



Indreskodje - gbnr. 521/1 m.fl. - Detaljregulering - Plansak for offentlig ettersyn - Politisk behandling

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Oskar Vikman

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/6969

Journalpost: 24/17875

Behandling:

Saksnummer: 035/24
Utval: Planutval

Dato: 19.03.2024

035/24 - Planutval

Vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Indreskodje -gbnr. 521/1 m.fl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 14.02.2024, ut til offentlig ettersyn.

Behandling:

Forslag fremma av Håvard Urkedal og , foreslått av Jarle Hauge Steffensen, Miljøpartiet De Grønne

Planutvalet seier nei til å sende detaljreguleringplanen på høyring.

Dette i lys av nye nasjonale føringar og strengare krav til jordvern, samt oppmoding om å sjå på omdisponerte, ikkje nytta, areal frå LNFR til utbygging på nytt i samband med rullering av kommuneplanen.

Viser pbl 12-11, der kommunen kan velge å ikkje legge forslaget ut til høyring.

Forslag fremma av, foreslått av Karoline Stette, Senterpartiet

1. Utnyttelsegrad i planen må justerast ned, og vi ønsker å sende forslaget tilbake forslagstillar og administrasjonen for revisjon.

Ta omsyn til 100-metersbeltet

Utnyttingsgraden er altfor stor og innfører framandelement i høve områdekarakter. Blokker inntil fylkesvegen må tas ut av planen.

Ny bebyggelse må harmonere med eksisterande bebyggelse og kulturlandskapet. (strøkskarakter)

Hensynta konfliktpotensiale med eksisterande landbruksdrift.

Presisere rekkefølgekrev: opparbeide fortau på sørsida av fylkesvegen og trygg kryssing av fylkesvegen før utbygging startar

Viser pbl 12-11, der kommunen kan velge å ikkje legge forslaget ut til høyring.

Votering:

Det vart først votert over fellesforslaget frå Håvard Urkedal (V) og Jarle Hauge Steffenssen (MDG)

Forslaget falt med 4 mot 9 stemmer.

Desse stemte for: Frode Andresen (H), Håvard Urkedal (V), Jarle Hauge Steffenssen (MDG) og Karoline Stette.

Karoline Stette (Sp) sitt forslag vart satt opp i mot kommunedirektøren si innstilling.

Kommunedirektøren si innstilling vedtatt med 9 mot 3 stemmer.

Desse stemte mot: Håvard Urkedal (V), Jarle Hauge Steffenssen (MDG) og Karoline Stette (Sp).

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Indreskodje -gbnr. 521/1 m.fl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 14.02.2024, ut til offentlig ettersyn.

Saksgang:

Planforslag for Indreskodje - gbnr 521/1 m.fl. blir nå lagt frem til 1. gangs behandling til planutvalget. Utvalget har myndighet til å behandle private reguleringsplaner og vedta høring og offentlig ettersyn av planforslag.

Dersom planutvalget vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, vil planen bli sendt på høring til alle naboer, kommunale komiteer, råd, organisasjoner og andre offentlige instanser som på ulike måter har interesse i saken.

Alle innkomne merknader ved høring vil bli lagt frem for planutvalget til 2. gangs behandling/sluttbehandling.

Sammendrag:

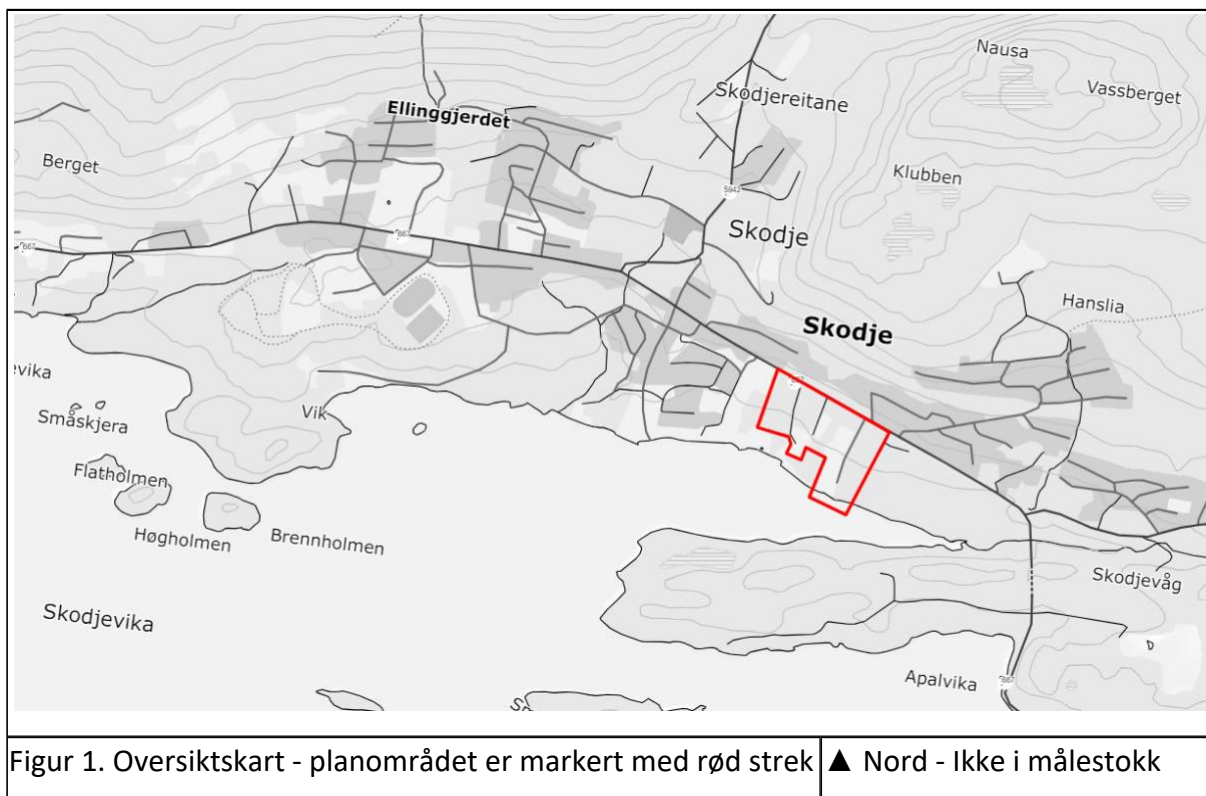
Planarbeidet er utført ProEss på vegne av Mørehus AS. Planområdet omfatter ca. 85 dekar og ligger øst for Skodje sentrum sør for fylkesvegen (se figur 1). Planen åpner for et nytt større boligområde og friområde innenfor tidligere LNF-område med spredd bebyggelse og landbruksareal. Planen legger til rette for ca. 90 boenheter i variasjon av boligtyper med lavblokkbebyggelse nærmest fylkesvegen, og ellers en blanding av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. Utviding med ny boligbebyggelse er i tråd med kommunedelplanen, der området er avsatt til boligformål. Nytt veisystem er planlagt med flere fortau og mange turstier som bidrar til trygg ferdsel gjennom området for myke trafikanter, samt knytter planområdet sammen med naboområdene i vest og øst. Det er foreslått et nytt kryssningspunkt for myke trafikanter over fylkesveien.

Planen innebærer omdisponering av 55 daa landbruksareal, noe som er vurdert i forbindelse med at kommunedelplanen ble vedtatt. Planforslaget stiller krav om at landbruksareal som

endres til byggeareal er ivaretatt gjennom flytting av matjorden/dyrkbar jord flyttes til nytt dyrkingssted.

Nye boliger skal kobles på offentlig avløpsanlegg på Håhjem. Kommunen har ikke tilstrekkelig kjennskap til kapasiteten og tilstand på eksisterende renseanlegg. Det er derfor stilt krav til avklaring av kapasitet med kommunens VA- avdeling før det gis tillatelse til nye byggetiltak.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.



Saksopplysninger:

Tidligere behandlinger:

Fase	Dato
Oppstartsmøte	03.12.2020
Varsel om planoppstart	08.04.2021 - 09.05.2021
Komplett planforslag oversendt til kommunen	22.02.2024

Plandokumenter:

Komplett planforslag ble mottatt 22.02.2024, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan

- ROS- sjekklister
- Siktplan 3D - siktstudie naboer
- Terrengprofiler
- Illustrasjon lekeplasser
- Plan for MUA (minste uteoppholdsareal)
- Renovasjonsteknisk plan
- Solskjema
- Arkeologisk registrering
- Geoteknisk rapport
- VA-rammeplan
- Støyvurdering
- Beskrivelse av kjøreveger - notat
- Vegprofiler
- Innspill til planoppstart

Planområdet:



Figur 2. Flyfoto med planområdet markert med sort stipla linje

▲ Nord - Ikke i målestokk

Planområdet er ca. 85 dekar og ligger øst for Skodje sentrum og sør for fylkesveg 667, Skodjevegen. Planområdet er per i dag bebygd med spredt eneboligbebyggelse. I planområdets sørøstre del har Ålesund kommune en kloakkpumpestasjon og det er etablert naust i strandsonen.

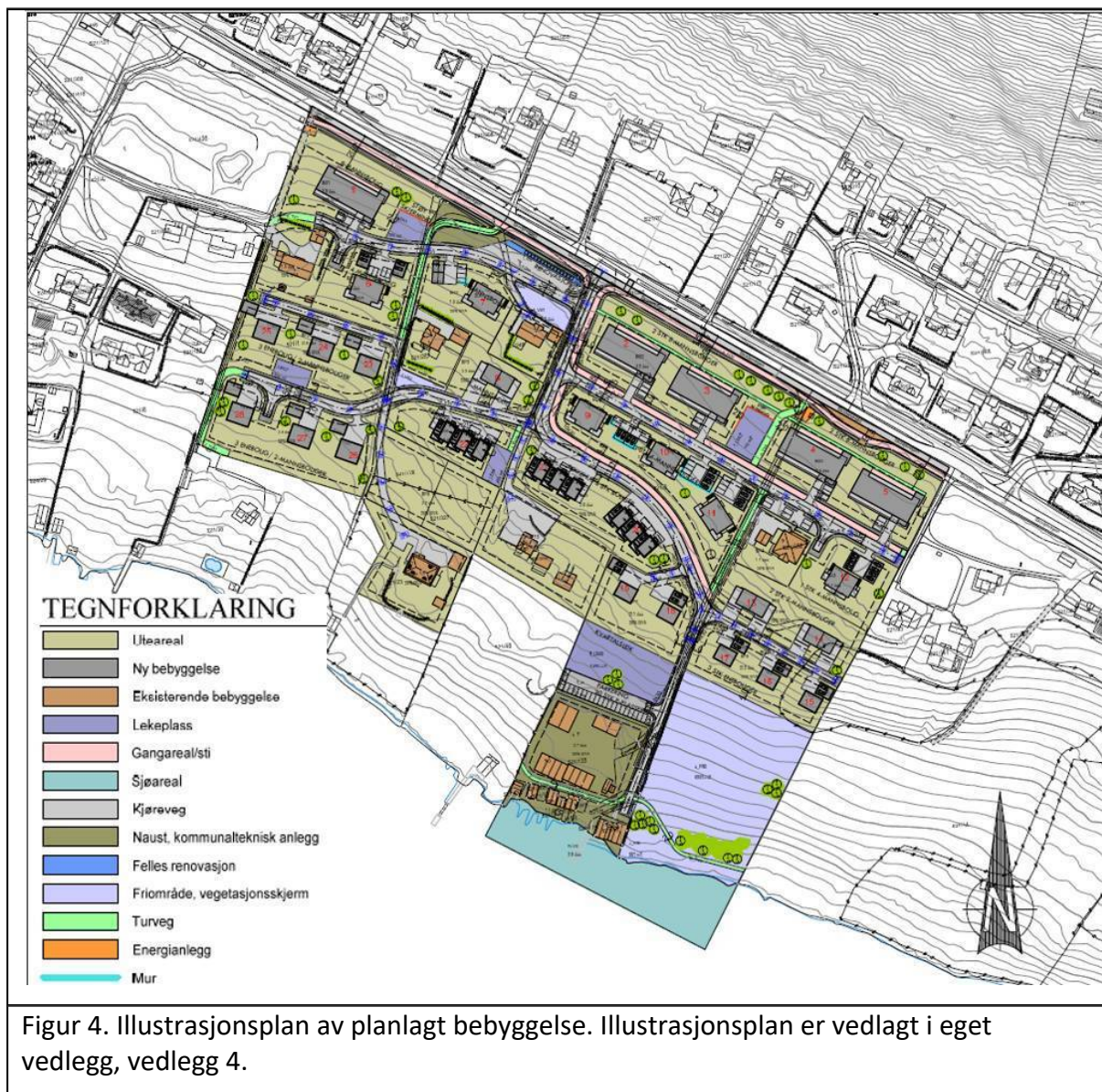
Planforslaget:

Planarbeidet er utført ProEss på vegne av Mørehus AS. Planforslaget (figur 2) legger til rette for et nytt boligfelt med ca. 90 nye boenheter i en variasjon av boligtyper. Sør for fylkesvegen åpner planen for 5 lavblokk - BB med 2 boligetasjer og parkerings kjeller. Videre sørover er det lagt opp til fortetting med konsentrert småhusbebyggelse -BK (eneboliger i kjede, tomannsboliger, og rekkehus) og frittliggende småhusbebyggelse -BF. Innenfor planområdet er det planlagt 4 nærlekeplasser og en større kvartalslekeplass (f_LEK1 - f_LEK5). Ned mot sjøen reguleres et større offentlig friområde (o_FRI), som kan benyttes til leik. I tilknytning til friområde og kvartalslekeplass blir det regulert areal til offentlig parkeringsareal til turgåere og brukere av friluftsområdet. Nåværende areal til kommunal pumpestasjon for kloakk, lager og base for kommunens driftsavdeling (o_T) og areal til naust (ABA) videreføres i planforslaget.

Dagens tre avkjørsler til boliger i området vil saneres og samles i en felles avkjørsel fra fylkesvegen (o_KV2). Nytt veisystem er planlagt med en blanding av offentlige og private veier. Areal til felles renovasjonsanlegg (f_RA) er regulert vest for ny avkjørsel til området. Det vil etableres offentlig fortau langs hovedvei mot sjøen (o_FO3, o_FO5) og mot lavblokk i øst (o_FO4). Det er også regulert offentlig fortau (o_FO1-FO2) på sørsiden av fylkesvegen, og det er krav til nytt krysningspunkt over fylkesveien ved innkjørsel til planområdet. Planen tilrettelegger for at myke trafikanter kan bevege seg videre fra planområdet til naboområdene via offentlige turveier (o_TV) i forlengelsen av offentlige veier. Det er regulert felles renovasjonsanlegg (f_RA) ved tilkomsten til planområdet. Planen tilrettelegger for myke trafikanter ved at det reguleres fortau på sørsiden av fylkesvegen og interne traseer både mot sjøen og mot vest.

Formål med reguleringsplanen:

Formålet med planen er å tilrettelegge nye boliger med tilhørende lekeplasser og infrastruktur. Planen regulerer også areal til eksisterende offentlig VA-anlegg, friområde og naust slik de er avsatt i kommunedelplanen.



Figur 4. Illustrasjonsplan av planlagt bebyggelse. Illustrasjonsplan er vedlagt i eget vedlegg, vedlegg 4.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av:

- Tilkomstveier med fortau til de enkelte eiendommene
- Parkering til de enkelte eiendommene
- Fortau sør for fylkesvegen (rekkefølgekravet er knyttet til utbygging av de enkelte delfeltene innenfor planområdet)
- Overgangsfelt over fylkesvegen
- Sanering av eksisterende avkjørslar fra fylkesvegen
- Renovasjonsareal og snuplass for renovasjonsbil
- Støyreducerende tiltak før ny bebyggelse innenfor hensynssone støy
- Nærlekeplasser og kvartalslekeplass
- Utarbeiding av plan for håndtering av matjord, som skal godkjennes av kommunens landbrukskontor
- Kommunen ved. VA skal ha vurdert at avløpsanlegget på Håhjem er tilstrekkelig dimensjonert og at anlegget oppfyller krav etter forurensingsforskriften.
- Separering av ledningsnett, overvannsledning skal forlenges fra kum i Furulivegen til Vågselva

Eiendomsforhold:

Innenfor planområdet er et flertall private eiendommer. Følgende grunneiendommer er plassert innenfor plangrensen: 521/1, 521/257, 521/2, 521/249, 521/119, 521/327, 521/23, 521/48, 521/5, 521/356, 521/3, 521/133, 521/380. I tillegg kommer private naust-eiendommer ved sjøen.

Kommunen eier gbnr. 521/133 der VA-pumpestasjon er plassert.

Forslagstiller har avtale med flere av grunneierne innenfor planområdet om kjøp av eiendommer som skal bygges ut.

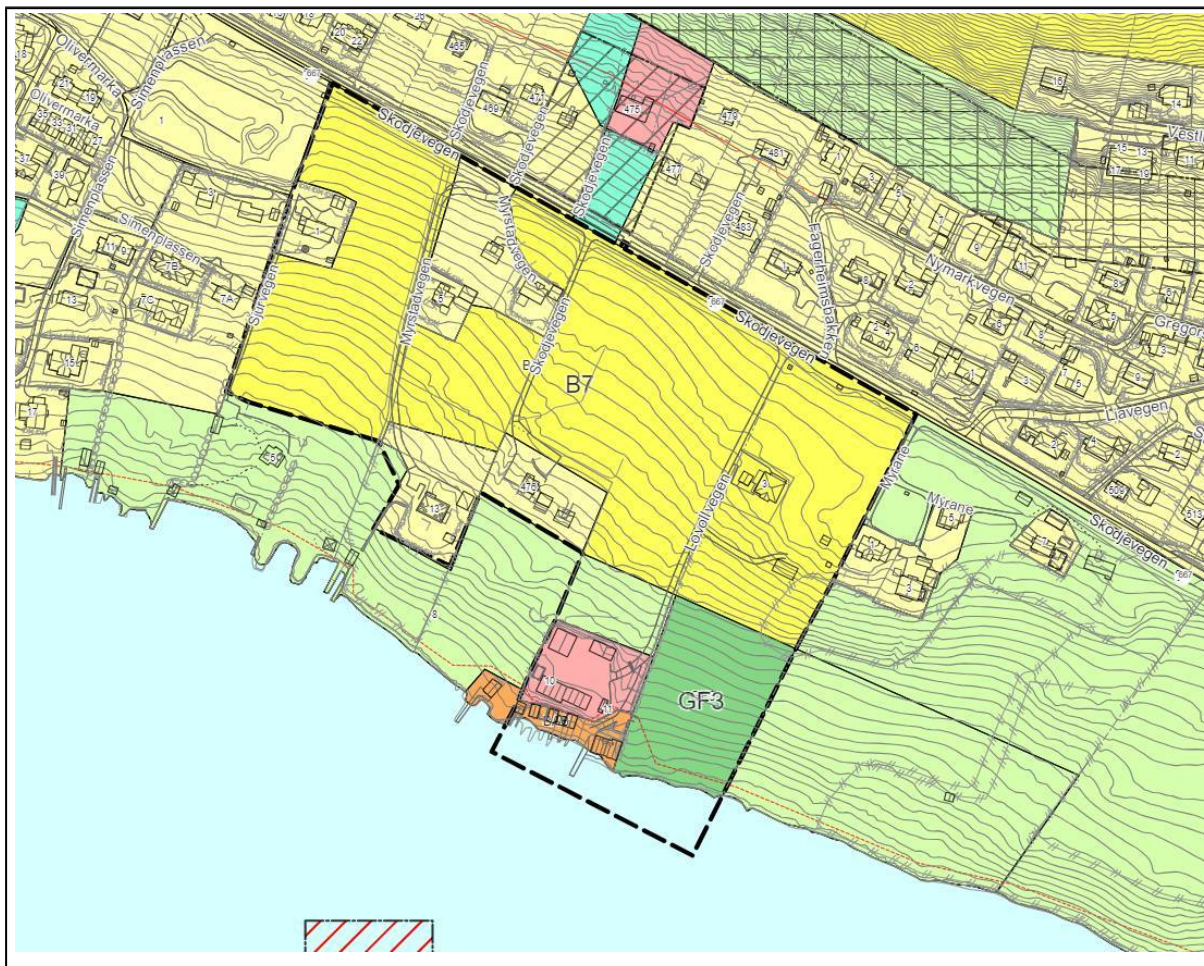
Det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen i forhold til overtakelse av offentlige veier og teknisk anlegg/VA.

Forhold til overordna planer:

I kommunedelplan for Skodje (figur 5.) er arealet innenfor planområdet avsatt til eksisterende boligbebyggelse (lys gul), fremtidig boligbebyggelse (B7 - gul), landbruk, natur- og friluftsmål (LNFR - lys grønt), offentlig og privat tjenesteyting (VA -rosa), fremtidig friområde (GF3- grønt) og andre typer av bebyggelse og anlegg (naust- oransje). I kommuneplanen er intensjon om fremtidig kyststi langs Skodjevågen markert med rød stiplet strek.

Planområdet er avgrenset med utgangspunkt i kommunedelplanen. Grensen for ny boligbebyggelse (BF, BK, BB) er i tråd med areal satt av til boligformål i kommuneplanen. Planen åpner for kvartalslekeplass (f_LEK5) og offentlig parkeringsareal (o_P) i areal avsatt til LNF-område. Friområde, naust og kyststi reguleres slik de er avsatte i kommunedelplanen.

Arealet GF3 er i kommunedelplanen satt av til badeplass og friområde. Kommunens VA-avdeling har i planarbeidet varslet at pumpestasjonen noen ganger ikke har tilstrekkelig kapasitet og at overløp fra kommunens overløpsledning til Skodjevågen kan komme i konflikt med en ny badeplass. I planforslaget er derfor hele arealet GF3 regulert til friområde, ikke offentlig badeplass.

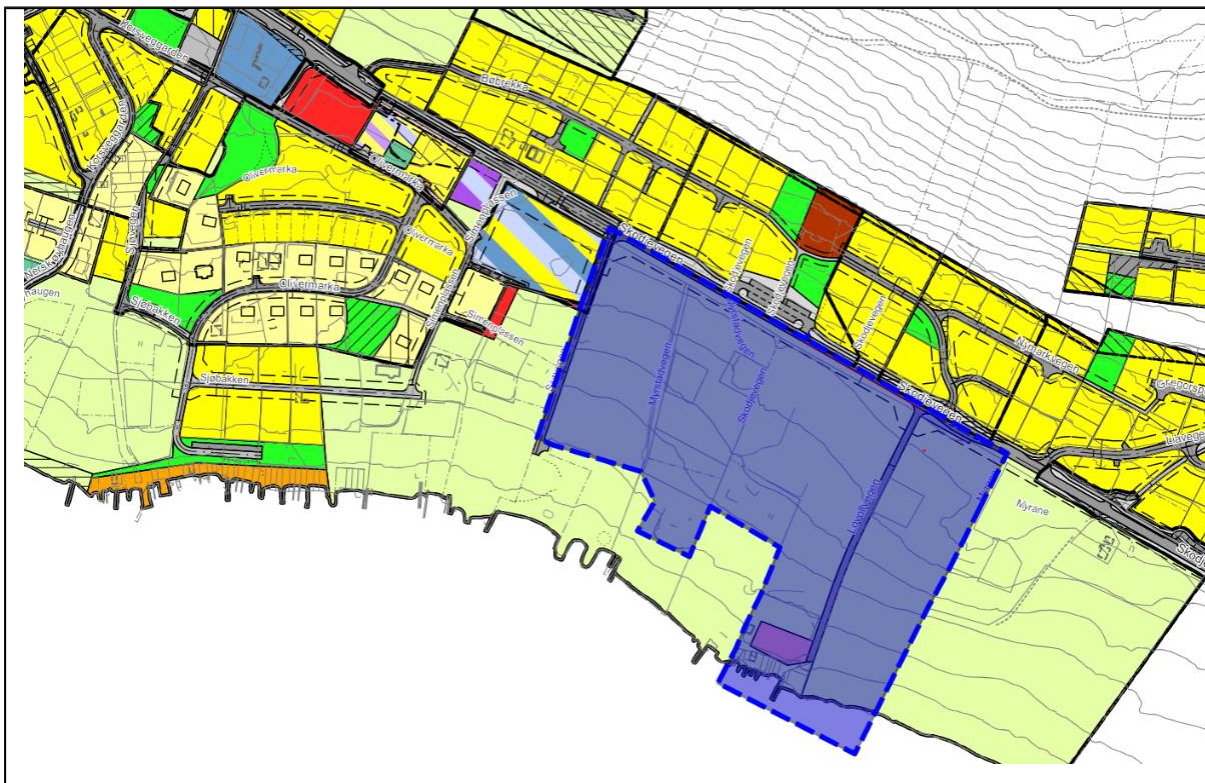


Figur 5. Gjeldende kommuneplan med planområdet markert med sort stipla strek.

▲ Nord - Ikke i målestokk

Gjeldende reguleringsplaner:

Planområdet er tidligere regulert gjennom reguleringsplanen, «del av reguleringsplan for Skodje tettstad (1979)». I reguleringsplanen er mesteparten av planområdet regulert til jordbruksformål. Det er arealformål i den nyligere vedtatte kommunedelplanen som gir føringer for arealbruken i området.



Figur 6: Gjeldende regulerings situasjon. Planområdet er markert med blå felt.

Innkommne innspill til planoppstart:

Oppstart av planarbeid ble varslet og kunngjort 06.04.2021. Det kom inn 15 innspill til planoppstart, disse er vedlagt saken (vedlegg 19).

Innkommne innspill er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen (vedlegg 3) kap. 9. Vi har ikke merknader til hvordan innspill er innarbeidet i planforslaget.

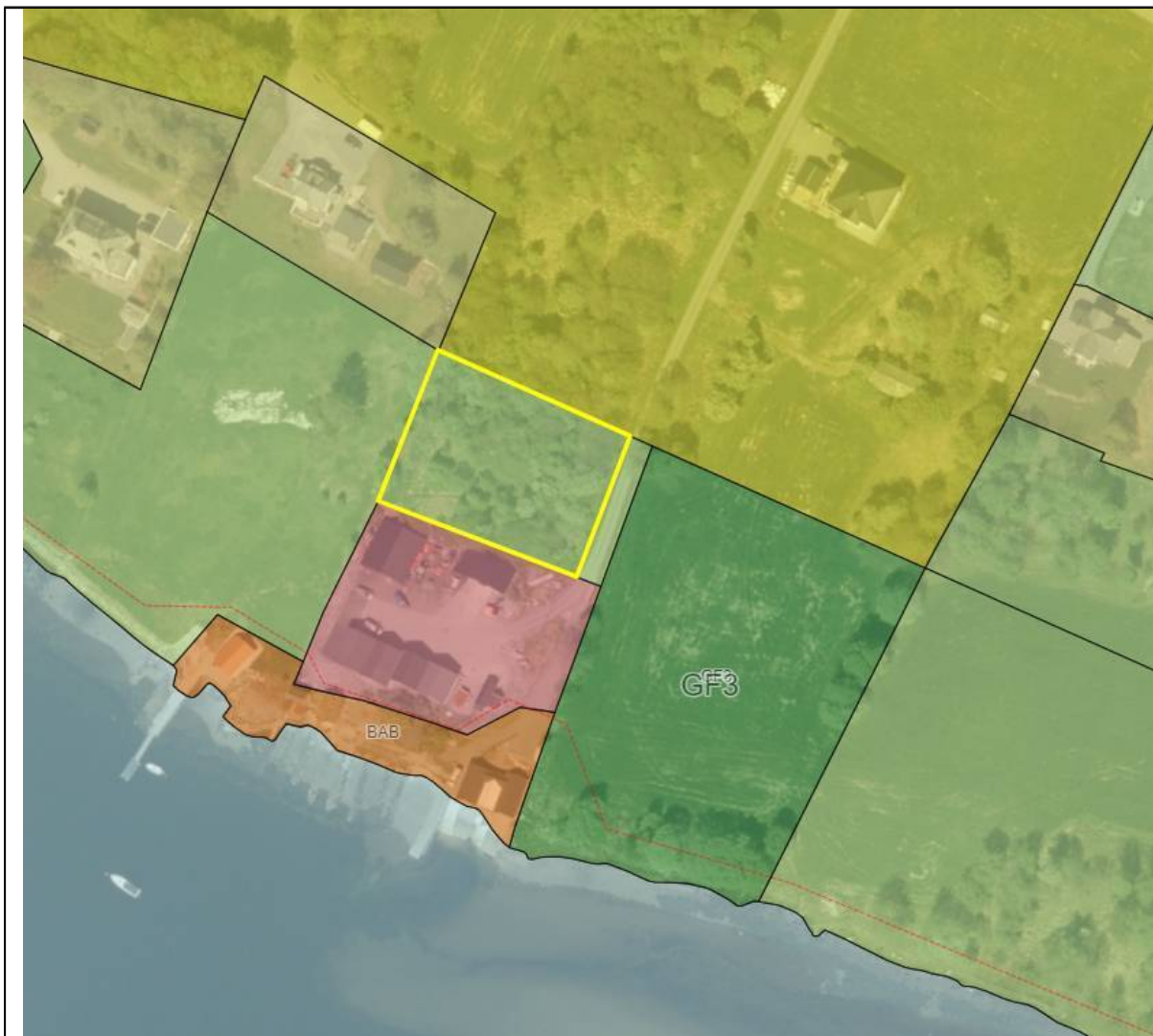
Etter innspill ved planoppstart er deler av traseen for fremtidig kyststi tatt ut av planforslaget, da vi mener at trase for kyststi bør vurderes i en samlet regulering for en lengre strekning.

Vurdering:

Planbeskrivelsen (vedlegg 3) beskriver alle forholda i planforslaget grundig. I vurderingen nedenfor har vi kun vurdert de tema vi anser som mest sentrale.

Forhold til overordna planer:

Planforslaget innebærer at et areal tilsvarende om lag 2,4 daa (figur 7) avsatt til LNF-formål i kommunedelplanen reguleres til kvartalslekeplass og offentlig parkeringsareal. Arealet består i dag av skog, og er ikke klassifisert som landbruksareal (se figur 10). Arealet ligger innenfor 100 meters beltet fra strandsonen. Vår vurdering er at foreslått bruk med offentlig parkeringsareal vil kunne bidra til å gjøre det offentlige friområdet mer tilgjengelig, samtidig som lekearealet vil være et positivt tilbud i tillegg til friområdet. I dag er det ikke tilgjengelig parkeringsareal ved området og det offentlige arealet (ved pumpestasjonen) er avstengt med bom.



Figur 7 - Flyfoto med arealformål i kommunedelplan for Skodje. Areal som i forslag til reguleringsplan er avsatt til kvartalslekeplass og offentlig parkering er markert med gul strek.

Landskap/ stedets karakter:

Planområdet er per i dag bebygd med spredt eneboligbebyggelse i landbruksareal (se figur 8). Landskapet har et åpent preg med større slåttemarker ned mot fjorden. Det åpne kulturlandskapet er dominerende med gode visuelle kvaliteter som gir sterk identitet. Utbygging vil gi negative konsekvenser for landskapsbildet ved at den øvre delen av planområdet endrer karakter ved å transformeres til et moderne boligområde (se figur 9).

Med planlagt bebyggelse vil opplevelsen bli at Skodje sentrum utvides mot øst, ved at grense mellom tettbebyggelse og landbruksareal forskyves. Eldre eksisterende bebyggelse som representerer kulturverdier, er plassert i sørlig del av planområdet. Planbestemmelsene tilrettelegger for at disse tomtene får en lavere utnyttelse enn øvrig bebyggelse, for å bidra til at kulturlandskapet kan ha en mulighet til å videreføres. Planen medfører ikke at åpne arealer mot sjøen som ligger innenfor LNF-område i kommuneplanen bygges igjen.

Utviding med ny boligbebyggelse er i tråd med kommunedelplanen, der området (B4 i kommunedelplan) er avsatt til boligformål. Planen legger opp til høy utnyttelse med lavblokk mot nærmeste fylkesvegen og gradvis lavere utnyttelse med en variasjon av boligtyper

lenger sør i området. I dette viderefører planen i stort sett samme struktur og type bebyggelse som finnes i andre utbyggingsområder i forlengelsen av Skodje sentrum. Planen åpner for bygg med pulttak, hvilket vurderes være akseptabelt når boligene harmonerer internt i byggefeltet.



Figur 8. Flyfoto med bygg i 3d illustrert før utbygging på Indreskodje



Figur 9. Flyfoto med bygg i 3d illustrert med utbygging på Indreskodje

Landbruksareal:

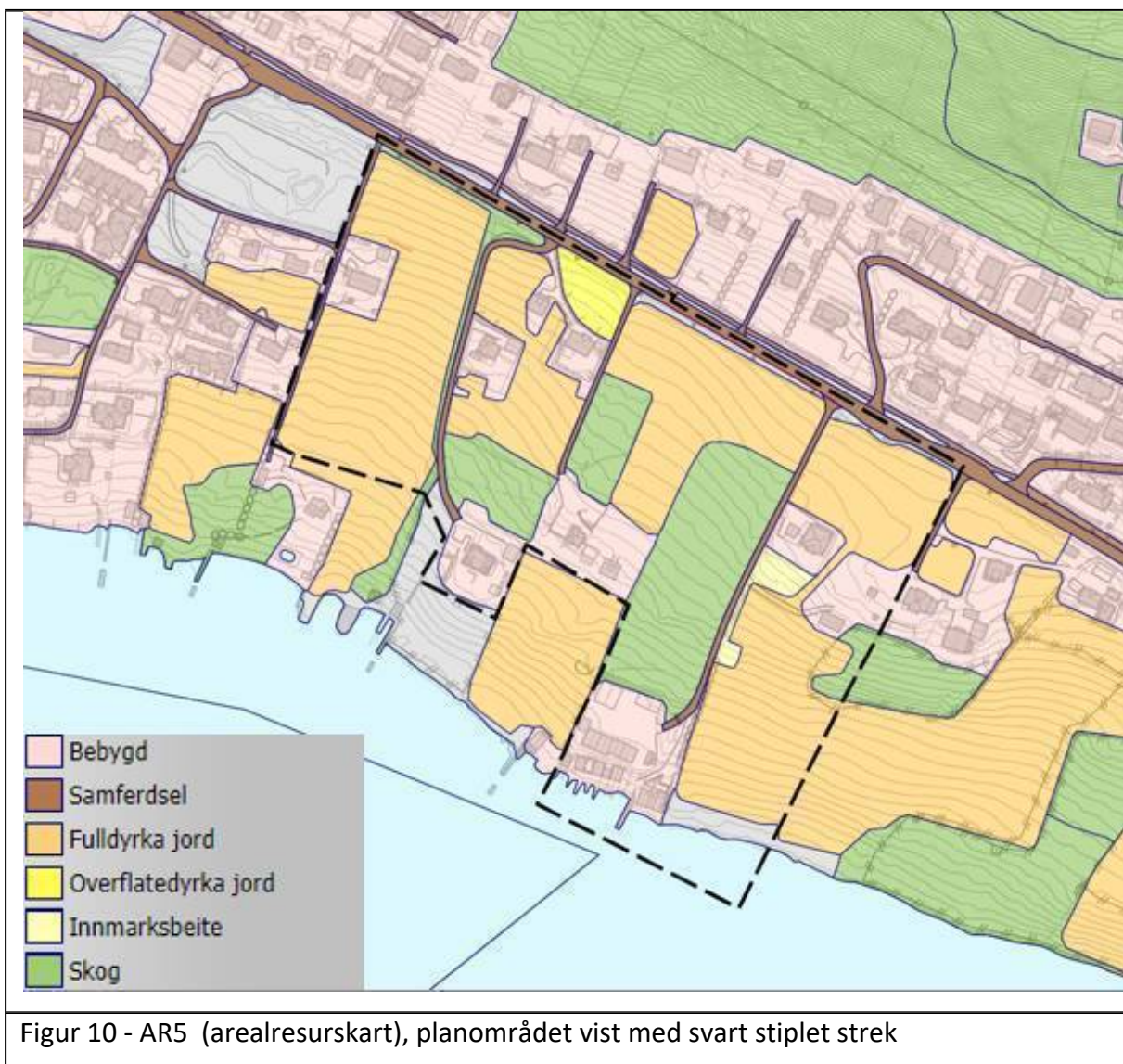
Planområdet ligger hovedsakelig på landbruksareal. Planforslaget medfører at 43,5 daa dyrka jord og 11,5 daa dyrkbar jord blir omdisponert. Figur 10 viser dagens arealbruk innenfor planområdet i arealresurskartet.

Omdisponering av landbruksareal er vurdert i forbindelse med at kommunedelplanen for Skodje ble vedtatt. Fylkesmannen i Møre og Romsdal hadde innsigelse til utbyggingsområdet (B7) og friområde (GF3) på Indre Skodje (se areal i kommunedelplan, figur 5). Innsigelsen var knyttet til områdene B7 og GF3 siden utbygging ville komme i konflikt med landbruks- og

jordvern hensyn. Skodje kommunestyre vedtok i møte 14. mars 2019 ny arealdel til kommuneplanen, uten å ta innsigelsene til følge. De to aktuelle delområdene B7 og GF3 ble unntatt rettsvirkning.

Kommunal og distriksdepartementet avgjorde endelig saken 08.05.2020 (sak 19/4840), og fastsatte området (B7) som utbyggingsområde til boligformål. Departementet mente at forslaget vil bidra til en positiv utvikling av Skodje sentrum, og la vekt på at kommunen i vedtak av kommuneplanen førte tilbake andre utbyggingsområder til LNF-formål.

I reguleringsplanen er det satt rekkefølgekrav (§9.5) til håndtering av matjord, rekkefølgekravet sier at før det blir gitt tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det være utarbeidet en plan for håndtering av matjord slik at den kan bli gjenbrukt. Landbruksansvarlig i kommunen skal godkjenne massehåndteringsplanen, og også Statsforvalteren skal ha tilsendt kopi av prosess og plan, samt varsles ved anleggsstart.



Boligkvalitet /Uteoppholdsareal:

I boligfeltene for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk er det en BYA på opptil 40%.

Dette er en relativt høy utnyttelse. For å sikre gode boforhold er det gjort grundige analyser

av hvordan det er mulig å løse uteoppholdsareal i planarbeidet (se vedlegg 9: *Plan for MUA*). Planen stiller krav til et minste uteoppholdsareal på 50 m² per boenhet for blokk og konsentrert boligbygging, og 150 m² for frittliggende småhusboliger. Planområdet er plassert i en sørvendt helling sør for fylkesveien. I planarbeidet viser solstudien at det ligger til rette for gode solforhold innenfor planområdet. Muligheten for uteoppholdsareal og solforhold er vurdert i kapittel 8 i planbeskrivelsen. Vi ser med utgangspunkt i overnevnte at det er mulig å etablere gode uteoppholdsareal i planområdet.

Det er planlagt for gode forbindelser i og gjennom boligområdet med lokalvegnett, fortau og turveier. Planen legger opp til nytt friområde og kvartalslekeplass som vil være gode kvaliteter for de boende.

Støy:

I planarbeidet er det utarbeidet en støyvurdering (EFLA - 16.05.2023, denne er lagt ved i eget vedlegg, vedlegg 16). Bebyggelsen nærmest fylkesvegen, ligger i gul støysone for vegtrafikkstøy. I plankartet (figur 2) er hensynssone for støy vist med skravur (H210, H220). Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor hensynssone for støy, skal nødvendige støydempingstiltak for aktuell boligbygging være gjennomført med lokal skjerming og boliger utformes med en stille side. Nærlekeplass skal være støyskjermet i samsvar med regulert støyskjerm i plankartet og bestemmelser. Med regulerte støytiltak vil det bli tilfredsstillende støynivåer i området.

Parkering:

For blokkbebyggelse åpner planen for noe lavere parkeringsgrad/plasser enn hva som er angitt i kommunedelplanen med 1,5 parkeringsplasser per boenhet pluss gjesteparkering, kommunedelplanen stiller krav til 2 parkeringsplasser, pluss gjesteparkering per boenhet. Dette er begrunnet med at beboere i denne typen av bebyggelse ofte er eldre og ikke kjører bil, eller ikke har samme behov for to biler som yrkesaktive kan ha. Vi vurderer dette som akseptabelt da området er sentralt plassert i tilknytting til Skodje sentrum med nærhet til kollektivtrafikk.

Vann og avløp:

Nye boliger skal kobles på eksisterende offentlig avløpsanlegg området. Alt spillvatn fra byggeområda er planlagt tilknyttet eksisterende pumpestasjon som er tilkoblet til renseanlegg på Håhjem. Kommunens VA-avdeling har gjort oppmerksom på at de faktiske forholdene rundt Håhjem renseanlegg er uavklarte, og at kommunen ikke har oversikt over om anlegget har tilstrekkelig kapasitet for nye boliger. I forbindelse med revisjon av hovedplan for avløp har Ålesund kommune satt i gang et arbeid med å få oversikt over dagens situasjon med hensyn til kapasitet og tilstand til Håhjem renseanlegg. Per i dag er situasjonen uavklart om hvilke regler og rammer som vil gjelde for avløpsrensing på kort sikt, da kommunene avventer resultatet av det nye avløpsdirektivet og på innføring av nye strengere nasjonale regler for avløpsrensing.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene (§ 9.6) om at det for utbygging skal være sikret at anlegget har tilstrekkelig kapasitet for nye boliger.

“Kommunen v. VA skal ha vurdert det aktuelle avløpsrensianlegg for å være tilstrekkelig dimensjonert og at anlegget oppfyller de krav som følger av Forurensningsforskriften, før det gis tillatelse til tiltak. Ålesund kommune kan begrense godkjenning om tilkobling til å gjelde et avgrenset antall boliger. Slik uttalelse og godkjenning fra VA skal være innhentet av utbygger for den enkelte byggesøknad.”

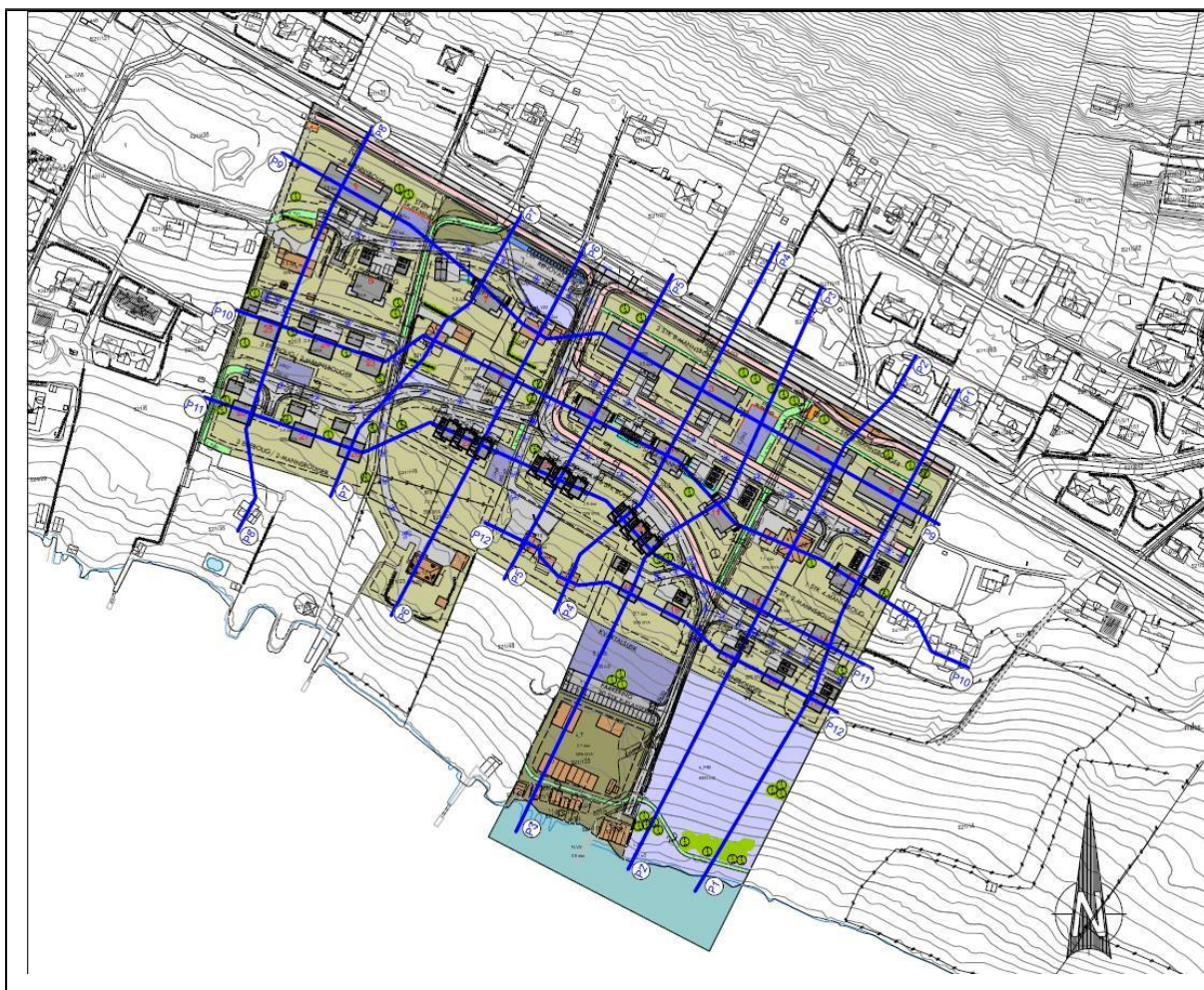
Før det blir gitt brukstillatelse til nye boliger skal også ledningsnettet i Skodjevågen separeres for å minske belastningen på pumpestasjon i planområdet. Det innebærer krav om at overvannsledning skal forlenges fra kum i Furlivegen til Vågselva over gbnr 517/1 i Skodjevågen.

Konsekvenser for eksisterende bebyggelse:

I planarbeidet er siktforhold i siktstudie og terrengprofiler vurdert for naboer og eksisterende bygg (se vedlegg 6). De vurderte boligene vil på grunn av nye bygg få redusert utsikt mot Skodjevika og fjell i sør jf. dagens utsikt (se eksempel i figur 10.). Ved å regulere plassering av nye bygg med byggegrense er det sikret å bevare noen siktlinjer mellom byggene. Byggene er plassert lavere enn fylkesvegen, og regulert høyde tilsier ikke at det blir vesentlig høyere bygg enn utenfor planområdet.



Figur 10. Illustrert utsikt for nabo nord for fylkesvegen med nye bygg, uten vegetasjon. Eksempel hentet fra siktstudie i 3D - ProESS.





Figur 11. Terrengprofiler

Konsekvensutredning:

Utbygging i planområdet er konsekvens utredet i forbindelse med kommunedelplanarbeidet, og vurdert å gi negative konsekvenser for landbruk og landskap. Det stilles ikke krav om konsekvensutredning ettersom planforslaget ikke vil ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og fordi formålet i planen samsvarer med avsatt formål i kommunedelplanen for Skodje.

Barn og unges interesser:

Planen ivaretar krav til lekeareal, uteareal, turstier og fortau, i tillegg til offentlig friområde. I tillegg er det mulig å etablere gode private og felles uteoppholdsareal. Barnetråkk er ikke utført for området, og det ligger ingen registreringer i offentlige databaser. Det blir innregulert krysningspunkt over fylkesveien, og det er regulert inn god tilrettelegging for ferdsel gjennom området for myke trafikanter.

Fremtidig skoleveg er vurdert i planbeskrivelsens kap. 6.15. Skoleveg vil følge fortau på nordsiden av fylkesvegen mot sentrum. Vest for Kiwi er det etablert fortau på begge sider av fylkesvegen og flere mulige overgangsfelt. Samlet er strekning ca. 1,2-1,5 km. Det er også krav til å etablere fortau sør for fylkesvegen i planområdet. Fortsettelse av fortau mot sentrum på sørsiden mangler for deler av strekningen i dag, men bør komme som krav til fremtidige planer i dette område.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke registrert rødlistede arter ved planområdet. Det er registrert fremmede arter (platanlønn og hagelupin) langs fylkesvegen. Funnen har ikke forvaltningsmessig interesse og det er vurdert at planforslaget ikke kommer i konflikt med prinsippene i naturmangfoldloven. Temaet er nærmere vurdert i planbeskrivelsens kap. 8.6. Vår vurdering er at eksisterende kunnskap om naturmangfold er tilfredsstillende.

Økonomiske, juridiske, driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Når det gjelder regulering av offentlig veg (o_KV1- o_KV6), fortau (o_FO1-o_FO5), andre offentlige anlegg (o_P) og friområde og turveier (o_FRI1- o_FRI2, o_TV1-o_TV6)), ref. PBL 15.2, så vil grunneier kunne stille krav om innløsning av disse arealene. Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegga som er regulert til offentlig formål.

Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og ev. ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Samlet vurdering og konklusjon:

Planområdet muliggjør for et større nytt boligområde med attraktiv plassering i en sørvendt helning sentralt i Skodje. Området har akseptabel nærhet til nødvendige funksjoner i Skodje sentrum som offentlige- og private tjenester, skole og barnehager, idretts- og kulturtilbud og

tilgang til gang- og sykkelveg og kollektivtrafikk ved fylkesvegen. Boligene vil kunne få gode solforhold og uteoppholdsareal og planen åpner for nytt offentlig friområde.

Samtidig vil ny utbygging endre landskapsbildet ved at de åpne jordbruksarealene mot fylkesvegen omvandles til et moderne boligområde. Nye bygg i området vil redusere utsikten mot sjø og fjell for allerede etablerte boliger i og nord for planområdet. Konsekvensene er vurdert i planbeskrivelsen, og vi har i vurdering av saken lagt vekt ved at arealet er avsatt til boligformål i tråd med intensjonen i kommunedelplanen for Skodje.

Med bakgrunn i vurderingene over er kommunedirektørens anbefaling at planforslaget for Indreskodje - gbnr. 521/1 m.fl. blir sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
virksomhetsleder

Vedlegg:

1. Plankart, dato 140224
2. Reguleringsbestemmelser, dato 140224
3. Planbeskrivelse, dato 140224
4. Illustrasjonsplan
5. ROS-sjekklister
6. Siktplan 3D siktstudie naboer, dato 130224
7. Terrengprofiler, dato 071223
8. Illustrasjon lekeplasser, dato 060623
9. MUAplan, dato 080623
10. Renovasjonsteknisk plan, dato 060623
11. Solskjema, dato 230523
12. Arkeologisk registrering
13. Geoteknisk rapport
14. VA-rammeplan
15. Notat- beskrivelse av kjøreveger
16. Støyvurdering, dato 160523
17. Vegprofiler 150523
18. Melding om planoppstart
19. Innspill til planoppstart - samlefil