



SØKNADSSKJEMA FOR MUDRING, DUMPING OG UTFYLLING I SJØ OG VASSDRAG

Vi anbefaler å lese vår veileder for søkere, som kan lastes ned her:

<https://www.fylkesmannen.no/More-og-Romsdal/Miljo-og-klima/Forureining/Navigering-Forureining/Rettleiing-for-bransjar-og-aktivitetar/mudring-dumping-og-utfylling2/>.

1. Generell informasjon

a) Søker (tiltakshaver)

Navn	Fylø Eiendom AS
Adresse	c/o Valderhaug Rørhandel AS, 6050 Valderøya

b) Kontaktperson (søker eller konsulent)

Navn	Hans Erik Scobie Grøndahl
Adresse	Grimmergata 2, 6002 Ålesund
Telefon	453 43 767
E-post	hans@k-p.no

c) Ansvarlig entreprenør (dersom kjent)

Navn	
Adresse	
Telefon	

2. Beskrivelse av tiltaket

a) Type tiltak (sett kryss):

Mudring fra land	☐
Mudring fra fartøy	☐
Dumping	☐
Utfylling	☒
Strandkantdeponi	☐

Kommune
Navn på sted
Gnr./bnr.
Koordinater
(ved dumping)

b) Lokalisering:

Giske
Ytterlandshamna
188/23 + 188/123
UTM32, x: UTM32, y:

Kart MÅ legges ved!

c) Formål med tiltaket:

Gjentatt mudring

Førstegangs mudring

Privat brygge

Felles båtanlegg

Infrastruktur

Annet

forklar:

Årstall siste mudring:

--

Utfylling i sjø for boligutbygging

d) Mengde (ved mudring eller utfylling):

15 000 - 20 000m³

e) Areal som omfattes av tiltaket (vises på kart):

Ca 1800m²

f) Mudringsdyp (hvor dypt i sedimentene det skal mudres):

g) Tiltaksmetode ved mudring (sett kryss):

Graving fra lekter

Grabbmudring

Sugemudring

Annet

forklar:

i) Metode for transport av massene:

forklar:

Delvis tilkjøring og delvis eksisterende masser fra tomta.

j) Tidsperiode for gjennomføring av tiltaket:

Utfylling vil foregå utenom perioden januar-april.

k) Påvirkede eiendommer:

Eier: Fylø eiendom AS

Gnr./bnr.: 188/23

Gnr./bnr.: 188/123

3. Lokale forhold

- a) Vanndyp før tiltaket: -5 til -7 m (NN2000)
- b) Beskrivelse av bunnforholdene: Se vedlegg datarapport sedimentundersøkelse datert 22.09.2025
- c) Beskrivelse av naturforholdene: Se vedlegg datarapport sedimentundersøkelse datert 22.09.2025

4. Mulig fare for forurensning

- a) Finnes det kilder til forurensning i nærheten?

ja nei

X	
---	--

angi kildene: Utdrag fra WSP sin miljøundersøkelse for utfylling «Sedimentene i utfyllingsområdet ved Ytterlandshamna er forurensset. Det er påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse III (moderat) mht. antracen, pyren og TBT i prøvetatte sedimenter fra stasjon SED2, og mht. antracen stasjon SED1.»

- b) Prøvetaking av sjøbunnen (analyserapport legges ved søknaden)

Antall prøvesteder (vis på kart):

2 (SED1 og SED2)

Totalt antall prøver:

4 prøver fra SED1 og 4 prøver fra SED2

Analyser (sett kryss):

Kvikksølv (Hg)

☐

Nikkel (Ni)

☐

Totalt organisk karbon (TOC)

☐

Bly (Pb)

☒

TBT

☐

Tørrstoff

☐

Kobber (Cu)

☐

PAH

☐

Kornfordeling

☐

Krom (Cr)

☐

PCB

☐

Annet (angi nedenfor):

Kadmium (Cd)

☐

Bromerte (PBDE, HBSD)

☒

Pyren

Sink (Zn)

☐

Perfluoreerte (PFOS)

☒

Antracen

- c) Sedimentenes sammensetning (angi i %):

Grus:

Skjellsand:

Leire:

Sand:

75,2-77%

Silt:

21,1-23,4%

Annet:

Vanninnhold i masser som skal dumpes (angi i %):

0%

5. Utfyllingsmasser

a) Hva slags masser skal brukes i fyllingen:
(ta med opphav/kilde)

Sprengstein fra egen tomt og fra lokalt uttak på tomt i nærområdet. Pukk fra samme opphav.

b) Avfall i massene Sortert sprengstein
uten avfall

Fyllmasser inneholder ofte sprengtråd, skyteledning, armeringsfibre eller lignende avfall som kan spre seg i vannmassene og miljøet ved utfylling. Forsøpling av det marine miljøet er forbudt. Se også kapittel 5 i veilederen vår.

Er det fare for marin forsøpling under tiltaket? I hvilken grad inneholder massene avfall?	Nei, det benyttes rene masser fra tidligere utsprengning.
Hvilke tiltak skal gjøres for å hindre marin forsøpling?	Massene inneholder ikke forsøpling.

6. Behandling av andre myndigheter

a) Er tiltaket i tråd med gjeldende plan for området?

vet ja nei
ikke

	x	
--	---	--

Angi plangrunnlaget:

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GNR. 188 BNR. 23, 90 OG 100 MED FLERE
YTTERLANDSHAMNA II VALDERØY - GISKE KOMMUNE

b) Er tiltaket vurdert og eventuelt behandlet etter annet lovverk i kommunen? (er svaret ja må kopi av tilbakemelding eller vedtak legges ved)

ja nei

	x
--	---

c) Er tiltaket vurdert av kulturmyndighetene? (er svaret ja må kopi av tilbakemelding eller vedtak legges ved)

ja nei

	x
--	---

Andre opplysninger som er relevante for saken legges ved søknaden.

Sett kryss

☒ Søkeren er kjent med at tiltakshaver har ansvaret for at eventuelle målinger på sjøbunnen utført i forbindelse med tiltaket blir registrert i databasen *Vannmiljø* (kryss av for å bekrefte). Les mer om *Vannmiljø* i veilederen vår til søkere.

☒ Søkeren er kjent med at det skal betales et gebyr for behandling av søknaden (kryss av for å bekrefte). Jf. forurensningsforskriften kap. 39.

Ålesund, 14.10.2025
Sted, dato


Søkerens underskrift

Vedlegg:**Nr. Tittel**

- 1 Føresegner, Detaljreguleringsplan for Ytterlandshamna II, Valderøy, Giske kommune, dato 22.04.2020
- 2 Plankart, Detaljregulering Ytterland II Gbnr 188/23 med flere, Giske kommune, dato 22.04.2020
- 3 Planbeskrivelse, Detaljregulering Ytterland II Gbnr 188/23 med flere, Giske kommune, dato 22.04.2020
- 4 Datarapport sedimentundersøkelse, datert 22.09.2025 av WSP
- 5 Geoteknisk vurderingsrapport, datert 01.10.2025 av EraGeo
- 6 Følgeskriv, datert 14.10.2025
- 7 Situasjonsplan, datert 13.10.2025
- 8 Situasjonsplan for sjøutfylling, datert 14.10.2025
- 9 Snitt for sjøutfylling, datert 14.10.2025

Utfylt søknad underskrives og sendes til Statsforvaltaren med kopi til berørte parter for kommentarer. Søkeren må selv vurdere om det kan være andre parter i saken enn de obligatoriske som er listet opp nedenfor.

PARTENE FÅR EN FRIST PÅ 4 UKER FOR Å SENDE STATSFORVALTAREN EN KOMMENTAR TIL TILTAKET

Kopi:

kopi er sendt (kryss av)

NTNU Vitenskapsmuseet (for Romsdal og Nordmøre)

Bergen Sjøfartsmuseum (for Sunnmøre)

Fiskeridirektoratet Region Sør (postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen)

Lokal havnemyndighet

Aktuell kommune v/plan- og bygningsmyndighet

Andre berørte parter (for eksempel naboer, interesseorganisasjoner og velforeninger. Listes opp nedenfor.)

Ytterland småbåtforening

X
X
X
X
X

Fra: Hans Scobie[Hans@k-p.no]

Sendt: 14.10.2025 13:47:17

Til: Postmottak SFMR[sfmrpost@statsforvalteren.no]

Kopi:

postsjofart@museumvest.no[postsjofart@museumvest.no];postmottak@fiskeridir.no[postmottak@fiskeridir.no];post@alesund.havn.no[post@alesund.havn.no];Postmottak Giske kommune[post@giske.kommune.no];formann@ytterland-sf.no[formann@ytterland-sf.no];Stig Fylling[stig@v-ror.no];Kay Fylling[kay@v-ror.no];Leif Arne Fylling[leif@v-ror.no];Ola Kibsgaard-Petersen[ola@k-p.no];Kenneth Gårdsvoll[kenneth@k-p.no];Torgeir Lausund Sund[torgeir@sundeiendom.no];

Tittel: Søknad om sjøutfylling, Ytterlandshamna i Giske kommune

Hei

På vegne av vår oppdragsgiver Fylø Eiendom AS søkes det om tillatelse til utfylling i sjø på Ytterlandshamna gbnr. 188/23,123 i Giske kommune.

Ta kontakt dersom det er spørsmål til søknaden.

Med vennlig hilsen

for Kibsgaard-Petersen AS

Hans Scobie

453 43 767

www.k-p.no

KIBSGAARD – PETERSEN

arkitekter og planleggere

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
Julsundvegen 9, Postboks 2520
6404 Molde

Ålesund, 14.10.2025

VÅR SAK 1055 –YTTERLANDSHAMNA GBNR. 188/23,123 I GISKE KOMMUNE FØLGESKRIV SØKNAD OM SJØUTFYLLING

På vegne av vår oppdragsgiver Fylø Eiendom AS søkes det om tillatelse til utfylling i sjø på Ytterland, gbnr. 188/23,123 i Giske kommune. Den aktuelle utfyllingen i sjø er et steg i utviklingen av området i tråd med gjeldende regulering til boligformål.

Tiltakenes bakgrunn og beskrivelse

Fyllmasser i sjø skal bestå av kvalitetsmasser av velgradert sprengstein. se vedlagte rapporter. Massene som skal benyttes til utfyllinga er steinmasser som allerede ligger på tomte og fremtidige sprengsteinmasser fra nærområdet.

Sjøutfyllingen skal fylles opp til regulert kotenivå for topp fylling ved kote 2,0 etter høydereferanse NN2000. Basert på overslagsberegninger vil utfyllingen kreve ca. 15 000 – 20 000 m³ masse som skal legges i sjøen.

Tillatelse fra andre myndigheter

Av reguleringsplanen §2 «fellesreglar bokstav N» heter det følgende om tiltak i sjø:

- Tiltak/bygg/etableringar i sjø krev eigne løyve etter havne- og farvannsloven.
- Vassforskrifta og EU sitt vassdirektiv skal leggst til grunn i byggeperioden og i samband med drift av areal ved sjøen.
- Det skal ikkje fyllast ut masse i sjø i januar, februar, mars og april, som er den mest sårbare perioden for fisken.

Ålesunds Havnevesen skal behandle søknader etter havne- og farvannsloven §14. En tillatelse etter havne- og farvannsloven vil foreligge senest på tidspunkt for igangsettingstillatelse.

Gjennomføringsfasen

Arbeidet med utfyllingen vil bli igangsatt så snart de øvrige offentlige tillatelsene er gitt og i tråd med eventuelle vilkår i disse tillatelsene. Eventuelle sikringstiltak vil bli ivaretatt og vurdert løpende av utførende entreprenør i gjennomføringsfasen.

Vurdering av miljø- og grunnforhold

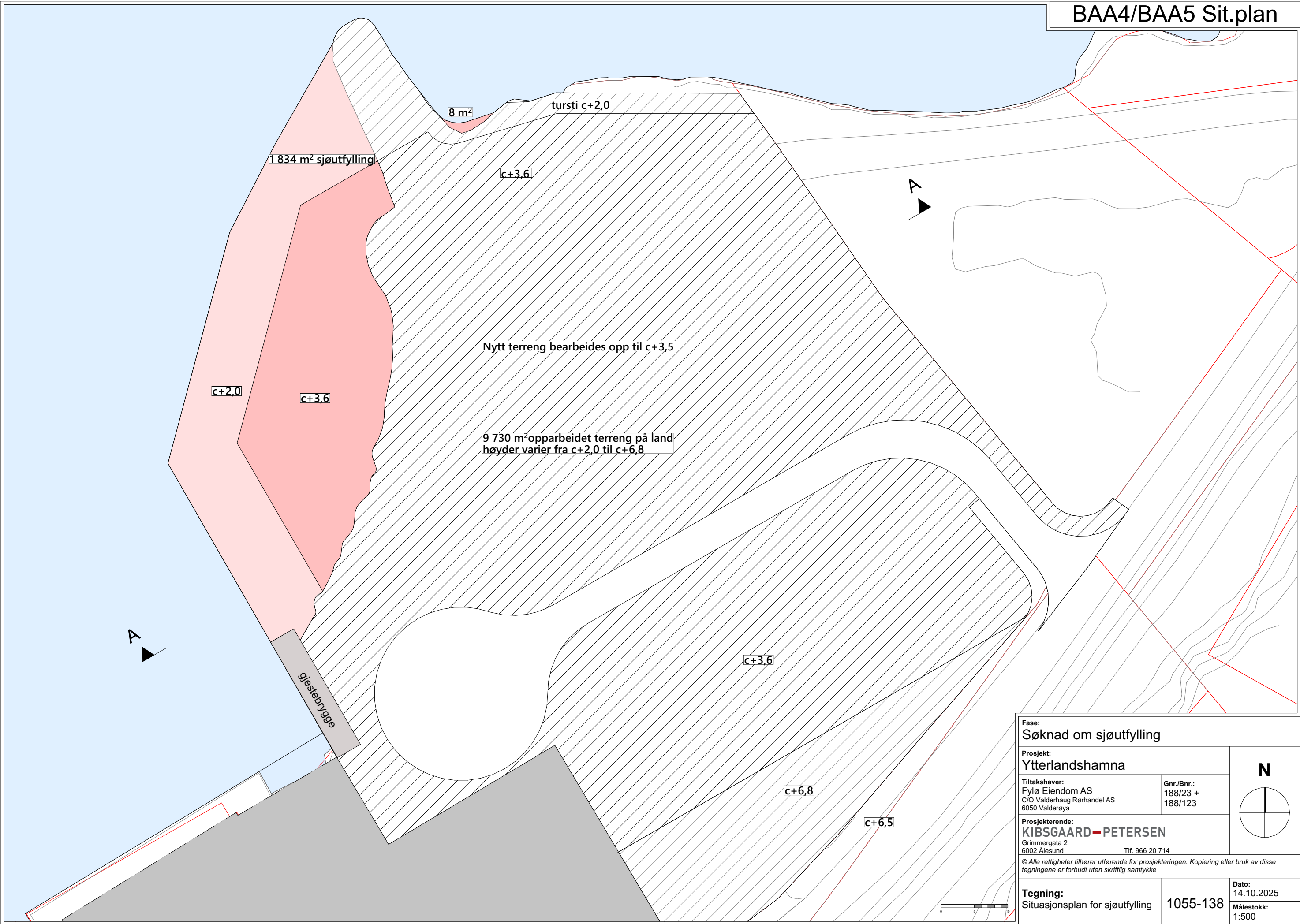
I forbindelse med utfyllingen er det gjennomført geoteknisk kartlegging av både miljø- og grunnforhold. Se vedlagte rapporter.

Med vennlig hilsen

for Kibsgaard-Petersen AS

Hans Scobie

kopi: Fylø Eiendom AS



Fase: Søknad om sjøutfylling			N
Prosjekt: Ytterlandshamna			
Tiltakshaver: Fylø Eiendom AS C/O Valderhaug Rørhandel AS 6050 Valderøya	Gnr./Bnr.: 188/23 + 188/123		
Prosjekterende: KIBSGAARD – PETERSEN Grimmergata 2 6002 Ålesund Tlf. 966 20 714			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Situasjonsplan for sjøutfylling		1055-138	Dato: 14.10.2025 Målestokk: 1:500



BAA4/BAA5 sit.plan D-1

Beregning BYA BAA4		
reguleringsplan:	45%	
tomteareal:	1 969m²	
BAA4:		
p-plasser (4x18m²):	=475m²	
carport:	=106m²	
totalt	=653m²	

BYA:	653	
1969 x 100		= 33,1%

Beregning BYA BAA5		
reguleringsplan:	80%	
tomteareal:	14 307m²	
BAA5 nord:		
BAA5 sør:	=951m²	
p-plasser (20 x 18m²):	=624m²	
HC plasser (5 x 27m²):	=360m²	
totalt	=135m²	

eksist.næringsbygg:	=2983m²	
eksist.p-plasser (30 x18m²):	=540m²	
eksist HC plasser (2x27m²):	=54m²	
totalt	=5647m²	

BYA:	5647	
14307 x 100		= 39,5%

Utrekning p-plasser BAA4/BAA5		
krav: 2 p-plasser pr. boenhet		
BAA4:	4 boenheter	
BAA5 nord:	22 boenheter	
BAA5 sør:	10 boenheter	
boenheter:	36 = 72 p-plasser	

5% p-plasser for forflytnings-hemmende

kravet gjelder som oppfylt ved etablering av
5 HC p-plasser og 68 vanlige

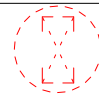
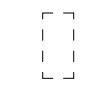
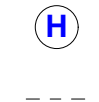
Utrekning sykkel p-plasser BAA4/BAA5		
krav: 1-2 p-plasser pr. boenhet		
boenheter:	36 = 36 p-plasser	

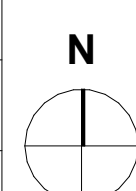
kravet gjelder som oppfylt ved etablering av
40 sykkelparkeringsplasser

Utrekning MUA BAA4/BAA5		
krav: 50m2 pr. boenhet, der minst 10m2 skal være privat/skjerma.		

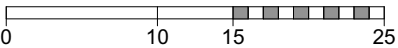
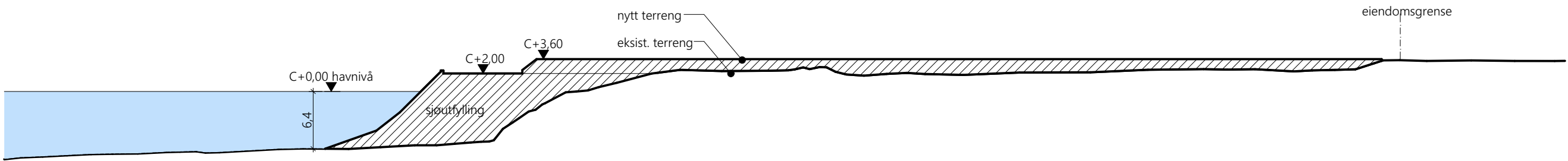
privat/skjerma: min. 360m2		
felles MUA: min. 1440m2		
totalt: 1800		

kravet gjelder som oppfylt ved etablering av
1220m2 felles og 827m2 privat MUA

-  oppstillingsplass stige bil
-  oppstillingsplass renovasjon
-  hydrant
-  utgatte koter
-  tiltaksgrænse

Fase: Rammesøknad		
Prosjekt: Ytterlandshamna		N 
Tiltakshaver: Fylø Eiendom AS C/O Valderhaug Rørhandel AS 6050 Valderøya	Gnr./Bnr.: 188/23 + 188/123	
Prosjekterende: KIBSGAARD – PETERSEN Grimmergata 2 6002 Ålesund Tlf. 966 20 714		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Situasjonsplan	1055-138	Dato: 13.10.2025 Målestokk: 1:500

O SGS5 opparbeides og kobles på eksist. gangveg som går videre til kvartaløkeplassen Petterskogen



Fase: Søknad om sjøutfylling		
Prosjekt: Ytterlandshamna		
Tiltakshaver: Fylø Eiendom AS C/O Valderhaug Rørhandel AS 6050 Valderøya	Gnr./Bnr.: 188/23 + 188/123	
Prosjekterende: KIBSGAARD – PETERSEN Grimmergata 2 6002 Ålesund Tlf. 966 20 714		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Snitt for sjøutfylling	1055-240	Dato: 14.10.2025 Målestokk: 1:500

Ytterlandshamna

Geoteknisk vurderingsrapport

Søknad statsforvalter

Dokumentnr. 25132-RIG03

Versjon 1

01.10.2025



Prosjekt

Prosjektnavn: Ytterlandshamna
Prosjektfase: Søknad statsforvalter
Oppdragsgiver: FYLØ EIENDOM AS
Kontaktperson: Stig Fylling

Vårt oppdrag

Oppdragsnummer: 25132A
Oppdragsleder: Magne Bonsaksen
Fagansvarlig: Andreas Gjærum

Dokument

Dokumenttype: Geoteknisk vurderingsrapport

Versjoner

Indeks	Dato	Beskrivelse	Ansvarlig	Kontroll
1	01.10.2025	Til kunde	Fredrik Kolsgaard	Andreas Gjærum

Sammendrag

Fylø Eiendom AS utvikler et område på Valderøya for boliger, sjøpromenade og kai. Tiltaket medfører utfylling i sjø samt ny kaikonstruksjon mot sjø.

ERA Geo er engasjert for geotekniske- undersøkelser og vurderinger ifm. søknad til statsforvalteren om tiltak i sjø.

Det er utført 4 stk. borepunkter i sjø for dokumentasjon av lagdeling, og det er utført prøvetaking i ett av disse borpunktene. Grunnundersøkelsene viser i hovedsak faste masser over berg, med 5-14,5 meter løsmasser over bergnivå. Det er i borpunktene på sjø indikasjoner om 0,5-1,5 m med løsere sjøbunn som er klassifisert som sand ved laboratorieundersøkelse. Det er ikke påvist eller indikasjoner på kvikkleire eller sprøbruddsmateriale. Sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert iht. NVE Veileder 1/19.

ERA Geo har utført stabilitetsberegning i ett av snittene, og dokumentert tilstrekkelig sikkerhet iht. krav i Eurokode 7.

Grunnforholdene legger til rette for at man kan fylle ut sprengsteinsmasser i sjø med gravemaskin eller fra tipp.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
2	Beskrivelse av tiltaket og tomten	4
3	Grunnforhold	7
3.1	Løsmassekart	7
3.2	Geotekniske undersøkelser	7
3.3	Grunnvann	8
4	Regelverk, laster og faktorer	9
4.1	Standarder	9
4.2	Partialfaktor	9
5	Naturfare	9
6	Geotekniske vurderinger	10
6.1	Snitt A Fylling i sjø – stabilitet	10
6.2	Snitt B Fylling i sjø – stabilitet	11
6.3	Snitt C Fylling i sjø – mot småbåthavn	11
6.4	Kaikonstruksjon	12
6.5	Områdestabilitet	13
6.6	Bæreevne	14
6.7	Fylling	14
7	Plastring og erosjonssikring	14
8	Konklusjon	14
	Referanser	15

Vedlegg

Tegning V102 Situasjonsplan grunnundersøkelser og snitt

Tegning V301 Terrengprofil med grunnundersøkelser Snitt A

Tegning V302 Stabilitetsberegning Snitt B

Tegning V303 Terrengprofil Snitt C

Foreliggende rapport er utarbeidet av ERA Geo AS, som har opphavsrett til hele og deler av rapporten. Rapporten er utarbeidet for gitt prosjekt basert på en konkret problemstilling. Geoteknikere fra andre selskaper og andre som evt. bruker rapporten videre må være kritisk til innholdet og står selv ansvarlig for egne vurderinger. Rapporten kan ikke endres uten vårt samtykke.

1 Innledning

Fylø Eiendom AS utvikler et område på Valderøya for boliger, sjøpromenade og kai. Tiltaket medfører utfylling i sjø samt ny kaikonstruksjon mot sjø.

ERA Geo er engasjert for geotekniske- undersøkelser og vurderinger ifm. søknad til statsforvalteren om tiltak i sjø.

2 Beskrivelse av tiltaket og tomten

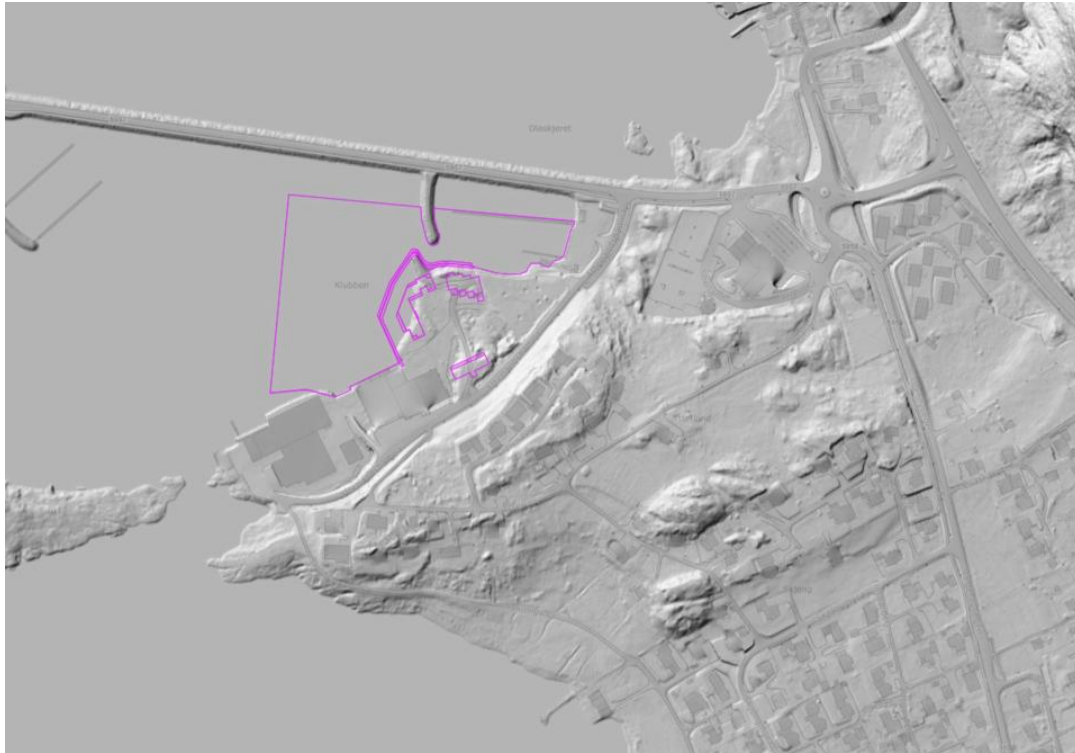
Tiltaksområdet ligger på vestsiden av Valderøya i Giske kommune, rett sør for vegforbindelsen vestover på Fv.5957 mot Giske. Tiltaksområdet grenser i nord mot småbåthavnen Ytterlandshamna, og i sør mot Ytterland næringspark. Plassering av tiltaksområdet er vist i Figur 1.



Figur 1: Tiltakets beliggenhet i Giske kommune (Kartverket, 15.09.2025)

Øst for tiltaksområdet går veien Ytterlandshamna og bak denne en bratt skråning opp mot boligbebyggelse. Topografisk kart med skyggerelieff er vist i Figur 2

Det er utført sjøbunnsinnmåling av Longvas AS ifm. prosjektet. Sjøbunnen i området har slak helning på ca. 1:16. Sjøbunnen er stort sett jevn og uten større topografiske forskjeller.



Figur 2: Topografisk kart med skyggerelieff (NVE, 16.9.2025)

Tiltakshaver planlegger bygging av to stk. leilighetsbygg på 3-4 etasjer, kjedede eneboliger samt ny sjøfront og kai. Utklipp fra situasjonsplan er vist i Figur 3. Tiltaket medfører utfylling i sjø.

Ved planlagt fyllingsfot er sjødybde ca. 5-7 m. Fyllingshøyde er skissert av Kibsgaard + Petersen å ligge på ca. kote +2,0 (NN2000).



Figur 3: Utklipp fra foreløpig situasjonsplan fra Kibsgaard-Petersen AS. (23.09.2025)

Historiske flyfoto viser at deler av dagens tomt er tidligere utfylt i sjø. Flyfoto fra 1980 og 2024 er vist i Figur 4.

2024

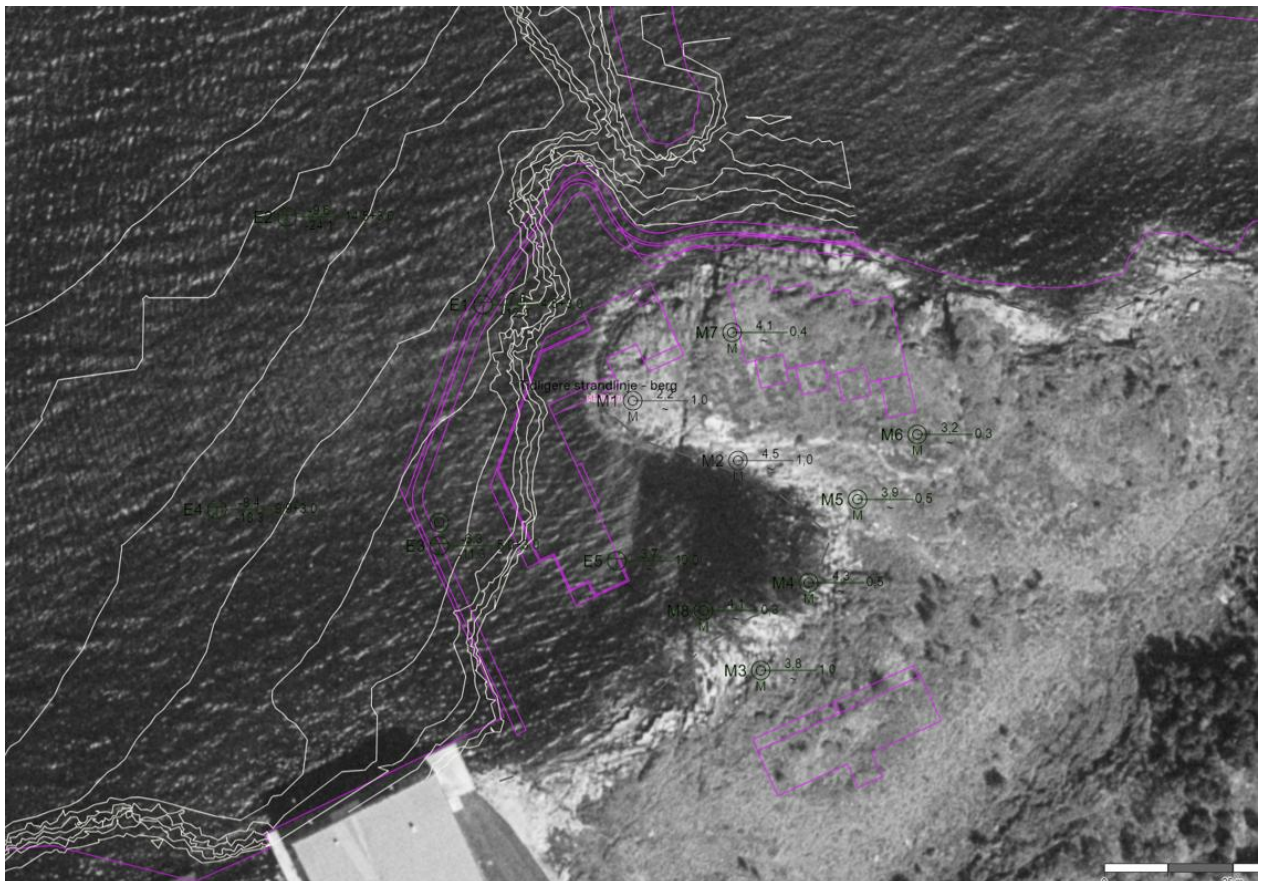


1980



Figur 4 Flyfoto fra 1980 og 2020. (Hentet fra finn.kart.no, 16.9.2025).

I Figur 5 er situasjonsplan fra skisseprosjekt sammenlignet med flyfoto og tidligere strandlinje fra 1980.

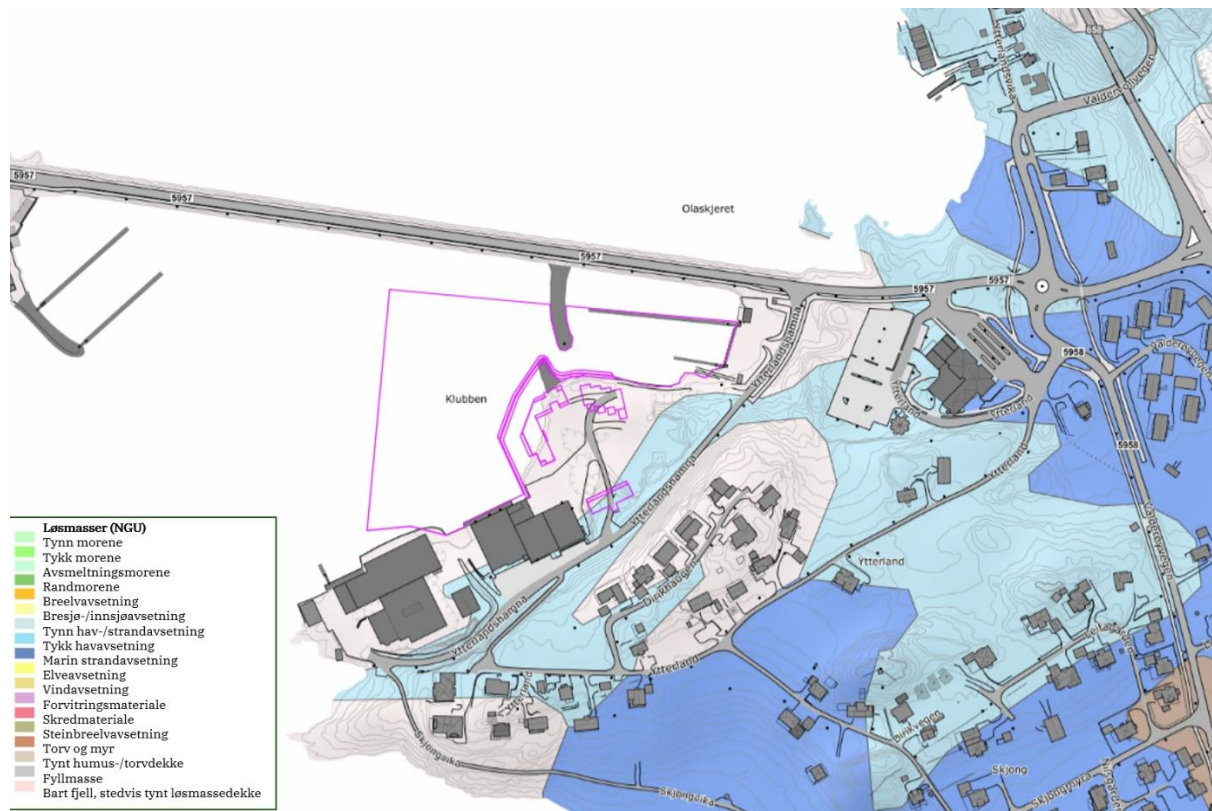


Figur 5 Situasjonsplan skisseprosjekt (rosa streker, Kibsgaard-Petersen AS) sammenlignet med flyfoto fra 1980 (finn.kart.no, hentet 16.9.2025).

3 Grunnforhold

3.1 Løsmassekart

NGUs løsmassekart indikerer at tiltaksområdet ligger på bart berg, og i bakkant av tomten mot Ytterlandshamna (Veg) kan det forventes tynn hav- og strandavsetning, før bart fjell i skråningen mot øst opp mot boligbygg. Utklipp fra løsmassekart er vist i Figur 6. Det gjøres oppmerksom på at løsmassekartet kun viser hvilken jordart som er forventet å dominere i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilen i områder der det ikke er bart berg.



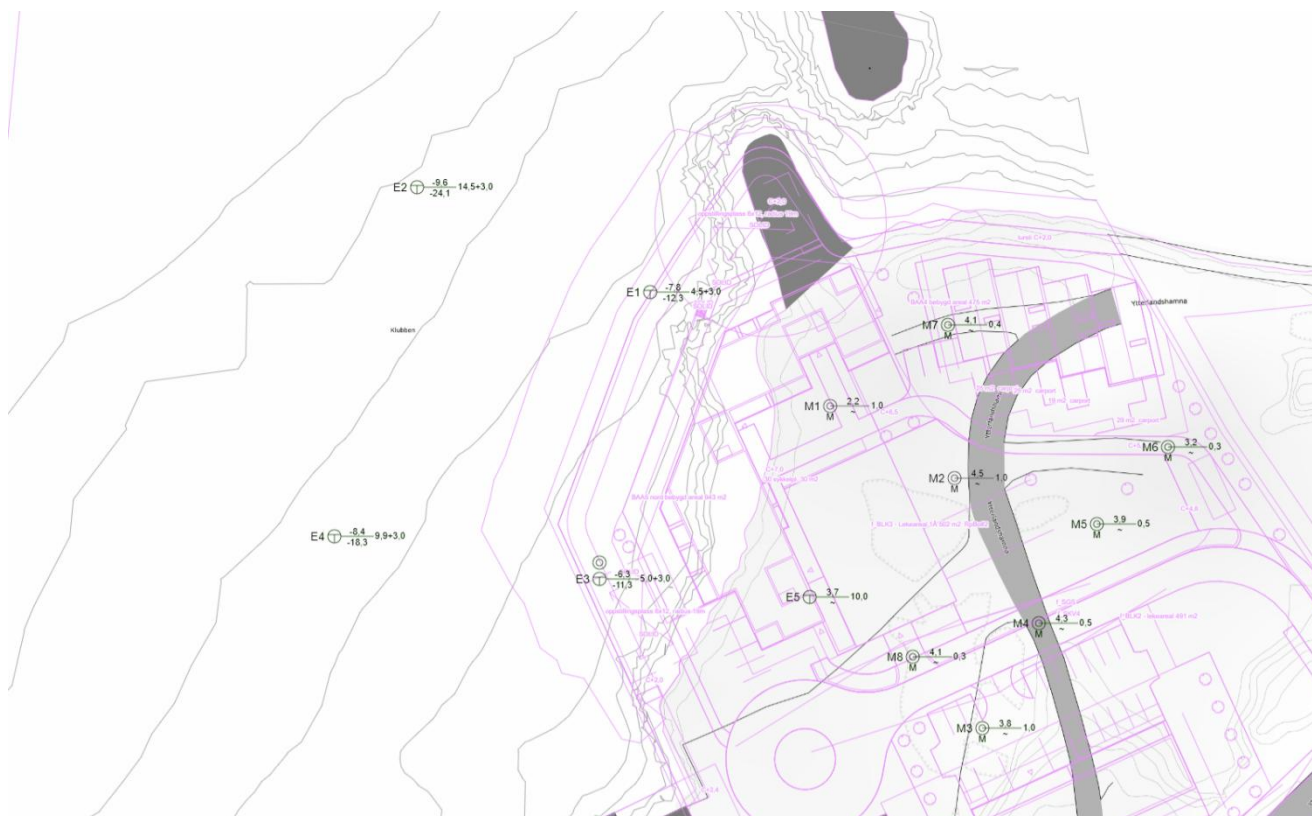
Figur 6: Løsmassekart (NGU, 15.09.2025)

Som vist på flyfoto fra 1980 vet man at deler av tomten består av fyllmasser, og at løsmassekartet fra NGU ikke stemmer helt med virkeligheten. Flyfotoet fra 1980 viser at det tydelig er berg i dagens langs strandlinjen fra 1980.

3.2 Geotekniske undersøkelser

Lingen grunnboring utførte feltundersøkelser i uke 35 i 2025, hvor det ble utført totalsondering i 5 punkter, hvorav 4 punkter fra lekter på sjø. Det ble utført ramprøvetaking i en posisjon, som ble undersøkt i laboratorium av ERA Geo. Samtlige resultater fra geotekniske felt- og laboratorieundersøkelsene er presentert i 25132-RIG01 Geoteknisk datarapport. (1). Utklipp fra situasjonsplan fra grunnundersøkelse er vist i Figur 7.

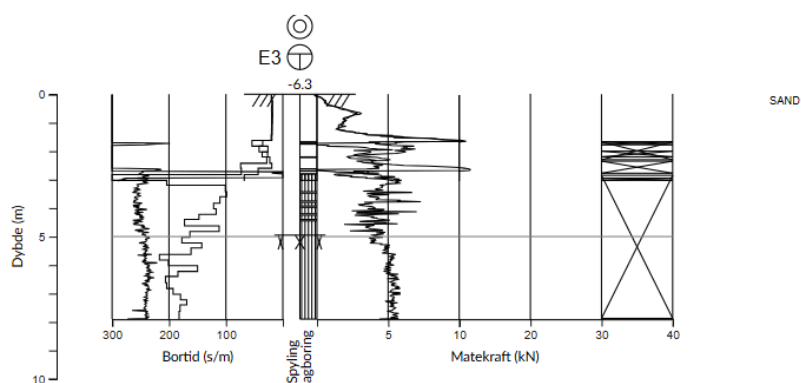
Det ble utført sjøbunnsinnmåling av Longvas AS som er benyttet i vurderingene.



Figur 7 Utklipp fra situasjonsplan utførte grunnundersøkelser. Svarte kotelinjer fra sjøbunnsinnmåling fra Longvas AS. Rosa streker fra skisseprosjekt fra Kibsgaard-Petersen AS.

Grunnundersøkelsene viser i hovedsak faste masser over berg, med 5-14,5 meter løsmasser over bergnivå. Det er i borpunktene på sjø indikasjoner om 0,5-1,5 m med løsere sjøbunn over antatt fastere steinmasser/friksjonsmateriale. Det løsere laget ble prøvetatt i borpunkt E3 og klassifisert ved ERA Geos laboratorium som sand. I det fastere laget mellom topplag og berg er det brukt økt rotasjon, spyling og slag omtrent hele veien til bergnivå.

Plot fra totalsondering E3, hvor det er påvist størst tykkelse av løsere sjøbunn er vist i Figur 8. Opptatt prøve fra dette materialet er visuelt klassifisert som sand.



Figur 8 Plot totalsondering E3.

3.3 Grunnvann

Grunnvannstand er ikke målt inn, men grunnvann antas å følge sjønivået i fyllmassene.

4 Regelverk, laster og faktorer

4.1 Standarder

I samsvar med gjeldende regelverk vil vi foreslå prosjektering av tiltaket i følgende kategorier:

- Pålitelighetsklasse CC/RC2
- Tiltaksklasse 2
- Prosjekterings- og utførelseskontrollklasse PKK2
- Geoteknisk kategori 2

Ved prosjektering i tiltaksklasse 2 skal det i henhold til Byggesaksforskriften § 14-7 utføres uavhengig kontroll. I tillegg settes det krav til intern systematisk kontroll og utvidet kontroll for tiltak i kontrollklasser PKK2 i henhold til Eurokode 0. Kontrollomfanget er gitt i de respektive regelverkene/standardene.

Tiltaket omfatter konvensjonelle konstruksjoner uten unormale risikoer. Videre er grunnforholdene kartlagt i tilfredsstillende omfang og vurderes oversiktlige og forutsigbare. Tiltaket plasseres derfor i geoteknisk kategori 2.

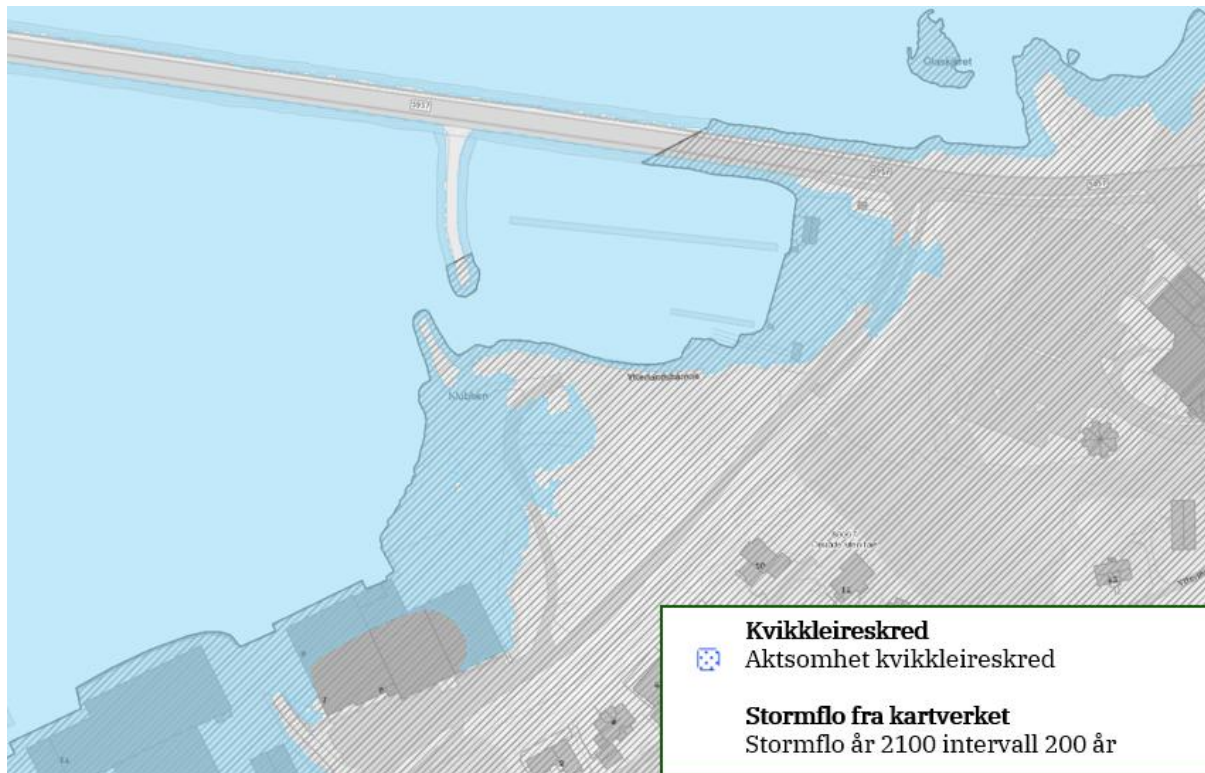
Det er prosjekterende som må bestemme kategorisering i prosjekteringsfasen. Denne vurderingsrapporten anses ikke som prosjektering, og behøver ikke prosjekteringskontroll av uavhengig foretak. ERA Geos kvalitetssystem medfører intern kvalitetskontroll på alle våre leveranser.

4.2 Partialfaktor

Ved vurdering av stabilitet er materialfaktorer satt ut fra Eurokode 7. I henhold til Eurokode 7-1 (2), Tabell NA.A.4, er kravet til partialfaktor 1,25 for effektivspenningsanalyser og 1,4 for totalspenningsanalyser.

5 Naturfare

Det er undersøkt for registrerte naturfarer på NVE Atlas. Se Figur 9.



Figur 9: Registrerte naturfarer (NVE, 16.9.2025)

Deler av tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for springflo, og tiltaksområdet må prosjekteres iht. dimensjonerende flom- og springflonivåer.

Tiltaket ligger i område markert som «utenfor fare» for aktsomhet kvikkleireskred.

6 Geotekniske vurderinger

I forbindelse med søknad til Statsforvalteren i Møre og Romsdal om utfylling i sjø har ERA Geo undersøkt tiltakets stabilitet og gjennomførbarhet tilknyttet tiltak i sjø.

Tiltaket medfører utfylling i sjø, samt kaikonstruksjon mot sjø. For vurdering av disse tiltakene er det tatt ut fire snitt basert på innmålt sjøbunn, skissert tiltak fra planrådgiver og resultater fra grunnundersøkelsene.

Plassering av terrengprofilene/snitt er vist på tegning V102, og snittene er presentert i vedlegg V301-303, samt i kapittel 6.4.

Ytre lag av sjøfylling må vurderes av kysttekniker for sikring mot bølgeerosjon, og avhenger også av fraksjon som er tenkt utfyllt.

6.1 Snitt A Fylling i sjø – stabilitet

Grunnforholdene som er dokumentert med grunnundersøkelser i sjø indikerer at det er gode stabilitetsforhold for utfylling med steinmasser fra tipp, ettersom det er kort dybde til faste masser i borpunkt E1 (mindre enn 0,5 m med løsere sjøbunn).

Ettersom sjøbunnen består av faste masser, som vurderes å ha vesentlig steininnhold og grovere fraksjoner, er det ikke behov for stabilitetsberegning av dypere skjærflater. Beregningen i snitt B antas å være konservativ og dekkende også for snitt A. Med utfylling 1:1,3-1:1,5 (for sprengsteinsmasser) er stabilitet vurdert ivarettatt iht. gjeldende regelverk

(Eurokode 7) og som anbefalt i håndbok V221 (3) fra Statens vegvesen, med utfylling fra tipp med helning 1:1,5. Snitt A er vist på tegning V301 (Vedlegg).

6.2 Snitt B Fylling i sjø – stabilitet

I borpunkt E3 er det påvist et 1,5 m dypt lag med løsere lagret sand før overgang til fastere masser. Dette løse laget er ikke påvist i borpunkt E4 som ligger lengre ut fra land. Vi har derfor antatt en gradvis avslutning av dette laget mot borpunkt E4 i snitt B.

ERA Geo har utført en stabilitetsberegning i dette snittet for dokumentasjon av utfylling på de sandige massene. Det er forutsatt at det benyttes sprengsteinsmasser ved utfylling i sjø.

Det er benyttet geotekniske parametere iht. anbefalinger fra håndbok V220 (4), presentert i Tabell 1.

Tabell 1: Materialparametere for stabilitetsberegning

Materiale	Tyngdetetthet (kN/m ³)	Friksjonsvinkel (°)	Kohesjon (kPa)
Fylling	19	42	4,5
Sand	18	33	0
Faste masser/ Morene	20	38	15,6

*Erfaringsverdi/V220 (4)

Stabilitetsberegning er utført i Geosuite stability. Stabilitetsberegning er presentert i tegning V302 (Vedlegg).

Det er dokumentert sikkerhetsfaktor på 1,29 som erover kravet på 1,25 (iht. Eurokode). Dimensjonerende bruddsirkel går gjennom ytre del av fyllingen (overflatebrudd), og brudd som går gjennom øvre del av sandlaget har høyere sikkerhet enn dette. Beregningen vurderes også å gjelde for anleggsfase ved utfylling fra tipp. Stabilitet vurderes ivaretatt med hensyn til geoteknikk.

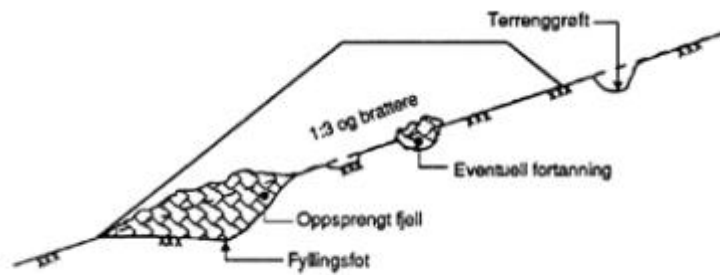
6.3 Snitt C Fylling i sjø – mot småbåthavn

Snitt C er tatt ut der promenaden er lagt lengst ut ifra dagens sjøfront, på tvers av innseilingen til småbåthavna.

Basert på topografi fra sjøbunnsinnmåling, historiske flyfoto og utførte grunnundersøkelser antar vi at sjøbunnen i profilet består av enten faste masser over berg, eller berg.

ARK har etter innspill fra ERA Geo flyttet fyllingen sørover, slik at man enklere får til stabil fyllingsfot, og at ikke fyllingsfot slår for langt ut i innseilingen til småbåthavna. Innmålt terreng indikerer at helningen der ny fylling skal etableres er brattere enn 1:2,5.

For å få en sikker fyllingsfot på bergoverflater brattere enn 1:3 anbefaler Statens vegvesen å sprengte en fyllingsfot, som omtalt i Statens vegvesens håndbok V221. Figur 2-0-3 utklipt fra V221 (3) viser prinsippet med en utsprengt fyllingsfot.



Figur 2-0-3 Fyllingsfot i bergterreng

Snitt C er vist på tegning V303 (Vedlegg).

6.4 Kaikonstruksjon – innledende vurderinger

Deler av sjøfronten mot vest ønskes bygd med vertikal avslutning mot sjø, for at båter kan legge til her, se utklipp fra forslag fra ARK (Kibsgaard + Petersen AS) i Figur 10.



Figur 10 Utklipp fra modell av mulig kailøsning.

Kai kan antageligvis bygges med to metoder, avhengig av ønsket utforming.

Alternativ 1: Pelefundamentert kai på peler til berg. Pga. mulig skrått berg og til tider tynt løsmassedekke over berg, anbefaler vi borede peler. Kaikonstruksjon henges opp på peler.

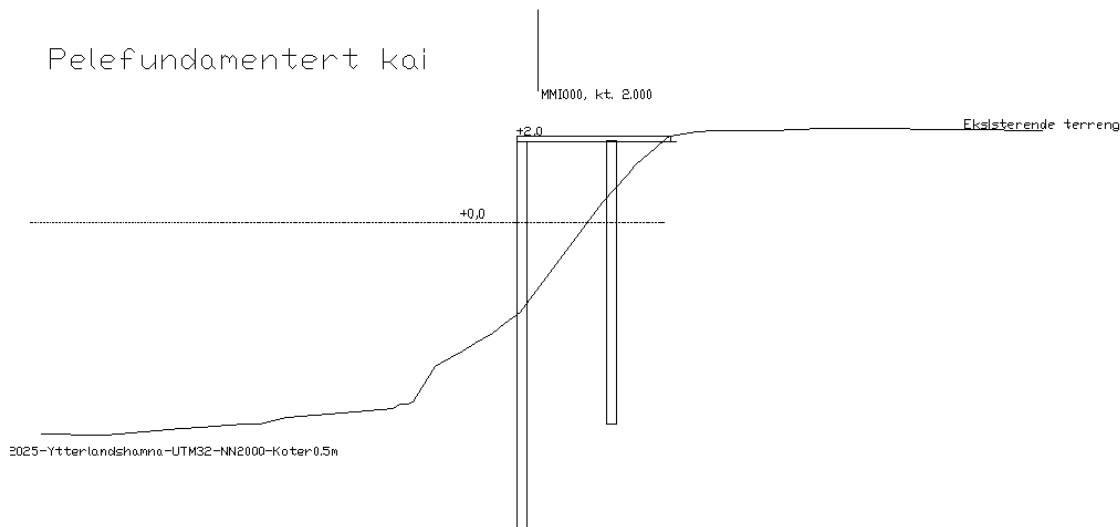
Peler må enten bores på en midlertidig fylling, eller fra lekter. Avhenger noe av plassering.

Alternativ 2: Dersom kaia kun skal brukes av småbåter kan natursteinsmur som kaifront kan være mulig. Murarbeid under vann er krevende, og stiller strengere krav til utforming av steiner og dykkerarbeid for å verifisere plassering av blokker/steiner. Bygging av tilnærmet vertikal murfront krever enten geonett i bakkant, eller stor tykkelse på muren.

Utgraving i fyllmasser, og etablering av fundament for muren flere meter under normalvannstand.

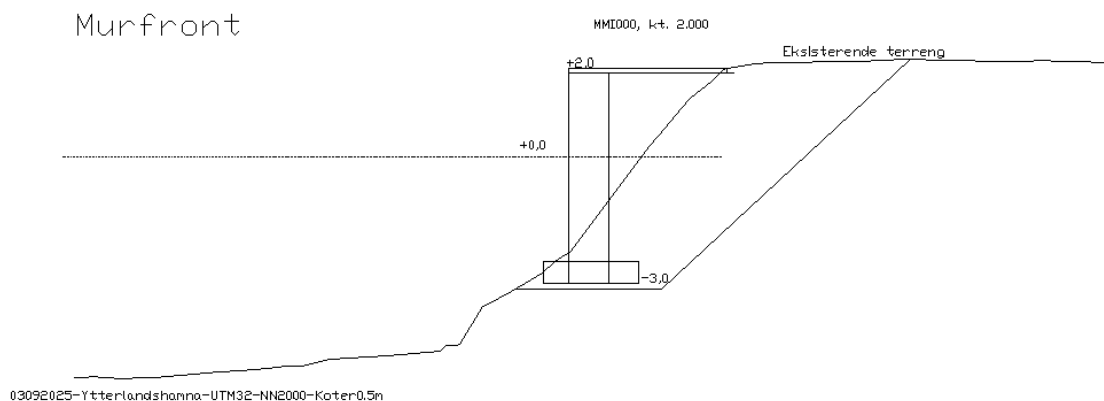
For begge løsningene bør foten av fylling eller mur erosjonssikres.

Prinsipper for de to mulige løsningene er vist i Figur 11 og Figur 11. Begge mulighetene vurderes gjennomførbare mht. geoteknisk stabilitet. Tiltaket må detaljprosjekteres.



Figur 11 Prinsipp pelefundamentert kai, snitt kai.

Eksisterende fylling står med svært bratt helning ifølge innmålingsdata. Fyllingen bør vurderes slakes ut noe før installasjon av peler, for å sikre stabilitet av fyllmassene. Må hensyntas i detaljprosjekteringen av kailøsning.



Figur 12 Prinsipp murfront. Utgraving i fyllmasser bakover, og etablering av fundament under vann, snitt kai.

6.5 Områdestabilitet

Det er ikke påvist kvikkleire på tomten eller i sjø, og tiltaket vurderes ikke å kunne ligge i et løsneområde. I skråningen mot øst er det påvist berg i dagen, og det vurderes at denne skråningen øst for Ytterlandshamna-vegen ikke består av marine leiravsetninger. Tiltaksområdet ligger dermed ikke i et utløpsområde for kvikkleireskred.

Basert på disse vurderingene er områdestabiliteten vurdert som ivaretatt jamfør pkt. 3 i Tabell 3.1 i NVE 1/19 (5). Vurderingene krever dermed ingen uavhengig kvalitetssikring iht. NVE 1/19.

Utredning av sikkerhet mot kvikkleireskred iht. NVE 1/19 er utført av foretak med tilstrekkelig kompetanse. Fagansvarlig for utredningen er Fredrik Kolsgaard, som har mer enn 5 års erfaring som geotekniker og har flere referanseprosjekter å vise til. Kompetansekravet for å kunne gjennomføre utredningen er derfor ivarettatt iht. Kap. 3.1 i NVE 1/19.

6.6 Bæreevne

Denne rapporten inneholder ikke prosjektering av nye bygg på tomten.

6.7 Fylling

Fyllmasser i sjø skal bestå av kvalitetsmasser av velgradert sprengstein med steinstørrelse $D \leq 2/3$ av lagtykkelsen (3). Anbefalt lagtykkelse for hver komprimering er 1 meter, avhengig av komprimeringsutstyr. Komprimering utføres iht. NS 3458 (6). Fylling under sjønivå er utfordrende å komprimere, men det bør tilstrebes å komprimere så snart fyllingsnivået kommer over vannspeilet.

Generelt fraråder Statens vegvesen å bruke tunnelstein som fyllmasse i sjø på grunn av høyt innhold av subbuss (finstoff). Tunnelstein kan, når sprengingsmetode tilpasses, gi brukbare masser for fyllinger også i vann. Det er imidlertid ofte tendens til at tunnelsprenging gir mye subbus som det kan være nødvendig å sortere ut. (referanse V221).

Det er viktig at fyllmasser er fri for humus, snø og is, og at massene kan komprimeres.

7 Plastring og erosjonssikring

Ny sjøfront må plastres for å motstå erosjonspåvirkning fra tidevann, bølger og påvirkning fra båttrafikk.

ERA Geo anbefaler at kysttekniker eller molodesigner utarbeider føringer for utforming av ytre del av sjøfyllingen, samt tåsikring av fyllingsfoter.

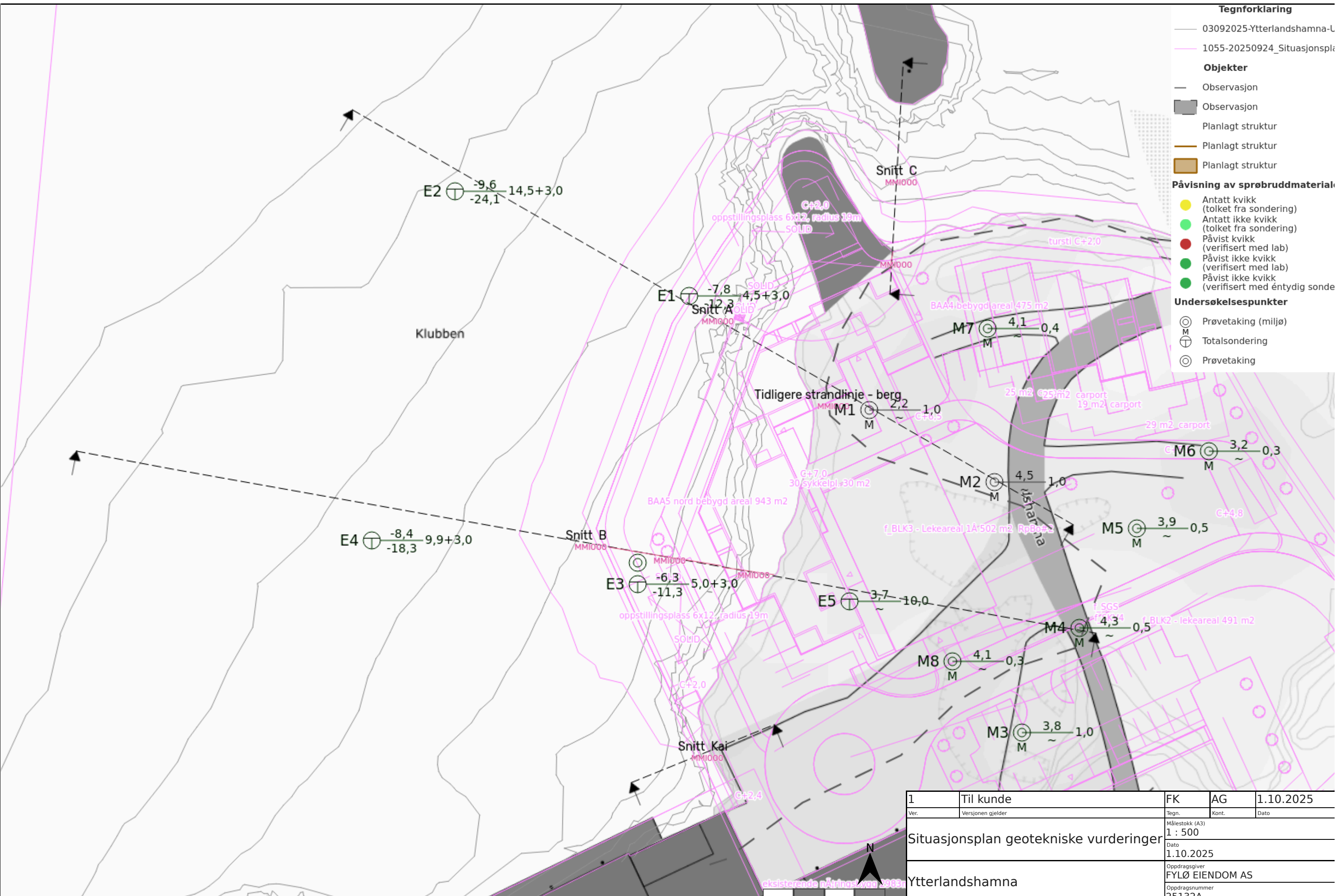
8 Konklusjon

Tomten vurderes å være egnet mtp. utfylling i sjø med sprengsteinsmasser. Grunnforholdene tillater utfylling med sprengstein fra tipp, noe som er dokumentert med stabilitetsberegning i snitt B. Grunnundersøkelsene indikerer at deler av sjøfylling plasseres på sandige masser. Fyllingsfot må sikres mot bølgeerosjon.

Det vurderes at kailøsning kan etableres med både pelet kai og med murfront. Tiltakene må detaljprosjekteres.

Referanser

1. **ERA Geo AS.** *25132-RIG01 Geoteknisk datarapport Ytterlandshamna.* 2025.
2. **Standard Norge.** *NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2020 Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering - Del 1: Allmenne regler.* 2020.
3. **Statens vegvesen.** *Håndbok V221 Grunnforsterkning, fyllinger og skråninger.* 2012.
4. —. *Veiledning N-V220 Geoteknikk i vegbygging.* 2023.
5. **Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE.** *Veileder 1/2019 - Sikkerhet mot kvikkleireskred - Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.* 2020.
6. **Standard Norge.** *NS 3458:2004 Komprimering - Krav og utførelse.* 2004.



Tegnforklaring

— 03092025-Ytterlandshamna-L
— 1055-20250924_Situasjonsplan

Objekter

— Observasjon
■ Observasjon
— Planlagt struktur
— Planlagt struktur
■ Planlagt struktur

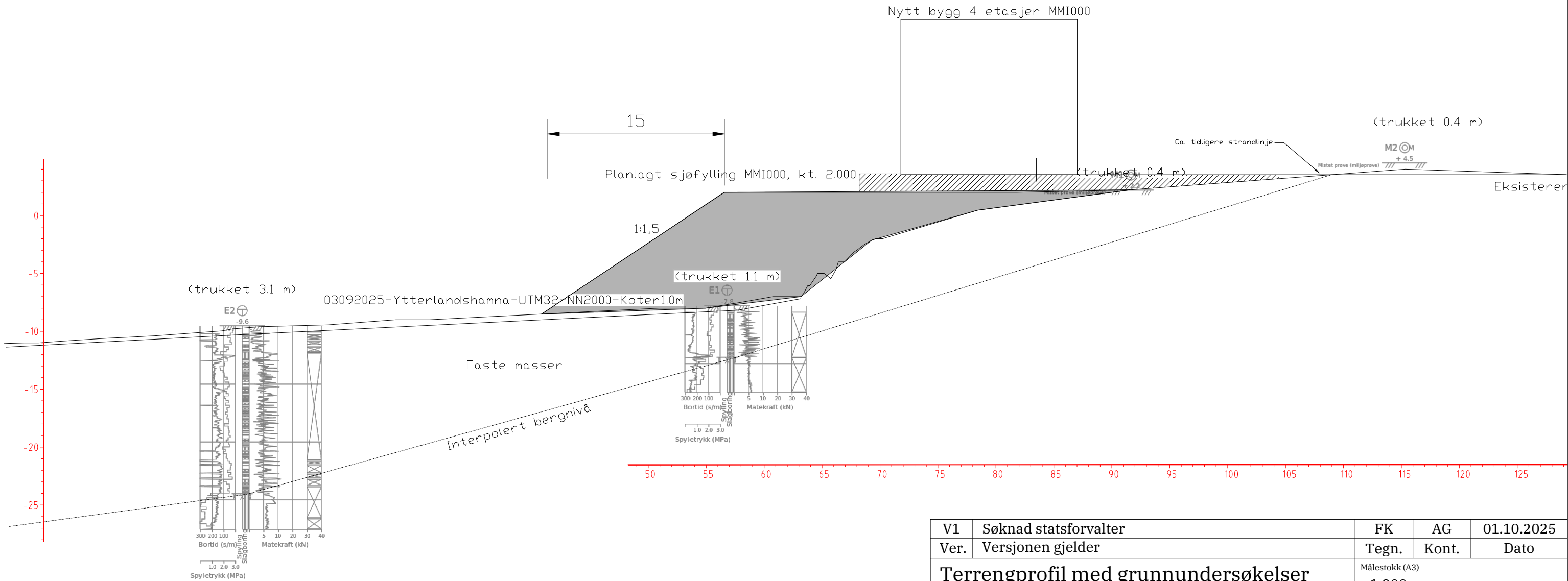
Påvisning av sprøbruddmateriale

● Antatt kvikk (tolket fra sondering)
● Antatt ikke kvikk (tolket fra sondering)
● Påvist kvikk (verifisert med lab)
● Påvist ikke kvikk (verifisert med lab)
● Påvist ikke kvikk (verifisert med éntydig sonde)

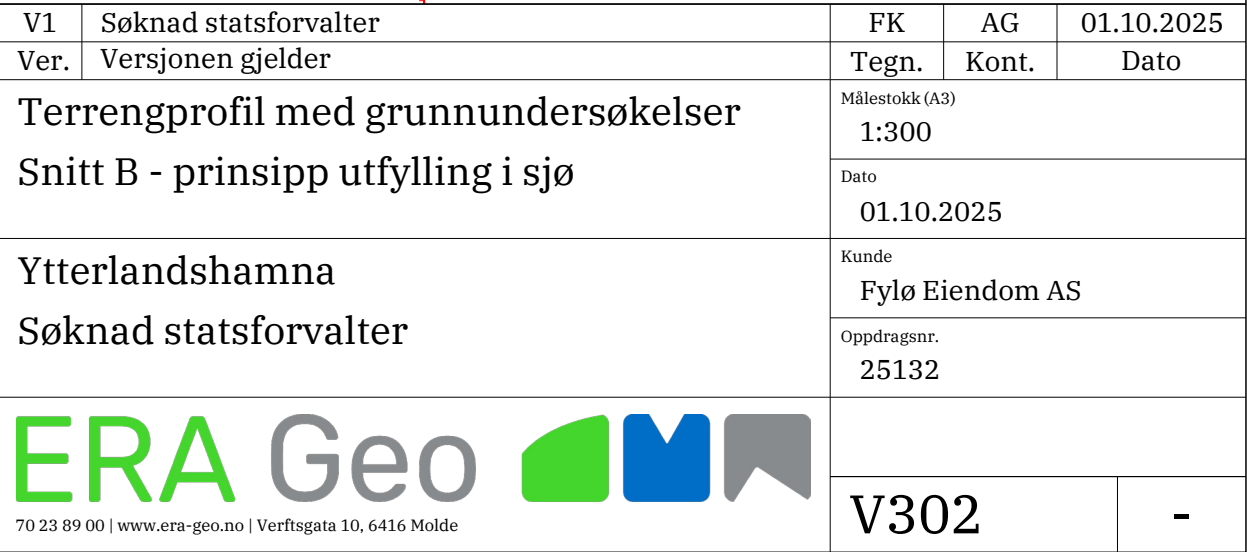
Undersøkelsespunkter

⊙ Prøvetaking (miljø)
⊙ M Totalsondering
⊙ Prøvetaking

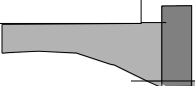
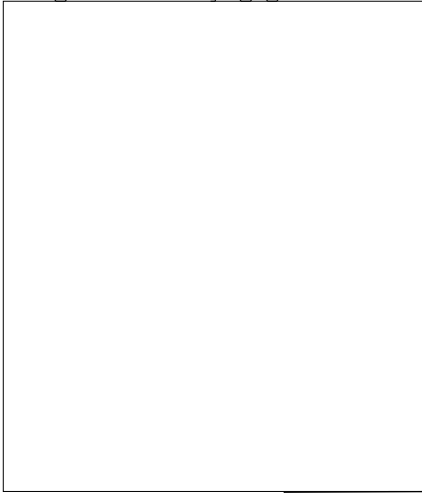
1	Til kunde	FK	AG	1.10.2025
Ver.	Versionen gjelder	Tegn.	Kont.	Dato
Situasjonsplan geotekniske vurderinger		Målestokk (A3) 1 : 500		
		Dato 1.10.2025		
Ytterlandshamna		Oppdragsgiver FYLØ EIENDOM AS		
		Oppdragsnummer 25132A		
ERA Geo		Vedlegg til 25132-RIG03		
		V102		1



V1	Søknad statsforvalter	FK	AG	01.10.2025
Ver.	Versjonen gjelder	Tegn.	Kont.	Dato
Terrengprofil med grunnundersøkelser Snitt A - prinsipp fylling i sjø fra tipp		Målestokk (A3) 1:300		
		Dato 01.10.2025		
Ytterlandshamna Søknad statsforvalter		Kunde Fylø Eiendom AS		
		Oppdragsnr. 25132		
ERA Geo 70 23 89 00 www.era-geo.no Verftsgata 10, 6416 Molde				
		V301		V1



Leilighetsbygg 4 etasjer



Fyllingsutslag 1:1,5

Eksisterende terreng

Kote +0 (NN2000)

5,1

03092025-Ytterlandshamna-UTM32-NN2000-Koter1.0m



V1	Reguleringsplan	FK	AG	01.10.2025
Ver.	Versjonen gjelder	Tegn.	Kont.	Dato
Terrengprofil med grunnundersøkelser Snitt C - utfylling mot småbåthavn		Målestokk (A3) 1:200		
		Dato 01.10.2025		
Ytterlandshamna Søknad Statsforvalter		Kunde Fylø Eiendom AS		
		Oppdragsnr. 25132		
 70 23 89 00 www.era-geo.no Verftsgata 10, 6416 Molde				
		V303		V1



Vi gir deg trygg grunn.

ERA Geo er et uavhengig spesialiselskap innenfor geoteknikk, som jobber aktivt i det geotekniske miljøet. Vi bistår i prosjekter over hele Norge.

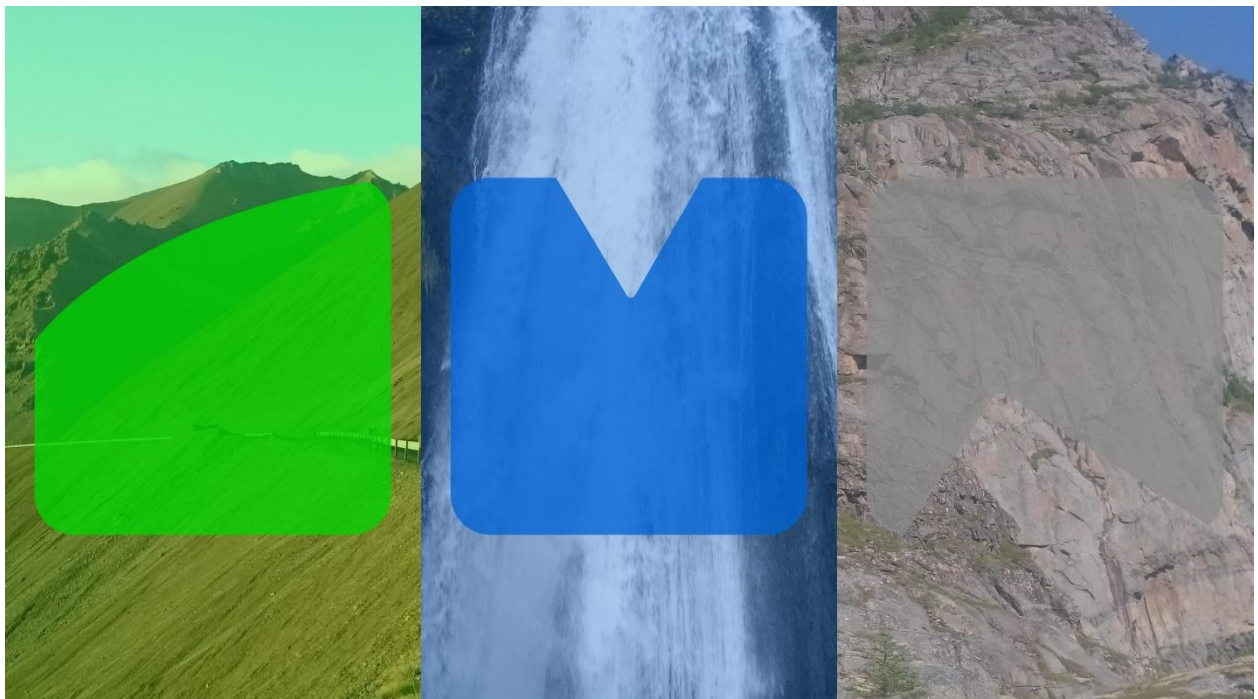
ERA Geo AS

era-geo.no

Verftsgata 10
6416 Molde

Tel.: 70 23 89 00
post@era-geo.no

Org.nr. NO 920 591 035 MVA





Fylø Eiendom AS

Ytterlandshamna

Datarapport sedimentundersøkelse

2025-09-22

49548-RIGm-002-20250922



Med mindre annet er skriftlig avtalt, tilhører alle rettigheter til dette dokument **WSP Norge AS**.

Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn det som fremgår av avtalen. WSP Norge har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Med mindre det er avtalt at dokumentet kan kopieres, kan dokumentet ikke kopieres uten tillatelse fra WSP Norge.

RAPPORT

Oppdragsnavn:	Ytterlandshamna		
Oppdragsgiver:	Fylø Eiendom AS		
Kontaktperson:	Kay André Fylling		
Emne:	Sedimentundersøkelse		
Dokumentkode:	49548-RIGm-002-20250922		
Ansvarlig enhet:	Miljø	Tilgjengelighet:	Åpen
Utført av:	Anastasia von Hellens	Dato:	22.09.2025
Oppdragsleder:	Anastasia von Hellens	E-post:	Anastasia.von.hellens@wsp.com

SAMMENDRAG:

Det skal søkes om utfylling et sjøområde ved Ytterlandshamna på Valderøya i Giske kommune. Utfyllingsområdet er ca. 1 750 m² og ligger i sjøen utenfor eiendom med g.nr/b.nr 188/23, samt deler av eiendom med g.nr/b.nr 188/123.

Sedimentene i utfyllingsområdet ved Ytterlandshamna er forurensset. Det er påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse III (moderat) mht. antracen, pyren og TBT i prøvetatte sedimenter fra stasjon SED2, og mht. antracen stasjon SED1.

Det er registrert marine naturtyper og et område som er vurdert med marin verneplan, som særlig verdifullt område (SVO), innen en radius av 500 meter fra utfyllingsområdet.

Utfylling i sjøområdet kan føre til oppvirvling med fare for nedslamming og spredning av forurensede sedimenter. Det er viktig å forhindre spredning av forurensede sedimenter ved utfylling ved å innføre avbøtende tiltak som skånsom utfylling, bruk av partikkelsperre og overvåking av partikkelspredning. Støyreducerende tiltak bør også vurderes og det bør unngås å utføre tiltaket i sommerperioden 15. mai til 15. september, samt unngå hekkeperiode for sjøfugl.

Utfylling i området krever tillatelse etter forurensingsloven fra Statsforvalteren.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	GODKJENT AV
0.0	22.09.2025	Datarapport sedimentundersøkelse – Ytterlandshamna	Anastasia von Hellens	Christian Volan

Innholdsfortegnelse

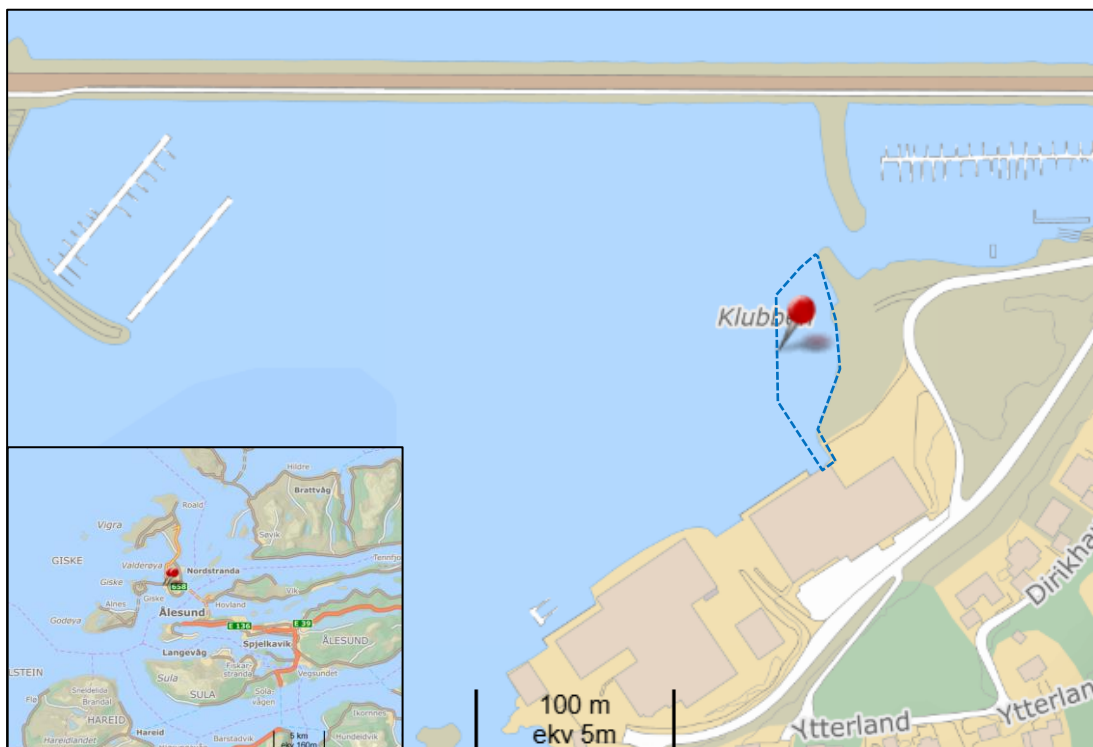
1.0	INNLEDNING	5
2.0	NATURMILJØ	7
1.1.	MARINT NATURMILJØ.....	7
1.2.	ARTER	8
3.0	TIDLIGERE UTFØRTE SEDIMENTUNDERSØKELSER.....	10
4.0	UNDERSØKELSESPROGRAM	10
5.0	SEDIMENTPRØVETAKING	11
6.0	GENERELT OM TILSTANDSKLASSE FOR FORURENSET SEDIMENT.....	11
7.0	ANALYSERESULTATER	12
8.0	FORSLAG TIL AVBØTENDE TILTAK.....	14
1.3.	AVBØTENDE TILTAK	14
9.0	OPPSUMMERING	15
	REFERANSER	16
	Vedlegg	16

1.0 INNLEDNING

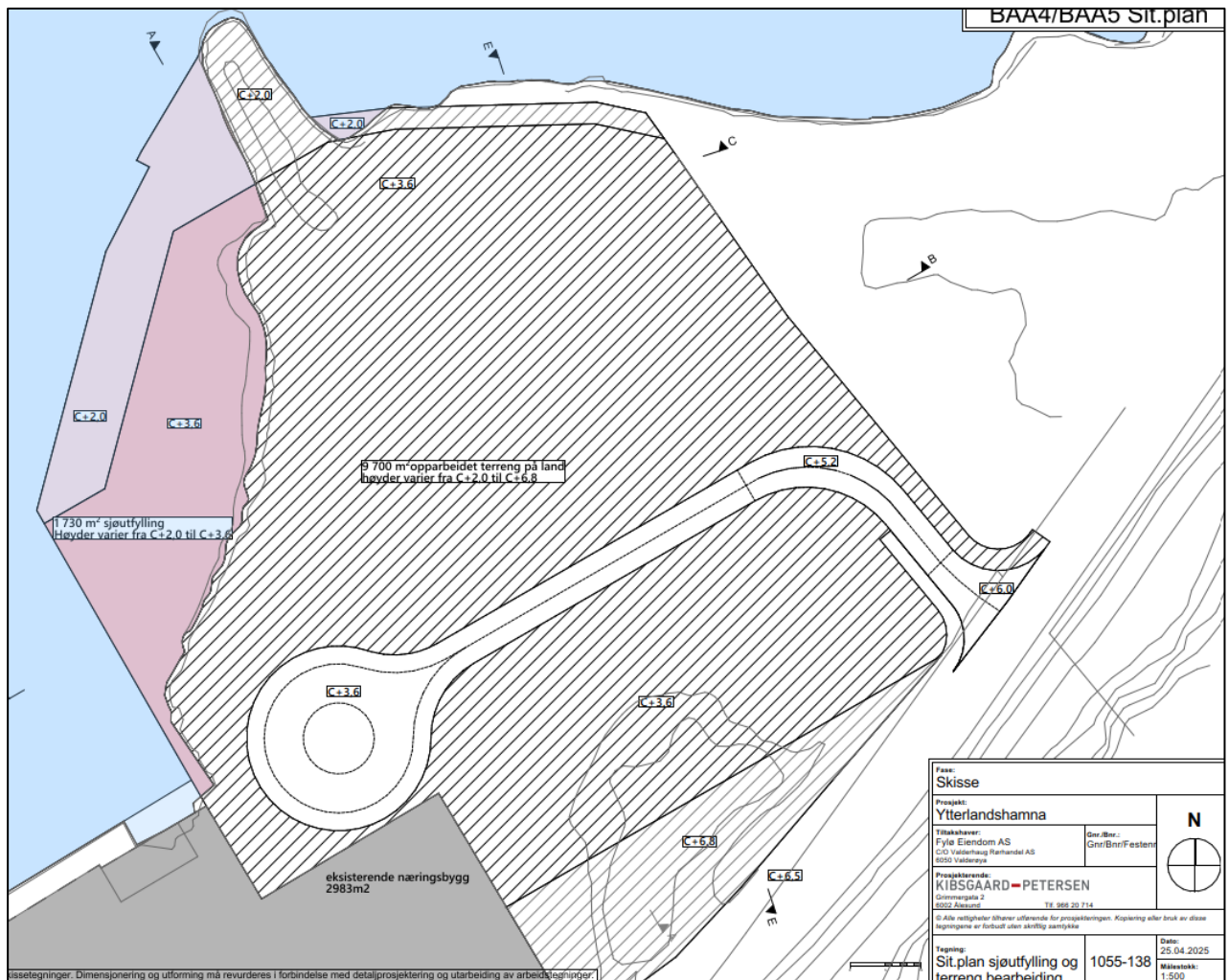
Det skal søkes om utfylling et sjøområde ved Ytterlandshamna på Valderøya i Giske kommune. Utfyllingsområdet er ca. 1 750 m² og ligger i sjøen utenfor eiendom med g.nr/b.nr 188/23, samt deler av eiendom med g.nr/b.nr 188/123.

Figur 1 viser kart med lokalisering av tiltaksområdet i sjøen, der utfyllingsarealet er markert med blå stiplet linje og rød markør. Figur 2 viser skisse av foreløpig situasjonsplan.

WSP Norge AS (WSP) har, på oppdrag for Fylø Eiendom AS, gjennomført sedimentundersøkelser for å avklare forurensningsstatus i sedimentene innenfor planlagt utfyllingsareal. Eiendommens landareal er ikke registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase /1/.



Figur 1. Kart med lokalisering av planlagt utfyllingsområde ved Ytterlandshamna, Giske kommune. Utfyllingsarealet er markert med blå stiplet linje (kilde: <https://kart.finn.no>).



Figur 2. Foreløpig situasjonsplan for sjøutfylling.

Lov om vern mot forurensninger og avfall (forurensningsloven) § 7 slår fast at den ansvarlige for forurensningen har en tiltakspått for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av inntrådt forurensning. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den.

Både spredning av miljøgifter som allerede ligger på sjøbunnen (ved oppvirvling), og nye tilførsler som kan medføre skade og ulempe, omfattes av forbudet, jf. § 6 første og annet ledd.

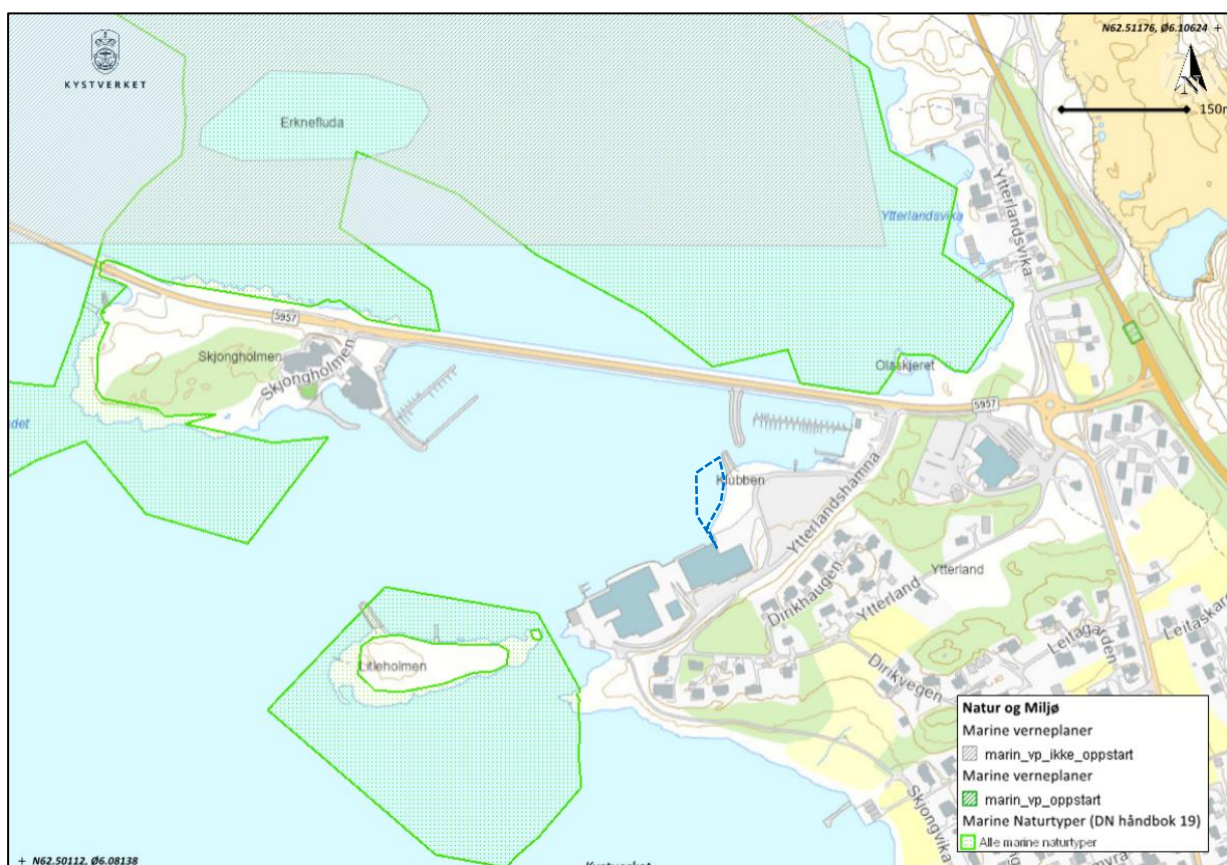
Tiltakspåttken innebærer at den ansvarlige på eget initiativ må gjøre seg kjent med forurensningssituasjonen på egen eiendom og bekoste nødvendige undersøkelser og tiltak.

2.0 NATURMILJØ

1.1. MARINT NATURMILJØ

Det er registrert to marine naturtyper innen en radius av 500 meter fra utfyllingsområdet. Det er i tillegg registrert et område marin verneplan og et særlig verdifullt område (SVO) innen en radius av 500 meter fra utfyllingsområdet /2/.

De marine naturtypene som er registrert er to «større tareskogforekomster». Et mindre område rundt en holme (BM00118268) ca. 200 meter sørvest for utfyllingsområdet med verdi «viktig», og et større sammenhengende område ca. 100 meter nordvest for utfyllingsområdet med verdi «svært viktig» (BM00118330). Området som er vurdert med marin verneplan ligger ca. 250 meter nordvest for utfyllingsområdet, og har kategori «spesielle gruntvannsområder» med områdenavn «Giske». Statsforvalteren har sendt sin tilråding om vern av Giske marine verneområde til Miljødirektoratet /3/. Lokalisering av de marine naturtypene og den marine verneplanen er vist i Figur 3.



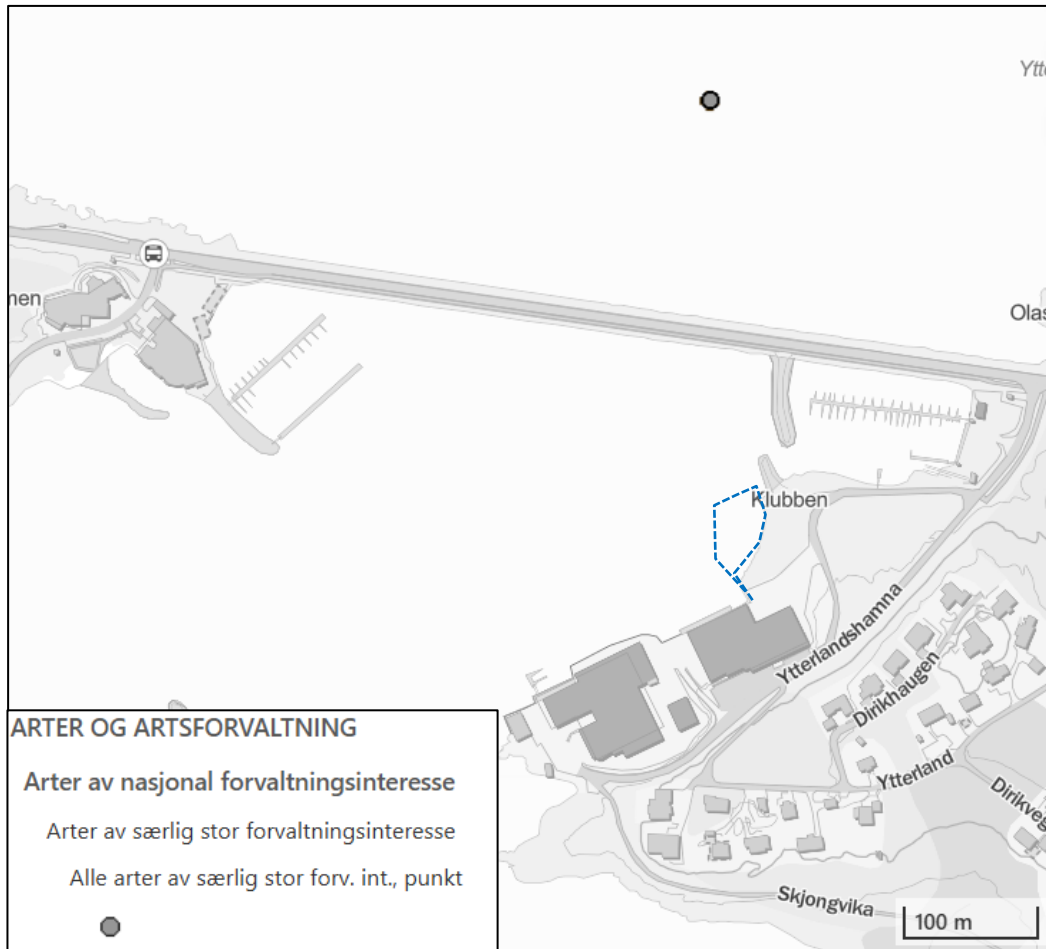
Figur 3. Marine naturtyper markert med grønn skravur og område vurdert til marin verneplan markert med grå skravur. Utfyllingsområdet er markert med blå stiplet linje.

Utfyllingsområdet ligger innenfor «Kystsonen Norskehavet sør» (id 16), som er registrert som et særlig verdifullt område (SVO) se Figur 4. Det er ikke registrert naturvernområder, gyteområder eller gytefelt innen en radius av 500 meter fra utfyllingsområdet /2/.

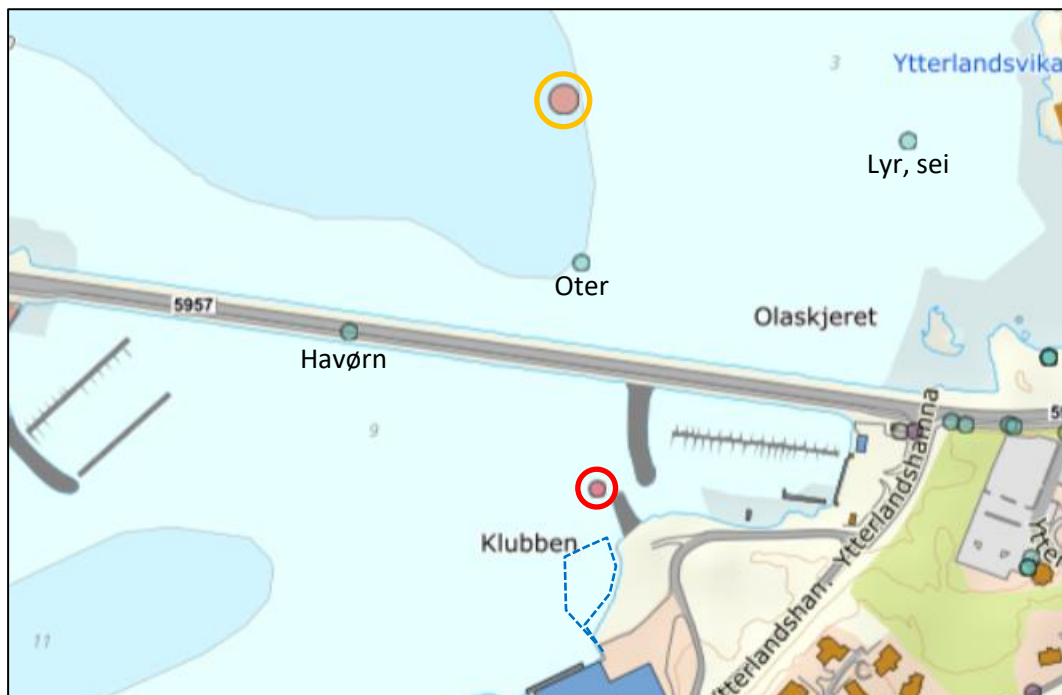
1.2. ARTER

Det er iht. Artsdatabanken gjort funn av en rødlistet fugleart, dvergdykker, rett utenfor utfyllingsområdet og som er vurdert som «sterkt truet», se rød ring i Figur 6. Nord for utfyllingsområdet er det registrert hønsehauk som er vurdert som «sårbar» I tillegg er fugleartene smålom, storlom, sildemåke, gråhegre, toppskarv, siland, lappspove, havørn, tornsanger, strandsnipe, tornirisk, toppdykker og ravn registrert ved samme punkt, se oransje ring i Figur 6. Alle artene er vurdert som «livskraftig».

Det er ikke registrert noen fremmede arter ved utfyllingsområdet /5/.



Figur 5. Funn av arter av særlig stor forvaltningsinteresse er vist med grå sirkel /4/. Utfyllingsområdet er markert med blå stiplet linje.



Figur 6. Kart som viser registrerte funn av arter ved utfyllingsområdet (blå stiplet linje). Rød sirkel viser funn av dvergdykker vurdert til «sterkt truet». Oransje ring viser funn av hønsehauk vurdert til «sårbar», samt flere andre arter vurdert som «livskraftig». Funn av havørn, oter, lyr og sei vurdert som «livskraftig» er vist med blå punkter. Øvrige punkter beskrives ikke da det er funn knyttet til arter på land.

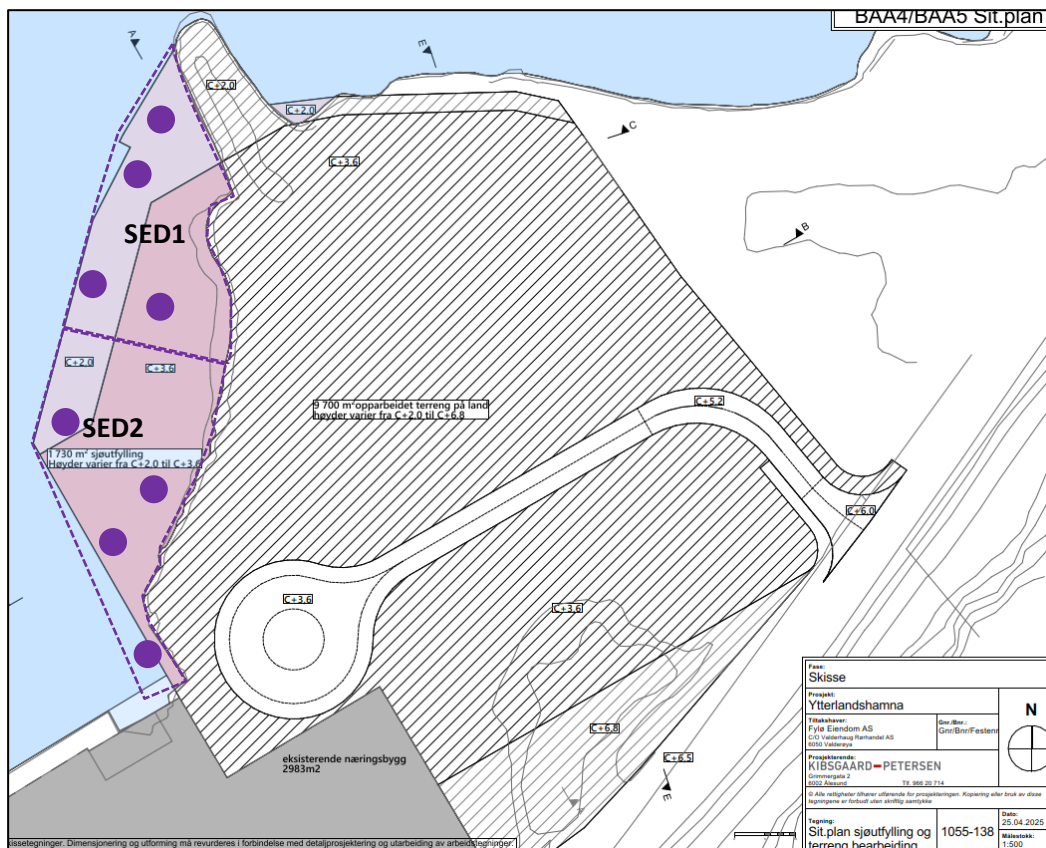
3.0 TIDLIGERE UTFØRTE SEDIMENTUNDERSØKELSER

Ifølge Miljødirektoratets database *Vannmiljø* er det ikke tidligere utført sedimentundersøkelser i sjøområdet utenfor lokaliteten, eller innenfor en radius på 1 km /6/.

Hverken eiendommens sjø- eller landareal er registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase /1/.

4.0 UNDERSØKELSESPROGRAM

Med utgangspunkt i utfyllingsarealet på ca. 1 750 m² der hele området er grunnere enn 20 m vurderes det, iht. Miljødirektoratets veileder M-409/2015 "Risikovurdering av forurensset sediment" /7/, at to prøvetakingsstasjoner vil være dekkende for området. Figur 7 viser områder dekket av stasjonene SED1 og SED2. Undersøkelsesarealet er vist med lilla stiptet linje og omtrentlig lokasjon av grabbskuddene er markert med lilla punkter..



Figur 7. Områdene som utgjøres av stasjonene SED1 og SED2 er vist med lilla stiptet linje og omtrentlig lokasjon av grabbskuddene er markert med lilla punkter. Utfyllingsarealet er markert med rosa og rød farge.

5.0 SEDIMENTPRØVETAKING

Prøvetaking av sedimenter ble gjennomført fra båt 26.05.2025, av WSP med hjelp av mannskapet fra Lingen Grunnboring. Sediment ble hentet opp med en Van Veen grabb (0,1 m²), og det ble tatt ut sediment fra sjiktet 0-10 cm. Det ble tatt 4 parallelle enkeltprøver (grabbskudd) fra hver stasjon, og laget blandprøver for kjemisk analyse. Prøvetaking av sediment er utført i henhold til Miljødirektoratets veileder M-409/2015 "Risikovurdering av forurenset sediment" /7/.

Sedimentene var grå og brune i området for stasjon SED1 og mer svarte i område for stasjon SED2. Stasjon SED2 er lokalisert utenfor et industribygg som så ut å være et verksted for båter. Feltlogg med beskrivelse av sediment og bilder er vist i vedlegg 1.

Blandprøvene ble sendt til Eurofins Environment for analyse (sedimentpakke basis) av metaller, PAH-16, PCB-7, TBT (tributyltinn), TOC og bestemmelse av kornstørrelse (kornfordeling).

6.0 GENERELT OM TILSTANDSKLASSER FOR FORURENSET SEDIMENT

Miljødirektoratets veileder *Grenseverdier for klassifisering av vann, sediment og biota* (M-608/2016 rev 2020) deler sjøvann og forurenset sediment inn i fem forskjellige tilstandsklasser, hvor klassegrensene representerer en forventet økende grad av økologiske effekter på organismesamfunnet i vannsøylen og sedimentene /8/.

Øvre grense for klasse II og III i klassifiseringssystemet er i samsvar med Vanddirektivets miljøkvalitetsstandarder AA-EQS (grenseverdien for kroniske effekter ved langtidseksposering) og MAC-EQS (grenseverdien for akutt toksiske effekter ved korttidseksposering). Øvre grense for klasse I representerer bakgrunnsverdier, og for de fleste av de menneskeskapte miljøgiftene, og der miljøgiften ikke har en naturlig kilde, er øvre grense for klasse I satt til null. Øvre grense for klasse IV er basert på akutt toksisitet uten sikkerhetsfaktorer, og er grensen for mer omfattende akutte toksiske effekter. Klassifiseringssystemet for vann og sediment er vist i Tabell 1.

Tabell 1. Tilstandsklasser for miljøgifter i vann og sediment (Veileder M-608/2016 rev 2020) /8/.

I Bakgrunn	II God	III Moderat	IV Dårlig	V Svært dårlig
Bakgrunnsnivå	Ingen toksiske effekter	Kroniske effekter ved langtids-eksponering	Akutt toksiske effekter ved kort-tidseksposering	Omfattende toksiske effekter
Øvre grense: bakgrunn	Øvre grense: AA-QS, PNEC	Øvre grense: MAC-QS, PNEC _{akutt}	Øvre grense: PNEC _{akutt} * AF ¹⁾	

Figur: Klassifiseringssystem for vann og sediment. 1) AF: sikkerhetsfaktor

7.0 ANALYSERESULTATER

Analyseresultatene fra sedimentundersøkelsene er sammenstilt mot tilstandsklassene for miljøgifter i sediment (veileder M-608/2016 rev 2020) /8/, og er vist i Tabell 2. Fullstendige analyserapporter fra laboratoriet er gitt i vedlegg 2.

Det er påvist forurensning i sedimentene tilsvarende tilstandsklasse III mht. antracen i prøvene fra begge stasjoner, samt pyren og TBT (forvaltningsmessig) for stasjon SED2. Øvrige PAH-forbindelser er påvist i nivåer tilsvarende tilstandsklasse I og II ved stasjonene.

Laboratoriets rapporteringsgrense overskrider nedre grenseverdi for tilstandsklasse II for TBT i stasjon SED1. Stoffkonsentrasjonen kan tilsvare tilstandsklasse I eller II, men er markert som tilstandsklasse II.

Konsentrasjonen av metaller overskrider ikke bakgrunnsnivå (tilstandsklasse I) i stasjon SED1. I stasjon SED2 er det påvist forurensning av sink tilsvarende tilstandsklasse II. PCB-7 er ikke detektert i noen av stasjonene.

Tabell 2 viser også kornfordeling i sedimentprøvene. Sedimentene består hovedsakelig av sand (kornstørrelse >63 µm) som utgjør 75,2-77 %, og silt (kornstørrelse < 63 µm) 21,1-23,4 %.

Tabell 2. Analyseresultater av overflatesediment (0-10 cm) klassifisert og fargekodet iht. tilstandsklasser for sediment /8/. Celler uten fargekode for de stoffene det ikke er utarbeidet tilstandsklasser for. nd = ikke påvist

	Prøvenavn	Prøve	SED1	SED2
	Dybde	cm	0-10	0-10
	Høyeste t.kl.		Klasse III	Klasse III
	Tørrestoff	%	59,7	59,3
	Kornstørrelse < 63 µm	%	23,4	21,1
	Kornstørrelse < 2 µm	% TS	1,4	1,9
TOC	TOC	%	0,854	1,2
Metaller	Arsen (As)	mg/kg TS	2	3
	Bly (Pb)	mg/kg TS	4	3,2
	Kadmium (Cd)	mg/kg TS	0,085	0,079
	Kobber (Cu)	mg/kg TS	9,7	11
	Krom total	mg/kg TS	9,7	16
	Kvikksølv (Hg)	mg/kg TS	0,018	< 0,016
	Nikkel (Ni)	mg/kg TS	7,6	11
	Sink (Zn)	mg/kg TS	19	100
PAH	Naftalen	µg/kg TS	< 10,0	< 10,0
	Acenaftylen	µg/kg TS	< 10,0	< 10,0
	Acenaften	µg/kg TS	< 10,0	< 10,0
	Fluoren	µg/kg TS	< 10,0	< 10,0
	Fenantren	µg/kg TS	27	44
	Antracen	µg/kg TS	7,6	8,7
	Fluoranten	µg/kg TS	65	110
	Pyren	µg/kg TS	55	87
	Benzo[a]antracen	µg/kg TS	26	34
	Krysen	µg/kg TS	20	27
	Benzo[b]fluoranten	µg/kg TS	36	45
	Benzo[k]fluoranten	µg/kg TS	13	16
	Benzo[a]pyren	µg/kg TS	32	40
	Indeno[123cd]pyren	µg/kg TS	31	30
	Dibenzo[ah]antracen	µg/kg TS	< 10,0	< 10,0
	Benzo[ghi]perylene	µg/kg TS	25	28
	PAH-16	µg/kg TS	340	470
PCB	Sum PCB-7		nd	nd
TBT	TBT - forvaltningsmessig	µg/kg TS	< 2,5	12

8.0 FORSLAG TIL AVBØTENDE TILTAK

I henhold til veileder M-350 «Veileder for håndtering av sediment» vil en utfylling kreve tillatelse etter forurensningsloven av Statsforvalteren dersom det er fare for forurensning /9/. Det vil derfor være nødvendig med spesielle forholdsregler ved utfylling når sedimentene i tiltaksområde er i klasse III eller høyere. Når dette er tilstrekkelig svart ut kan Statsforvalteren gi tillatelse etter forurensningsloven § 11 (særsilt tillatelse til forurensende tiltak).

1.3. AVBØTENDE TILTAK

Det er viktig å forhindre spredning av forurensede sedimenter ved utfylling. Utfyllingen kan føre til oppvirvling med fare for nedslamming og spredning av forurensning, da sedimentene på stedet er forurensede opp til tilstandsklasse III. Bunnsedimentene består i hovedsak av sand og silt, der silt har spredningspotensiale. Det kan ikke utelukkes at fint (forurenset) sediment som silt og leire kan spres som følge av oppvirvling fra sjøbunnen. Som avbøtende tiltak skal utfyllingen gjennomføres så skånsomt som mulig for å hindre oppvirvling av sjøbunn, og ikke medføre unødvendig spredning av partikler og forurensede sedimenter til nærliggende områder.

Skånsom utfylling for å redusere risikoen for spredning av forurensede partikler kan f.eks. oppnås gjennom å tildekke sjøbunnen før utfyllingen påbegynnes, gjennom å legge et lag med finere rene masser før utfylling med sprengstein. I tillegg kan første lag med sprengstein legges ut forsiktig med graver, for å unngå oppvirvling av partikler. Etter utfyllingen er gjennomført vil utfyllingen i seg selv vil være et miljøforbedrende tiltak ved å redusere tilgjengeligheten og faren for oppvirvling av forurensede sedimenter. Dersom det i tillegg dekkes til med rene masser før utfylling vil dette bidra til å ytterligere redusere tilgjengeligheten til forurenset sediment i et langtidsperspektiv.

Massene som skal brukes til utfylling skal inneholde så lite finstoff og de minste fraksjonene (0-stoff) som mulig, da steinstørrelsen må være stor nok slik at massene ikke forflyttes ved båttrafikk, strømninger og lignende. Eventuelt finstoff i utfyllingsmassene skal ikke overskride krav til utfyllingsmasser i henhold til Miljødirektoratets veileder M-608. For å forhindre marin forurensning skal det stilles krav om lavt plastinnhold i utfyllingsmassene. Det må også utføres en visuell kontroll av utfyllingsmassene før utlegging i sjø for å forhindre at massene inneholder plast og annet avfall.

For å redusere risikoen for partikkelspredning vil det være aktuelt å bruke partikkelsperre. Det finnes forskjellige typer av partikkelsperrer f.eks. siltgardin eller boblegardin. Vellykket bruk og dermed valg av partikkelsperre påvirkes av faktorer som vanndyp, vind, strøm, tidevann samt praktisk mulighet til å sperre av tiltaksområdet eller vanskeligheter med adkomst (f.eks. hvis utfylling skal foregå med leker). Disse faktorer må vurderes ved valg av partikkelsperre.

Det vil også være hensiktsmessig å overvåke partikkelspredning under gjennomføringen av utfyllingen. For å sikre at det ikke foregår uønsket spredning av partikler utenfor utfyllingsområdet bør turbiditet bli målt utenfor tiltaksområdet.

Utfyllingen kan medføre anleggsaktiviteter i sjø, som peling. Det er derfor viktig med avbøtende tiltak mot undervannsstøy da dette er en form for impulsstøy med høy energi som kan gi fysiske skader og stressreaksjoner hos dyr. Støyreducerende tiltak bør vurderes under planlegging av tiltak i sedimenter f.eks.:

- unngå støyende tiltak i perioder hvor hensynskrevende arter er spesielt sårbare (f.eks. gytevandring, kaste- og parringstid og gyte- og hekketid)
- sjekke at det ikke er grupper av dyr i nærheten før støyaktiviteten begynner, f.eks. flokker av fugl, marine pattedyr eller fiskestimer

Utfyllingsområdet ligger i et særlig verdifullt område (SVO). Det er i tillegg registrert to større tareskogforekomster 100-200 m fra utfyllingsområdet, samt et område som vurderes med en marin verneplan ca. 250 m nordvest fra utfyllingsområdet. Det er også registrert rødlistede fuglearter i nærhet til utfyllingsområdet. Det skal derfor unngås å mudre, dumpe og fylle ut, samt utføre støyende aktivitet i sommerperioden 15. mai til 15. september, av hensyn til naturmiljøet. Anleggsarbeidet bør utføres utenfor hekkeperiode for sjøfugl, som er fra april til slutten av juli. I anleggsperioden vil det være hensiktsmessig å utføre arbeidet mest mulig sammenhengende, for å minske forstyrrelser og påvirkning over tid.

9.0 OPPSUMMERING

Sedimentene i utfyllingsområdet ved Ytterlandshamna er forurensset. Det er påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse III (moderat) mht. antracen, pyren og TBT i prøvetatte sedimenter fra stasjon SED2, og mht. antracen stasjon SED1.

Det er registrert marine naturtyper og et område som er vurdert med marin verneplan, som særlig verdifullt område (SVO), innen en radius av 500 meter fra utfyllingsområdet.

Utfylling i sjøområdet kan føre til oppvirvling med fare for nedslamming og spredning av forurensede sedimenter. Det er viktig å forhindre spredning av forurensede sedimenter ved utfylling ved å innføre avbøtende tiltak som skånsom utfylling, bruk av partikkelsperre og overvåking av partikkelspredning. Støyreducerende tiltak bør også vurderes og det bør unngås å utføre tiltaket i sommerperioden 15. mai til 15. september, samt unngå hekkeperiode for sjøfugl.

Utfylling i området krever tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren.

REFERANSER

- /1/ <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>
- /2/ <https://kart.kystverket.no/>
- /3/ Statsforvalteren Møre og Romsdal, 2025. Marint vern Giske: <https://www.statsforvalteren.no/more-og-romsdal/miljo-og-klima/verneomrade/marine-verneomrade/marint-vern-giske/>
- /4/ Miljødirektoratet, 2025. Naturbase kart:
<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>
- /5/ <https://artskart.artsdatabanken.no/>
- /6/ <https://vannmiljo.miljodirektoratet.no/>
- /7/ Miljødirektoratet 2015. Veileder M-409: Risikovurdering av forurenset sediment.
- /8/ Miljødirektoratet, 2016. Veileder – Grenseverdier for klassifisering av vann, sediment og biota – revidert 30.10.2020, M-608, 2016.
- /9/ Miljødirektoratet, 2025. Veileder M-350: for håndtering av sediment – revidert 25.mai 2018.

VEDLEGG

VEDLEGG 1 - Feltlogg med bilder fra prøvetaking

VEDLEGG 2 - Analyserapporter

22.09.2025

X Anastasia von Hellens

Utarbeidet av

Signert av: Von Hellens, Anastasia (noah200533)

X Volan, Christian
(NOCV130982)

Digitalt signert av Volan, Christian
(NOCV130982)
DN: cn=Volan, Christian
(NOCV130982), ou=Active,
email=christian.volan@wsp.com
Dato: 2025.09.22 11:52:24 +02'00'

Godkjent av

VEDLEGG – FELTLOGG OG FOTO

Stasjon SED1		Prøvenavn
Dybde [m]	Beskrivelse av massene	i.a. = Ikke analysert - = ingen prøve
0-0,1 m	Sand, skjell	SED1 0-0,1m
Kommentar	Grabbprøver tatt i område i nord, mot småbåthavn. Sanden var grå og brun, og det var store og små skjell blandet.	



VEDLEGG – FELTLOGG OG FOTO

Prøvepunkt SED2		Prøvenavn
Dybde [m]	Beskrivelse av massene	i.a. = Ikke analysert - = ingen prøve
0-0,1 m	Sand, skjell	SED2 0-0,1m
Kommentar	Grabbprøver tatt i område i sør, mot og utenfor industribygg. Sanden var svart nærmest industribygget og brun lenger fra, og det var store og små skjell blandet.	



WSP Norge AS
Postboks 185 Sentrum
102 OSLO
Attn: Anastasia von Hellens

AR-25-MM-101443-01

EUNOMO-00475634

Prøvemottak: 27.08.2025
Temperatur:
Analyseperiode: 27.08.2025 07:25 -
15.09.2025 09:02

Referanse: 1011245

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	439-2025-08270189	Prøvetakingsdato:	26.08.2025		
Prøvetype:	Saltvannssedimenter	Prøvetaker:	Anastasia von Hellens		
Prøvemerkning:	SED1	Analysestartdato:	27.08.2025		
Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
b) Tørrstoff i jord					
b) Tørrstoff	59.7	%	0.1	10%	SS-EN 12880:2000 mod.
b) Arsen (As) Premium LOQ					
b) Arsen (As)	2.0	mg/kg TS	0.75	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Bly (Pb)	4.0	mg/kg TS	0.75	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Kadmium (Cd)	0.085	mg/kg TS	0.015	30%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Kobber (Cu)	9.7	mg/kg TS	0.75	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Krom (Cr)	9.7	mg/kg TS	0.75	35%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Kvikksølv (Hg)	0.018	mg/kg TS	0.015	20%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Nikkel (Ni)	7.6	mg/kg TS	0.75	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Sink (Zn)	19	mg/kg TS	3.4	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
nd: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

b) PAH(16) Premium LOQ

b) Naftalen	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Acenaftylen	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Acenaften	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Fluoren	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Fenantren	0.027 mg/kg TS	0.01	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Antracen	0.0076 mg/kg TS	0.0046	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Fluoranten	0.065 mg/kg TS	0.01	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Pyren	0.055 mg/kg TS	0.01	25%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[a]antracen	0.026 mg/kg TS	0.01	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Krysen/Trifenylen	0.020 mg/kg TS	0.01	35%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[b]fluoranten	0.036 mg/kg TS	0.01	40%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[k]fluoranten	0.013 mg/kg TS	0.01	40%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[a]pyren	0.032 mg/kg TS	0.01	35%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Indeno[1,2,3-cd]pyren	0.031 mg/kg TS	0.01	45%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Dibenzo[a,h]antracen	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[ghi]perylene	0.025 mg/kg TS	0.01	40%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Sum PAH(16) EPA	0.34 mg/kg TS			SS-ISO 18287:2008, mod

b) PCB(7) Premium LOQ

b) PCB 28	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 52	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 101	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 118	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 153	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 138	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 180	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
 nd: Not detected/ ikke påvist Bakteriologiske resultater angitt som <1, <50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

b)	Sum 7 PCB	nd			SS-EN 16167:2018+AC:201 9 mod.
a)	Tributyltinn (TBT)	<2.5 µg/kg tv	2.5		XP T 90-250
a)	Tributyltinn-Sn (TBT-Sn)	<2.0 µg Sn/kg TS	2		XP T 90-250
a)	Dibutyltinn (DBT)	<2.5 µg/kg tv	2.5		XP T 90-250
a)	Dibutyltinn-Sn (DBT-Sn)	<2.0 µg Sn/kg tv	2		XP T 90-250
a)	Monobutyltinn (MBT)	<2.5 µg/kg tv	2.5		XP T 90-250
a)	Monobutyltinn kation	<2.0 µg Sn/kg tv	2		XP T 90-250
a)	Kornstørrelse <2 µm	1.4 % TS	1		Intern metode
a)	Kornstørrelse < 63 µm	23.4 %	0.1		Intern metode
a)*	Preptest - TBT,DTB,MBT				
a)*	Injeksjon	blank value/Imported			GC-MS/MS
a)	Totalt organisk karbon (TOC)				
a)	Totalt organisk karbon	0.85 % C	0.1	0.170	NF EN 15936 - Méthode B
a)	Totalt organisk karbon (TOC)	8540 mg C/kg TS	1000	1712	NF EN 15936 - Méthode B

Utførende laboratorium/ Underleverandør:

a)* Eurofins Analyses pour l'Environnement France (S1), 5, rue d'Otterswiller, F-67700, Saverne

a) Eurofins Analyses pour l'Environnement France (S1), 5, rue d'Otterswiller, F-67700, Saverne COFRAC TESTING 1-1488,

b) Eurofins Environment Sweden AB (Lidköping), Box 887, Sjöhogsg. 3, SE-53119, Lidköping ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 1125,

Moss 15.09.2025

Kundesenter - Eurofins Environment Testing Norway AS

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
 nd: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

WSP Norge AS

Postboks 185 Sentrum

102 OSLO

Attn: Anastasia von Hellens

AR-25-MM-101444-01**EUNOMO-00475634**

Prøvemottak: 27.08.2025

Temperatur:

Analyseperiode: 27.08.2025 07:25 -

15.09.2025 09:02

Referanse: 1011245

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	439-2025-08270190	Prøvetakingsdato:	26.08.2025		
Prøvetype:	Saltvannssedimenter	Prøvetaker:	Anastasia von Hellens		
Prøvemerkning:	SED2	Analysestartdato:	27.08.2025		
Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
b) Tørrstoff i jord					
b) Tørrstoff	59.3	%	0.1	10%	SS-EN 12880:2000 mod.
b) Arsen (As) Premium LOQ					
b) Arsen (As)	3.0	mg/kg TS	0.76	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Bly (Pb)	3.2	mg/kg TS	0.76	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Kadmium (Cd)	0.079	mg/kg TS	0.015	30%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Kobber (Cu)	11	mg/kg TS	0.76	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Krom (Cr)	16	mg/kg TS	0.76	35%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Kvikksølv (Hg)	< 0.016	mg/kg TS	0.016		SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Nikkel (Ni)	11	mg/kg TS	0.76	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023
b) Sink (Zn)	100	mg/kg TS	3.4	25%	SS 28311:2017mod/SS-EN ISO 17294-2:2023

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
 nd: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

b) PAH(16) Premium LOQ

b) Naftalen	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Acenaftylen	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Acenaften	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Fluoren	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Fenantren	0.044 mg/kg TS	0.01	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Antracen	0.0087 mg/kg TS	0.0046	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Fluoranten	0.11 mg/kg TS	0.01	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Pyren	0.087 mg/kg TS	0.01	25%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[a]antracen	0.034 mg/kg TS	0.01	30%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Krysen/Trifenylen	0.027 mg/kg TS	0.01	35%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[b]fluoranten	0.045 mg/kg TS	0.01	40%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[k]fluoranten	0.016 mg/kg TS	0.01	40%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[a]pyren	0.040 mg/kg TS	0.01	35%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Indeno[1,2,3-cd]pyren	0.030 mg/kg TS	0.01	45%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Dibenzo[a,h]antracen	< 0.010 mg/kg TS	0.01		SS-ISO 18287:2008, mod
b) Benzo[ghi]perylene	0.028 mg/kg TS	0.01	40%	SS-ISO 18287:2008, mod
b) Sum PAH(16) EPA	0.47 mg/kg TS			SS-ISO 18287:2008, mod

b) PCB(7) Premium LOQ

b) PCB 28	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 52	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 101	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 118	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 153	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 138	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.
b) PCB 180	< 0.00050 mg/kg TS	0.0005		SS-EN 16167:2018+AC:2019 mod.

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
 nd: Not detected/ ikke påvist Bakteriologiske resultater angitt som <1, <50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

b)	Sum 7 PCB	nd			SS-EN 16167:2018+AC:201 9 mod.
a)	Tributyltinn (TBT)	12 µg/kg tv	2.5		XP T 90-250
a)	Tributyltinn-Sn (TBT-Sn)	4.8 µg Sn/kg TS	2	1.68	XP T 90-250
a)	Dibutyltinn (DBT)	2.8 µg/kg tv	2.5		XP T 90-250
a)	Dibutyltinn-Sn (DBT-Sn)	<2.0 µg Sn/kg tv	2		XP T 90-250
a)	Monobutyltinn (MBT)	4.0 µg/kg tv	2.5		XP T 90-250
a)	Monobutyltinn kation	2.7 µg Sn/kg tv	2	0.95	XP T 90-250
a)	Kornstørrelse <2 µm	1.9 % TS	1		Intern metode
a)	Kornstørrelse < 63 µm	21.1 %	0.1		Intern metode
a)*	Preptest - TBT,DTB,MBT				
a)*	Injeksjon	blank value/Imported			GC-MS/MS
a)	Totalt organisk karbon (TOC)				
a)	Totalt organisk karbon	1.20 % C	0.1	0.238	NF EN 15936 - Méthode B
a)	Totalt organisk karbon (TOC)	12000 mg C/kg TS	1000	2381	NF EN 15936 - Méthode B

Utførende laboratorium/ Underleverandør:

a)* Eurofins Analyses pour l'Environnement France (S1), 5, rue d'Otterswiller, F-67700, Saverne

a) Eurofins Analyses pour l'Environnement France (S1), 5, rue d'Otterswiller, F-67700, Saverne COFRAC TESTING 1-1488,

b) Eurofins Environment Sweden AB (Lidköping), Box 887, Sjöhogsg. 3, SE-53119, Lidköping ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 1125,

Moss 15.09.2025

Kundesenter - Eurofins Environment Testing Norway AS

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
 nd: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.



TEGNFORKLARING

- Bebbyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Renovasjon
 - f BLK Lekeplass
 - BAA Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.
 - RpBo Bestemmelseområde - tiltak innanfor byggeformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
- o_SKV Kjøreveg, offentlig
 - f_SKV Kjøreveg, felles
 - o_SGS Gang-/ sykkelveg, offentlig
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Molo
 - o_SKK Kollektivknutepunkt, offentlig
 - o_SPP Parkeringsplasser, offentlig
 - f_SPP Parkeringsplasser, felles
 - RpBo Bestemmelsesområde - tiltak innanfor vegformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL)
- VS Småbåthavn
 - VAA Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende stran
 - RpBo Bestemmelseområde - tiltak innanfor bruk og vern av sjø og vass
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
- H140 Frisikt H140
 - H210 Rød sone iht. T-1442 H210
 - H220 Gul sone iht. T-1442 H220
- Linjesymbol
- Plangrense
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Bebbyggelse som forutsettes fjernet
 - Frisiktlinje i veikryss
 - Regulert støyskjerm
 - Bestemmelsesgrense
 - Støygrense
 - Sikringsgrense
 - Omriss av planlagt bebyggelse
- Punktsymbol
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

KARTGRUNNLAG: EUREF 89 SONE 32
MÅLESTOKK: 1:1000
ARKFORMAT: A1
HØYDESYSTEM: NN2000
DATO: 14.09.2018
REV. 29.10.2018
REV. 24.09.2019
REV. 29.10.2019
REV. 18.12.2019
DATO: 28.02.2020
DATO: 22.04.2020

N

0 10m 20m 30m 40m

DETALJREGULERING FOR YTTERLAND II GBNR 188/23, 90 OG 100 MED FLERE, GISKE KOMMUNE			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR	SAKSBEH
proESS AS, LERSTADVEGEN 540, 6018 ÅLESUND www.proess.no post@proess.no	7047	001	sø/mhs

Planbeskrivelse Detaljregulering – Ytterland II Giske kommune



Flyfoto over viser planområdet med stiptet blå linje slik det var varslet ved oppstart av detaljregulering.

1 Sammendrag

Planområdet vurderes som et flott areal med stort potensiale til å kunne etableres som en attraktiv møteplass med gode utearealer, nærhet til hav og båtliv, samtidig som nærhet til butikk og kollektivknutepunkt vil gjøre dette til et attraktivt område å bo, arbeide og ferdes i. Tilrettelegging for turisme vil kunne presentere øysamfunnet og kommunen på en god måte.

Planen har sett helhetlig på mulighetene for havn, næringsareal, boligareal, parkeringsareal, uteareal, småbåthavn og andre typer arealer i strandlinja. Det er lagt vekt på etablering av gode felles utearealer og gode lekearealer for boligdelen. Det er videre lagt opp til god parkeringsdekning for å serve kollektivknutepunktet og ellers parkeringsbehovet for området. Dette tenkes etablert i parkeringskjellere under terreng i områdene BAA2, o_SPP og f_SPP1. Areal avsatt til parkering i østlig del, på og under terreng (øst for industriveg), i o_SPP, f_SPP1 og under terreng / planlagt bygningsmasse i BAA2, kan etableres som felles «park and ride»-system og/ eller dekke generelt parkeringsbehov i området, etter nærmere dialog mellom eierne av arealene.

I tillegg er det lagt vekt på tilrettelegging for videreføring av eksisterende næringsvirksomhet og for etablering av ny næringsvirksomhet.

Planføresegnene tallfester hvor store areal som kan etableres til næringsareal, areal for offentlig eller privat tjenesteyting og areal til allmenntilrettelegging. Denne type areal er tilrettelagt slik at de ikke overstiger 14.000 m² totalt. Man har tilrettelagt for en fordeling med 8.000 m² i den østlige delen av planområdet (ved eksisterende kollektivknutepunkt), og 6.000 m² i den vestlige delen av planområdet. I den østlige delen av planområdet kan næringsareal etableres i form av detaljhandel med inntil 3.000 m².

Planføresegnene tallfester hvor mange boenheter som kan etableres innenfor de forskjellige formålene. I øst tilrettelegger man for 20 boenheter, og i vest for 40 boenheter. Eksisterende bygg ved kollektivknutepunktet skal videreføres som pr i dag, her er det ikke tilrettelagt for boliger i dette planforslaget. Plankartet har regulerte lekearealer med tilfredsstillende størrelser og god egnethet i forhold til antall boenheter, støy, trafiksikkerhet, solforhold og terrenghelling. I tillegg er det tallfestet krav til arealstørrelser for felles uteoppholdsarealer. Summen av de forskjellige kravene nevnt over, setter begrensninger på bygningenes arealstørrelser. Det er tilrettelagt for etablering av flere garasjeanlegg/ parkeringsanlegg under terrenghøyde. Disse arealene er avmerket i plankartet med bestemmelsesområder, eller det er angitt bestemmelser ang. dette – slik som i BAA2. Plankartet har også flere andre bestemmelsesområder, disse regulerer for eksempel hvor det kan plasseres gangsti, hvor det kan plasseres parkeringsplasser på terreng utenfor byggegrense etc.

I tillegg til nærlekeplasser stilles det rekkefølgekrav vedr. deltakelse i opparbeiding av en områdelekeplass på kommunalt areal, «Petterskogen». Denne er plassert utenfor planområdet, men plasseringen er vist med illustrasjoner. Det er planlagt å opparbeide arealet som en naturlekeplass.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et areal ved eksisterende kollektivknutepunkt som kan utvikles til et attraktivt næringsareal for turister og fastboende, i kombinasjon med nye attraktive boenheter. I tillegg legges det til rette for parkeringsanlegg under BAA1, o_SPP og f_SPP1. Dette anlegget kan fungere som «park and ride» -anlegg (pendlerparkering).

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er grunneierne, plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Søknad om oppstart ble behandlet i Komite for kultur, miljø og tekniske saker i møte 01.06.2017.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er planlagt utbyggingsavtaler med kommunen i forbindelse med overtakelse av offentlig turstiareal samt teknisk anlegg.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen vurderer at planlagt planformål for området i hovedsak samsvarer med formål i kommuneplanen, og utbygging vil derfor ikke medføre negativ virkning for miljø eller samfunn.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet i form av brev med vedlegg til naboer, gjenboere og offentlige instanser uke 25-2017, og kunngjort i lokalavisen Øyeblikk samme uke. Det har vært avholdt flere oppfølgingsmøter med kommunen underveis i planarbeidet, i tillegg til drøftingsmøte med Kommunen, Fylkeskommunen og Fylkesmannen høst 2019.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

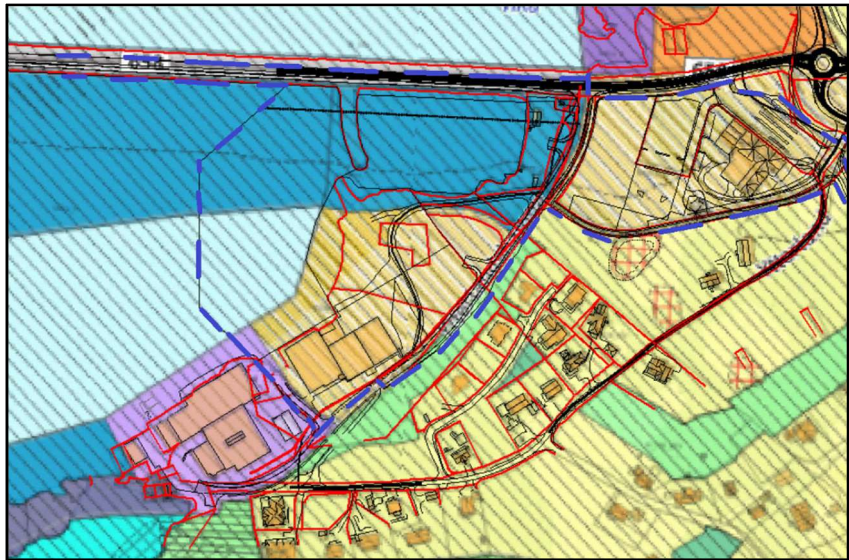
- I Kommuneplanens arealdel 2018-2030 har området status som kombinert bebyggelse og anleggsformål, småbåthavn, vegformål og sjøareal.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

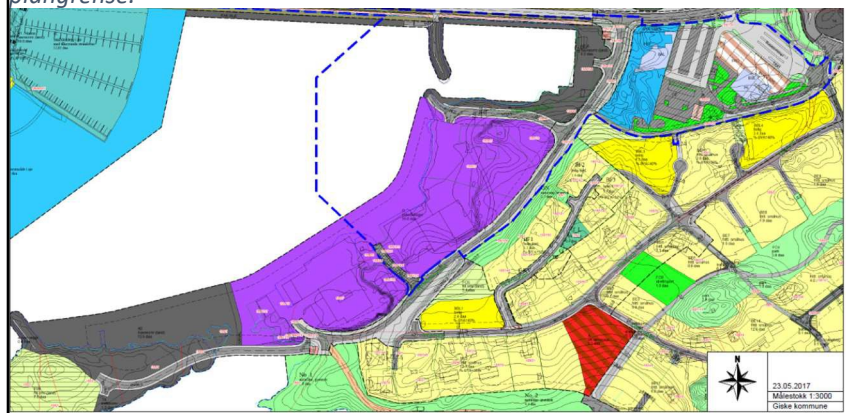
Området er pr i dag regulert ved Ny industriveg på Ytterland, planident 2009004, eigengodkjent 20.10.2009 reguleringsplan Del av Ytterland, planid 2001003, eigengodkjent 15.05.2001 og reguleringsplan endring av plan for Skjong Ytterland del II og III, planident 1994001, eigengodkjent 29.06.1994.

Vestlig del av planområdet er regulert til industri og havneområde, østlig del er regulert til kombinasjonsformål forretning-/kontor/overnatting, samt trafikkområde, parkering og bussterminal.

Gjeldende kommuneplan beskriver at det kun er en plan på Ytterland som gjelder foran kommuneplanen (plassert utenfor planområdet), og dette er ingen av ovenfornevnte planer. På forespørsel har kommunen avklart at de vurderer at ovenfornevnte planer er gjeldende for området, men at kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanene for de forhold der det ikke er samsvar mellom planene.



Kartutsnittet viser gjeldende kommuneplankart. Blå stiplet linje viser plangrense.



Kartutsnittet over viser eksisterende regulering for planområdet med stiplet linje, samt regulering for nærområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Det er under regulering et større område sør for planområdet; Ytterland park, planident 2012017.

Oversikt over regulering i nærområdet viser at formål i gjeldende tilgrensende planer er boligformål i sør-sørøst, vegformål og boligformål i nord-nordøst, industriformål i sørvest og vegformål i nordvest. I tillegg finner vi planen «Detaljplan VA-trase/turveg Ytterland» som er plassert lenger sør. Sistnevnte er samme plan som er nevnt over, dvs den eneste planen på Ytterland som gjelder foran kommuneplanen.

4.4 Temaplaner

Gjeldende kommuneplan, samt Norm for leikeplass og friområde i Giske kommune er vurdert i forbindelse med planarbeidet samt barnetråkkregistreringer.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er vurdert i forbindelse med planarbeidet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet: Planområdet er beliggende på Ytterland, Valderøy. Ytterland er kollektivknutepunkt i Giske kommune og er plassert sør for tunnellåpning for Valderøytunnellen.
- Avgrensning og størrelse på planområdet: Planområdet har en størrelse på 81 dekar, men del av planområdet er sjøareal. Planområdet er avgrenset i tråd med formålsgrenser for gjeldende planer og er utformet i samråd med kommunen.

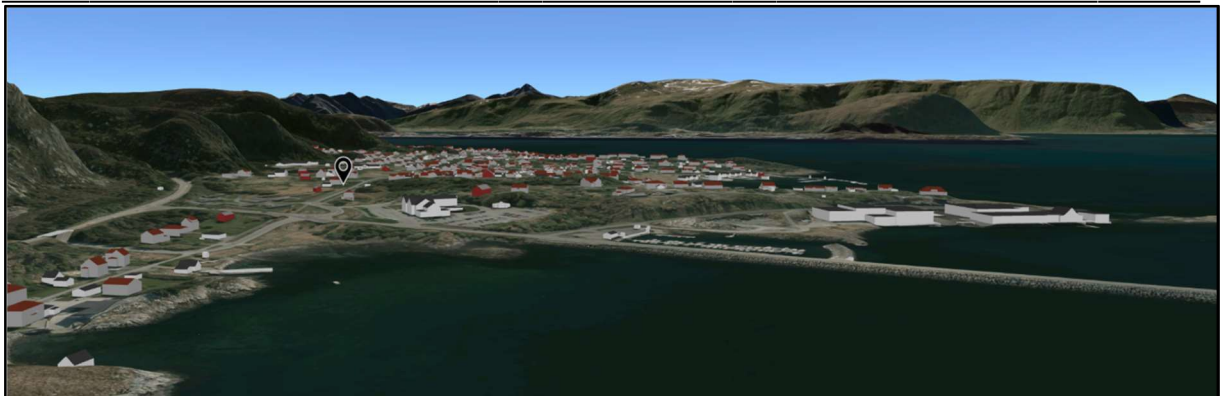


Kartutsnittet over viser planområdet med rød linje i oversiktskart

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Ortofoto viser oversikt over planområdet og eksisterende arealbruk.



Nordøstlig del av planområdet har et eksisterende næringsbygg i tilknytning til bussholdeplassen. Pr i dag huser næringsbygget dagligvarebutikk, hotell, legekontor og cateringbedrift. Like ved, har den frittstående paviljongen funksjon som motel.

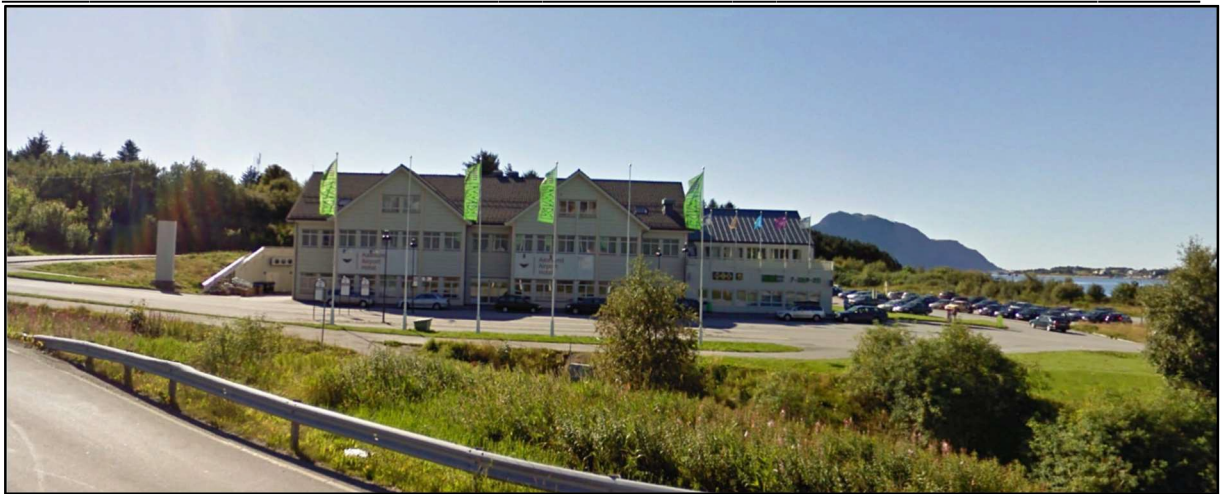
Sørvestlig del av planområdet har et eksisterende næringsbygg. Bygget huser forskjellige bedrifter med kontorareal, lagerareal samt treningssenter.



Eksisterende næringsbygg som pr i dag har næringsdrift med hotel, legekontor, catering og dagligvare. Bussholdeplass til høyre og paviljong med motel til venstre.



Eksisterende offentlig parkeringsplass



Eksisterende bygg i nordøst og kollektivknutepunktet.



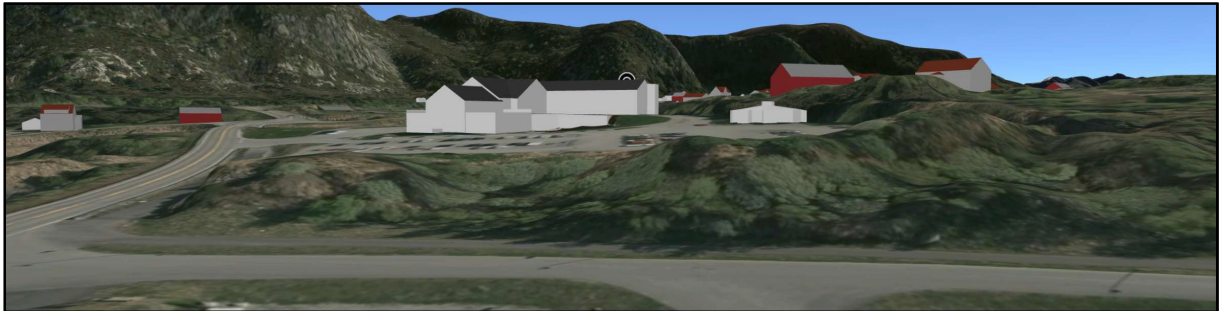
Foto viser bygd gangveg mot Skjongholmen og en skimter de etablerte moloene med småbåthavn innenfor.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform – Nærområdet fremstår som utbygget med ett næringsbygg i nordøst og 2 næringsbygg i sørvest. I tillegg molo med flytebrygger og sambrukshus i sjøkanten. Ut over dette fremstår området som ubebygget og har stedege vegetasjon.

5.4 Landskap

Landskapet i planområdet er forholdsvis flatt men med lokale høydeforskjeller. Planområdet strekker seg fra kote 0 i vest til ca kote 12 i sør. I sørvest er det fjernet en del masse, slik at terrenget i praksis er planert i en lavere kotehøyde enn hva som fremgår av grunnkartet.

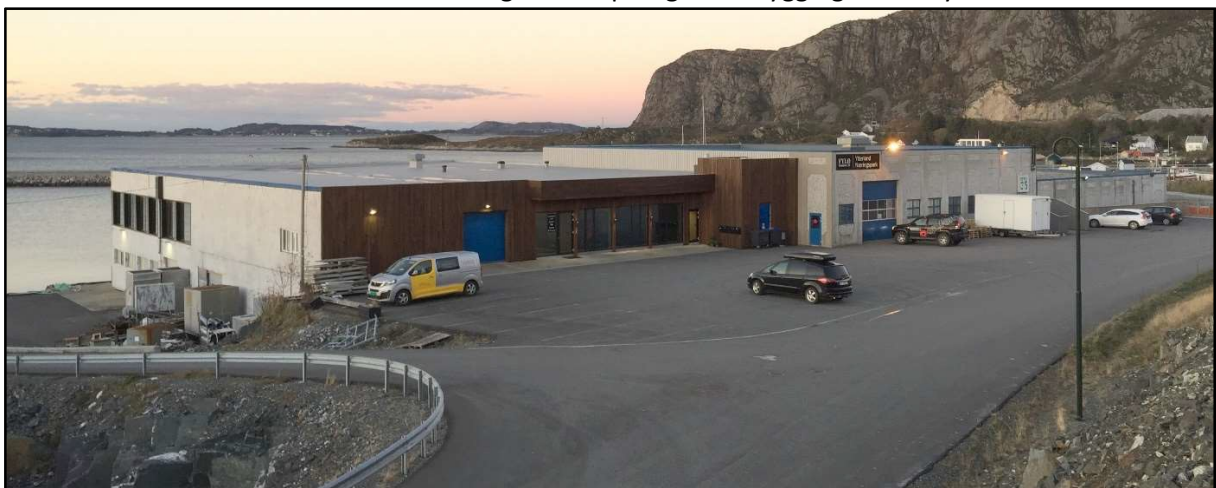


3D visualisering illustrerer de lokale terrengvariasjonene.



Foto illustrerer lokale høydevariasjoner og vegetasjon i planområdet

- Solforhold er svært bra.
- Lokalklima. Området er utsatt for vind og det må påregnes utbygging med høyeste vindlast.



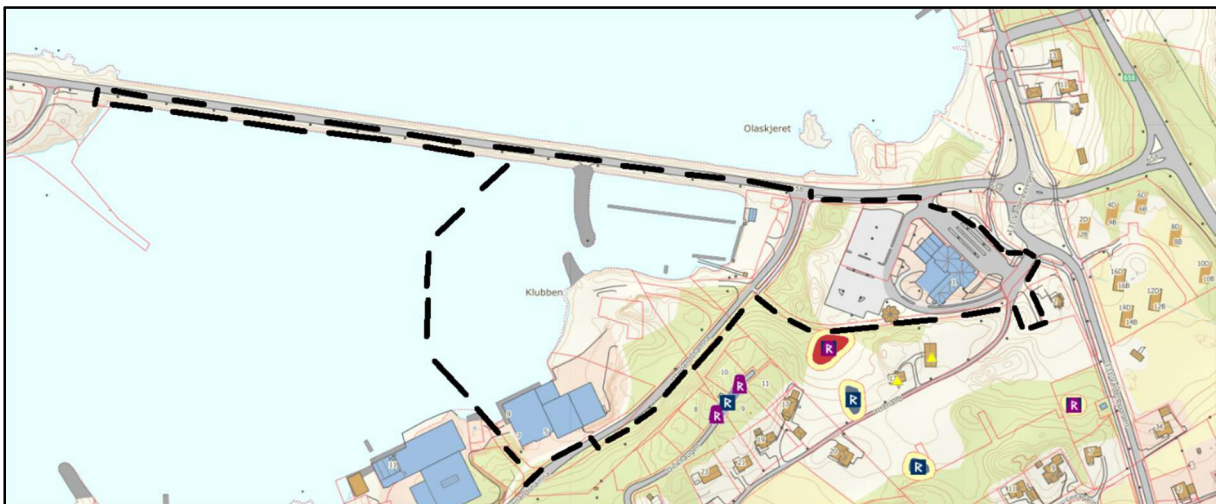
Eksisterende bygg i den sørvestlige delen av planområdet sett fra sørøst.

- Estetisk og kulturell verdi – Eksisterende bygninger er ikke vurdert å ha særlige estetiske og kulturelle verdier.



Eksisterende bygg i den sørvestlige delen av planområdet sett fra nord.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Kartutsnittet over viser at det er registrert både automatisk fredede kulturminner samt sefrak registrerte bygninger sør for planområdet. KulturminneID 215710-1 har sikkerhetssonen plassert så vidt innenfor planområdet.

Det er registrert automatisk fredede kulturminner og Sefrak registrerte bygninger sør for planområdet. KulturminneID 215710-1 har sikkerhetssonen plassert så vidt innenfor planområdet, i området som i gjeldende plan er regulert til offentlig gangveg. Funnet består av 28 flintgjenstander: 14 skjeformede skrapere, 12 skiveskraper og 2 flekker. Disse ble funnet under 80 cm myr ved maskinell sjakting, samlet innenfor et område på ca. 30 cm i diameter. Dette kulturminnet er håndtert innenfor planarbeidet for naboarealet i sør og det er planlagt å søke dispensasjon fra Riksantikvaren før utbygging.

5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet, men det er ikke avdekket registreringer. Vurdering i forhold til

naturvernloven er utført under kap. 8.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

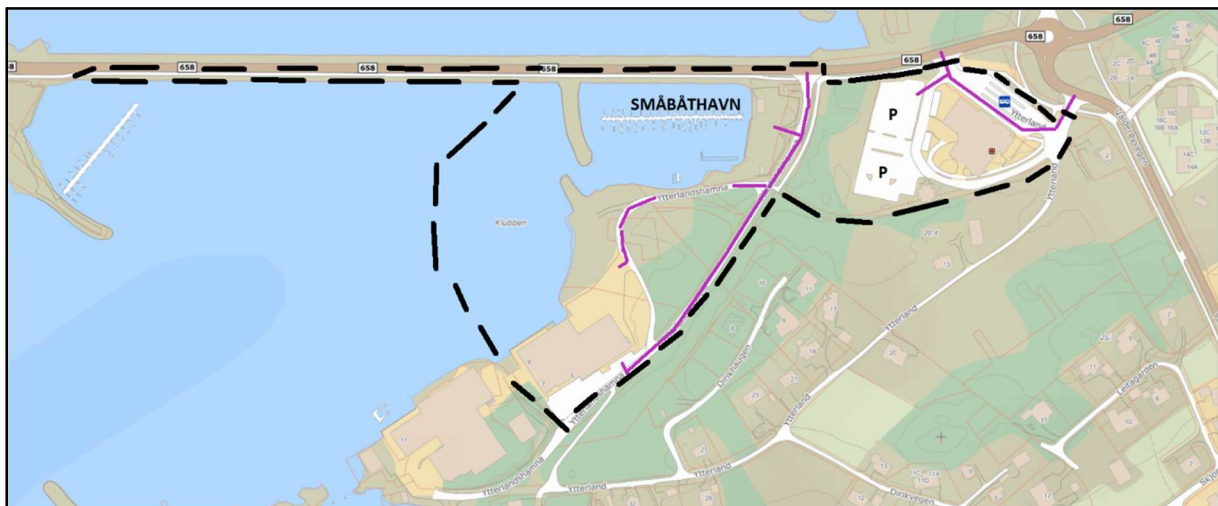
Ved sjøen er det etablert flytebrygger, samt her er etablert et sambrukshus, slik at man vurderer at strandlinjen har høy verdi som rekreasjonsareal og friluftsområde, særlig for småbåtfolket. Arealet i og ved næringsbygget i nordøst er knutepunkt og møteplass for barn og unge, slik at arealet er brukt til opphold. For øvrig er planområdet plassert i et område med næringsbebyggelse tett på, slik øvrig ubebygget areal vurderes til ikke å ha vært i bruk som rekreasjonsareal i særlig grad.

5.8 Landbruk

Planområdet har ikke vært i bruk som landbruksareal.

5.9 Trafikkforhold

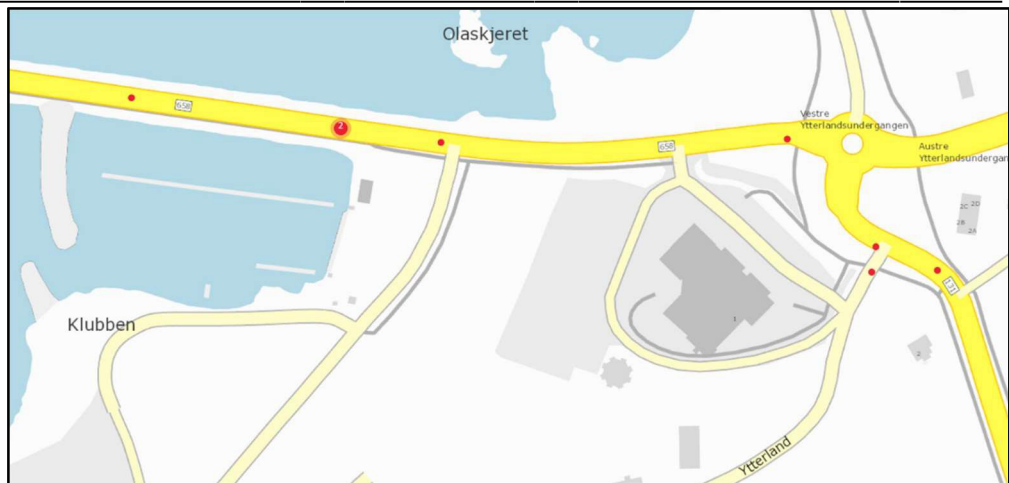
- Kjøreatkomst for nordøstlig del av planområdet: Denne delen av planområdet er plassert sør for FV 658 (ÅDT 1920), vest for FV 131 (ÅDT 3710) (Valderøyvegen) og øst for kommunal veg Ytterlandshamna. Internt i planområdet finnes eksisterende kommunal veg nordøst for eksisterende næringsbygg med kollektivholdeplass. Internt finner vi også privat veg som er etablert på sørsiden av eksisterende næringsbygg. Denne gir adkomst til blant annet eksisterende offentlig parkeringsplass. Området har adkomst både fra FV 658 og FV 131, som begge er registrert med fartsgrense 80 km/t langs planområdet i Statens vegvesens vegkart.
- Kjøreatkomst for vestlig-sørvestlig del av planområdet: Eksisterende kommunal veg Ytterlandshamna gir adkomst til eksisterende småbåthavn og sambrukshus. Samme veg gir adkomst til eksisterende næringsbygg i sørøst. Denne vegen er registrert med fartsgrense 50 km/t i Statens vegvesens vegkart.



Kartutsnittet over viser eksisterende adkomst fra fylkesvegene frem til eksisterende bygg innenfor planområdet.

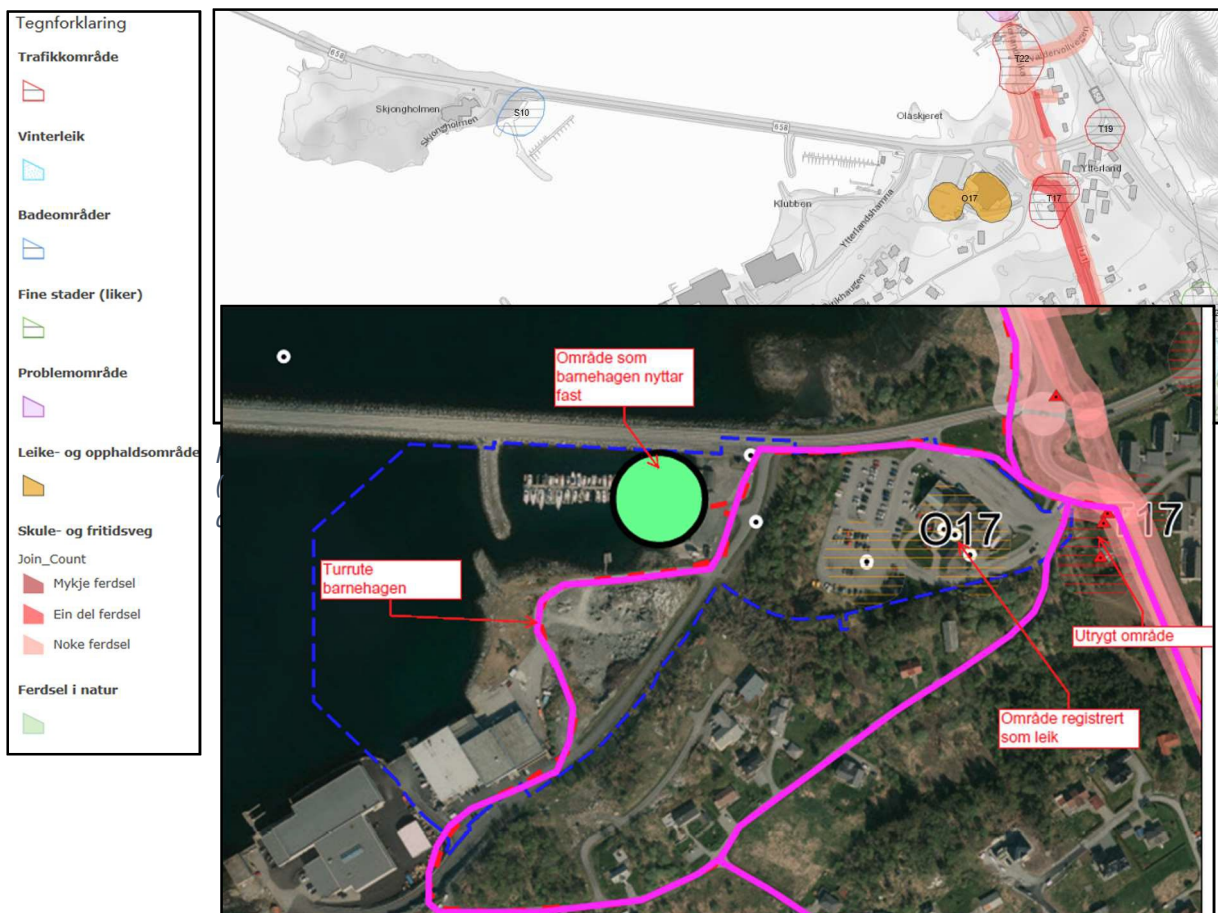
- Ulykkessituasjon – Det er registrert flere trafikkulykker i nærområdet. Alle er registrert med lettere skade.

Kartutsnittet viser med røde prikker hvor statens vegvesen har registrert lokalitet for trafikkulykker. Alle er registrert med lettere skade.



5.10 Barns interesser

Arealet ved eksisterende næringsbygg i nordøst har parkmessig opparbeiding, men er ikke spesielt tilrettelagt for barn. Med bakgrunn i at næringsbygget har dagligvarebutikk og er knutepunkt for kollektiv (buss), er området registrert som leke og oppholdssted for barn og unge jf barnetråkkregistrering i Giske kommune.



5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Kommunen har 3 barneskoler og 1 ungdomsskole. Valderøy barneskole er plassert 3,5 km fra planområdet. Valderøy ungdomsskole er plassert ca 3 km fra planområdet.
- Barnehagedekning – Giske kommune har åtte barnehagar - to kommunale og seks private. Nærmeste barnehage er Skjong barnehage, ca 1,6 km avstand i kjørestrekning fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet – Nordøstlig del av planområdet består hovedsakelig av publikumsområder med sin funksjon som kollektivknutepunkt med blant annet dagligvare og tjenesteyting i bygget. Nordlig del av området har i dag universell tilgjengelighet.

Sør-sørvestlig del av planområdet er også etablert med svak stigningsgrad langs nord-sør fasadene, slik at universell tilgjengelighet er god selv om næringsbygget er etablert med en etasje i terreng.

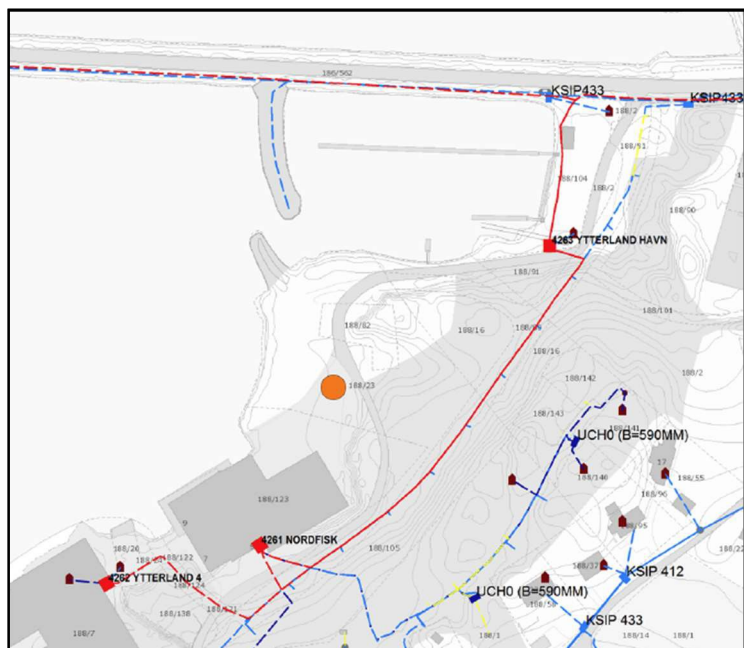
5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp er etablert i vegen langs planområdet.
- Trafo – Mørenett er varslet om oppstart av planarbeid, og har gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader til planarbeidet.

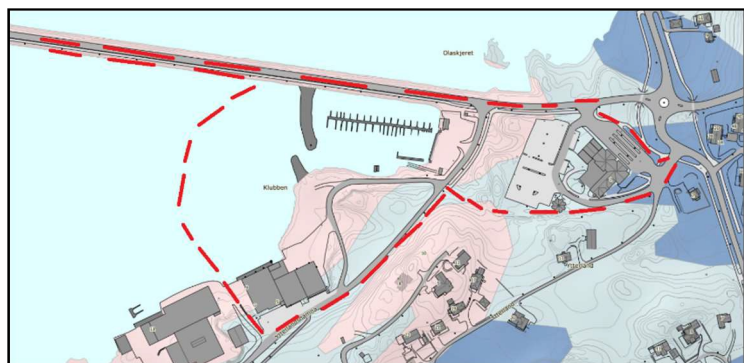
5.14 Grunnforhold

Planområdet er registrert med følgende grunnforhold: Bart fjell (rosa farge), hav og fjordavsetning (grå farge) og marin strandavsetning (blå farge).

- Stabilitetsforhold – Store deler av planområdet har bart fjell eller hav og fjordavsetning med tynt dekke over fjellgrunn. Kun en liten del i øst har marin strandavsetning. I dette arealet finnes eksisterende kjøreareal.



Kart mottatt fra Mørenett viser elforsyning for nærområdet.



Kartutsnittet viser NGUs løsmassekart. Planområdet vises med stiplede røde linjer.

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.	42	LosmasseFlate

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Grunnlende områder/hypige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.	43	LosmasseFlate

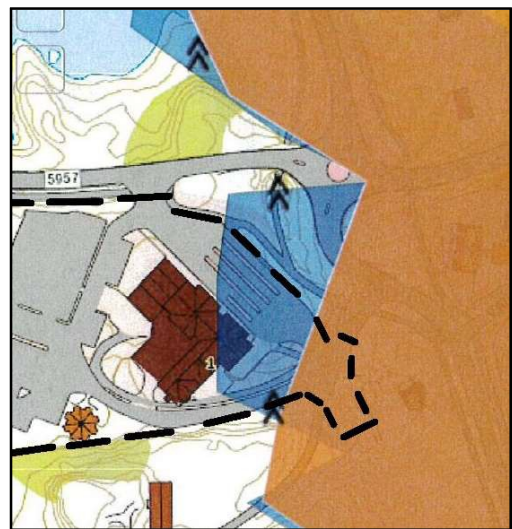
NVE ble varslet om oppstart av reguleringsarbeid for området, og har gitt tilbakemelding om at de ikke har innspill til planarbeidet. Summen av ovennevnte gjør at vi vurderer at planområdet har stabil grunnforhold og minimal risiko for skred som følge av ustabile masser.

#	Løsmassetype tekst	Løsmassetype definisjon	Løsmassetype	Objekttype
1	Bart fjell	Brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.	130	LosmasseFlate

I ettertid er vi gjort kjent med at Multiconsult har utført kvikkleirekartlegging i kommunen på oppdrag fra NVE. Det fremgår av kartet at en liten del av nordøstlig del av planområdet er plassert innenfor faresonen. Det er ikke planlagt tiltak innenfor dette arealet, som pr. i dag delvis er utbygget med vegger.

Prinsipielt skal områder som er plassert i arealer som er markert med brun farge avklares i forhold til naturfare før egengodkjenning av reguleringsplaner.

Skredfareveilederen har imidlertid gitt en beskrivelse av hvordan aktsomhetsområder kan avgrenses til terreng som tilsier mulig fare for områdeskred.



Illustrasjonen til høyre viser med brun og blå farge at planområdet så vidt er berørt av faresonen.

Følgende terrengkriterier vil fange opp områder der det kan gå områdeskred:

- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og total skråningshøyde > ca. 5 m.
- I platåterreng: høydeforskjeller på 5 m og mer, inkl. dybde til elvebunn/fot marbakke.
- Maksimal bakovergripende skredutbredelse = 20 x skråningshøyde, målt fra fot skråning/marbakke/bunn ravine.

Teksten over er hentet fra NVE's kvikkleireveileder.

Med bakgrunn i veilederen har vi foretatt en vurdering av det aktuelle arealet i forhold til skredfare. Aktuelt område utgjør ca 750 m², og har høyder mellom kote 10 og kote 13, dvs 3 meter høydeforskjell. Med grunnlag i områdets begrensede størrelse, samt med grunnlag i at høydeforskjellen er mindre enn 5 meter innenfor planområdet, vurderer vi at risiko for skredfare for dette isolerte området ikke er til stede og at utredning av eventuell skredfare kan utsettes til eventuell byggesak innenfor faresonen.

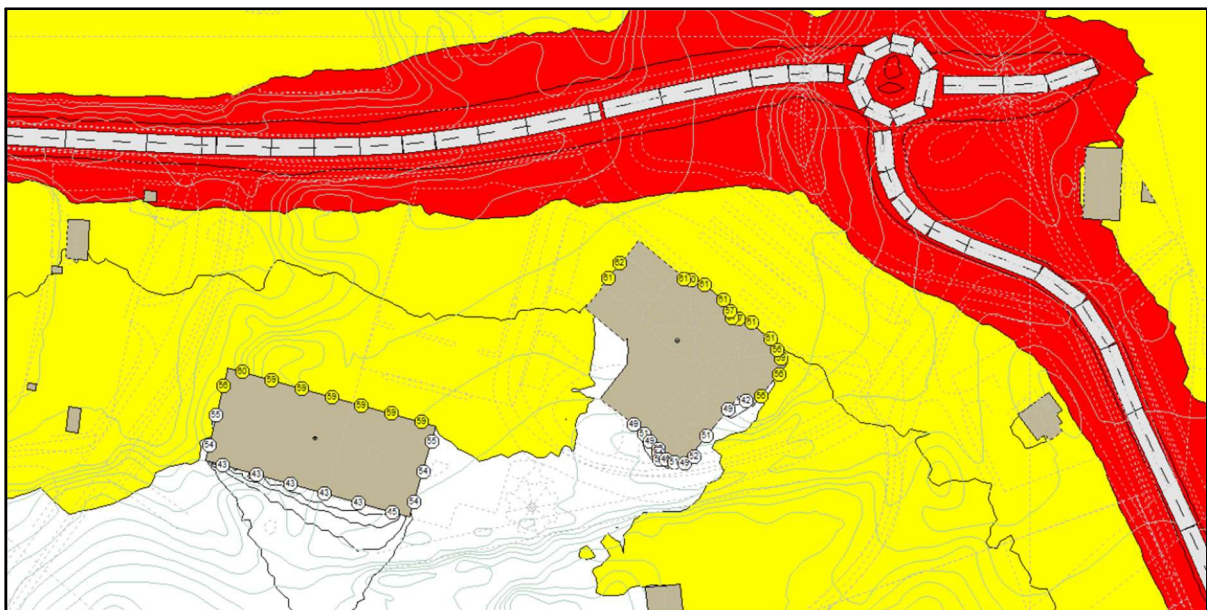
- Ledninger: Kartutsnitt under viser eksisterende ledninger i grunnen.



Ledningskart for planområdet

5.15 Støyforhold

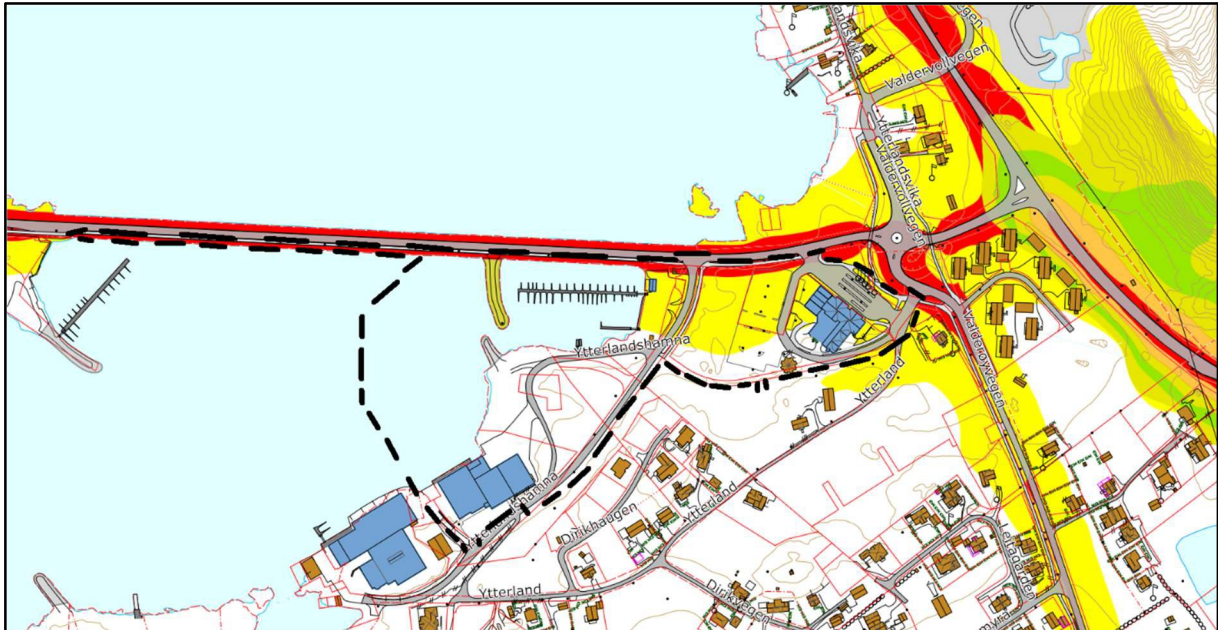
Støykart fra Statens vegvesen viser at både rød og gul støysone er plassert innenfor planområdet. Støyvurdering er derfor innhentet, og viser at både eksisterende og planlagt bygg er plassert i gul støysone.



Støykart fra Multiconsult viser at eksisterende bygg og planlagt bygg er plassert i gul støysone

Det vil dermed bli nødvendig med tiltak for støyskjerming. Vedlagte støyvurdering gir forslag til mulige løsninger, og dokumenterer at eksisterende og planlagte bygninger kan støyskjermes. Den

dokumenterer også at regulerte lekearealer kan støyskjermes uavhengig av bygningenes plassering. Se nærmere beskrivelse i kapittel 8.



Statens vegvesens støykart.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjente kilder til luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare – ingen jfr skredfarekart.
- Flomfare – Fremtidig havnivåstigning, stormflo. Utbygging må stille krav til laveste høydeplassering for overkant gulv.
- Vind – Vindutsatt område - utbygging forutsetter tilstrekkelig vindlast.
- Støy – fra vegtrafikk
- Luftforurensing og forurensing i grunnen - ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko: Legekontoret i Giske kommune er lokalisert på Ytterland på Valderøya. Nærmeste sykehus på Åse, Ålesund kommune. Giske kommune har eget brannvesen med deltidstilsatte

Konsekvens: Sannsynlighet	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig/ en viss fare	3 Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig / farlig	5 Svært alvorlig/ katastrofalt
1 Svært sannsynlig/ kontinuerlig		Vegtrafikkstøy Havnivåstigning Vind			
2 Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet					
3 Sannsynlig/ flere enkelttilfeller					
4 Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller					
5 Lite sannsynlig/ ingen tilfeller					

Illustrasjonen over viser risikomatrise. Utbygging må håndtere vind og vegtrafikkstøy. Byggehøyde ved sjøen er i utgangspunktet håndtert i kommuneplanen.

brannmenn. Giske brannvesen samarbeider med Ålesund brannvesen gjennom DIB, Det interkommunale brannvernet og har felles brannsjef med Ålesund.

5.18 Næring – Som nevnt tidligere er mange typer næringsvirksomheter etablert innenfor planområdet:

I BAA1 er det pr. i dag etablert følgende:

1. ETG.

- Kiwi – dagligvare – ca. 1000m²
- Kafe – ca. 350m²
- Annen forretningsvirksomhet – ca. 250m²
- Trafikkterminal 60m²

Inkl. gangareal etc er det ca. 1800m².

2. ETG

- Hotell – ca. 900m²

3. ETG

- Legekontor 700m²
- Hotel – 80m²

I BAA5 er det pr i dag etablert Treningssenter (inkludert Squash), selskapslokale, kontorlokaler for flere bedrifter, lager.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk-reguleringsformål:

Man tilrettelegger i planforslaget for følgende formål:

Renovasjonsareal

f_BLK-Lekeplass

BAA- Angitt bebyggelse og anleggsformål

kombinert med andre gitte hovedformål

RpBo-Bestemmelsesområde, tiltak innenfor byggeformål

o_SKV, offentlig kjøreveg

f_SKV, felles kjøreveg

o_SGS, offentlig gang- og sykkelveg

Annen veggrunn-tekniske anlegg

Annen veggrunn-grøntareal

Molo

o_SKK-Kollektivknutepunkt, offentlig

o_SPP-Parkeringsplasser, offentlige

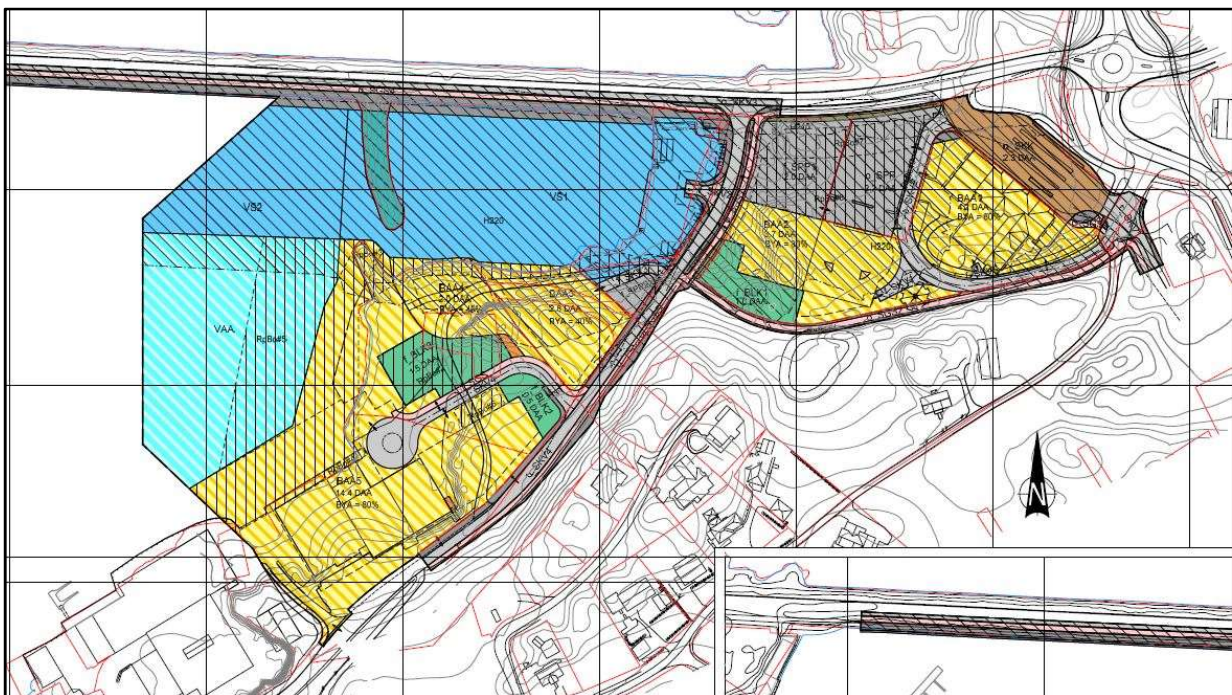
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Renovasjon
	Lekeplass
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Bestemmelsesområde - tiltak innenfor byggeformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Kjøreveg, offentlig
	Kjøreveg, felles
	Gang-/ sykkelveg, offentlig
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Molo
	Kollektivknutepunkt, offentlig
	Parkeringsplasser, offentlig
	Parkeringsplasser, felles
	Bestemmelsesområde - tiltak innenfor vegformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-6)	
	Småbåthavn
	Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strøk
	Bestemmelsesområde - tiltak innenfor bruk og vern av sjø og vass
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
	Frisikt H140
	Rød sone iht. T-1442 H210
	Gul sone iht. T-1442 H220

Illustrasjonen over viser hvilke formål som er benyttet i planen.

f_SPP- Parkeringsplasser, felles
RpBo-Bestemmelsesområde, tiltak innenfor vegformål
VS-Småbåthavn
VAA-Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Frisiktsone
Støysone rød
Støysone gul

6.1.1 Beskrivelse av reguleringsformålene:

f_BLK - Lekeplass: Nærlekeplasser er innregulert med eget formål.



Illustrasjonen over viser plankartet slik det foreligger i planforslaget

BAA - Angitt bygnings- og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål:

I arealene med BAA formål har man tilrettelagt for kombinasjonsformål, hovedsakelig i tråd med kommuneplanens føringer:

I området BAA1 er arealet tilrettelagt for næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentlig eller privat tjenesteyting, hotell, overnatting, bevertning. I tillegg parkanlegg, uteoppholdsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg.

I området BAA2 er arealet tilrettelagt for bustadar samt næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning. I tillegg parkanlegg, uteoppholdsareal, gangareal, parkering, veg og tekniske anlegg.

I området BAA3 er arealet tilrettelagt for naust, fritidsbustad, rorbu, lager, næring, utleiehytter, kiosk, salgsboder, tilrettelegging for aktiviteter og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

I området BAA4 er arealet tilrettelagt for bustadformål.

I området BAA5 er arealet tilrettelagt for bustader samt næringsareal og areal for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning, selskapslokale, treningssenter, frisør, fysioterapeut og liknande. I tillegg parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg og tekniske anlegg. Eksisterende verksteddrift kan videreføres i samme form som i dag.

o SKV - Kjøreveg, offentlig: Formålet tilrettelegger for eksisterende eller fremtidig offentlig veg.

f SKV - Kjøreveg, felles: Formålet tilrettelegger for felles kjøreveg.

o SGS - Gang-/sykkelveg, offentlig: Formålet tilrettelegger for offentlig gang-/sykkelveg.

Annen veggrunn- teknisk anlegg: Formålet er sideareal til vegareal.

Annen veggrunn- grøntareal: Formålet er sideareal til vegareal.

o SKK - Kollektivknutepunkt, offentlig: Arealet er opparbeida som eksisterande offentlig kollektivknutepunkt og skal vidareførast i tråd med dagens bruk. Gjeldande plan vidareførast.

o SPP - Parkeringsplasser, offentlig: Området som pr i dag er tilrettelagt som offentlige parkeringsplasser og videreføres som opparbeidet med eget reguleringsformål. Området kan benyttes til «park and ride»-funksjon, inkludert parkering under bakkenivå og generell parkeringsdekning for området, sammen med f_SPP1.

f SPP – Parkeringsplasser, felles:

f SPP1: Området kan benyttes til «park and ride»-funksjon, og generell parkeringsdekning for området, inkludert parkering under bakkenivå sammen med o_SPP.

f SPP2: Offentlig eid areal, inneklemt mellom vegareal, og ønskes å nytte som gjesteparkering og parkeringsareal for BAA3.

VS - Småbåthavn: Arealet regulerer både sjø- og landareal, og viderefører eksisterende småbåthavn i øst, samt tilrettelegger for nytt areal til småbåthavn lenger vest i tråd med kommuneplankartet.

VAA - Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone: Formålet tilrettelegger hovedsakelig for ferdsel med små og større fartøy i området.

Frisiktsone H140: Formålet er en hensynssone som ivaretar friskt i vegkryss og avkjørsler.

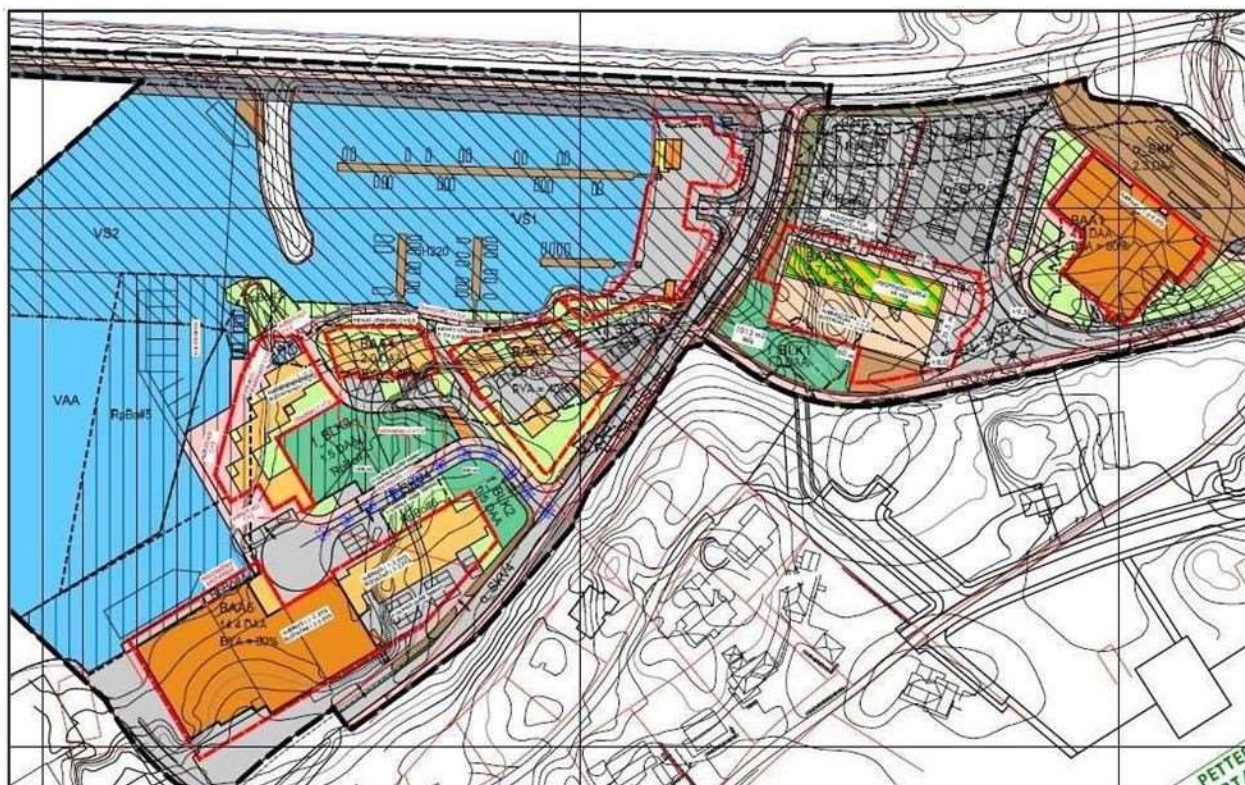
Rød støysone H210: Formålet viser areal som er beregnet til å få høyere støynivå enn 65 Db, 4 meter over bakkenivå, 20 år frem i tid.

Gul støysone H220: Formålet viser areal som er beregnet til å få høyere støynivå enn 55 Db, 4 meter over bakkenivå, 20 år frem i tid.



Kartutsnittet over viser foreløpige tanker for bebyggelse på planleggingsstadiet. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

VEDR. BYGGEGRENSER OG BESTEMMELSESONRÅDER: Med bakgrunn i at det er vanskelig å skille de forskjellige stiplede linjene fra hverandre i en pdf utskrift av plankartet, har vi laget illustrasjoner som viser tydeligere hvor linjene er plassert, følger som eget vedlegg til planforslaget.



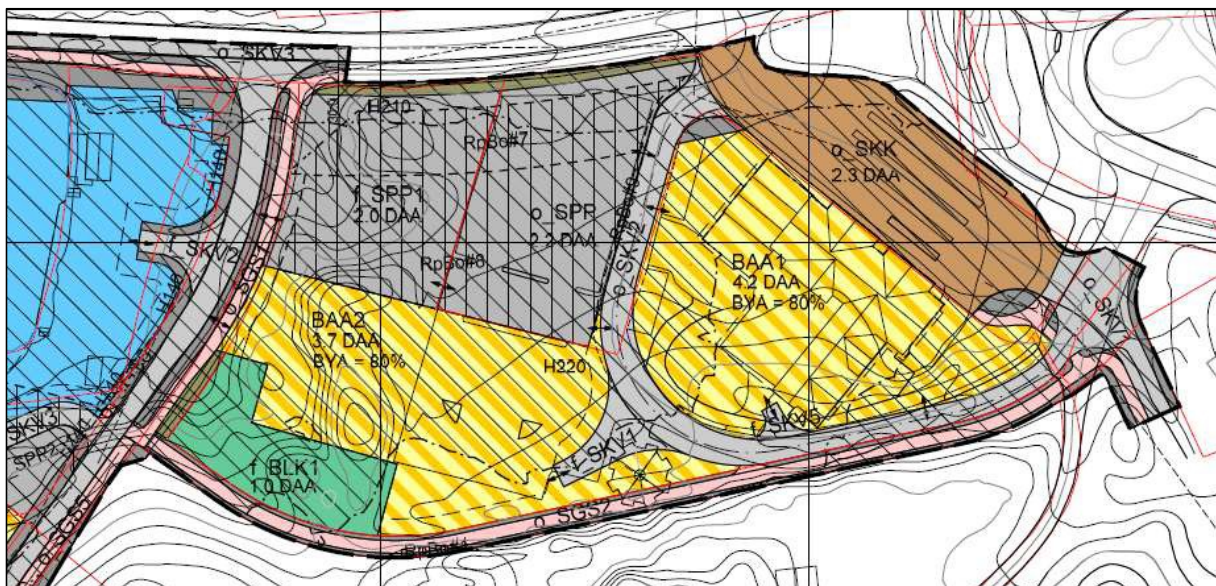
Illustrasjonen over viser byggegrens i plankartet med rød farge. Illustrasjonen er vedlagt planforslaget.



Illustrasjonen over markerer bestemmelsesområder med blå og mørk grønn farge. Illustrasjonen er vedlagt planforslaget.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming etc.

BAA1 - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål: Man har tilrettelagt for at BAA1 kan videreføres med samme størrelse som pr i dag. Plankartet har regulerte byggegrenser plassert tett inntil eksisterende bygg, og planføresegnene tilrettelegger for bygning med inntil 3 etasjer i tråd med dagens situasjon. Man ser for seg at uteområdet skal opparbeides med gode kommunikasjonstraseer for myke trafikanter i tillegg til tilrettelegging for etablering av utendørs møteplasser på terreng.



Kartutsnitt over: Plankartet for BAA1 og BAA2

Føresegner for BAA1: Innenfor føremålet kan det etablerast næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentleg eller privat tjenesteyting, hotell, overnatting, bevertning, samt parkanlegg, uteoppholdsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg. Næringsareal kan etablerast med inntil 3.600 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 500 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1., 2., og 3. etasje.

Bygningar og parkeringsareal kan etablerast inntil ei utnyttning på 80 % BYA. Bygningar kan etablerast med inntil 3 etasjar. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Maksimal kotehøyde for bygning er kote + 20,2. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde.



Kartutsnittet viser hvordan man ser for seg ny bebyggelse plassert innenfor område BAA2. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen. Kartutsnitt under viser plankartet for samme område.

BAA2 – Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål:

Innenfor BAA2 er det tilrettelagt for etablering av et større bygg, med næring i 1. etasje, og med mulighet for næring i 2 etasje. I etasjene over (3-5) er det tilrettelagt for etablering av boligblokk. Totalt har man tilrettelagt for 5 etasjer over bakkenivå, der 2. etasje kan benyttes både til bolig og næring. Det kan etableres parkeringsgarasje i 2 underetasjer, i tillegg til nevnte 5 etasjer over terreng.



3D illustrasjon viser hvordan man ser for seg bebyggelsen pr i dag. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen. Planføresegnene for gul støysone tilrettelegger for at balkonger/private uteplasser skal plasseres på stille side, dvs på sørsiden av bygget.

Føresegner for BAA2: Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar samt næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentleg eller privat tenesteyting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Innanfor området kan det etablerast bygningar og parkeringsareal inntil ei utnytting på 80 % BYA. Bygningar kan etablerast med inntil 5 etasjar over terreng, og inntil 2 underetasjar.

Næringsareal kan etablerast med inntil 6.300 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 3.000 m² under føresetnad av at arealet ikkje overstig 3.000 m² BRA samanlagt for BAA1 og BAA2. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tenesteyting kan etablerast i 1. og 2. etasje. Bustadareal kan etablerast i 2-5 etasje med inntil 20 bueiningar. Maksimal kotehøgde for bygningen er kote + 27,5. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde..

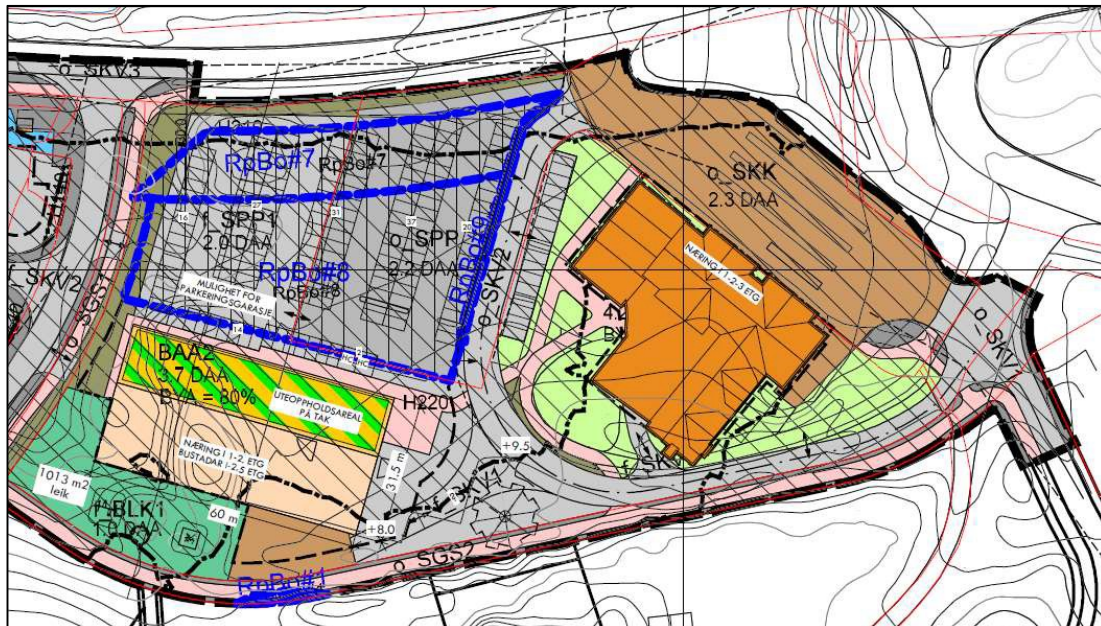
Plassering av renovasjonsareal skal definerast i samband med søknad om tiltak.



Illustrasjonen over viser prinsipp for hvordan leiligheter kan etableres innenfor BAA2. illustrasjonen er ikke bindende for planen. Balkonger er planlagt plassert mot sør.



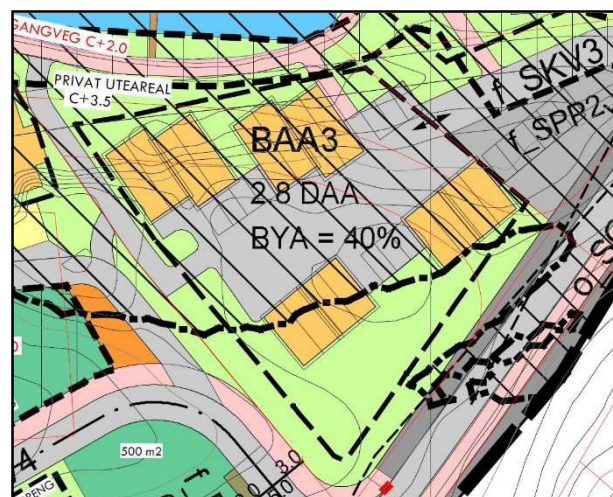
Kartutsnittet over illustrerer regulerte byggegrenser innenfor området BAA1 og BAA2 med rød farge



Kartutsnittet over illustrerer bestemmelsesområder som har tilknyttede føresegnere der det angis spesielt hva kan tillates i de forskjellige bestemmelsesområdene. Hvert område nummer som korresponderer med føresegnene.

BAA3 - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål:

Innenfor dette området er det planlagt flere mindre enheter der minst 2 enheter er planlagt sammenbygget. Føresegnene begrenser hver bygningsenhet til 2 etasjer + loft eller 1 etasje + underetasje og loft, og gir konkrete begrensninger for m² BYA og BRA. Man ser for seg blant annet utleie til turister i ferisesongen. Man har befestet i føresegnene etablering av offentlig tursti langs sjøen innenfor området. Antall bygninger er ikke fastsatt. Illustrasjonene viser mulig løsning for området.



Kartutsnittet viser en mulig løsning for ny bebyggelse innenfor område BAA3. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

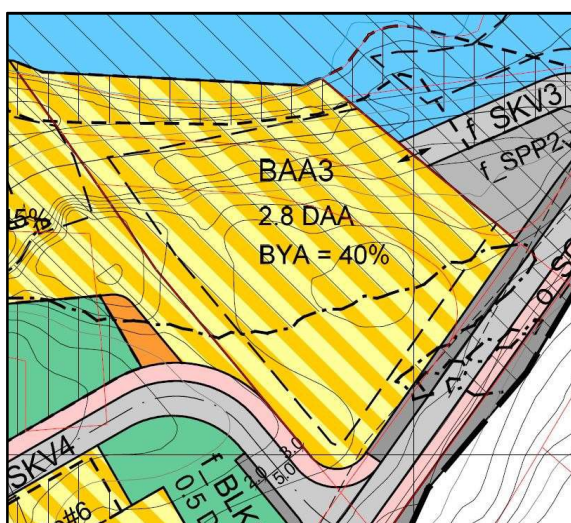
Føresegner for BAA3: Innanfor føremålet kan det etablerast naust, fritidsbustad, rorbu, lager, næring, utleigehytter, kiosk, salgsboder, tilrettelegging for aktivitetar og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Bygningar som nevnt over kan etablerast i 2 etasjer + loftsetasje eller 1 etasje + underetasje og loftsetasje. Tillaten % BYA er 40 %. Tillaten maksimal BYA pr bygningseenhet er 80 m². Tillaten maksimal BRA pr bygningseenhet er 150 m². Fleire bygningar kan samanbyggast. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Tillaten takform er saltak. Maksimal kotehøgde for bygningar er kote +13,6.

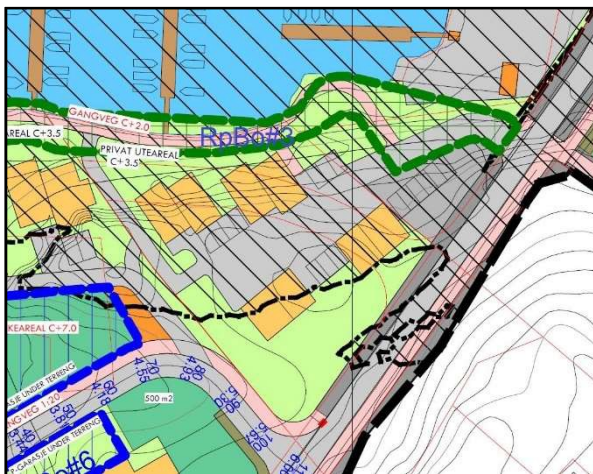
Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).



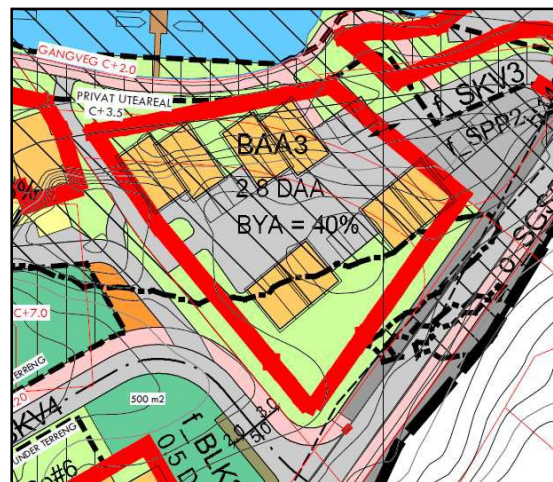
3D illustrasjoner viser hvordan man ser for seg BAA3 bebygget. Illustrasjonen er ikke bindende.



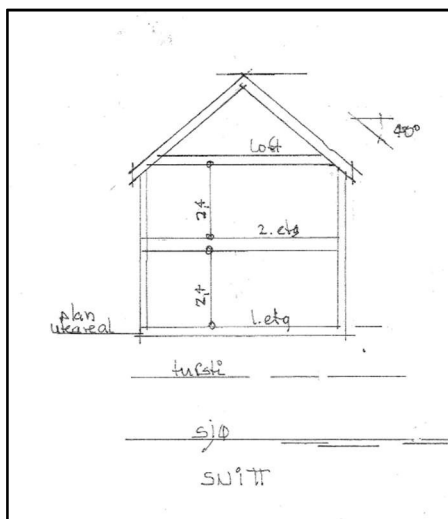
Kartutsnittet over viser plankartet for BAA3



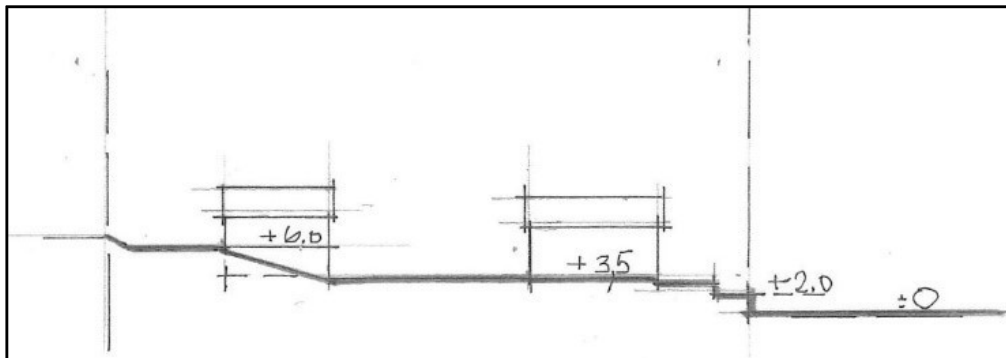
Kartutsnittet over illustrerer med grønn linje bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3) over BAA3 der det skal etableres offentlig tursti langs sjøen. Se planføresegnene.

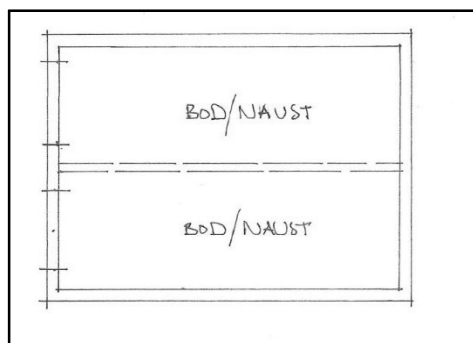
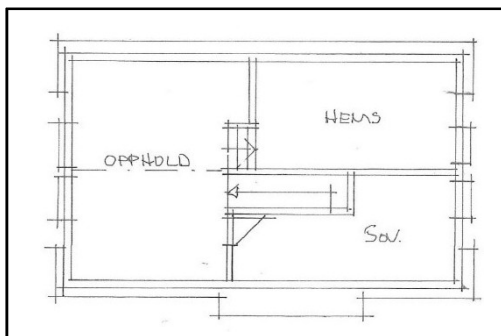
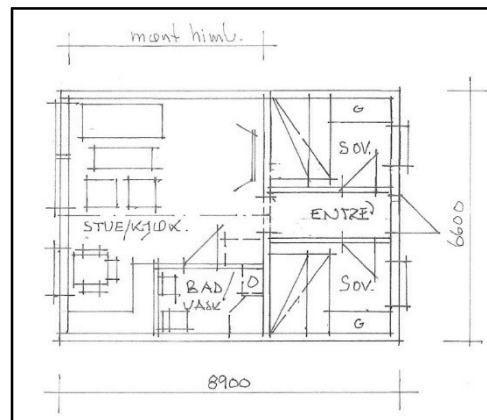
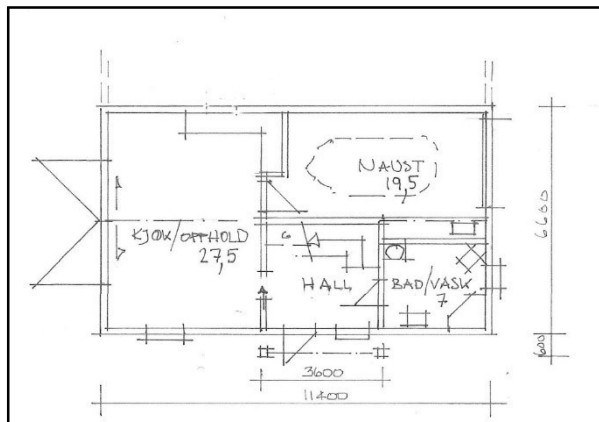


Kartutsnittet illustrerer med rød linje byggegrense der det kan etableres bygninger. Tillatt BYA og føresegnene for øvrig stiller krav til hvor stor del av arealet innenfor byggegrensene som kan bebygges.



Illustrasjonene under viser hvordan man ser for seg bebyggelse på området BAA3. Illustrasjonene er ikke bindende for gjennomføring av planen.



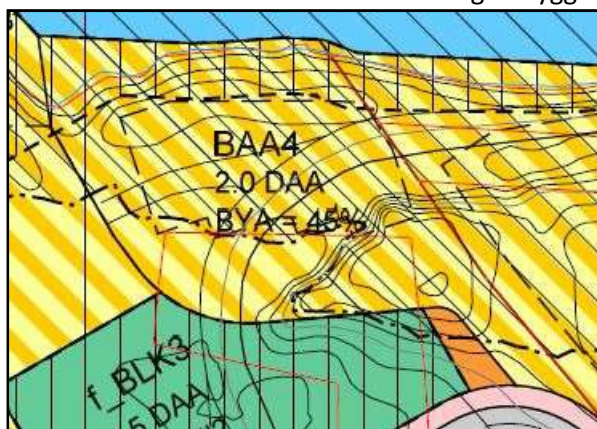


Innenfor BAA3 er det ikke tilrettelagt for boligbebyggelse. Med grunnlag i dette er planløsningen ikke vurdert i forhold til støypromblematikk.

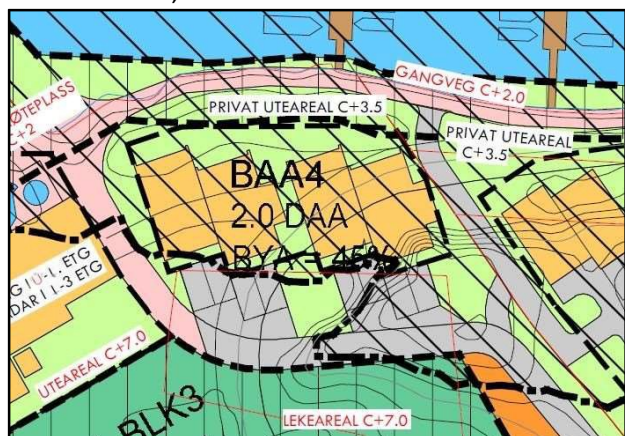
BAA4 – Boligformål:

Innenfor området er det planlagt boliger med inntil 8 boenheter. Boligene kan bygges med 3 boligetasjer. Bygningene kan sammenbygges og skal ha saltak.

Det er utarbeidet skisser som viser mulig bebyggelse for området, se neste side.



Kartutsnittet over viser plankartet for BAA4



Kartutsnittet over viser hvordan man ser for seg bebyggelsen etablert. Privat uteareal er planlagt etablert på sørsiden, slik at illustrasjonen over er ikke oppdatert i forhold til dette.

Føresegner for BAA4: Innanfor området kan det etablerast bustadar. Maksimalt tal bueningar som kan etablerast innanfor området BAA4 er 8 stk. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Heile eller deler av parkeringskravet kan etablerast innanfor område BAA5.

Bygningar kan etablerast i inntil 3 etasjer. Tillaten BYA er 45 % inkludert parkeringsareal. Fleire bygningar kan samanbyggast. Tillaten takform er saltak. Carport kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Maksimal kotehøgde for bygningar er kote +14,6.

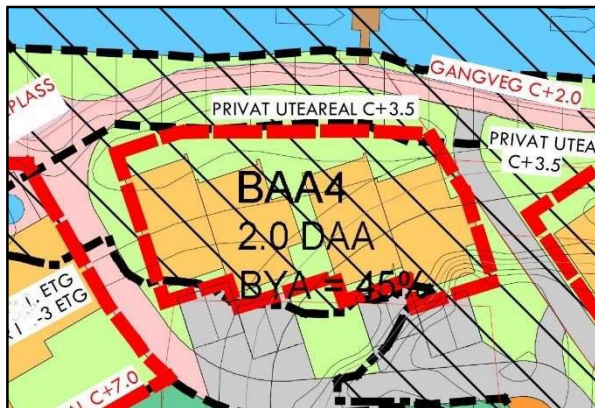
Det skal avsetjast areal til offentleg tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).



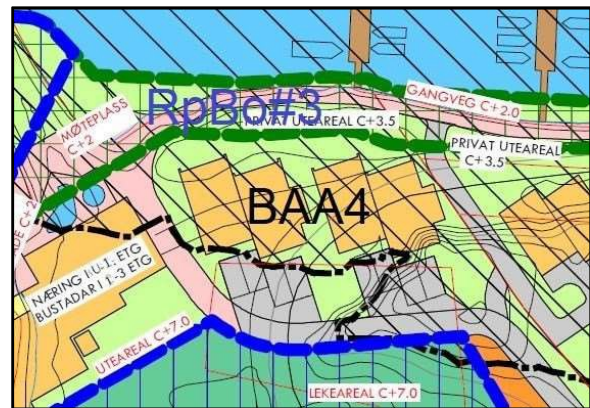
Illustrasjonen over viser mulig bebyggelse på området BAA4. Illustrasjonene er ikke bindende for planen. Uteplasser er planlagt mot sør.



Illustrasjonene over viser foreløpig modell av planene

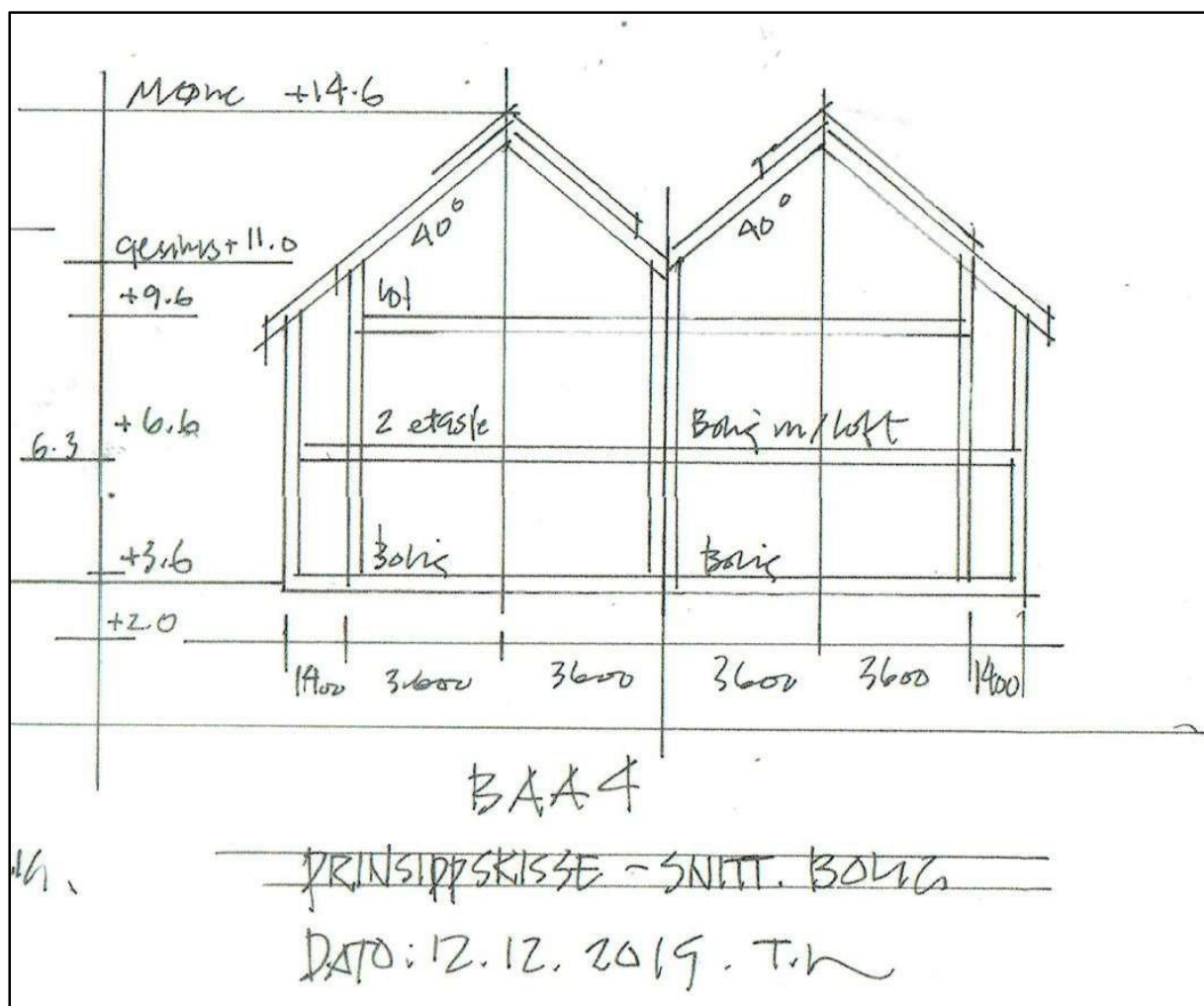


Kartutsnittet over illustrerer regulert byggegrense med rød linje for BAA4



Kartutsnittet over illustrerer Bestemmelsesområde nr 3 med grønn linje, som strekker seg over BAA4. Føresegnene spesifiserer hva som kan etableres innenfor RpBo#3. I dette tilfellet kan det etableres tursti i bestemmelsesområdet.







Illustrasjonen over viser mulig bebyggelse på området BAA4 og BAA5. Illustrasjonene er ikke bindende for planen.
Uteplasser er planlagt mot sør.

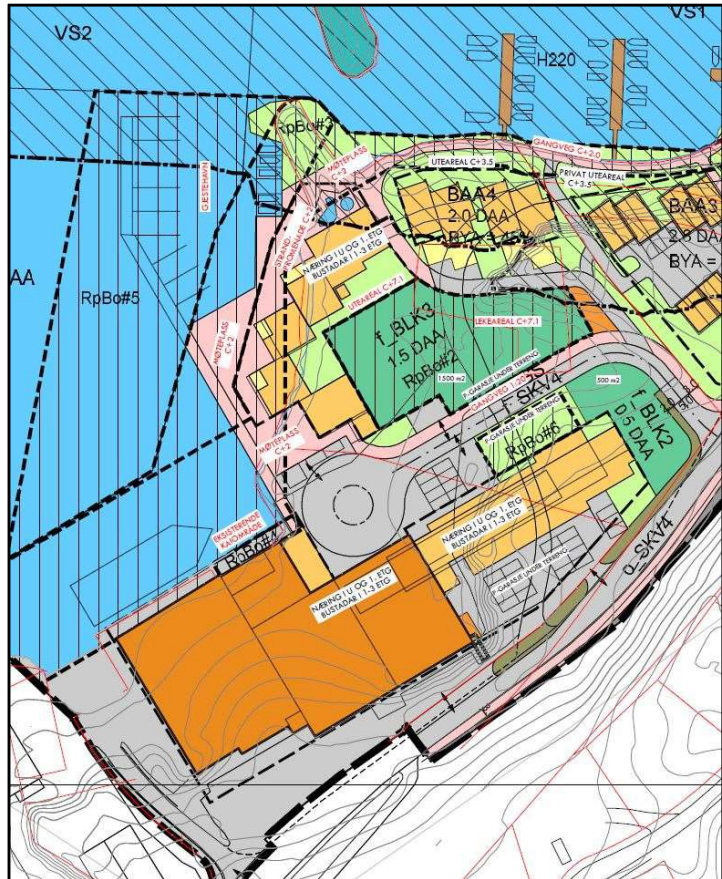
BAA5 - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål:

Innenfor dette området er det planlagt bygninger som hovedsakelig retter seg mot næring, tjenesteyting, turisme med overnattingstilbud og boligformål, herunder selskapslokale, treningssenter, frisør, fysioterapeut og liknande.

BAA5 NORD: Bygningen lengst nord er planlagt med inntil 3 etasjer over underetasje. Øverste etasje skal være tilbaketrukket. Det er tilrettelagt for etablering av parkeringsgarasje under regulert lekeareal. Det kan etableres næringsareal i underetasjen der bygningen ikke er plassert i terreng.

Når det gjelder tilrettelegging av utearealet mot turisme er det foreslått etablering av møteplass med sjøbad, gjestebrygge, sanitærrom med dusj etc., samt servering og overnatting.

Det er også tanker om tilrettelegging for anløp av skyssbåt med bakgrunn i at området er plassert ved kollektivknutepunkt. Man ønsker også å legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting innenfor området. Føresegnene stiller krav til etablering av gjestebrygge med universell tilkomst innenfor bestemmelsesområde RpBo#5 i plankartet.



Kartutsnittet viser hvordan man ser for seg ny bebyggelse plassert innenfor område BAA5, samt hvordan man ser for seg opparbeiding av uteområdene. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

Estimerte høyder for uteareal er ca-høyder og er ikke bindende. Høyde for uteareal blir avklart i forbindelse med byggesøknad og avhenger av byggenes etasjehøyder, særlig innenfor område BAA5.

Føresegner for BAA5: Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar samt næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning.

Bygningar kan etablerast i inntil 3 etasjar over terreng + parkeringskjellar i underetasje. 3. etasje skal være tilbaketrukt frå fasadene. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1. etasje. Underetasjen kan nyttast til næring der terrenget tilrettelegg for dette. Bustadar kan etablerast med inntil 32 bueningar i 1., 2. og 3. etasje fordelt slik: 22 bueningar nord for f_SKV4 og 10 bueningar sør for f_SKV4. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner og skal hovudsakleg plasserast i parkeringskjellar. Parkeringskjellar kan etablerast under regulert leikeareal innanfor bestemmelseområde nr 2 og under uteareal innanfor bestemmelseområde nr 6 (RpBo#2 og RpBo#6). For området gjelder en BYA på 80 %.

Videre kan det etablerast parkanlegg, uteoppfallsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg, samt gjestehavn. Eksisterande lager og verkstaddrift kan vidareførast i same form som i dag. Det skal etablerast gangvegssystem innanfor formålet som sikrar trygg ferdsel for mjuke trafikantar til areal i nærområdet. Innanfor området skal det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst. Maksimal kotehøyde for bygning er kote + 18,6. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgd over tillatt maksimalhøgd.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).



Illustrasjonen viser tenkt bebyggelse i underetasjenivå for planlagte nybygg på området. Her kan det etableres parkering under leikeareal, i tillegg kan det etableres næringsareal i underetasjen, jf. nordligste bygg. Illustrasjonen viser også hvordan man ser for seg utearealet etablert. Det er tilrettelagt for en tilbaketrukket toppetasje i dette området. NB sistnevnte er ikke illustrert under.



Estimerte høyder for uteareal blir avklart i byggesøknad og avhenger av etasjehøyde for underetasje.



Illustrasjonene viser tenkt bebyggelse og uteareal for BAA5. Tilbaketrukket toppetasje er tillatt men ikke vist her.

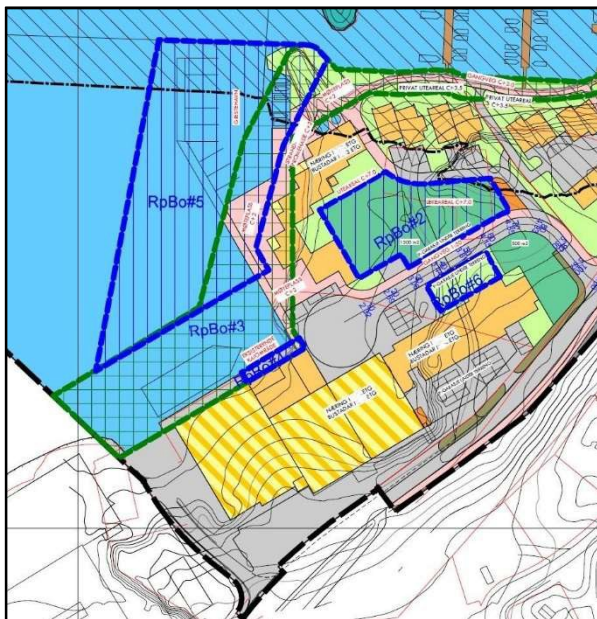




BAA5 SØR: Illustrasjonsplanen viser nye bygninger i sørlig del av området, hvor man ser for seg blant annet etablering av parkeringskjeller, næringsvirksomhet og boliger i inntil 3 etasjer pluss parkeringskjeller. Øverste etasje skal være tilbaketrunket fra fasadene.

Det foreligger ikke konkrete planer for eksisterende bygg innenfor denne delen av området, men føresegnene tilrettelegger prinsipielt for like muligheter for hele området, og man vurderer at det er sannsynlig at eksisterende bygg kan få påbygg med boligareal. Eksisterende bygg ser man for seg vil fortsette utleie av næringslokaler i fortsettelsen omtrent som i dag, i tillegg til at det kan etableres boliger i dette bygget, enten i bygget eller i påbygg til eksisterende bygg.

Man har befestet i føresegnene etablering av offentlig tursti langs sjøen innenfor byggeområdet.



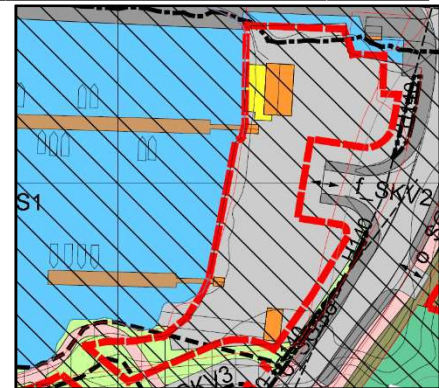
Bestemmelsesområder for BAA5: Grønn linje viser areal for fremtidig tursti. Blå linjer viser areal med spesiell tilrettelegging, se føresegner.



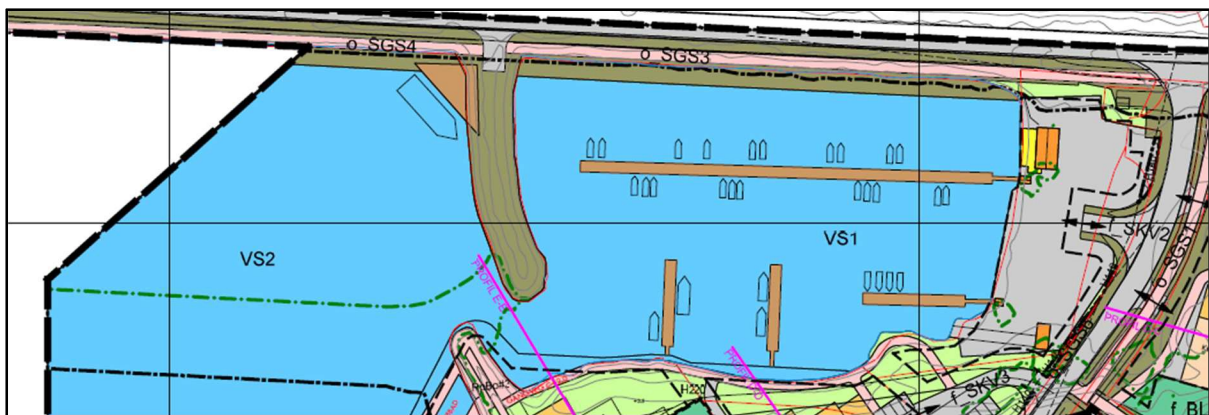
Røde linjer illustrerer byggegrenser for området.

f BLK1 – f BLK9 - Leikeplass, felles: Man har sikret plassering av nærlekeplasser med eget formål i plankartet innenfor byggeområdene der det er tilrettelagt for boligformål.

VS1 - Småbåthavn: For VS1 er arealet stort sett regulert med samme areal som i kommuneplanen. Man er ikke kjent med at det er planlagt endringer i forhold til dagens situasjon. VS2 er regulert med samme formål i tråd med kommuneplanen. Man er ikke kjent med at det foreligger konkrete planer for etablering av småbåthavn i dette området.

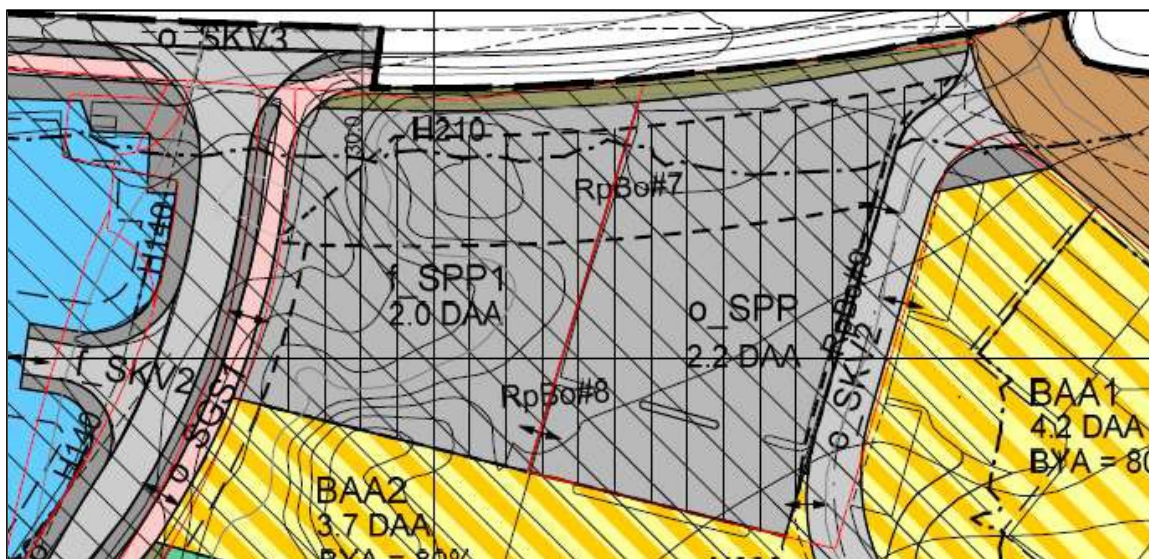


Rød linje viser byggegrenser

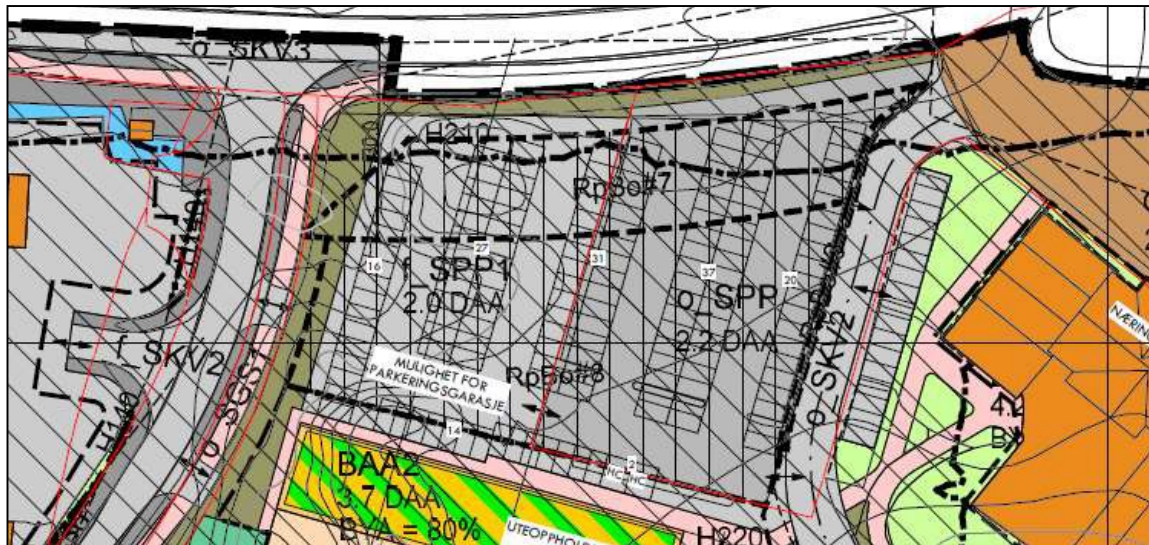


Kartutsnittet over viser at man ser for seg å videreføre området VS1 som i dag.

o SPP - offentlig parkering: Formålet viderefører eksisterende regulering hvilket er i tråd med dagens bruk av området. Innenfor området kan det etableres parkeringsplasser på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjer. Området kan benyttes til «park and ride»-funksjon, og generell parkeringsdekning for området, sammen med f_SPP1. Løsning for pendlerparkering vil i stor grad kreve et bredt samarbeid mellom private, kommune, fylkeskommune, samferdsel, vegvesen og offentlig støtte.



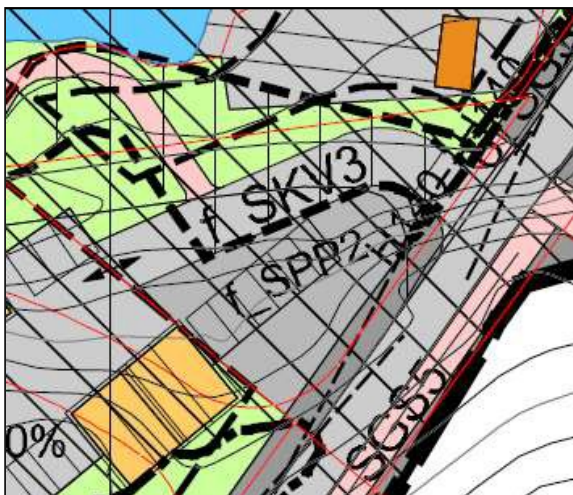
o_SPP og f_SPP1 i plankartet



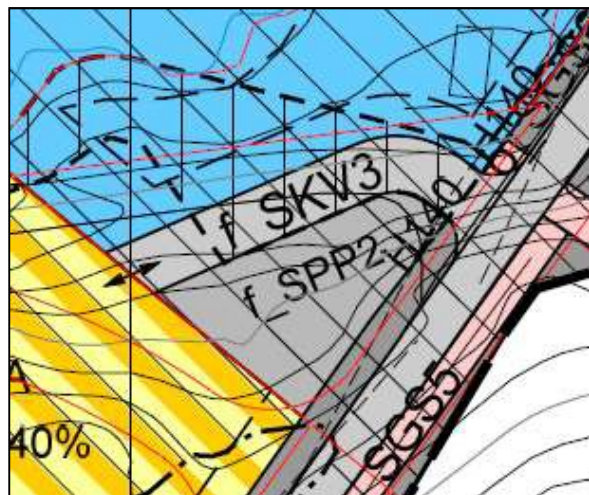
o_SPP og f_SPP1 i illustrasjonsplanen

f_SPP1– Parkeringsplasser, felles: Innenfor området kan det etableres parkeringsplasser på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjer. Området kan benyttes til «park and ride»-funksjon, og generell parkeringsdekning for området, sammen med o_SPP.

f_SPP2– Parkeringsplasser, felles: Offentlig eid areal, inneklemt mellom vegareal, og ønskes å nytte som gjesteparkering og parkeringsareal for BAA3.

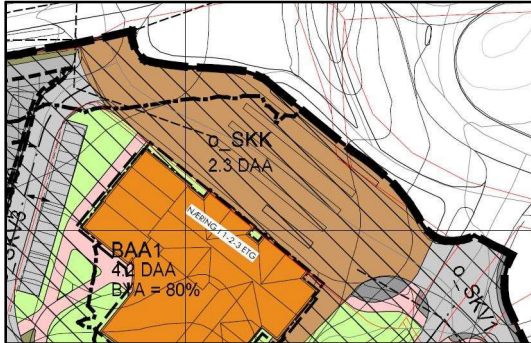


f_SPP2 i illustrasjonsplanen

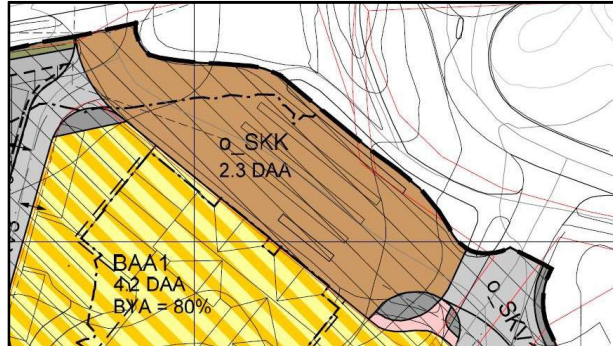


f_SPP2 i plankartet

o_SKK - kollektivknutepunkt: Formålet viderefører eksisterende regulering og dagens bruk som bussholdeplass.



o_SKK i illustrasjonsplanen



o_SKK i plankartet

o_SKV - offentlige veger: Disse vegene er hovedsakelig opparbeidet pr i dag, men plankartet tilrettelegger for noen justeringer i traseen.

f_SKV - Felles veger: Felles veger skal gi adkomst til de forskjellige delområdene.

o_SGS - Offentlig gangveg: Skal være gangareal mellom kollektivknutepunktet og vestlig del av havneområdet.

6.2.1 Bebyggelsens høyde

Det er gitt føresegn som bestemmer maksimal høyde for bygg innenfor hvert område. Bygg innenfor områdene BAA3, BAA4 og BAA5 er tenkt plassert med 1. etasje/underetasje på kotehøyde 3,6. Bygg innenfor område BAA1 og BAA2 er tenkt plassert med 1. etasje på samme kotehøyde som eksisterende tilliggende terreng.

BAA1: Bygninger kan etableres med inntil 3 etasjer. Maksimal kotehøyde for bygning er kote +20,2 + evt heissjakt/teknisk rom.

BAA2: Bygninger kan etableres med inntil 5 etasjer + inntil 2 underetasjer. Maksimal kotehøyde for bygning er kote +27,5 + evt heissjakt/teknisk rom.

BAA3: Bygninger kan etableres med inntil 2 etasjer + loftsetasje eller 1 etasje + underetasje og loftsetasje. Maksimal kotehøyde for bygning er kote +13,8.

BAA4: Bygninger kan etablerast i 3 etasjer . Maksimal kotehøyde for bygning er kote +13,8.

BAA5: Bygninger kan etablerast i inntil 3 etasjer over terreng + parkeringskjellar i underetasje.

Maksimal kotehøyde for bygning er kote +xx + evt heissjakt/teknisk rom.

YTTERLAND: BEREKNING MAX KOTEHØYDE							
OMRÅDE	UTGANGSPUNKT ETASJE	UTGANGSPUNKT KOTEHØYDE TERRENG	TILLATT ANTALL ETASJER OVER UTGANGSPUNKT	ETASJEHØYDE	HØYDETILLEGG 1 M FOR NÆRINGSETASJE	TILLEGG 1 M FOR TAK	MAX KOTEHØYDE
BAA1	1. ETG	7,7	3	3,5	1	1	20,2
BAA2	1. ETG	8	5	3,5	1	1	27,5
BAA5	UETG	3,6	4	3,5	0	1	18,6
BAA4	UETG	3,6					14,6
BAA3	UETG	3,6					13,6

6.2.2 Grad av utnytting

BAA1: Tillatt utnyttelse er 80 % BYA.
BAA2: Tillatt utnyttelse er 80 % BYA.
BAA3: Tillatt utnyttelse er 40 % BYA.
BAA4: Tillatt utnyttelse er 45 % BYA.
BAA5: Tillatt utnyttelse er 80 % BYA.

6.2.3 Antall boliger

For BAA1 er det ikke tilrettelagt for boligbebyggelse.
For BAA2 er det tilrettelagt for inntil 20 boenheter.
For BAA3 er det ikke tilrettelagt for boligbebyggelse.
For BAA4 er det tilrettelagt for inntil 8 boenheter.
For BAA5 er det tilrettelagt for inntil 32 boenheter, 22 boenheter nord for f_SKV4 og 10 boenheter sør for f_SKV4.

Det er totalt tilrettelagt for inntil 60 boenheter.

For BAA1 er det tilrettelagt for videreføring av eksisterende situasjon som er næringsdrift.
For BAA3 er det planlagt en kombinasjon av fritidsboliger og fritidsboliger for utleie der man ser for seg utleie til turister i sommersesongen. Føresegnene tilrettelegger imidlertid også for andre typer bygninger.

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Sol-/ og utsiktsforhold:

BAA1: Gode sol og utsiktsforhold.
BAA2: Planlagt bebyggelse vil få svært gode solforhold og utsiktsforhold. Man ser for seg at alle boenheter får gode private utearealer på balkonger eller tak i tillegg til felles uteoppholdsarealer både på bakken og på næringsarealets tak.
BAA3: Området vurderes til å få gode sol og utsiktsforhold.
BAA4: Området vurderes til å få gode sol og utsiktsforhold.
BAA5: Både bebyggelsen i nord og bebyggelsen i sør vil få gode solforhold og utsiktsforhold. Man ser for seg at alle boenheter får gode private utearealer på balkonger eller tak i tillegg til felles uteoppholdsarealer både på bakken og på parkeringsgarasjens tak + evt. på andre takterrasser.

Skoleveg: Det er ca 3 km avstand til skole, og man ser for seg at elevene vil benytte kollektivtransport, hvilket det er svært godt tilrettelagt for innenfor planområdet.

Butikk/post: Det er planlagt at eksisterende dagligvarebutikk videreføres innenfor planområdet.

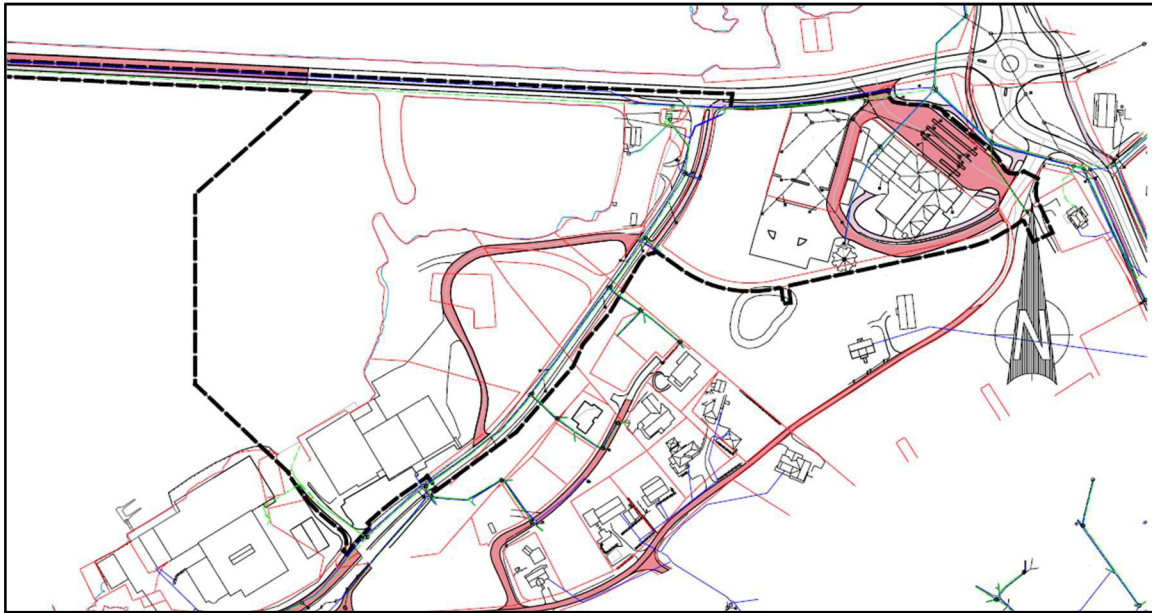
6.4 Parkering

- Antall parkeringsplasser - Med bakgrunn i at planområdet er plassert i et kollektivknutepunkt har man foreslått parkeringskrav for boliger til 1,5 p-plass pr boenhet. Parkering kan plasseres i garasje, parkeringskjeller eller på terreng. Kommuneplanen sier at parkeringsdekning for blokkbebyggelse

skal «Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/ kollektivtilbod». Sykkelparkering skal etableres i tråd med kommuneplanen.

For øvrige formål gir ikke kommuneplanen mulighet for vurdering av parkeringskrav, og føresegnene tilrettelegger derfor for parkeringsdekning i tråd med kommuneplanen for næringsformål og øvrige formål.

6.5 Tilknytning til infrastruktur



Kartutsnittet over viser eksisterende ledningsnett i området.

Det er etablert offentlig vann og avløp i planområdet. Riksheim AS har utarbeidet VA-plan som er vedlagt planforslaget, og er nærmere omtalt under punkt 6.11.

6.6 Trafikkløsning – adkomster

- 1) For BAA1 og BAA2 vil eksisterende vegløsning/adkomstveg videreføres slik de er etablert pr i dag, kun med tilpasninger til bygninger og parkeringsarealer.
- 2) For BAA3 er det planlagt tilkomst via f_SKV3 over kommunal grunn med videreføring av eksisterende veg/avkjørsel, men med en justering av traseen i forhold til dagens situasjon.
- 3) For BAA4 og BAA5 er det planlagt ny felles adkomst som skal betjene både planlagt og eksisterende bebyggelse.

6.6.1 Utforming av veger

Offentlige veger:

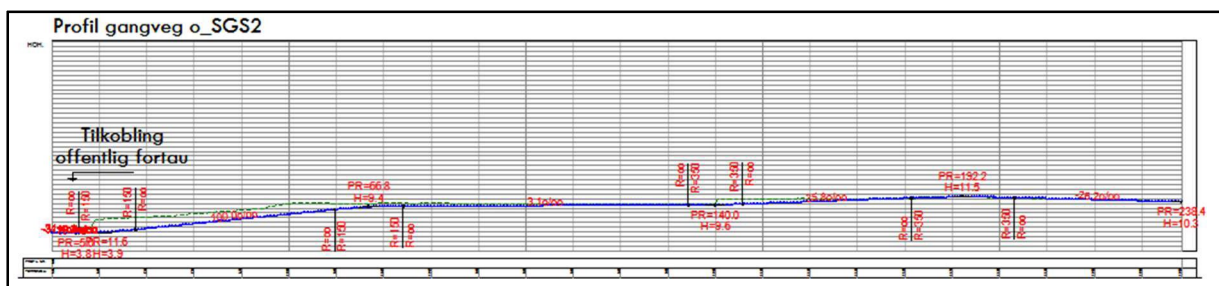
- 1) o_SKV1 er videreført i plankartet slik den er regulert pr i dag.
- 2) o_SKV2 er videreført i plankartet omtrent slik den er opparbeidet.
- 3) o_SKV3 er eksisterende fylkesveg.

- 4) o_SKV4 er videreført i plankartet slik den er opparbeidet.

Felles veger:

- 1) f_SKV1 er tilrettelagt for bruk av lastebiler i forbindelse med varelevering.
- 2) f_SKV2 er videreført som i gjeldende plan.
- 3) f_SKV3 er videreført med regulert vegbredde som i gjeldende plan.
- 4) f_SKV4 er regulert med 5 meter vegareal og 3 meter gangveg. Det er mulig å etablere vegen med en hellingsgrad på ca 1:20, men detaljprosjektering i forbindelse med byggesøknad vil avgjøre hvordan vegen blir etablert.
- 5) f_SKV5 er tilrettelagt omtrent slik den er opparbeidet pr i dag.

1) Offentlig gangveg o_SGS2 er videreført som i gjeldende plan, og gir gangforbindelse mellom kollektivknutepunktet og vestlig del av området.



Illustrasjonen over viser mulig løsning for offentlig gangveg mellom kollektivknutepunktet og vestlig del av planområdet. Terrenget er bratt og høydeforskjellen forholdsvis stor mellom øst og vest. Vi har foreslått en stigningsgrad på 1:10 der terrenget er brattest, lengst vest. Man ser for seg at det kan etableres bratt fjellskjæring mot sør.

4) Offentlig tursti langs sjøen er ikke regulert i kartet, men har sikret plassering ved regulert bestemmelsesområde. Man ser for seg at denne turstien skal etableres på kotehøyde 2.0. Dette er litt lavere enn utearealene til bebyggelsen som vil bli plassert på ca kote 3.5.

5) o_SGS5 er plassert på østsiden av o_SKV4 og vil sørge for trygg gangvegforbindelse mellom BAA1/ BAA2 og BAA3/ BAA4/ BAA5 og videre mot sørvest.

6.6.2 Krav til opparbeidelse

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til tidspunkt for opparbeiding av regulert vegareal. I tillegg er det stilt krav til etablering av offentlig tursti langs sjøen.

6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet er plassert innenfor kollektiv-knutepunktet og er dermed særdeles tilgjengelig for gående som ferdes kollektivt. Det er ellers etablert gang- og sykkelveg langs Valderøyvegen mot sentrum slik at området også er svært tilgjengelig for syklende og gående for øvrig. Internt i planområdet er det også planlagt gangveg-traséer, slik at det skal være trygt for myke trafikanter å forflytte seg innenfor området.



Kartutsnittet illustrerer ganglinjer som er dedikert til myke trafikanter med blå stiplet linje og ganglinjer på kjøreveg med grønn stiplet linje. Illustrasjonen er vedlagt.

6.6.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planforslaget tilrettelegger for at felles veger er felles for alle som er avhengig av å bruke vegen.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Planføresegnene tilrettelegger for offentlig tjenesteyting, offentlig parkeringsplass på og under terreng, offentlig kollektivknutepunkt, offentlige kjøreveger, offentlige gangveger, offentlig tursti, samt offentlig teknisk anlegg.

6.8 Universell utforming- tilgjengelige boenheter

- Man ser for seg at områdene BAA2 og BAA5 blir etablert som bebyggelse med krav til heis. Dersom områdene blir utbygget som vist i illustrasjonene, vil alle boenheter i ovennevnte områder være underlagt regelverk for tilgjengelige boenheter. Alle fellesarealer innendørs samt uteområdene vil være underlagt regelverk for universell utforming. Man ser for seg at alle lekearealer vil kunne etableres med universell adkomst og med slakk hellingsgrad på selve lekearealene.

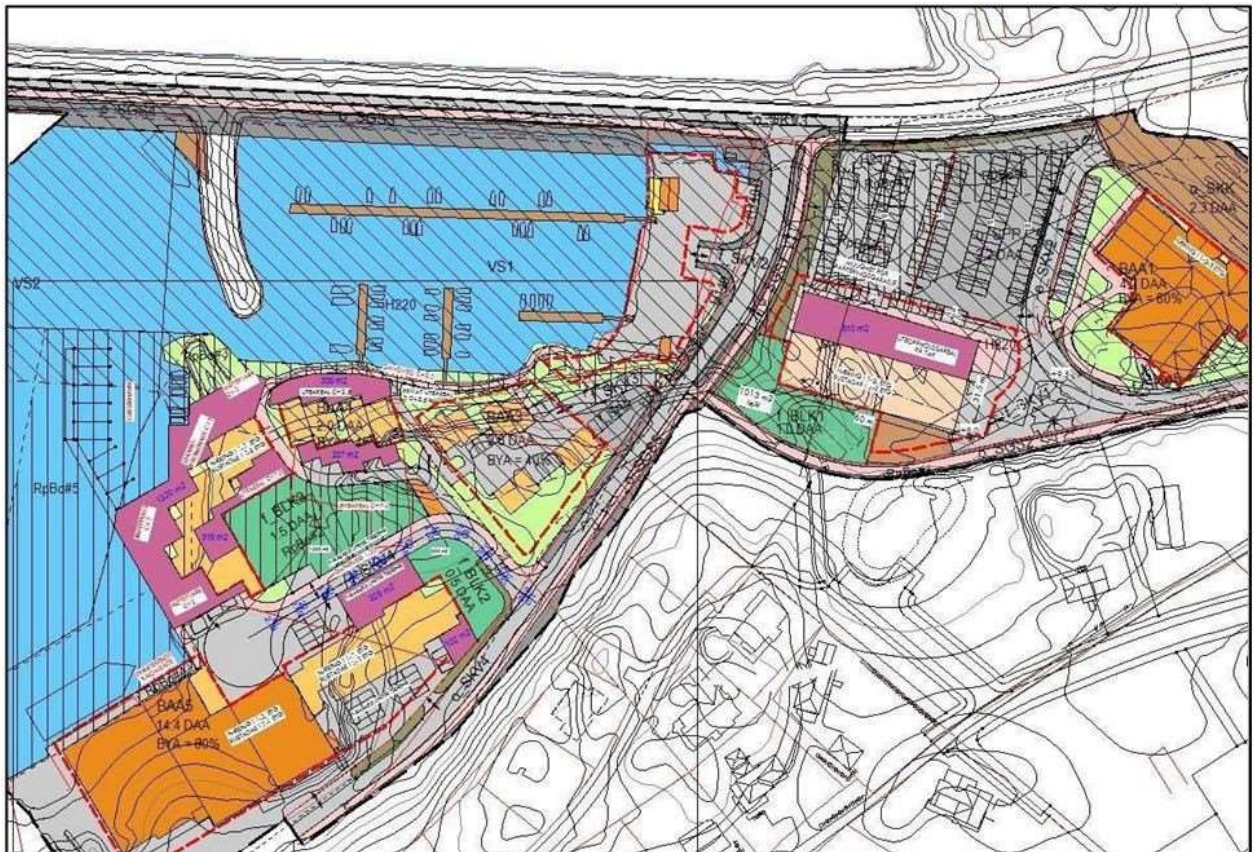
6.9 Uteoppholdsareal

• Privat og felles uteoppholdsareal

I tråd med kommuneplanens føresegner er det tilrettelagt for etablering av 10 m² privat uteoppholdsareal pluss 40 m² felles uteoppholdsareal pr boenhet for BAA2, BAA4 og BAA5.

Vi vurderer at dersom områdene blir utbygget som illustrert på planstadiet, vil BAA2 ha tilgjengelig ca 800 m2 felles uteareal, BAA4 vil ha tilgjengelig ca 457 m2, BAA5 nord vil ha tilgjengelig ca 1567 m2 og BAA sør vil ha tilgjengelig ca 427 m2. Alle er innenfor minstekravet på 40 m2 pr boenhet.

For BAA1 og BAA3 er det ikke tilrettelagt for boligformål, og derfor heller ikke beregnet uteoppholdsareal for disse områdene.



Kartutsnittet viser areal som er lagt til grunn i arealberegningen. Kartutsnittet er vedlagt i A3 format.

• Felles lekeareal

Felles lekeareal er regulert med eget formål innenfor hvert byggeområde. Arealene er planlagt som nær-lekeplasser med arealkrav i tråd med kommuneplanens føresegner, dvs 50 m2 pr boenhet og minste bredde 10 meter – for blokkbebyggelse. Føresegnene sikrer at alle bebygninger har tilgjengelig lekeareal tilsvarende 50 m2 pr boenhet. Minste størrelse på lekeplass kan være 200 m2 ved opparbeiding.

I områdene BAA1 og BAA3 er det ikke planlagt boligbebyggelse og derfor heller ikke lekeareal.

Totalt tilrettelegger planen for mer enn 4 dekar lekeareal i tillegg til felles uteoppholdsareal med 40 m2 pr boenhet hvilket utgjør 3,3 dekar.

Vurdering av arealstørrelser for lek og felles utearealer. Beregnet felles utearealer inkludert lekeareal innenfor planområdet utgjør totalt 6,3 dekar i tillegg til fellesarealene innenfor område BAA1. Man vurderer at arealstørrelsen er tilstrekkelig til å dekke behov for den type bebyggelse som

er planlagt innenfor planområdet. Man vurderer at trivelige felles uterom integrert mellom bygningene, slik det er tilrettelagt for i denne planen, ofte kan være mer brukervennlig og hyggelig enn et samla areal avsatt til leik eller friluftsmål, både med tanke på vindforhold, men også med tanke på at blokkbebyggelse er en attraktiv boform for den godt voksne del av befolkningen som ofte setter pris på sosialt samvær i gode solrike uterom og på takterrasser. Man vurderer at planområdet sannsynligvis vil bli svært ettertraktet som bolig for den eldre garde siden man ofte ønsker å bo i en bolig med heis som ikke har behov for vedlikehold når man blir eldre. Derfor vurderer vi at denne planen sannsynligvis har avsatt mer enn nok lekeareal og felles utearealer til å dekke det reelle behovet. Dette med grunnlag i at kommunen i sine føresegner til kommuneplanen har stilt svært strenge krav til arealer avsatt til lek og uteopphold.

• Solforhold 21. mars - vårjevndøgn:

Vi har foretatt en kontroll av solforhold på regulerte lekearealer vårjevndøgn kl 1500 for å avklare om det er tilstrekkelig sol på lekearealene. Her kan vi konstatere at alt lekeareal på området BAA2 har 100 % sol kl 1500 på vårjevndøgn.

For f_BLK2 er det nesten 50 % sol på vårjevndøgn kl 1500. Vi vurderer at siden terrenget skal løftes til ca kote 7 i nordvestlige del av området i forhold til dagens situasjon, er det svært sannsynlig at området vil få 50 % sol på lekearealet på vårjevndøgn. Det forutsettes at en



Illustrasjonen over viser solforhold for f_BLK1 på vårjevndøgn kl 1500. Solforholdene er svært gode



Illustrasjonen over viser solforhold for f_BLK2 på vårjevndøgn kl 1500. Eventuell tilbaketrukket 3. etasje må plasseres slik at solforholdene blir tilstrekkelig ivarettatt.



Illustrasjonen over viser solforhold for f_BLK3 på vårjevndøgn kl 1500. Eventuell tilbaketrukket 3. etasje må plasseres slik at solforholdene blir tilstrekkelig ivarettatt.

eventuell tilbaketrukket toppetasje plasseres slik at den ikke påvirker solforholdene i særlig grad.

f_BLK3 har også gode solforhold på vårjevndøgn kl 1500 med mer enn 50 % sol på arealet. Det forutsettes også her at en eventuell tilbaketrukket toppetasje plasseres slik at solforholdene ivaretas.

- Turveier: Planområdet har ingen regulerte turveger, men det blir befestet i plankart og med rekkefølgeføresegner at det skal opparbeides et offentlig gangareal langs sjøen innenfor område BAA3 og BAA4. Plassering for turstien er befestet med bestemmelsesområde i plankartet.

- Lekearealer utenfor planområdet:

PETTERSKOGEN:

Planforslaget tilrettelegger for at utbyggere innenfor område BAA2 og BAA5 skal delta i opparbeiding av kvartalslekeplassen Petterskogen. Dette er et kommunalt friareal pr i dag. Del av arealet skal planlegges samtidig med prosjektering for byggesøknad for området BAA2 og/eller BAA5, forutsatt at det omsøkes boligbebyggelse, og man ser for seg at arealet hovedsakelig skal opparbeides som en naturlekeplass. Det er tilrettelagt for at område BAA2 og BAA5 skal bidra med hver sitt tilpasset lekeapparat som skal plasseres på et lett tilgjengelig sted innenfor området, dette er fastsatt i føresegnene med rekkefølgekrav.

Kommunen har utarbeidet et avtaleforslag vedr. drift og kontroll av lekeplassen. Dette er planlagt behandlet politisk samtidig med planforslaget.



Illustrasjonen over og under viser eksempel på utrusting av naturlekeplass



VALDERVOLL:

Idrettsanlegget «Valdervoll» er plassert ca 625 meter gangavstand fra planområdet. Uteområdene har en størrelse på ca 30 dekar opparbeidet areal og et regulert areal på ca 70 dekar. I forbindelse med barnetråkkregistreringen ble området beskrevet som et svært bra samlingspunkt for barn og ungdom, spesielt for de som liker å spille fotball og deres venner.

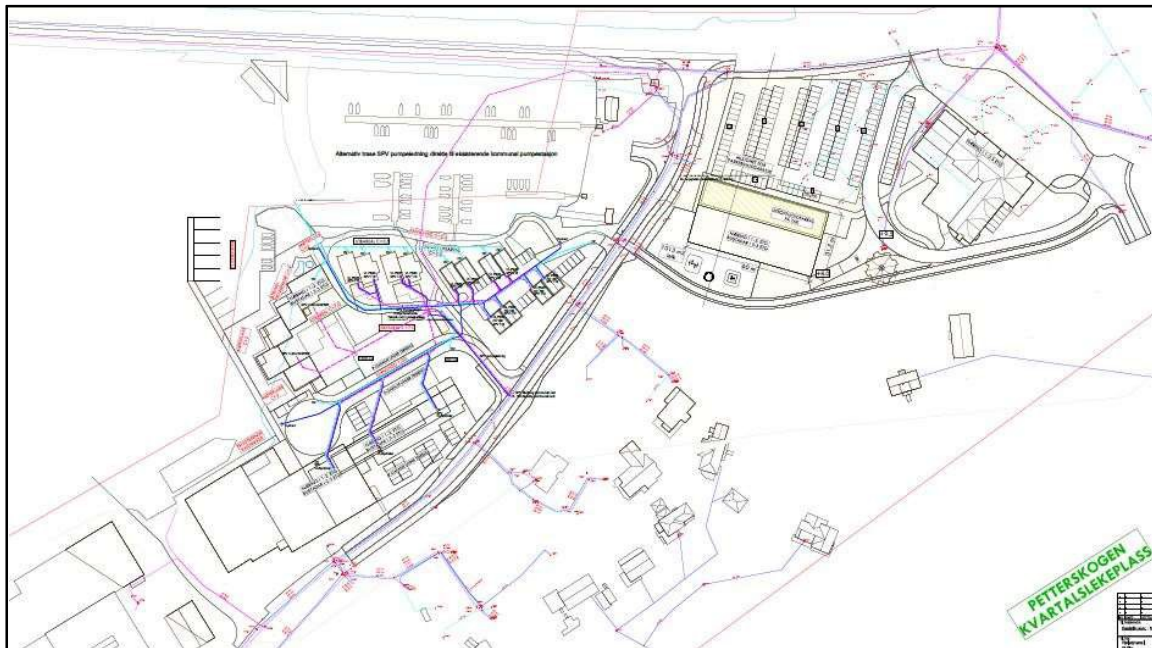
Man vurderer at Valdervoll med sin plassering er innen rekkevidde også for beboere i planområdet og kan fungere som en god møteplass og som områdelekeplass for større barn og ungdom både innenfor og utenfor planområdet. I tillegg finnes grønne arealer i nærheten som kan benyttes til fri lek for de litt større barna.



49

plassert ca 3 km fra planområdet. Man ser for seg at skoleskys vil kunne avvikles på en grei måte på grunn av områdets plassering i kollektivknutepunktet.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett



Kartutsnittet over viser eksisterende ledningsnett i området samt VA plan utarbeidet av Riksheim AS

Riksheim AS har utarbeidet VA-plan for området. Planen er utført i samsvar med VA-norm for Sunnmøre med mulighet for senere overtakelse for kommunen, forutsatt utbyggingsavtale. VA-planen følger planforslaget i eget vedlegg.

Vannforsyning: Planen forutsetter at kapasitet på slukkevann er tilstrekkelig. Ny vannkum etableres i Ytterlandsvegen og eksisterende vannledning tilknyttes. Foreløpig plassering på hydranter/brannkum er vist i kart. Området øst for Ytterlandsvegen har eksisterende tilknyttinger/klargjort for nødvendige kapasiteter.

Spillvann: Eksisterende selvfallsledning i Ytterlandsvegen er ført til pumpekum ved småbåthavnen. Det er planlagt egen pumpekum for området vest for Ytterlandsvegen, her er det ikke mulig med selvfallsledning. Kum og planlagt ledningsnett er vist i kart. Spillvann ledes til kommunal ledning hvis tilstrekkelig kapasitet, eller til kommunal pumpekum. Sjøledning kan vurderes om dette praktisk lar seg løse. Spillvann fra området øst for Ytterlandsvegen føres til selvfallsledning.

Overvann: Terrenget faller mot sjø og flomveger etableres mot sjøfront. Overvann planlegges ført til sjø ved etablering av tilstrekkelige gatesluker, forutsetter lavt forurensningsnivå. Generelt vurderes det som ikke hensiktsmessig å etablere fordrøyningsanlegg/infiltrasjonsanlegg, men ved behov kan det etableres fordrøyningsanlegg for området øst for Ytterlandsvegen under lekeareal f_BLK1.

6.12 Plan for avfallshenting/søppelsug

Kommunen har en ordning der restavfall hentes en dag i uken og papir og plast hentes 1 dag hver 4. uke. For områdene BAA1, BAA2 og BAA4 ser man for seg etablering av felles nedgravd oppsamling av husholdningsavfall for boenhetene. Oppsamlingsarealet blir regulert med eget formål, og føresegnene sikrer at selve oppsamlingsenheten kan graves ned under byggeformål. For næringsdelen ser man for seg plassering av oppsamling av avfall i nærheten av lager og lasterampe. Felles renovasjonsareal skal matrikkelføres som felles areal. For området BAA3 ser man for seg at beboerne enten triller avfallsdunker frem til oppstillingsplass for innsamling som avtales med Årim, eller at man benytter seg av ordinær hytter renovasjon på felles oppsamlingsplass ved Gjørundneset.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til opparbeiding av regulerte lekeplasser, opparbeiding av regulert gangveg (på grunn av at arealet er plassert innenfor sikkerhetssone for kulturminne RpBo#1), opparbeiding av offentlig tursti i strandlinjen (RpBo#3), opparbeiding av vegareal, støyttiltak og renovasjonsareal.

7 Konsekvensutredning

7.1 Med bakgrunn i at regulert planformål hovedsakelig er i overensstemmelse med overordnet plan og gjeldende plan for området, har man vurdert at det ikke er krav til konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer

I arbeidet med å utrede virkning i forhold til overordnede planer har vilaget en sammenstilling mellom planformål i kommuneplanen og planformål i planforslaget:

KOMMUNEPLANEN - BKBva_1b	PLANFORSLAGET - BAA1 - BAA2
Bustad	Bustadar (KUN BAA2)
Næring	Næring
Kontor	Kontor
Forretning	Forretning, detaljhandel
Off-/privat tjenesteyting	Offentlig-/privat tjenesteyting
	Hotell, overnatting, bevertning
	Parkanlegg, uteoppholdsareal

	Gangareal, parkering, veg, teknisk anlegg
--	---

KOMMUNEPLANEN - BKBva_1a	PLANFORSLAGET - BAA3-BAA4-BAA5
Bustad	Bustadar
Næring (småskala næringsverksemd)	Næring
Naust	Naust
Fritids og turistformål	Utleiehytter, aktivitetar, fritids og turistformål, overnatting, bevertning, selskapslokale
	Kiosk, salgsboder
	Fritidsbustad, rorbu
	Lager
	Uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti
	Parkering, veg, tekniske anlegg
	Offentlig-/privat tjenesteyting, treningssenter, frisør, fysioterapeut og liknande
	Kontor

Klippet fra kommuneplanen:

BKBva_1b (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, næring, kontor, forretning, offentlig eller privat tenesteyting og kontor.
BKBva_1a (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring (småskala næringsverksemd), naust og fritids- og turistformål.

BAA1: Tillatte formål for området er næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentlig eller privat tjenesteyting, hotell, overnatting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg

Dette området videreføres omtrent som i dag. Dagligvarehandel er planlagt å flytte til BAA2, men ut over dette er det næringsformål som er planlagt i området. Vi legger merke til at tilrettelegging for hotelldrift og bevertning ikke er samsvarende med kommuneplanens tilrettelegging. I og med at det er hotelldrift og bevertning i bygget pr i dag, vurderer vi at det videreføring av dagens drift ikke vil gi særlig konsekvens siden vi ikke har registrert eller kan påvise at denne driften på noen måte er i konflikt i forhold til omgivelsene. De øvrige formålene vi tilrettelegger for kan vi heller ikke se vil gi negativ virkning for omgivelsene, tvert imot vurderer vi at formålene parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg og teknisk anlegg vil gi positive virkninger innenfor området.

BAA2: Tillatte formål for området er bustadar samt næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering på og under terreng, veg, og tekniske anlegg.

Dette området har samme muligheter som BAA1 når det gjelder mulighet for næringsdrift. I tillegg kan det etableres boliger her. Området er plassert tett ved BAA1, og vi vurderer at videreføring av næringsaktiviteter som allerede finnes i området ikke vil gi særlig virkning for omgivelsene, og at det derfor heller ikke gir særlig konsekvens i forhold til overordnet plan.

BAA3: Tillatte formål for området er naust, fritidsbustad, rorbu, lager, næring, utleiehytter, kiosk, salgsboder, tilrettelegging for aktiviteter og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Vi vurderer at formålene stort sett samsvarer med kommuneplanens formål småskala næringsvirksomhet, i tillegg til formålet fritidsbustad og rorbu, som igjen kan kombineres med formålet fritids- og turistformål. Med bakgrunn i dette vurderer vi at tilrettelegging vil gi liten konsekvens i forhold til overordnede planer.

BAA4: Tillatte formål for området er boligformål. Vi vurderer at formålet er i tråd med overordnet plan og derfor ikke gir konsekvens.

BAA5: Tillatte formål for området er bustadar samt næringsareal og areal for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning, selskapslokale, treningssenter, frisør, fysioterapeut og liknande.

Vi vurderer at eksisterende bygg allerede har flere av næringstypene det tilrettelegges for i denne planen. Dette vitner om at området allerede før kommuneplanen ble godkjent var i utvikling mot å bli et næringssenter med variasjon i type næring, men at dette ikke er blitt fanget opp av kommunen i tilstrekkelig grad. I tillegg legges det til rette for blant annet overnatting og bevertning, hvilket kan plasseres innenfor fritids- og turistformål. Med grunnlag i sistnevnte, samt med grunnlag i at området allerede har de fleste av næringstypene det tilrettelegges for, vurderer vi at forslaget ikke vil gi konsekvens i særlig grad i forhold til overordnet plan.

8.2 Landskap

For området BAA1 foreligger det ikke planer om endring av landskapet i forbindelse med gjennomføring av planen. Hovedsaklig er det planlagt etablering av lekearealer i dette området som et ledd i tilrettelegging for nye boliger innenfor BAA1 og BAA2.

I området BAA2 er det pr i dag etablert p-plass over deler av byggeområdet. For øvrig er landskapet noe bratt mot den eksisterende kommunale vegen Ytterlandshamna. Man ser for seg at ny bebyggelse blir plassert med 1. etasje omtrent i eksisterende terreng høyde ved p-plassen, og at deler av parkeringsareal blir plassert i felles garasje/ parkeringsanlegg hovedsakelig under eksisterende terreng høyde. Parkeringsgarasjen kan muligens få synlig fasade mot vest. Eksisterende terreng rundt nye bygninger i dette området vil antakelig ikke bli særlig endret i forhold til dagens situasjon.

Grunnkartet er ikke oppdatert i forhold til terrenget i planområdets vestlige del, særlig i området BAA3. I dette området er det den senere tid tatt ut masse, slik at terrenget er planert til en lavere høyde enn opprinnelig terreng, estimert til kote 2.0-3.5 skrående oppover mot vegen Ytterlandshamna.

For området BAA3 ser man for seg at terrenget etter utbygging vil få en høyde på ca 3.5, dvs en del lavere plassert enn opprinnelig terreng ville tilrettelagt for. Landskapet ser ut som et masseuttak i dag, og bebyggelse som planlagt vil utgjøre en estetisk forbedring i landskapet.

Området BAA4 nord er planlagt utbygget på en slik måte at dersom man vurderer utbygging i forhold til opprinnelig terreng, ville man vurdert at sørøstlig del av planlagt parkeringskjeller i nord ville blitt plassert under terrenget. Siden deler av terrenget er fjernet vurderer man at utbygging og etablering av uteområder vil medføre at området vil endres fra å være et masseuttak med store sår i landskapet til å fremstå som et opparbeidet og bebygget område med innslag av grønne områder som blir avsatt til lekearealer og felles uteoppholdsarealer i omtrent samme høyde som opprinnelig terreng samt på garasjetak.

For terrenget ved planlagt bygning i område BAA4 sør vurderer man at underetasje vil bli plassert under eksisterende terreng, og arealet sør for bygningen vil videreføres med samme høyde som i dag, da som parkeringsareal og lekeareal.

Offentlig tursti som skal opparbeides langs sjøen, er planlagt plassert på kote 2, både i området BAA3 og BAA4. Dette vil medføre at turstien og terrenget sør for turstien vil få et naturlig skille, siden nye uteplasser langs nye bygninger sannsynligvis vil bli plassert på ca kote 3.5.

8.3 Stedets karakter vil bli betydelig endret i forhold til dagens situasjon, men utbygging både av dette området og naboområdet i sørvest har vært planlagt i overordnet plan, som også har satt rammene for høyde og mulig størrelse for bygningene.

Når planområdet BAA2 er ferdig utbygget er arealet endret fra å være del av kollektivknutepunkt med dagligvare, hotell etc. og parkeringsareal, til å være et moderne nærings- og boligområde med blant annet dagligvare, tjenesteyting og parkeringsgarasje. Vår vurdering er at stedets karakter blir endret som forventet ut fra de overordnede rammene som er satt for området.

8.4 Byform og estetikk – Planområdet vil etter gjennomføring av planen endres fra å ha mye ubebygget areal der deler av arealet har sår i landskapet etter masseuttak, til å bli bebygget med en stor grad av større bygninger, i tillegg til noen få mindre frittliggende enheter. Vår vurdering er at utbygging er som forventet ut fra de overordnede rammene som er satt for området.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Arealet som har sikkerhetssone for kulturminne rekker så vidt innenfor planområdet i området som pr i dag er regulert til gangveg. Man har foreslått å videreføre formålet gangveg i dette området, og har foreslått å merke arealet som RpBo-område. I og med at dette kulturminnet er håndtert innenfor planarbeidet for naboarealet i sør er det planlagt å søke dispensasjon fra Riksantikvaren før utbygging.

For øvrig er det ikke registreringer av kulturminner innenfor planområdet. Vi vurderer at gjennomføring av planen vil gi liten virkning under forutsetning av at kulturminnemyndighetene godkjenner inngrep i sikkerhetssonen før arealet blir nytta som regulert.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Søk i databasen nevnt over har gitt negativt resultat i alle kategorier, dvs ingen registrerte forhold.

Planområdet er i tillegg lett tilgjengelig og sentralt plassert i nærheten av eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

*«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)
Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

*«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

Kommuneplanen legger til rette for ny bebyggelse i planområdet, og vår vurdering er at planlagt bebyggelse er tråd med overordnet plan. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området har ikke vært i bruk som rekreasjonsområde unntatt arealet som videreføres som småbåthavn, og sistnevnte område endres ikke. Byggeområdene for øvrig vil bli tilrettelagt med uteoppholdsarealer og gangarealer for både fastboende og for turister, og man vurderer derfor at gjennomføring av planen vil medvirke til bedre forhold for rekreasjonsbruk, dvs positiv virkning.

8.8 Uteområder

Positiv virkning siden en stor del av områdets eksisterende uteområder er planlagt opparbeidet som gode og brukbare uteoppholdsarealer. Arealene ved sjøen blir opparbeidet med gangtrase og utearealer, slik at det blir totalt sett en kraftig forbedring i forhold til dagens situasjon når det gjelder uteområder etter gjennomføring av planen.

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold –Nye adkomstveger er regulert inn i plankartet. I tillegg skal eksisterende vegsystem benyttes videre.
- Trafikkøkning/reduksjon –Med tilrettelegging for inntil 60 nye boenheter er det klart at det vil bli trafikkøkning i området, særlig i forbindelse med transport til skole og arbeid. Man vurderer i den forbindelse at det er svært positivt med nærhet til kollektivknutepunkt, slik at mulighet for begrensnig av bilkjøring blir til stede, avhengig av rutetilbudet i kollektivtrafikken. Man ser også for seg at fremtidig mulighet for hurtigbåtanløp til planområdet vil bidra til reduksjon av biltrafikk fra området. Overordnet vurderer man at ovennevnte forhold medvirker til at virkning ved gjennomføring av planen blir positiv sett i forhold til gitte rammer for området.
- Kollektivtilbud – Positiv virkning. Nye beboere kan benytte eksisterende kollektivtilbud. Gjennomføring av planen vil også kunne bidra til nye muligheter i forhold til mulighet for etablering av for eksempel rutebåtanløp i havna ved BAA4.

8.10 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging – Virkning ved gjennomføring av planen blir at beboere innenfor planområdet får dedikerte nærlekeplasser med en størrelse i tråd med kommunens norm for denne type bebyggelsesområder.

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Utbygging av planområdet med det tillatte antall boenheter vil bidra til en økning i antall skolebarn innenfor kretsen. Man vurderer samtidig at boenhetene blir svært attraktive for personer som ikke er småbarnsforeldre, rett og slett fordi det ifølge tradisjonen er mange som ønsker å bo i leilighet når de når en viss alder for å slippe ansvar for vedlikehold av hage og hus. Vi har ikke kjennskap til begrensninger i skolekapasitet for dette området i forbindelse med varsling av oppstart detaljregulering. Man vurderer med dette at gjennomføring av planen vil gi middels virkning i forhold til skolekapasitet.

- Barnehagekapasitet - Utbygging av planområdet med det tillatte antall boenheter vil bidra til en økning i antall barnehagebarn. Barnehager er ikke bundet av kretser på samme måte som barneskolene, slik at kapasiteten kan vurderes samlet. Noen barnehager ønsker å utvide driften i tråd med økt behov, og vi vurderer at behov for økt kapasitet må vurderes av kommunen årlig i takt med gjennomføring av planen. Man vurderer med dette at gjennomføring av planen vil gi middels virkning i forhold til barnehagekapasitet.

8.12 Universell tilgjengelighet

Man ser for seg at de fleste utendørsarealene, både felles uteoppholdsarealer og regulerte lekearealer, vil kunne opparbeides slik at de vil være tilgjengelige for alle, dvs med en tilkomst med hellingsgrad på mellom 1:15 og 1:20. Videre vurderer vi at hoveddelen av planlagt bebyggelse vil bli etablert i tråd med forskriften, dvs med heis til alle boenheter. Også arealet BAA3 kan etableres med tilgjengelig inngangsparti. Generelt vil etablering av boliger i området gi en positiv virkning i forhold til universell tilgjengelighet.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Etablering av ny næringsbebyggelse og ny boligbebyggelse vil kreve økt energiforsyning. Bygningene vil ellers bli bygget i henhold til gjeldende krav i tek17, og energiforbruk vil være i tråd med gjeldende normer. Mørenett har oversendt kart med sine anlegg i området i forbindelse med varsel om oppstart. Planføresegnene tilrettelegger for etablering av trafo innenfor planområdet der det er behov for dette. Med grunnlag i ovennevnte vurderer vi at gjennomføring av planen ikke gir vesentlig virkning i forhold til energibehov og energiforbruk.

8.14 ROS

- Rasfare – Ingen virkning jfr kap. 5
- Flomfare– Føresegner inneholder bestemmelse som sikrer laveste kotehøyde for overkant gulv på 3.6 m for bebyggelse som ikke er bygget for å tåle flom. Kommunen har i gjeldende kommuneplan fastsatt følgende: «Bygg og konstruksjonar i strandsona med topp golv på kote 3,5 m og lågare skal dimensjonerast for å tåle bølger ved stormflo og havnivåstigning.» Man har derfor i

planføresegnene fastsatt kotehøyde 3.6 som laveste tillatte kotehøyde for planlagt boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Kommunen har oppgitt at følgende beregning er lagt til grunn for den fastsatte laveste kotehøyden:

- ❖ *TEK17 kap. 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger, § 7-2 Sikkerhet mot flom og stormflo*

Tabell: Sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område

Her går det fram at tiltaket er i klasse F2 – middels konsekvens – største nominelle årlige sannsynlighet er 1/200

- ❖ Havnivåstigning og stormflo –samfunnssikkerhet i kommunal planlegging
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 2016

I vedlegg tabell 6 går det fram, for Giske kommune-Valderhaugstranda, at returnivå stormflo ved 200-års hendelse er 1,88 m og havnivåstigning med klimapåslag er 0,76 m.

I vedlegg tabell 18 er nytta 3 cm i fråtrekk, verdien for Ålesund kommune, som justering for kartgrunnlag NN1954.

200-års hendelse:	+ 1,88 m
Havnivåforskjell:	+ 0,76 m
Justering for kartgrunnlag:	- 0,03 m
<u>Anslått bølgehøgde (lokalt påslag):</u>	<u>+ 0,80 m</u>
	<u>= 3,49 m</u>

Utklippet over viser kommunens beregning av kotehøyde for flomfarsone.

Med grunnlag i ovennevnte vurderer man at gjennomføring av planen ikke får særlig virkning i forhold til flomfare.

- Vind– Føresegn sikrer prosjektering med tilstrekkelig vindlast. Dette medfører at gjennomføring av planen ikke får særlig virkning.
- Støy– Støyvurdering dokumenterer og sikrer at lekearealer og boenheter etableres i tråd med gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette vurderer man at gjennomføring av planen ikke gir særlig virkning i forhold til støyproblematikk.
- Luftforurensning– Ingen virkning jfr kap. 5
- Forurensning i grunnen– Ingen virkning jfr kap. 5

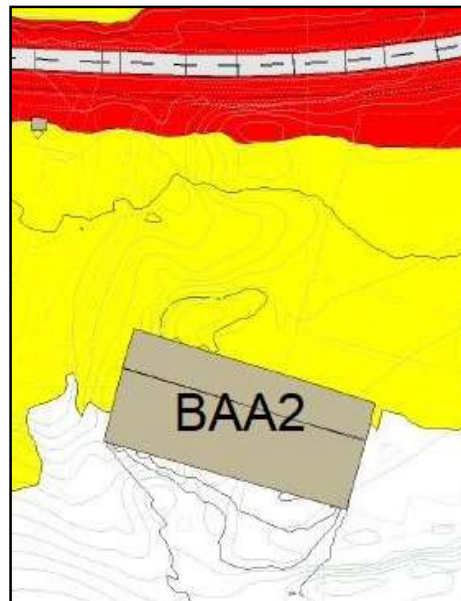
- Beredskap og ulykkesrisiko– Ingen virkning jfr kap. 5

8.14.1 Støyvurdering:

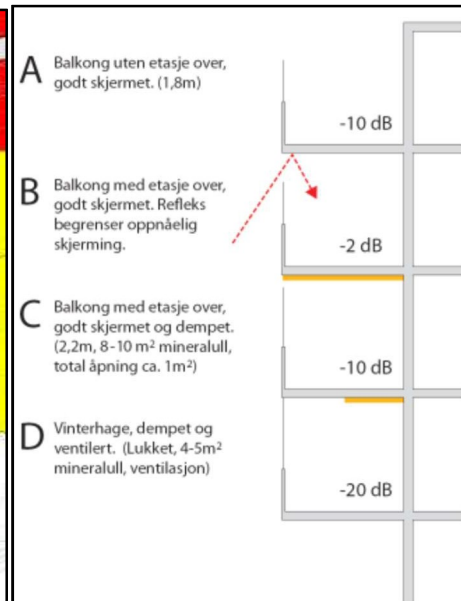
Etter offentlig høring er illustrasjonsplanen justert, og støyvurderingen er oppdatert i tråd med endret planlagt situasjon.

Støyvurderingen viser at boligareal innenfor område BAA2 og BAA4 blir påvirket av støy fra vegtrafikk.

Boligareal på BAA5 er ikke påvirket av vegtrafikkstøy. Innenfor BAA1 og BAA3 er det ikke tilrettelagt for boligareal, og uteplasser for disse områdene er derfor ikke vurdert i forhold til støy.

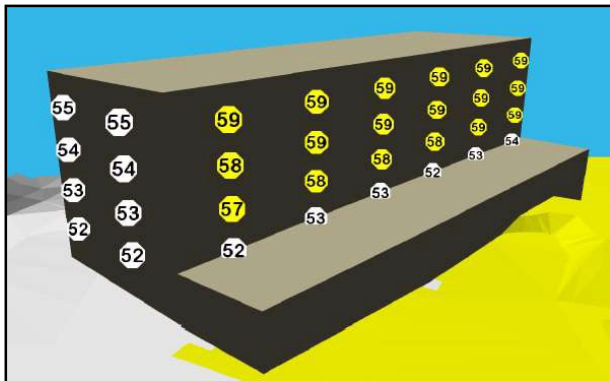


Støykart for BAA2



Mulige løsninger for støyskjerming på balkong/svalgang på nordsiden av BAA2

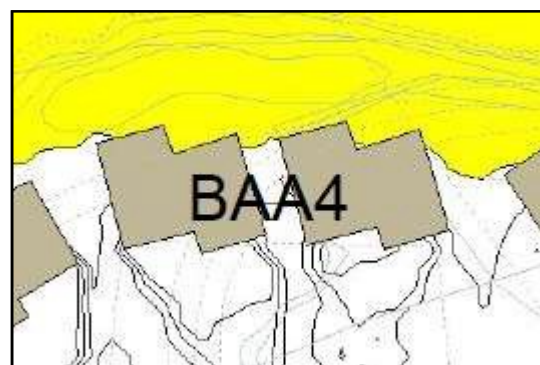
BAA2: Notatet viser videre at alle etasjer på BAA2 kan støyskjermes ved lokal skjerming på eventuelle balkonger mot nord og ved bruk av vinduer med lydkrav i tillegg til normal yttervegg uten ventiler i gul støysone. Det er behov for detaljert beregning av fasadeisolasjon ved



BAA2- PUNKTBREGNINGER

detaljprosjektering. Alle leiligheter er planlagt som gjennomgående boenheter. Føresegnene sikrer at innglasset balkong ikke kan medregnes som uteareal. Det er planlagt private uteplasser på balkonger mot syd.

BAA4: For BAA4 viser støykartet at det er kun er nordlig side av byggene som er påvirket av gul støysone, slik at krav til hvit sone er innfridd på 2 av 3 vegger for hver boenhet.



Støykart for BAA4

Vår vurdering er at området kan bebygges slik det er planlagt. Støyvurderingen i sin helhet er vedlagt planforslaget. Det er planlagt private uteplasser mot sør.

Planføresegnene gir følgende krav i forhold til etablering av boliger i gul støysone:



BAA4-PUNKTBREGNINGER

§6.2 Støysone, gul (H220)

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) tilfredsstilles. Krav til støynivå for stille side på felles og privat uteoppholdsareal er 55 dB. Innglasa balkong kan ikke medreknes som uteoppholdsareal.
- For alle leiligheter skal minimum 50 % av tal på rom til støvfølsamt bruksformål inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) tilfredsstilles og tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle bueiningar kor eit eller fleire rom til støvfølsam bruksformål berre har vinduer mot støyutsett side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Felles uteareal / leikeplass skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt, maksimal L_{den} 55 dB.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Grenseverdiene for innendørs støynivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt.

§6.3 Støysone rød (H210)

- Det skal ikke etablerast tiltak innanfor rød støysone.

8.15 Jordressurser/landbruk– Ingen virkning jfr kap. 5

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Vann og avløp er planlagt løst i samsvar med vedlagte VA-plan utarbeidet av Riksheim AS. Løsningen innebærer både selvføllsledning og pumpekum, samt tilknytning til eksisterende kommunalt anlegg for vann og avløp. Løsning for håndtering av overvann er beskrevet i VA-planen. Planlagte løsninger ser ut til å være gode og gjennomføring av planen vurderes til ikke å medføre særlige virkninger.

- Trafo– Tilkobling til eksisterende – ingen kjent virkning jf. Kap. 5.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Man ser for seg at det kan søkes om kommunal overtakelse av nye offentlige veger og deler av teknisk infrastruktur.

8.18 Interessemotsetninger

Siden kommuneplanen er endelig godkjent, har man valgt å forholde seg til denne i planarbeidet, og tillatt samme antall etasjer som kommuneplanen tilrettelegger for i hoveddelen av planområdet, samt tillatt kombinasjonsformål inkludert boligformål i strandsona.

8.19 Avveining av virkninger

Planforslaget tilrettelegger for etablering av inntil 60 nye boenheter innenfor planområdet, som er tilrettelagt som kollektivknutepunkt i kommuneplanen. Man vurderer at arealutnyttningen er god, og at arealbruken for øvrig stort sett er i tråd med overordnet plan. Vi vurderer at det innenfor planområdet ikke foreligger naturfarer eller andre forhold som ikke kan løses på en god måte. Planen tilrettelegger for økt bruk av kollektivsambandet der det også vil være praktisk mulig å etablere kai for hurtigbåtanløp. Planforslaget vurderes å utgjøre en positiv virkning, særlig i forhold til nye boenheter, i forhold til handel og næringsvirksomhet, og i forhold til turisme.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader til oppstart av planarbeidet

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

- 1) *Forutsetter at strandsona ikke blir privatisert og at det blir byggegrense mot sjø som tilrettelegger for allmenn tilgjengelighet mellom boliger og sjø.*
- 2) *Minner om at ROS-analyse må utarbeides.*
- 3) *Forutsetter at barn og unges interesser blir ivarettatt, viser til gitte retningslinjer. Planen skal sikre etablering av leikeplass ved rekkefølgekrav ved etablering av 5 eller flere boenheter. Planbeskrivelsen skal utrede virkninger planen vil få for barn og unge og gi oversikt over leikeareal i området.*
- 4) *Eventuelle støytiltak skal innarbeides i plankart og føresegner.*

Kommentar:

- 1) Plankart og føresegner sikrer etablering av gangareal i strandlinja som blir tilgjengelig for allmennheten.
- 2) ROS-analyse er implementert i planbeskrivelsen og det er vedlagt sjekkliste for ROS.
- 3) Plankart og føresegner sikrer at alle boenheter har tilgang til en nærlekeplass i tråd med kommuneplanens føresegner. Planbeskrivelsen beskriver virkninger i forhold til barn og unge ved gjennomføring av planen, samt illustrerer plassering for regulerte lekearealer i nærområdet.

- 4) Støysituasjonen er utredet og støyvurdering beskriver at det er mulig å skjerme både bygninger og lekeareal uavhengig av hverandre.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

- 1) *Vurderer at 1900m² detaljhandel på Ytterland kan være for høyt, da det vil kunne ha negative konsekvenser for etablering av nytt kommunesenter på Gjøsundet. Varsler at fylkeskommunen vil fremme motsegn dersom planprosessen viser at slike konsekvenser er reelle. Forutsetter at føringane i kommuneplan vil være fastsatt før slutføring av detaljreguleringen.*
- 2) *Barn og unge må sikres tilstrekkelig uteareal for opphold og leik utendørs. Viser til kommunens utkast til norm for leikeareal og friområder. Minner om at leikeareal skal ha minimum 10 meters bredde og vurderer at uteoppholdsareal ikke bør være vesentlig smalere enn 10 meter. Råder til at areal til biltrafikk og parkering blir skilt fra areal til ferdsel mellom bolig, uteareal og leikeplass. Gir råd vedr. boligtyper/uteareal. Gir råd vedr. hvor mye sol det bør være på leikeareal og uteareal ved vårjevndøgn kl 1500. Gir info vedr. vanlige tidspunkt for vurdering av solforhold andre årstider + info vedr. utforming av leikeplasser. Motsegn til planforslaget vil bli vurdert dersom kommune ikke har sikra tilstrekkelige og egnede arealer for uteopphold og leik.*
- 3) *Minner om varslingsplikten dersom det blir oppdaget automatisk freda kulturminne under opparbeiding. Ikke krav til arkeologisk registrering i området.*

Kommentar:

- 1) For næringsareal innenfor planområdet gjelder kommuneplanens føreseger.
- 2) Nærlekeplasser er regulert inn i plankartet i tråd med kommuneplanen krav til arealstørrelse. Felles uteoppholdsareal er beregnet i tråd med kommuneplanens krav til arealstørrelse. Når det gjelder kommuneplanens krav til områdelekeplass, vurderer man at idrettsanlegget Valdervoll kan brukes som områdelekeplass for planområdet siden dette allerede er en anerkjent møteplass for nærområdet med tilstrekkelig størrelse. Sol skjema for lekeplasser med beregning av solforhold på vårjevndøgn kl 1500 er implementert i planbeskrivelsen og viser at alle byggeområder støtter kravet til sol på vårjevndøgn.
- 3) Det er tatt inn en paragraf som sikrer varsling av automatisk freda kulturminner hvis disse blir oppdaget under graving.

Statens vegvesen:

- 1) *Minner om at kryss og avkjørsler må etableres i tråd med håndbøker og normaler.*
- 2) *Planen må tilrettelegge for gode løsninger for mye trafikanter.*
- 3) *Ønsker å sette av sideterreng langs FV 658 for å etablere tilstrekkelig trygghetssone og ber om at grense for vegformål blir lagt 8 meter fra kjørebane kant med bakgrunn i fartsgrensa på 80 km/t.*
- 4) *Det må tas hensyn til støy i tråd med regelverk T-1442.*

Kommentar:

- 1) Kryss og avkjørsler er regulert i tråd med anvisninger i håndbøker.

- 2) Det er regulert inn fortau fra arealene i vest og frem til kollektivknutepunktet. Fortauet passerer planlagt nybygg i nordøst, og vil bli knyttet sammen med gangvegareal innenfor byggeområdet.
- 3) Sideterreng er avsatt, og formålsgrense for veg er plassert 8 meter fra kjørebane kant.
- 4) Støyvurdering er utarbeidet og rød og gul støygrense er lagt inn i plankartet.

NVE:

Ingen innspill.

Kystverket:

- *Gir råd dersom plangrensen skulle bli utvidet til å inkludere sjøareal.*
- *Vurderer at det i planarbeidet må vurderes om et er behov for vurdering av sikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i tilstøtende sjøområder og hva de påregnelige konsekvensene vil være for næringsinteresser, samfunn og natur.*

Kommentar: Plangrensen inkluderer sjøareal i tråd med overordnet plan, men det er kun planlagt en begrenset utfylling i sjø. Når det gjelder spørsmål om forurensningsfare i sjøen, vurderer vi at eventuelle konsekvensene hovedsakelig vil påvirke sjødelen av planområdet på lik linje med øvrige sjøarealer i kommunen. Det er ingen regulerte naturarealer innenfor planområdet. Man vurderer at det i forbindelse med dette planarbeidet ikke er behov for vurdering av sikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i tilstøtende sjøområder fordi dette forholdet er vurdert på overordnet nivå som for kommunen for øvrig.

Miljø og kultur – Giske kommune:

- *Positiv til utvikling av kommunen.*
- *Minner om behov for grønne korridorer som kan stimulere til økt andel myke trafikanter.*
- *Ber om at det sikres gode tilkobling mellom gang og sykkelveger i planområdet spesielt bort mot Valdervoll, vestover mot Giske, inn mot eksisterende boligområde og dagens småbåthavn.*
- *Gir råd vedr. plassering av offentlige uteområder.*
- *Minner om at småbåthavna er registrert som viktig friluftsområde og ber om at båtfolket, de som bader og myke trafikanter blir ivaretatt.*
- *Behov for båtutslipp/-kjøring bør ivaretas.*
- *Undrer på om det kan være mulig å få etablert fiskeplasser med universell utforming.*
- *Allmennheten må uansett sikres tilkomst til strandsonen.*

Kommentar: Tilrettelegging for grønne korridorer og myke trafikanter er ivaretatt og fremgår av illustrasjoner som er implementert i plandokumentene. Småbåthavnen videreføres som i dag. Når det gjelder etablering av fiskeplasser med universell utforming, vurderer vi at dette vil kunne gjennomføres dersom planen etableres som foreslått. Allmennheten er sikret tilkomst til strandsonen ved at det er avsatt areal for plassering av offentlig gangareal i strandsonen i tillegg til at det er gitt en rekkefølgeføresegn som sikrer opparbeiding av turstien her.

Barnerepresentant:

- *Må legge til rette for gode forbindelser for myke trafikanter. Trygge løsninger for mjukferdsel*
- *Gang og sykkelveg fra Skjongholmen bør fortsette i Ytterlandsområdet mot Skjong, Valdervoll og Ytterland.*
- *Skjong barnehages turrute registrert i barnetråkk må tas hensyn til.*
- *Behov for mer oversiktlig adkomst mot bussterminalen for barn og unge fra Skjongsida.*
- *Gode vilkår for parkering av sykler både for ansatte og besøkende i området.*
- *Kommunenes lekeplassnorm må legges til grunn og må sees i sammenheng med areal i nærområdet.*
- *Viser til barnetråkkregistreringene og ber om at det i nærheten av avmerket område for leik blir lagt til rette for leikeapparat/møteplass/varierte fysisk aktivitet.*
- *Bør legges til rette for gode koblinger mellom planområdet og nærområder som blir brukt til tur/rekreasjon.*
- *Parkering for bevegelseshemma i nærheten av turveger.*
- *Tilrettelegging for uformelle møteplasser flere steder innenfor området med bord, benker og beplantning.*

Kommentar: Planforslaget tilrettelegger for gangvegssystem som knytter sammen hele planområdet, inkludert arealet langs sjøen. Skjong barnehages turrute vil etter gjennomføring av planen legges via den planlagte turstien langs sjøen. Planføresegnene sikrer etablering av parkeringsareal for sykler. Lekeplassnormen er lagt til grunn ved etablering av lekearealer, og vi har vurdert grønne arealer i nærområdet i den sammenheng. Vi har lagt til rette for mye lekeareal i området der det er registrert område brukt til leik i barnetråkkregistreringene. Vi forholder oss ellers kun til arealene innenfor planområdet men har tilrettelagt for trygg ferdsel gjennom hele planområdet for myke trafikanter. Parkering for bevegelseshemma vil generelt bli etablert i tråd med overordnede krav. Dersom det blir etablert boliger i planområdet vil dette medføre etablering av gode felles utearealer. Det er sannsynlig at samme vil skje dersom det blir etablert kun næringsbebyggelse, siden turisme og besøkende generelt vil få økt trivsel ved slike etableringer.

Folkehelsekoordinator:

- *Flott område og positivt med helhetlig planlegging av både havn, næring, parkering, butikk/forretning, bustad og rorbu/naust. Ønsker å plassere mye av parkeringsplassene under bakken. Ønsker ikke store og asfalterte flater.*
- *Planen må sees i sammenheng med Ytterland Park særlig med hensyn til trafikk/vegssystem.*
- *Foreslår gangbru til Litleholmen.*
- *Vurderer at området kan bli attraktivt som boligområde forutsatt godt utforma uterom. Uterom integrert mellom bygninger og havet kan være like naturlig som et samla eget areal for uteopphold. Med god belysning vil området framstå som trygt. Området vil kunne bli et attraktivt område å oppholds seg i uavhengig av om her blir boliger eller ikke pga muligheter for fiske, spise is, se på båter, gå tur etc.*
- *Vurderer at redusert fartsgrense på fylkesvegen ville vært positivt med tanke på støy, trivsel og trygghet for myk ferdsel.*
- *Må se på ferdselsårer for myke trafikanter for å øke sjansen for at flere vil gå eller sykle.*

Kommentar: Planen tilrettelegger for etablering av inntil 2 etasjer under bakken til parkeringsareal, men man har vurdert at det i tillegg til dette vil være behov for en del parkering på bakkenivå, og har derfor tilrettelagt for dette i den nordlige delen av planområdet. Ytterland Park ønsker å være adskilt fra denne planen, og man har ikke planlagt felles veger med naboplanen. Litleholmen er plassert utenfor planområdet, og man har derfor ikke vurdert gangbru i denne planen. Man vurderer at det er mulig å opparbeide gode uterom jf. illustrasjonene som er vedlagt planforslaget. Redusert fartsgrense hadde vært svært positivt for planområdet, men dette er utenfor vår myndighet til å foreslå. Ferdselsårer for myke trafikanter er regulert inn i plankartet i tillegg til gangvegssystemer innenfor byggeområdene.

Mørenett: *Har ingen merknader til planen men sender kart som viser deres anlegg i området.*

Kommentar: Merknaden er notert, og kartet er implementert i planbeskrivelsen

Årim: *Gir generelle råd vedr. renovasjonsløsninger og vil gi konkrete råd i forbindelse med utarbeiding av renovasjonsteknisk plan.*

Kommentar: Innspillet er notert, og renovasjonsteknisk plan vil bli utarbeidet i forbindelse med byggesøknad.

Harry Blomvik:

Informerer om at det er planlagt verksteddrift i egen seksjon, og at planen må ivareta dette forhold. Har spørsmål vedr. formålene næring og industri og hva disse tilrettelegger for i planen.

Kommentar: Planføresegnene tilrettelegger for at eksisterende verksteddrift kan videreføres i samme form som i dag.

Mona Ytterland:

Vurderer at den varslede planen vil grense til planen «Ytterland Park» og ber om at planene i fortsettelsen blir 2 uavhengige planer.

Kommentar: Planene blir utarbeidet hver for seg.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget tilrettelegger for etablering av et nytt kombinert bolig- og næringsområde der deler av utearealene får en parkmessig opparbeiding med god tilrettelegging for myke trafikanter og offentlig kommunikasjon. Innenfor planområdet kan det etableres offentlig gangveg, havn for passasjertrafikk, gjestebrygger med sanitærfasiliteter, sjøbadanlegg, restauranter, hotell og overnatting, fritidsboliger eller rorbuer for overnatting, dagligvarebutikker og annen handelsvirksomhet, offentlig og/eller privat tjenesteyting. I tillegg gir reguleringsplanen åpning for etablering av parkeringsplasser på og under terreng, både i o_SPP og f_SPP1. Disse områdene legger til rette for «park and ride»-funksjon. Området er plassert solrikt og med gode utsiktsforhold i forhold til sjø og natur, og gir mulighet til å kunne bidra i forhold til turisme i tillegg til å gi fastboende et godt botilbud. Vår vurdering er at denne planen vil utgjøre et positivt tilskudd for kommunen.

Ålesund, 14.09.18

Rev. 29.10.18, rev. 18.12.19, rev 28.02.20, rev 22.04.20



Sindre Øen
proESS AS



Maria H. Skylstad
proESS AS

**DETALJREGULERINGSPLAN
FOR GNR. 188 BNR. 23, 90 OG 100 MED FLERE
YTTERLANDSHAMNA II
VALDERØY - GISKE KOMMUNE**

REGULERINGSFØRESEGNER

§1. Generelt

A. Disse føresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Areala innanfor planen sine grenselinjer er regulert til desse formåla:

1. Bygg og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

- | | |
|--|-------|
| - Renovasjonsareal | |
| - Leikeplass, felles | f_BLK |
| - Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål | BAA |
| - Bestemmelsesområde – tiltak innanfor byggeformål | RpBo |

2. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

- | | |
|--|-------|
| - Køyreveg, offentleg | o_SKV |
| - Køyreveg, felles avkjørsle | f_SKV |
| - Gang-/sykkelveg, offentleg | o_SGS |
| - Annan veggrunn, teknisk anlegg | |
| - Annan veggrunn, grøntareal | |
| - Molo | |
| - Kollektivknutepunkt, offentleg | o_SKK |
| - Parkeringsplassar, offentlege | o_SPP |
| - Parkeringsplassar, felles | f_SPP |
| - Bestemmelsesområde – tiltak innanfor vegformål | RpBo |

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5, nr.6)

- | | |
|---|------|
| - Småbåthamn | VS |
| - Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone | VAA |
| - Bestemmelsesområde – tiltak innanfor bruk og vern av sjø og vassdrag | RpBo |

4. Omsynssone (PBL§12-6)

- | | |
|----------------|------|
| - Frisiktsone | H140 |
| - Støysone rød | H210 |
| - Støysone gul | H220 |

- C. Disse reguleringsvedtekter kommer i tillegg til plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strider mot reglane.

§2. Fellesreglar

- A. Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar kor dette er nødvendig. Bueiningar skal ikkje utsetjast for magnetfeltnivå over 0,4 µT. Dersom trafokiosk kjem nærare enn 10 m til bustad/varig opphald, skal det gjennomførast utgreiningar som skal gje grunnlag for å vurdere førebyggjande tiltak for å redusere magnetfelt (Bebyggelse nær høgspantanlegg).
- B. Mindre vesentlege unntak frå disse reglene kan, når særlege grunner taler for det, tillatast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.
- C. Opparbeiding av leikeplassar skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunens eigen leikeplassnorm. Området skal sikrast forsvarleg mot tilstøytande veger. I leikeplassen skal det minimum vere sandkasse, huskestativ, klatrestativ og benkar.
- D. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar sjå til at bygningane får en god form og materialbehandling. Bygningane si form skal svare til bygningens funksjon og gi uttrykk for notida sin arkitektur og materialval. Kommunen kan stille krav til fargeval. Prosjektering skal vise at bygningar i vindutsett område blir bygd med tilstrekkeleg vindlast.
- E. Areal må ikkje tilplantast med trær eller busker som etter kommunens skjønn vil virke sjenerande for trafikksikkerheten.
- F. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.
- G. Områda skal utbyggast etter prinsippet om universell utforming og tilgjengelegheit etter TEK17 der terrenget tillater det.
- H. Utnytting, gesims- og mønehøgde skal som hovudregel reknast ut i samsvar med rettleiar H2300B «Grad av utnytting». Eventuell frittliggande parkeringskjellar under planert terrenghøgde eller parkeringskjellar som er bygd utanfor bygningens ytterveggar men under planert terrenghøgde, skal ikkje medrekast ved berekning av utnytting.

- I.** Før søknad om byggeløyve kan behandlast skal det ligge føre situasjonsplan inkludert eventuell tomtedeling. Den skal vise tilkomst, ev. støttemurar, parkering, frisiktsone med meir. Den ubygde delen av tomta skal gis ei tiltalende utforming. Det skal utarbeidast profiler som viser terrenginngrep, og tiltaka si høgdeplassering. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Parkeringskjellar under bakkenivå, og utandørs parkingsplasser, kan plasserast utanfor regulert byggegrense der dette er angitt særskilt, og etter avtale med Statens vegvesen.
- J.** Areal innanfor alle formål kan delast frå utan dispensasjon under føresetnad av at det ligg føre situasjonsplan for arealet som skal delast frå. Det må i den samanheng dokumenterast med illustrasjonar at frådelinga ikkje er til hinder for ei god utnytting av restarande areal innanfor formålet.
- K.** Avkjørselspilar i plankartet markerer kva veg området kan etablere avkjørsle til. Endeleg plassering og utforming på avkjørsler blir avklart i situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad, der det også skal visast frisiktlinjer. Uregulerte avkjørsler skal etablerast med utforming og siktkrav i samsvar med krav i N100.
- L.** Renovasjonsareal skal fungere som felles oppsamlingsplass for hushaldningsavfall frå bueningar. Det er tillate å plassere beholder for nedgravd løysing utanfor planformålet for renovasjon, dvs. innanfor byggeformål (under bakkenivå). Innkashuset/opning skal plasserast innanfor regulert renovasjonsareal. Det skal etablerast tilkomst som er utforma på ein slik måte at arealet kan betjenast av Årims bilar, fram til renovasjonsarealet. Areal for plassering og oppsamling av avfall frå næringsverksemd skal definerast i byggesøknad. Bebuarar innanfor BAA3 skal etablere ordning som skal avtalast med Årim i samband med byggesøknad.
- M.** Parkeringskrav: Ein biloppstillingsplass skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. Det kan etablerast hurtigladestasjonar for elbilar innanfor området.

Føremål	P-føremål	Biloppstilling (min.)	Sykkel (min.)*
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m ² BRA	1	0,3
Kontor	Ppl./40 m ² BRA	1	0,5
Industri/lager	Ppl./100 m ² BRA	1	0,3
Forsamlingslokale	Ppl./100 m ² BRA	2	0,3
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	0,1
Restaurant/kafé	Ppl./100 m ² BRA	2	0,3
Trening studio	Ppl./100 m ² BRA	2	1
Båthamn	Ppl./båtplass	1	0,1**

For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling, som skal reknast med minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

<u>Bustad Føremål</u>	<u>Tal p-plassar (pr. bueining) min.</u>	<u>Sykel (pr. bueining) min.</u>
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m ²	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m ²	2	1 – 3*
Konsentrert småhusbusetnad	2	1 – 3
Blokk	2	1 – 3
Rorbu/hytte/fritidsbustad/naust	1	1 – 3*
** Retningsline		

- N.** Tiltak/bygg/etableringar i sjø krev egne løyve etter havne og farvannsloven. Vassforskrifta og EU sitt vassdirektiv skal leggest til grunn i byggeperioden og i samband med drift av areal ved sjøen. Det skal ikkje fyllast ut masse i sjø i januar, februar, mars og april, som er den mest sårbare perioden for fisken.
- O.** Uteområdet skal tilretteleggast for bruk som en attraktiv og funksjonell møteplass, samt tilretteleggast for trygg ferdsel til fots.
- P.** For bustadareal i blokkbygning skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² per bueining, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Privat uteopphaldsareal kan overbyggast. Gode innvendige fellesareal kan kompensere for krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal. Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som felles uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er tilfredsstillande kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Fellesareal på bakkenivå som kan medreknast som felles uteopphaldsareal i arealrekneskapen bør ha ei bredde på 7 meter, men areal som er smalare kan medreknast dersom dei er spesielt godt tilgjengelege for bebuarane dersom arealet er del av eit større samanhengande uteopphaldsareal. Minste bredde for felles uteopphaldsareal på tak skal vere 5 meter.
- Q.** I strandlinja kan det etablerast hamn, brygge, gangveg og tilrettelegging for bruk som møteplass og ferdsel til fots langs sjøen. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandlinja. Lavaste høgde for overkant golv for bygning i strandsona bør vere 3,6 m. Dersom ein plasserer bygning lavare, skal bygningsdel under kote 3,1 m dimensjonerast og utformast for å tåle å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,6 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000. Bustadareal og næringsareal skal ikkje etablerast lavare i terrenget enn kote 3,6. Ved etablering av parkeringskjellar, skal innkjørsel til parkeringskjellaren sikrast mot overfløyming frå stormflo dersom innkjørsel blir etablert lavare enn kotehøgde 3,6.
- R.** Innenfor planområdet kan det etablerast næringsareal, areal for offentleg eller privat tjenesteyting inntil maksimalt 14.000 m² BRA totalt. Ved etablering av næringsareal og/eller areal for offentleg eller privat tjenesteyting, skal planlagd bruk og tal m² BRA spesifiserast og talfestast,

og det skal dokumenterast at ein ikkje tilrettelegger for meir enn tillaten ramme for arealstørrelse samanlagt for formåla jf. §§3.2.1 og 3.2.4. Næringsareal som skal etablerast i nærområdet til bustadar, skal vere av ein slik art at drifta ikkje påverkar bustadareala negativt. Dei skal ikkje påføre omgivingane støyplagar, luktplagar eller liknande.

§3. Bygg og anlegg

§3.1 Leikeplass, felles (f_BLK)

Felles leikeplass f_BLK1, skal være felles for bebuarar innanfor BAA2.

Felles leikeplass f_BLK2, f_BLK3, skal være felles for bebuarar innanfor BAA4 og BAA5.

Opparbeiding av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved lekeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og i tråd med norm for leikeareal og friareal i Giske kommune. I nærleikeplassar skal det minimum vere sandkasse, piknik-benk, klatrekonstruksjon og huske. I minileikeplassar skal det vere sandkasse/huske, piknikbenk.

Leikeplassar skal vere trafikksikker og skjermast mot veg med gjerde eller tett planting. I tillegg til leik kan området brukast som samlingspunkt og det kan leggjast til rette for etablering av fleire benkar og grillar. Leikeplassar skal sikrast trygg gangtilkomst.

§3.2 Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål (BAA)

§ 3.2.1 BAA1 og BAA2:

Maksimal størrelse for areal som skal nyttast til næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting er 8.000 m² BRA. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 3.000 m² BRA til saman for begge områder. Det skal etablerast gangvegssystem innanfor formåla mellom kollektivhaldeplass og øvrig bygningsmasse som sikrar trygg ferdsel for mjuke trafikantar til bygning og areal i nærområdet.

§ 3.2.2 BAA1:

Innanfor føremålet kan det etablerast næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentleg eller privat tjenesteyting, hotell, overnatting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg. Næringsareal kan etablerast med inntil 3.600 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 500 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1., 2., og 3. etasje.

Bygningar og parkeringsareal kan etablerast inntil ei utnytting på 80 % BYA. Bygningar kan etablerast med inntil 3 etasjar. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Maksimal kotehøyde for bygning er kote + 20,2. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgd over tillatt maksimalhøgde.

§ 3.2.3 **BAA2:**

Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar samt næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentleg eller privat tjenesteyting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Innanfor området kan det etablerast bygningar og parkeringsareal inntil ei utnytting på 80 % BYA. Bygningar kan etablerast med inntil 5 etasjar over terreng, og inntil 2 underetasjar.

Næringsareal kan etablerast med inntil 6.300 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 3.000 m² under føresetnad av at arealet ikkje overstig 3.000 m² BRA samanlagt for BAA1 og BAA2. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1. og 2. etasje. Bustadareal kan etablerast i 2-5 etasje med inntil 20 bueiningar. Maksimal kotehøgde for bygningen er kote + 27,5. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde..

Plassering av renovasjonsareal skal definerast i samband med søknad om tiltak.

3.2.4 BAA3 og BAA5: Maksimal størrelse for areal som skal nyttast til næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting er 6.000 m² BRA.

3.2.5 **BAA3:**

Innanfor føremålet kan det etablerast naust, fritidsbustad, rorbu, lager, næring, utleiehytter, kiosk, salgsboder, tilrettelegging for aktivitetar og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Bygningar som nevnt over kan etablerast i 2 etasjer + loftsetasje eller 1 etasje + underetasje og loftsetasje. Tillaten % BYA er 40 %. Tillaten maksimal BYA pr bygningseinheit er 80 m². Tillaten maksimal BRA pr bygningseinheit er 150 m². Fleire bygningar kan samanbyggast. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Tillaten takform er saltak. Maksimal kotehøgde for bygningar er kote +13,6.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).

3.2.6 **BAA4:**

Innanfor området kan det etablerast bustadar. Maksimalt tal bueiningar som kan etablerast innanfor området BAA4 er 8 stk. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Heile eller deler av parkeringskravet kan etablerast innanfor område BAA5.

Bygningar kan etablerast i inntil 3 etasjer. Tillaten BYA er 45 % inkludert parkeringsareal. Fleire bygningar kan samanbyggast. Tillaten takform er saltak. Carport kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Maksimal kotehøgde for bygningar er kote

+14,6.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).

3.2.7 BAA5:

Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar samt næringsareal og areal for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning.

Bygningar kan etablerast i inntil 3 etasjar over terreng + parkeringskjellar i underetasje. 3. etasje skal være tilbaketrekt frå fasadene. Næringsareal og areal for offentlig eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1. etasje. Underetasjen kan nyttast til næring der terrenget tilrettelegg for dette. Bustadar kan etablerast med inntil 32 bueiningar i 1., 2. og 3. etasje fordelt slik: 22 bueiningar nord for f_SKV4 og 10 bueiningar sør for f_SKV4. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner og skal hovudsakleg plasserast i parkeringskjellar. Parkeringskjellar kan etablerast under regulert leikeareal innanfor bestemmelseområde nr 2 og under uteareal innanfor bestemmelseområde nr 6 (RpBo#2 og RpBo#6). For området gjelder en BYA på 80 %.

Videre kan det etablerast parkanlegg, uteoppholdsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg, samt gjestehavn. Eksisterande lager og verkstaddrift kan vidareførast i same form som i dag. Det skal etablerast gangvegssystem innanfor formålet som sikrar trygg ferdsel for mjuke trafikantar til areal i nærområdet. Innanfor området skal det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst. Maksimal kotehøyde for bygning er kote + 18,6. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).

§3.3 Bestemmelsesområde RpBo#2

Det er tillate å etablere parkeringskjellar under regulert leikeareal med bestemmelsesområde RpBo#2.

§3.4 Bestemmelsesområde RpBo#3

Innanfor bestemmelsesområdet skal det etablerast tursti som skal være open for almenta, dvs offentlig tursti. Innanfor området skal det ikkje gjennomførast tiltak som er til hinder for etablering av tursti.

§3.5 Bestemmelsesområde RpBo#4

Det er tillate å etablere bygning over tursti som skal etablerast i tråd med RpBo#3.

§3.6 Bestemmelsesområde RpBo#5

Innanfor området kan det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§3.7 Bestemmelsesområde RpBo#6

Det er tillate å etablere parkeringskjellar under regulert byggeareal med bestemmelsesområde RpBo#6.

§4. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur

§4.1 Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

Innanfor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehald. Vegskjering og fylling skal plantast/såast til eller behandlast på en tiltalande måte.

§4.2 Gang-/sykkelveg, offentlig, o_SGS

Innanfor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehald. Vegskjering og fylling skal plantes eller behandlast på en tiltalande måte. Regulerte gang-/sykkelvegar skal etablerast i regulert breidde.

§4.3 Kjøreveg, felles (f_SKV)

Felles køyrevegar skal etablerast i regulert trasé i tråd med kommunens vegnorm og dimensjonerast for planlagt bruk. Felles køyrevegar er felles for alle brukarar som har sin tilkomst via vegen. Vegstrekning som kan gi tilkomst til strandlinja kan i tillegg nyttast av allmenta som gangareal.

§ 4.4 Annan veggrunn, teknisk anlegg

Områder avsett til annan veggrunn er sideareal/grøfteareal.

§ 4.5 Molo

Området definerer ein etablert molo. Det er tillate å etablere brygge for større båtar langs moloen under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med småbåthavn.

§ 4.6 Kollektivknutepunkt, offentlig (o_SKK)

Arealet er opparbeida som eksisterande offentlig kollektivknutepunkt og skal vidareførast i tråd med dagens bruk. Planen for området som var vedteken 15.05.2001 skal framleis gjelde. Ved høve dersom det ikkje er samsvar mellom ovenfor nemde plan og kommuneplanen, skal kommuneplanen gjelde. Nye tiltak skal gjennomførast med universell utforming jf Tek17.

§4.7 Parkeringsplassar, offentlige (o_SPP)

Arealet er opparbeida som eksisterande offentlig parkeringsplass og skal vidareførast i tråd med dagens bruk.

Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjar.

Området kan nyttast til «park and ride» -funksjon, og generell parkeringsdekning for området, saman med f_SPP1.

§4.8 Parkeringsplassar, felles (f_SPP)

f_SPP2 kan nyttast som felles parkeringsplassar for bebuarar innanfor område BAA3. Innanfor f_SPP1 kan det etablerast parkeringsplassar på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjar. Området kan nyttast til «park and ride» -funksjon, og generell parkeringsdekning for området, saman med o_SPP.

§4.9 Bestemmelsesområde RpBo#1

Innanfor området er det registrert sikkerheitssone for kulturminne med ID nr 215710. Rekkefølgeføresegn må oppfyllest før arealet kan nyttast som regulert.

§4.10 Bestemmelsesområde RpBo#7

Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar på terreng. Dersom Statens vegvesen i framtida får behov for areala til egen bruk, skal parkeringsplasser fjernast.

Innanfor området kan det etablerast parkeringskjellar i 2. etasjer, basert på særskilt avtale med Statens vegvesen.

§4.11 Bestemmelsesområde RpBo#8

Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjar.

4.12 Bestemmelsesområde RpBo#9

Innanfor området skal det etablerast fysisk skille mellom parkeringsareal og kjøreveg.

§5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5, nr.6)

§5.1 Småbåthamn

Etablering av småbåthavn er søknadspliktig tiltak.

VS1 og VS2: Området skal nyttast til småbåthavn med nødvendige bygg og anlegg som har naturleg tilknytning til denne.

VS2: Det er tillate å etablere brygge for større båtar under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med småbåthavn.

§5.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VAA)

Arealet kan nyttast som trafikkområde for større og mindre fartøy. Innanfor området kan det etablerast hamner for skyssfartøy, fiskebåtar og liknande samt brygger, flytebrygger og gjestehamn for småbåtar.

§5.3 Bestemmelsesområde RpBo#5

Innanfor området kan det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§6. Omsynssoner

§6.1 Frisikt

Innanfor frisiktsona skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsona. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjernet.

§6.2 Støysone, gul (H220)

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) tilfredsstilles. Krav til støynivå for stille side på felles og privat uteoppholdsareal er 55 dB. Innglasa balkong kan ikkje medrekna som uteoppholdsareal.
- For alle leiligheter skal minimum 50 % av tal på rom til støyfølsamt bruksformål inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) tilfredsstilles og tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle bueningar kor eit eller fleire rom til støyfølsam bruksformål berre har vinduer mot støyutsett side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Felles uteareal / leikeplass skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt, maksimal Lden 55 dB.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Grenseverdiene for innendørs

støynivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt.

§6.3 Støysone rød (H210)

- Det skal ikkje etablerast tiltak innanfor rød støysone.

§7. Rekkefølgjekrav

§ 7.1 Felles leikeplassar f_BLK

Felles leikeplass f_BLK1, skal være ferdigstilt før det kan gis bruksløyve for første buening innanfor BAA2.

Før det kan gis bruksløyve for første buening innanfor BAA4 skal del av felles leikeplass f_BLK3, være ferdigstilt med en størrelse tilsvarende 50 m2 pr boenhet som skal etablerast innanfor BAA4, men ikkje mindre enn 200 m2.

Felles leikeplass f_BLK3, skal være ferdigstilt før det kan gis bruksløyve for første buening etablert nord for f__SKV4 innanfor BAA5.

Felles leikeplass f_BLK2, skal være ferdigstilt før det kan gis bruksløyve for første buening etablert sør for f__SKV4 innanfor BAA5.

§7.2 Bestemmelsesområde kulturminne i regulert gangveg RpBo#1

o_SGS2 innanfor bestemmelsesområde nr 1 (RpBo#1) kan ikkje etablerast før Riksantikvaren har gitt løyve til utbygging.

§ 7.3 Offentlig tursti innanfor bestemmelsesområde RpBo#3

Innanfor området bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3) skal det etablerast offentlig tursti før det kan gis bruksløyve for nye tiltak innanfor området BAA4 og BAA5.

§7.4 Køyreveg, tilkomst til bygningar

Før det kan gis bruksløyve for nye bygningar innanfor kvart område, skal køyreveg fram til bygningane og tilhøyrande parkeringsareal vere etablert.

§7.5 Areal for renovasjonsoppsamling

Før det kan gis bruksløyve for nye bygningar, skal areal for renovasjonsoppsamling være etablert. Det skal dokumenterast at arealet er etablert med tilstrekkelig kapasitet for planlagde brukarar og med veg som sikrar god tilkomst for Årims bilar.

§7.6 Støyreduserende tiltak:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader før det er dokumentert at bustadane har oppfylt krav til støyforhold gitt i § 6.2.

Dersom det er behov for støyskjerming av leikeareal som skal nyttast av aktuelle bustadar, kan det ikkje gis bruksløyve for nye bustader som skal nytte leikeplassen, før avbøtande tiltak for leikeplassen i tråd med støyvurdering datert 14.09.2019 er etablert.

§ 7.7 Teknisk og sosial infrastruktur:

Teknisk og sosial infrastruktur skal vere tilgjengeleg før utbygging av bustadar i planområdet.

§7.8 Områdeleikeplass «Petterskogen»:

Overordna plan for etablering av framtidig offentlig områdeleikeplass «Petterskogen» inkludert gangvegssystem som sikrer adkomst frå naboareal, skal vere godkjent av kommunen, før det kan gis løyve til bustadtiltak innanfor planområdet.

Jf. gjeldande kommuneplan kan det gis bruksløyve for inntil 50 % av planlagde bueiningar innanfor område BAA2 før det blir stilt krav om opparbeiding av leikeareal innanfor Petterskogen. Før det kan gis bruksløyve til nye bustadar ut over 50% av planlagde bustadeiningar, skal det dokumenterast at det i regi av utbygger er etablert eitt godkjent leikeapparat innanfor områdeleikeplassen med plassering i tråd med godkjent overordna plan. Det skal samstundes dokumenterast at det er opparbeida egna gangvegtilkomst til områdeleikeplassen som kan nyttast av bueiningar innanfor planområdet.

Jf. gjeldande kommuneplan kan det gis bruksløyve for inntil 50 % av planlagde bueiningar innanfor område BAA5 og/eller BAA4 før det blir stilt krav om opparbeiding av leikeareal innanfor Petterskogen. Før det kan gis bruksløyve til nye bustadar ut over 50% av planlagde bustadeiningar, skal det dokumenterast at det i regi av utbygger er etablert eitt godkjent leikeapparat innanfor områdeleikeplassen med plassering i tråd med godkjent overordna plan. Det skal samstundes dokumenterast at det er opparbeida egna gangvegtilkomst til områdeleikeplassen som kan nyttast av bueiningar innanfor planområdet.

Tilkomstveg + den delen av arealet som får etablert leikeapparat, skal leggjast til rette med universell utforming. For øvrig bør natur og terreng behaldast i stor grad.

Ålesund, 14.09.18

Rev.: 29.10.18

Rev. 18.12.19

Rev. 28.02.20

Dato: 22.04.20

proESS AS