra øst er uklart.

Fylkeskommunen rådgiver en mer sentral plassering i feltet og påpeker at lekeplassens størrelse må tilpasses antall boliger den tjener og at det må sannsynliggjøres at en tilstrekkelig kvalitet er oppnåelig.

Tiltakshavers vurdering:

- Arkeologisk registrering har blitt gjennomført, uten at det resulterte i funn av automatisk fredete kulturminner. Planbeskrivelse og planbestemmelser tar likevel forbehold ved potensielle funn av kulturminner, se planbeskrivelse kap. 6.4 og planbestemmelse § x.
- Planforslaget legger til rette for to lekeplasser innenfor planområdet på til sammen 1.5 da, og regnes derfor som mer enn godt nok iht. krav om størrelse i forhold til antall boliger lekeplassene tjener. Iht. rikspolitiske retningslinjer vil arealer avsatt til friluftformål også fungere som arealer for lek og mestringsaktiviteter. Planforslaget har i tillegg til lekeplassene, avsatt to områder som friområde. Sammen med avsatte arealer for lekeplasser og friområder, vil tomtenes størrelse også sikre nok uteareal for lek og rekreasjon i private hager, for de boligtomtene som ikke faller innenfor 50 m omkretsen for planområdets leke- og friområder. Forslagstiller anser derfor planforslaget som tilfredsstillende mht. tilrettelegging for barn og unge i planforslaget.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 29.03.16

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

Natur- og miljøverninteresser

Kjenner ikke til registrerte naturfaglige verdier i planområdet.

Landbruksinteresser

Det er ingen landbruksmessige interesser i området.

Samfunnstrygghet

Iht. oppstartsmelding er det gjennomført en ROS-analyse for reguleringen. Fylkesmannen foresetter at punkter der det er påvist risiko blir fulgt opp i videre planlegging.

Barn og unge sine interesser

Forutsetter at barn og unge sine interesser blir ivaretatt jamfør §5-1 i plan- og bygningsloven og det vises til rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

Viser til Fylkesmannens satsing «Betre oppvekst» hvor det er sett særlig fokus på barn og unge sine interesser i arealplanlegging. I videre planprosess vil det bli lagt vekt på at:

- Egnete områder til lekeareal må være sikret i plankart og føresegner
- Opparbeiding av lekeareal må være sikret gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i føresegnene
 - o Lekeareal skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk
 - o Føresegnene må stille funksjonskrav til lekeareal, med tanke på minimum utstyr.

Tiltakshavers vurdering:

- ROS-analyse er fulgt opp med avbøtende tiltak i kap. 7.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).
- Forslagstiller anser krav om areal for fri lek og mestring som ivaretatt i planforslaget jf. svar gitt til Møre og Romsdal fylkeskommune. Lekearealene er sikret i både plankart og planbestemmelser.

8.2 Merknader under offentlig høring og ettersyn

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 04.12.18

Avstandskrav på 50 m fra bolig til nærlekeplass er ikke oppfylt for alle boligene i planforslag for Dyrnesenga. Noen av boligene ligger opp til 160 m fra nærmeste lekeplass. Dette gjelder spesielt boliger nordøst i planforslaget. Med bakgrunn i dette har fylkesmannen innsigelse til planforslag, da barn- og unges interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt i plan. Fylkesmannen ber om at planen justeres med at det reguleres inn en nærlekeplass med minimumsstørrelse på 200 m² i tilknytning til boligområde nordøst i planområdet.

Tiltakshavers kommentar:

Det er satt inn to nye felt for nærlekeplass (BLK_3 og BLK_4) nordøst i planområdet. Minste lekeplassen BLK_3 er på ca. 200 m².

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 06.12.18

Det er selvmotsigelser i planbeskrivelsens omtale av størrelse på leke- og friområdet i kapittel 5.1, 5.4 og 6.8. Fylkeskommunen setter derfor et spørsmål om konklusjonen i kap. 6.8 er basert på riktig grunnlag.

Avsatte arealer for nærlekeplass er heller ikke tilfredsstillende av hensyn til arealkrav for lekeareal per boenhet. Lekeareal vurderes derfor til å ikke være tilstrekkelig egna for formålet.

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til planforslag med bakgrunn i selvmotsigelser i planbeskrivelse og utilstrekkelig egna lekeareal iht. antall boenheter.

Tiltakshavers kommentar:

Uoverensstemmelser i planbeskrivelsens kap. 5.1, 5.4 og 6.8 er nå korrigert.

Det er satt inn to nye felt for nærlekeplass (BLK_3 og BLK_4) nordøst i planområdet. Totalt avsatt areal for nærlekeplass i plan utgjør nå ca. 2daa.

08.01.2019



Anne Marie E. Valderaune

Arealplanlegger

IKON Arkitekt og Ingeniør AS