



# Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.

Plannummer: 201709



## Planbeskrivelse

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 46/19, 20.06.2019

*Sist revidert 03.01.2019*



MOLDE KOMMUNE

## Innhold

<b>1. Sammendrag</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Bakgrunn til planarbeid</b> .....	<b>4</b>
2.1 Hensikt med planen .....	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold.....	4
<b>3. Planprosess</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>5</b>
4.1 Overordnede planer .....	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner .....	5
4.3 Tilgrensende planer .....	6
4.4 Temaplaner.....	6
4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer .....	6
<b>5. Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold)</b> .....	<b>7</b>
5.1 Beliggenhet, avgrensning og planområdets størrelse .....	7
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	7
5.3 Stedets karakter .....	8
5.4 Landskap .....	8
5.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	8
5.6 Naturverdier .....	8
5.6.1 Registrerte forhold .....	8
5.6.2 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	8
5.7 Trafikkforhold .....	8
5.8 Barns interesser.....	9
5.9 Sosial infrastruktur .....	9
5.10 Universell tilgjengelighet .....	9
5.11 Teknisk infrastruktur.....	9
5.12 Grunnforhold .....	9
5.13 Støyforhold.....	10
5.14 Risiko og sårbarhet .....	10
<b>6. Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>10</b>
6.1 Planlagt arealbruk .....	10
6.2 Reguleringsformål.....	11
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming .....	11



6.3.1 Bebyggelsen høyde .....	11
6.3.2 Grad av utnyttning .....	12
6.3.3 Boliger .....	12
6.4 Bokvalitet .....	12
6.5 Parkering.....	13
6.6 Tilknytting til infrastruktur .....	13
6.7 Trafikk .....	13
6.7.1 Kjøreatkomst .....	13
6.7.2 Utforming av veger .....	14
6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende .....	14
6.7.4 Tilrettelegging for sykkelparkering .....	14
6.7.5 Kollektivtrafikk.....	14
6.8 Miljøtiltak .....	14
6.9 Universell utforming .....	15
6.10 Uteoppholdsareal .....	15
6.11 Lekeplasser.....	15
6.12 Eksisterende og ny vegetasjon .....	15
6.13 Friområder .....	15
6.14 Utomhusplan og rekkefølgebestemmelser .....	15
6.15 Landbruksfaglige vurderinger.....	15
6.16 Kulturminner.....	16
6.17 Sosial infrastruktur .....	16
6.18 Teknisk infrastruktur.....	16
6.19 Overordnede planer .....	16
6.20 Landskap .....	16
<b>7. Konsekvensutredning .....</b>	<b>17</b>
7.1 Krav om konsekvensutredningen .....	17
<b>8. Innspill og kommentarer til varsel om oppstart.....</b>	<b>17</b>



## **1. Sammendrag**

Denne reguleringsplanen ligger på Nesjestranda i Molde kommune og består av eiendommene 115/16 og 115/62. Eiendom 115/62 var tidligere regulert friareal og er tatt inn i planen under forutsetning av at tilsvarende friareal erstattes i planområdet.

Planområdet ligger i et område med godt utbygd teknisk infrastruktur og har et differensiert vegnett med kjøreveger, gang - og sykkelveger og kollektivtilbud. Det ligger nært dagligvarehandel (Skåla- senteret) og Skåla omsorgssenter og det vil også være rimelig avstand til barnehage og skole. Tomtearealet er i dag et lite utnyttet naturområde med varierende grunnforhold. Arealet har gode sol- og utsiktsforhold.

Dette er en reguleringsplan for boligbebyggelse. Planforslaget legger opp til en variert bebyggelse og vil være et tilbud til ulike befolkningsgrupper. I planen er det vist områder med konsentrert bebyggelse i form av lavblokk, rekkehus og omsorgsboliger samt ulike områder med frittliggende småhusbebyggelse.

## **2. Bakgrunn til planarbeid**

### **2.1 Hensikt med planen**

Det er Nesje industrier AS som er eier av tomten 115/116. Tomten har tidligere vært regulert til industriformål. Da det ikke lenger er aktuelt å bruke tomten til dette formålet ønsker eieren å utnytte tomten til boligformål.

### **2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold**

Tomt 115/16: Nesje Industrier AS.

Tomt 115/62: Halvard Flovik Nesje. Tidligere friareal som nå er medtatt i planen.

Plankonsulent: Arkitekt Strandhagen



### 3. Planprosess

Det ble avholdt forhåndskonferanse mellom forslagsstiller og Molde kommune v/plan- og utviklingsavdelingen 24.06.2016.

Formålet var å avklare muligheten for å omregulere tomten fra industri- til boligformål. Referat fra møtet av Jostein Bø. Dat. 24.06.2016.

Som avtalt i forhåndskonferansen ble det sendt en formell forespørsel om reguleringsendring i brev dat. 24.06.2016. Følgende vedtak ble gjort i Plan- og utviklingsutvalget 30.08.2016:

*Plan –og utviklingsutvalget viser til sakvurderingen og godkjenner at gnr. 115 bnr. 16 kan reguleres fra næringsformål til boligformål. Utvalget forutsetter at det gjøres nødvendige tilpasninger til arealbehov knyttet til Skåla omsorgssenter og tilkomstvei til dette.*

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom tiltakshaver og Molde kommune –seksjon arealplan, 09.05.17. Formålet var å avklare krav og planprosess knyttet til utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for tomt 115/16 og 115/62.

Navn på plan: Detaljregulering. Åsleberget øst. Plannummer: 201709.

Referat fra møtet av Bjørn Gregull. Dat. 09.05.17

Det ble annonsert i Romsdals Budstikke og sendt melding om oppstart av reguleringsarbeid 23.05.17. Ved fristens utløp 20.06.17 var det kommet innspill til planarbeidet fra:

- Statens vegvesen
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Avinor
- Naboeiendommene Åsleet 4 og Åsleet 8

Reguleringsplanen var til høring i tidsrommet 25.06.-13.08.2018. Det ble fremmet innsigelser fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen vedr. støyforhold og barn og unges interesser.

### 4. Planstatus og rammebetingelser

#### 4.1 Overordnede planer

Gjeldende planstatus:

Kommune(del)plan. Kommuneplanens arealdel 2009- 2020. Formål: Næring

#### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Regulering for Åsan, Nesjestranda, 0577 (Lekeplasser, turveger, parkområde, og industri). Denne planen vil delvis bli erstattet av ny plan 201709.



### **4.3 Tilgrensende planer**

Det foreligger plan for området nord-vest for tomten: Detaljreguleringsplan for Hasleliåsen på Skåla, plan 201411. Vedtatt 16.11.2017. Her er det planlagt ca. 200 boliger. Det er samtidig lagt til rette for utvidelse av næringsarealet ved Skåla-senteret. Molde kommune vurderer også å lage detaljreguleringsplan for området mellom eiendom 115/16 og Skåla-senteret. Dette vil hovedsakelig være boligformål.

### **4.4 Temaplaner**

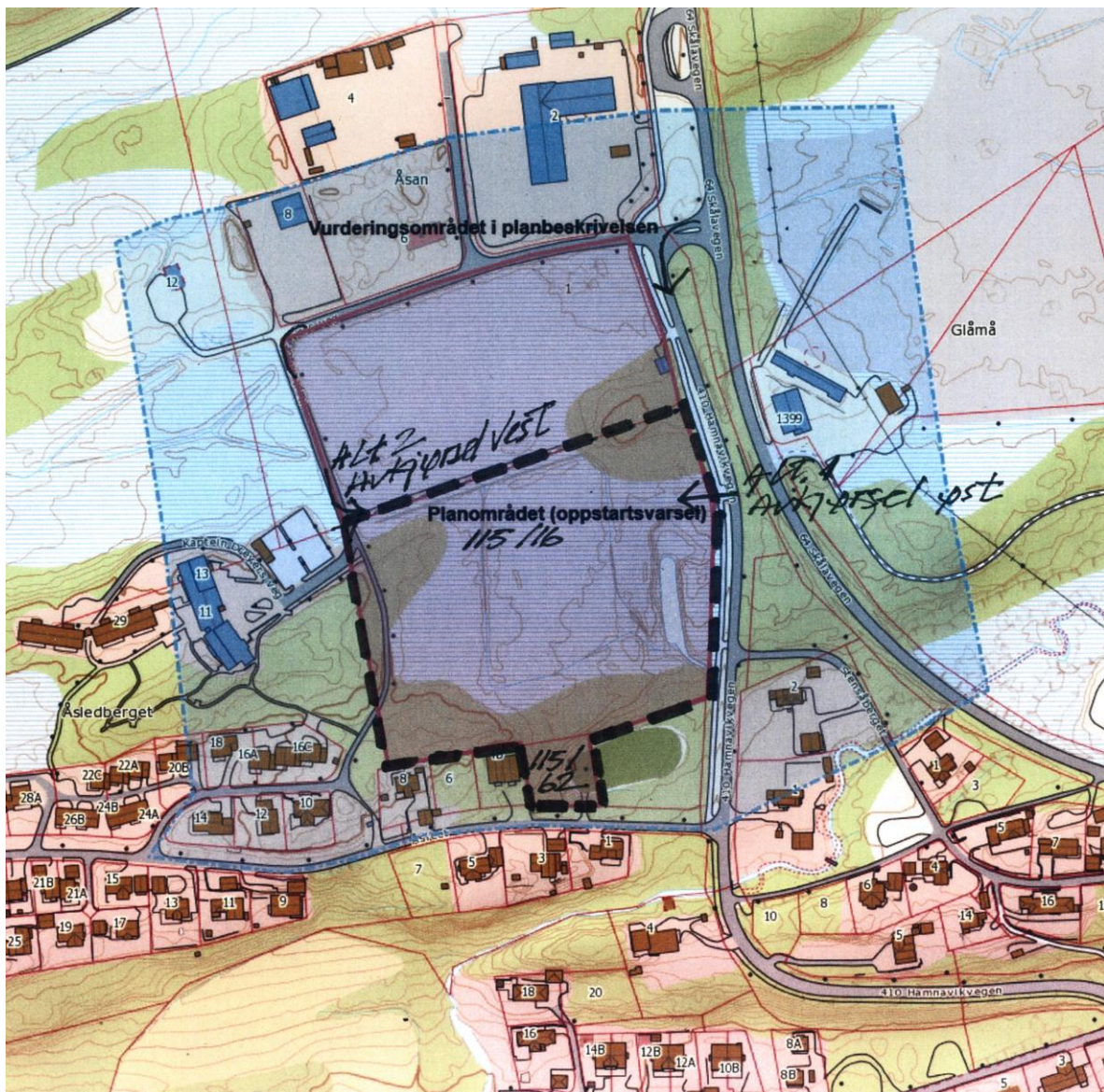
For planområdet vil kommunedelplanen plan nr. 1502K200902- hovednett for gående og syklende, legge føringer. I ny reguleringsplan må det bli tatt hensyn til dette.

### **4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer**

Det foreligger statlige planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Disse retningslinjene er vurdert og vil bli ivaretatt i planforslaget.

## 5. Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold)

### 5.1 Beliggenhet, avgrensning og planområdets størrelse



Tomtens beliggenhet. Vurderingsområde.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomt 115/16 er på 29153 m<sup>2</sup>. Den har i dag ikke noen bestemt utnyttelse. Det er en del skog på tomten og eieren har gjort mindre hogstarbeid (ved). Nord for tomten er også areal som ikke er utnyttet og videre nordover ligger et kjøpesenter (Skåla senteret) og annet næringsareal. Nord-vest for planområdet ligger Skåla omsorgssenter. Mot syd og syd-vest, ligger areal utnyttet til boligbebyggelse og nord-øst for planområdet og Fv. 64, ligger en skytebane. Deler av området ligger innenfor gul sone for støy fra skytebane og vegtrafikk.

Tomt 115/62 vil bli en del av den nye planen. Den ligger i et område som i dag er regulert til friareal. I vestre del av 115/16 ligger en ferdig opparbeidet gang- og sykkelveg. Det er mest hensiktsmessig at den tas inn i den nye planen og at arealet vest for vegen erverves av Molde kommune etter nærmere avtale med grunneier. Planområdet vil få tilkomst fra kommunal veg ved Skåla omsorgssenter. Her ligger også kommunale vann- og avløpsledninger. Øst for planområdet ligger offentlig vegnett (hovedveg/ boligveg) samt gang- og sykkelveg.

### **5.3 Stedets karakter**

Foruten omsorgssenteret mot vest og Skåla senteret mot nord, som er større bygninger i en- og to etasjer, har det meste av nærliggende bebyggelse karakter av åpen boligbebyggelse. Området er ellers omgitt av større skogbevokste arealer.

### **5.4 Landskap**

Topografisk er området flatt med noen mindre høydeforskjeller /fjellknauser). Det er tidligere tatt ut en del masse (fjell) i østre del av tomten. Deler av tomten er myrlendt. Planområdet ligger på et høydeplatå og det er store avstander til fjell eller store høydedrag. Mot syd skrå terrenget ned mot eksisterende bebyggelse og friareal.

### **5.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke gitt tilbakemelding på at det er registrerte kulturminner i området.

### **5.6 Naturverdier**

#### **5.6.1 Registrerte forhold**

Det er ikke gitt tilbakemelding på, eller registrert i «*naturbasen.no*», arter eller naturtyper som krever særlige hensyn i planforslaget.

#### **5.6.2 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12**

Det er ikke oppdaget forhold, eller mottatt tilbakemeldinger på forhold, som tilsier at utbygging av det regulerte arealet har særlig betydning eller konsekvenser for naturmangfoldet i området som helhet. Jmf. «*naturbasen.no*»

### **5.7 Trafikkforhold**

Det er i dag etablert et veisystem på østsiden av tomten som består av hovedveg (fylkesveg 64), boligsamleveg (fylkesveg 410) samt gang- og sykkelveg. I uttalelse fra Statens vegvesen fremgår at det ikke er ønskelig med flere kryss/avkjørsler fra fylkesveg 410 og at en avkjørsel til planområdet fra denne vegen vil øke ulykkesrisikoen på strekningen.

Planområdet har også mulighet for tilkomst fra nord-vestre hjørne av tomten. Dette er en kommunal veg (kaptein Dreyers veg) fram til eksisterende omsorgssenter fra kryss ved Skåla- senteret. Det forutsettes nå at denne veien brukes for kjøretilkomst



til planområdet. Det vil i tillegg bli etablert forbindelse fra planområdet til eksisterende gang-/og sykkelvei mot øst. Denne veien går forbi dagligvarebutikk og busstopp ved Skåla- senteret og videre til bl. a. skole og barnehage.

### **5.8 Barns interesser**

Det antas at deler av planområdet til en viss grad er brukt til fri lek (bærplukking m.m.) av barn i området. Nær tomten er det avsatt friareal som delvis er opparbeidet som idrettsplass/ fotballbane. Velforeningen arbeider med å etablere en ballbinge på denne plassen. Dette vil være et attraktivt tilbud for de yngste barna da det er ca. 600 m avstand til nærmeste fotballbane som også innebærer at hovedveg må krysses. I planområdet vil det bli områder med friareal som naturlig terreng. Det vil også bli avsatt/ opparbeidet friareal/ park med leikeplass sentralt på tomten.

### **5.9 Sosial infrastruktur**

Vågsetra skole ligger ca. 1,5 km fra planområdet. Nytt byggetrinn og uteområde var ferdigstilt i 2017. Skolen har ca. 270 elever fordelt på 1-10 trinn. Det antas derfor at kapasiteten er tilstrekkelig for behovet de nærmeste årene. I samme området som skolen ligger også Vågsetra barnehage med plass til 61 barn. I tillegg er det familiebarnehage på Åsleet nær planområdet, for 8-10 barn. Det antas at kapasitet og utbygging av barnehager på sikt vil tilpasses behovet.

### **5.10 Universell tilgjengelighet**

Gang- og sykkelveger er godt utbygd i området. Det er også moderate/ akseptable stigningsforhold for rullestolbrukere. Største delen av tomten er også tilnærmet flat og det ligger derfor godt til rette for universell utforming av planområdet.

### **5.11 Teknisk infrastruktur**

Det ligger kommunale ledninger for vann, spillvann og overvann langs atkomstvegen som tomten skal tilknyttes. Disse ledningene fortsetter langs tomtens grense mot nord og langs vegnettet mot øst. Det ligger derfor godt til rette for tilknytning til dette ledningsnett. Kapasitet på ledningsnett må kontrolleres i forhold til ny bebyggelse. Det er kjent at det kan være et problem med tilstrekkelig slokkevann i området. Dette må løses i videre planprosess.

Ledningsnett for strøm telefon og data og tilknytning til dette, må avklares med nettleverandørene og løses i videre planlegging/ byggesaksbehandling.

### **5.12 Grunnforhold**

Det er foreløpig ikke foretatt grunnboringer på tomten. Tomtens ytterkanter har fjell i dagen mens de sentrale delene er myrlendt og delvis drenert med grøfter. Det antas at det her er varierende dybder til fast grunn. Bygninger og vegger på de myrlendte delene krever utskifting av masser. Overskuddsmasser er tenkt brukt i støyvoll mot

øst samt som oppfylling av tidligere masseuttak i syd-østre del. Det flate terrenget tilsier bebyggelse uten kjeller. Vann- og avløpsledninger krysser tomten i nord- østre del. Byggegrense for lavblokk BK1 er lagt slik at disse ikke trenger å flyttes.

### **5.13 Støyforhold**

Øst for tomten ligger hovedveg med gjennomgangstrafikk (Fv. 64) og boligveg (Fv. 410) samt en skytebane. Molde kommune fikk i 2015 utarbeidet en støyrapport for området nord for tomt 115/16. I denne rapporten viser beregninger at gul sone for vegtrafikkstøy går litt inn på østre del av planområdet. Når det gjelder støy fra skytebane viser beregningene at støynivået er høyt (rød sone) hvis det ikke treffes tiltak. Rapporten anbefaler en forlengelse av eksisterende støyvoll ved skytebanen mot nord- øst og at det må utarbeides nye detaljerte støyberegninger for planlegging av støyfølsom bebyggelse (boliger).

Forslagsstiller har fått utarbeidet støyrapport for bebyggelsen på tomt 115/16. Disse beregningene/ anbefalingene vil bli tatt hensyn til i planforslaget.

### **5.14 Risiko og sårbarhet**

Dette området har størst risiko knyttet til støy. Som det fremgår av den nye støyrapporten ligger vårt planområde gunstig til i forhold til støy fra skytebanen. Alle utearealene vil ha lydnivå lavere enn nedre grenseverdier men det må treffes noen tiltak på fasade (vinduer) i forhold til vegtrafikkstøy. Med utsikter til et våtere klima kan det være økt fare for større nedbørsmengder og risiko knyttet til håndtering av overvann.

Det er ellers ikke andre viktige risikofaktorer knyttet til utbyggingen av området.

## **6. Beskrivelse av planforslaget**

Planområdet skal benyttes til boligformål med tilhørende fellesanlegg og infrastruktur.

### **6.1 Planlagt arealbruk**

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang/ sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering



Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur
- Turveg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – Frisikt

## 6.2 Reguleringsformål

Tomten har en sentral beliggenhet i forhold til viktige funksjoner på Skåla. Dette tilsier at tomten kan ha relativ høy utnyttelse. Samtidig er dette en landlig del av kommunen hvor det hovedsakelig er frittliggende småhusbebyggelse. I planforslaget er det derfor foreslått en variert boligbebyggelse fordelt på 1 lavblokk, 2 felt med konsentrert småhusbebyggelse og 5 felt med frittliggende småhusbebyggelse. I foreslått bebyggelse er også inkludert omsorgsboliger hvor nærheten til Skåla omsorgssenter vil ha betydning.

Kjøreveg er planlagt slik at det er kjørbart atkomst og parkering/ garasje til flest mulig boliger på egen tomt. Fellesparkering er lagt nær felles avkjørsel til tomten. I lavblokken er det forutsatt parkering og boder i byggets 1.etasje/underetasje.

Park/friareal og lekeplass er vist i et sentralt areal på tomten som gir korte avstander til alle boligene. Den planlagte bebyggelsen mot nord og øst vil til en viss grad fungere som støyskjerm for dette utearealet. Størrelsen på arealet og høyden/åpenheten av bebyggelsen mot syd og vest, gir gode solforhold. Øvrig friareal i planen blir syd for bebyggelsen og vil bli sammenhengende med eksisterende regulert friareal.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er laget en bebyggelsesplan som viser en mulig utbygging av tomten innenfor de spesifikasjoner som er gitt i planbestemmelsene. Den mest konsentrerte del av bebyggelsen er plassert nord og øst på tomten. Dette er anbefalt/ gunstig for å skjerme tomtens sentrale uteareal mot støy fra skytebane og vegtrafikk.

Bebyggelsesplanen er ment som en illustrasjon for å vise planens intensjoner. Da det ikke er valgt utbygger og man ikke kjenner markedet nok til å vite hva som er mest attraktivt for boligkjøperne, ønsker tiltakshaver at det skal være frihet til alternativ utforming innenfor de rammer som er gitt i planbestemmelsene. I felt med konsentrert bebyggelse (BKS\_1 og BKS\_2) skal imidlertid hver bebyggelse bygges ut som felt med felles prosjektering for å sikre harmonisk og helhetlig bebyggelse. Salg og utbygging av såpass mange boliger vil også kunne ta tid. Det er derfor viktig at det i planen gis mulighet for etappevis utbygging.

### 6.3.1 Bebyggelsen høyde

Bebyggelsens høyder er angitt i planbestemmelsene som maks. møne og gesimshøyder. Det er ikke bestemt takform bortsett fra for BBB - lavblokk som skal ha flatt

tak. For øvrig bebyggelse er høydene satt romslig nok til at det kan benyttes saltak med takvinkel 25-35 grader. Det er ikke oppgitt høyder i koter da det er en viss usikkerhet om nivå på ferdig terreng og vegger fordi tomten har en del myrlendte partier hvor masser må utskiftes. I bebyggelsesplanen er foreslått koter på vegger og innganger (nivå 1.et.) til boenhetene.

### 6.3.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er angitt i %-BYA for de enkelte deler av bebyggelsen og det er benyttet 30-35% BYA som øvre grense. Dette gir kontroll på bygningenes volum i forhold til tomtestørrelsen og sikrer et ubebyggt areal på tomtene. I og med at tomtene for det meste har flatt terreng skal det ikke være vanskelig å oppfylle kravet til 50 m<sup>2</sup> egnet uteareal på hver tomt.

I felt B1, B2 og B3 er det i bebyggelsesplanen vist frittliggende småhusbebyggelse på små tomter (underkant av 500 m<sup>2</sup>). Dette begrenser måten tomtene bebygges på men gir mulighet for rimelige eneboliger. Dette har vist seg å være et attraktivt alternativ for mange boligkjøpere.

### 6.3.3 Boliger

I planen bestemmes det ikke antall leiligheter og boenheter og størrelsen på disse. Dette bestemmes først når bebyggelse er valgt ut fra utbyggers ønsker eller etter-spørsel i markedet. Det tas sikte på et variert tilbud av boliger til alle befolkningsgrupper. Bebyggelsesplanen viser hvordan tiltakshaver nå ser for seg denne bebyggelsen. Her er vist:

BBB. Lavblokk med parkering. 12 stk. 3-roms leil. / 4 stk. 4-roms leil. Tils. 16 leil.

BKS\_1. Omsorgsboliger med 2-roms leil. Til sammen 12 stk. boenheter.

BKS\_2. Rekkehus med garasjer. 5 stk. boenheter.

BFS\_1, BBFS\_2, BFS\_3. Eneboliger på små tomter. Til sammen 11 stk. boenheter.

BFS\_4, BFS\_5. Eneboliger på store tomter. Til sammen 3 stk. boenheter.

-----  
Hele området: Til sammen 47 stk. leiligheter / boenheter med varierende størrelser.

## 6.4 Bokvalitet

Tomten/ planområdet har i utgangspunktet gode forutsetninger for å bli et boligområde med gode bokvaliteter. Det har gode sol og utsiktsforhold, ligger i et område med godt utbygd infrastruktur med nærhet til butikk, offentlig transport, skole og barnehage. Planområdet ligger også i landlige omgivelser med tilgang til naturområder, gang- sykkelveger og fritidsaktiviteter for barn og unge. Nærhet til Skåla omsorgssenter kan også være viktig for eldre beboere. I utformingen av planområdet er det forsøkt å ta vare på disse kvalitetene.

Den mest konsentrert og høyeste del av bebyggelsen er plassert mot nord og øst slik at den i en viss grad skjermer uteoppholdsarealet og øvrig bebyggelse mot støy fra trafikk og skytebane.

Den laveste bebyggelsen (omsorgsboligene) er plassert mot vest slik at det ikke tar for mye sol fra park/lekeplass og samtidig har kort veg til Skåla omsorgssenter.

Alle leiligheter/ boenheter har muligheter for oppholdsrom, balkonger og uteareal mot syd og/eller vest.

Alle leiligheter/boenheter har mulighet for universell tilgjengelighet til inngangsplan og uteområde. (Det er forutsatt heis i lavblokk BK1).

Felles parkering er lagt til utkanten av boligbebyggelsen og nær avkjørsel til området. Dette reduserer uønsket trafikk i boligområdet. Samtidig vil felles kjøreveg gi mulighet for bilatkomst/ garasje for de fleste boenhetene og en unngår store og dominerende fellesanlegg for garasjer. Kjørevegen gir samtidig god tilkomst for brannbil, ambulanse og renovasjon.

I plan- og bestemmelser er det lagt føringer som skal ivareta de nevnte bokvalitetene i gjennomføringen av prosjektet.

## **6.5 Parkering**

Parkering skal i utgangspunktet ivaretas på egen tomt bortsett fra for BBB - lavblokk som bare har tilstrekkelig parkering for 1 bil/boenhet og for BKS\_1- omsorgsboliger, hvor det er forutsatt felles parkering. Parkeringsplass kan erstattes av garasje el. carport.

Det er forutsatt samme parkeringsdekning som i ny kommuneplan. Det skal da være 1,5 plass for leiligheter under 60 m<sup>2</sup> BRA og 2 plasser for leiligheter over 60 m<sup>2</sup>.

Sykkelparkering skal i hovedsak ivaretas på egen tomt. Dette gjelder også omsorgsboligene hvor det er krav om 1 sykkelplass. Øvrig bebyggelse skal ha 2 plasser for sykler som kan være i garasje eller bod.

## **6.6 Tilknytting til infrastruktur**

Løsning for tilkobling til teknisk infrastruktur planlegges og prosjekteres av utbygger i samarbeid med Molde kommune og nettleverandører. Kommunale ledninger for vann- og avløp ligger i tomtens grense mot nord og langs Hamnavikvegen mot øst. Løsning for overvann og slokkevann må også planlegges/avklares med kommunen og brannvesenet.

## **6.7 Trafikk**

### **6.7.1 Kjøreatkomst**

Det er avklart at tomten/ planområdet kan knyttes til kommunal veg (Kaptein Drejers veg) som går fra Fv. 64 ved Skålasenteret og til Skåla omsorgssenter. Det vil bli en viss trafikkøkning på denne veien som følge av utbyggingen.

### **6.7.2 Utforming av veger**

Den planlagte boligvegen ligger i terrenget og i et nokså flatt område slik at det ikke skal være nødvendig med skjemmende skjæringer/fyllinger. Vegbredde og kurver fremgår av plankartet og er dimensjonert for tilkomst av brannbil. Stigningsforhold skal også tilfredsstillende kravene til universell utforming.

### **6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Det er hovednett for gående og syklende på østsiden og vestsiden av tomten. Fra boligvegen i planområdet er det vist en gang- og sykkelvegforbindelse til denne vegen.

### **6.7.4 Tilrettelegging for sykkelparkering**

Kravene til sykkelparkering i kommuneplan er 2 sykler pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup> og 1 sykkel pr. boenhet under 60 m<sup>2</sup>.

Det settes krav i planbestemmelsene at dette løses på den enkelte tomt i forbindelse med bod og/eller garasje.

Det skal gis mulighet for sykkelparkering i park/ friareal f\_BUT.

### **6.7.5 Kollektivtrafikk**

Planområdet har kort avstand til etablert kollektivtilbud i og med at busslinjen Åndalsnes- Sølsnes- Molde har holdeplass ved Skåla senteret.

### **6.8 Miljøtiltak**

For å redusere fjernvirkningen av bebyggelsen på tomten er det lagt inn grønnstruktur/ friområde mot syd som henger sammen med eksisterende friareal. Ved å legge et større park/ friområde sentralt i planområdet vil også virkningen av den konsentrerte bebyggelsen bli mindre dominerende.

Bebyggelse og veger på denne tomten krever heller ikke store terrenginngrep. Over-skuddsmasser vil dessuten bli brukt til å redusere/ fylle igjen et tidligere større masseuttak som i dag fremstår som et skjemmende sår i terrenget.

Selv om denne planen vil medføre økt trafikkbelastning på eksisterende vegnett er vegnettet tilstrekkelig dimensjonert til å tåle dette. Det vises også til at det for denne bebyggelsen legges godt til rette for gående og syklende samt universell utforming.

Tiltak (støyskjerm) som er foreslått for å redusere støy fra skytebane i forbindelse med denne og annen boligbygging i området, vil ha gunstig innvirkning også for eksisterende bebyggelse i området som helhet.

I planbestemmelsene vil det bli satt krav om tiltak knyttet til overvannshåndtering for å hindre problemer ved større regnskyll.

## **6.9 Universell utforming**

Krav til universell utforming er sikret gjennom planbestemmelsene. Dette gjelder ve-ger fram til hver boenhet, gang/ sykkelvegforbindelse og tilkomst/ utforming av park/ lekeområdet. Lavblokken skal ha heis.

## **6.10 Uteoppholdsareal**

Det er satt krav om 50 m<sup>2</sup> uteareal på egen tomt. Utenom avsatt areal til lekeplass vil park/friareal (F1) være felles uteoppholdsareal med universell tilgjengelighet for alle beboerne.

## **6.11 Lekeplasser**

Det er i planen avsatt lekeplass på 350 m<sup>2</sup>. Denne er plassert slik at den for kort av-stand/ god tilgjengelighet til alle boenhetene. Det er satt krav om opparbeidelse/ mini-mum av utstyr før boligene kan tas i bruk.

Området BAA skal erstatte areal som faller bort ved etablering av BFS\_5. Bestemmel-sene regulerer bruken/utforming.

## **6.12 Eksisterende og ny vegetasjon**

I området syd for bebyggelsen som er avsatt til grønnstruktur/ Friareal BAA, G\_3 og G\_4 skal eksisterende stedefgen vegetasjon beholdes/ få utvikle seg. Tynning tillates etter nærmere avtale/ retningslinjer for hele boligområdet.

Vegetasjon/ beplantning i Park/friareal f\_BUT skal inngå i en plan for dette området. Det tas med i planbestemmelsene at det bør unngås trær/vekster som er spesielt problematiske for pollenallergikere.

## **6.13 Friområder**

Planens friområder, BAA, G\_3 og G\_4, ligger inntil eksisterende friområde syd for tomten og vil gi barn og unge mulighet til lek og ferdsel over et større område, som-mer og vinter. Velforeningen planlegger å plassere en ball- bingel innenfor det eksis-terende friarealet.

## **6.14 Utomhusplan og rekkefølgebestemmelser**

Det er satt krav om utomhusplan for denne reguleringsplanen. I og med at dette er et større boligområde vil det være behov for etappevis utbygging. Utomhusplan skal ut-arbeides og godkjennes for de enkelte deler av bebyggelsen sammen med bygge-søknaden. Det samme gjelder rekkefølgebestemmelsene for området.

## **6.15 Landbruksfaglige vurderinger**

Denne reguleringsplanen har ingen konsekvenser for landbruk eller skogbruk i områ-det.

## **6.16 Kulturminner**

Det er ikke gitt tilbakemelding på registrerte kulturminner i området eller behov for arkeologiske undersøkelser. Hvis det under gravearbeider oppdages automatisk fredete kulturminner skal dette meldes til fylkeskommunens kulturavdeling.

## **6.17 Sosial infrastruktur**

Det forventes ikke at bygging av i underkant av 50 boenheter vil føre til kapasitetsproblemer for skole, barnehager og pleieinstitusjoner. Utbyggingen vil skje i etapper over tid slik at behov/etterspørsel etter slike tjenester vil kunne tilpasses.

## **6.18 Teknisk infrastruktur**

Tilkobling til kommunalt vann – og avløpsnett kan skje planområdets nord eller østgrense. Ledningsnett i selve planområdet er ikke prosjektert. Denne prosjektering vil bli gjennomført i samarbeid med Molde kommune og skal godkjennes før det gis rammetillatelse/ igangsettingstillatelse for utbygging.

Eksisterende vann- og avløpsnett skal ha tilstrekkelig kapasitet for tilknytning av bebyggelsen i denne planen. Når det gjelder overvann må dette løses på selve tomten uten at kommunal overvannsledning belastes.

Levering og fremføring av strøm og kabel for Tv/internett skal være avklart med nettleverandørene før igangsetting.

Den nye bebyggelsen vil inngå i den kommunale renovasjonsordningen. Hvordan dette skal organiseres/tilrettelegges skal avklares med RIR før det gis igangsettingstillatelse av byggearbeid.

Statens vegvesen har opplyst at denne utbyggingen vil generere ca. 200- 270 kjøretøy i gjennomsnittsdøgnet. I planen er det tatt hensyn til at vegvesenet ikke ønsker flere avkjørsler fra Hamnavikvegen (Fv.410) men at avkjørselen til dette området tas fra eksisterende kommunal veg ved omsorgssenteret.

I de nye støyberegningene er det tatt hensyn til trafikkøkning som følge av denne utbyggingen.

## **6.19 Overordnede planer**

Denne reguleringsplanen vil ikke ha særlige konsekvenser for overordnede planer. Det vises i den forbindelse til vurderinger gjort av Molde kommune da det ble søkt om omregulering av dette området fra næring/industri til boligformål.

## **6.20 Landskap. Stedets karakter.**

Dette planområdet ligger nært og på samme høydenivå, som Skåla senteret og Skåla omsorgssenter. Eksisterende boligbebyggelse ligger i dag syd for området i terreng som skråner ned mot fjorden. I forhold landskapet som helhet vil planområdet bli en



del av eksisterende bebyggelsesstruktur og være omgitt av store ubebygde skogsområder mot nord, øst og vest. En utbygging av dette planområdet vil etter vår vurdering derfor ha liten konsekvens for landskap og områdets karakter. På samme måte som i eksisterende bebyggelse vil det innenfor planområdet beholdes en del trær og vegetasjon. Dette vil bidra til å dempe bebyggelsens fjernvirkning og opprettholde noe av landskapets karakter som naturområde.

## 7. Konsekvensutredning

### 7.1 Krav om konsekvensutredningen

Det er ikke krav om konsekvensutredninger for denne planen.

## 8. Innspill og kommentarer til varsel om oppstart.

Det vises til melding om oppstart av reguleringsarbeid dat. 23.05.2017. Ved fristens utløp var det kommet følgende innspill til planarbeidet. Se vedlegg i saken. Her medtas dette i forkortet utgave.

### 8.1 Statens vegvesen. Brev dat. 13.06.2017.

**Avkjørsel:** *Selv om fylkesveg 410 har liten trafikk og lav fartsgrense bør antall avkjørsler og kryss holdes til et minimum. Ny avkjørsel fra denne vegen vil bidra til økt ulykkesrisiko på strekningen. Det anbefales at adkomst til planområdet legges til underordnet vegnett (kommunal veg).*

**Fylkesveg 64.** *For å bedre forholdene for myke trafikanter bør det i reguleringsplanen stilles rekkefølgekrav om at krysningpunktet syd for tomten (mellom fotballbane/tur-område og skytebane) sikres forsterket belysning før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.*

*For å redusere kryssing av Fv64 til fotballbanen øst for denne vegen bør det legges opp til lekeområder/evt. baneanlegg på vestsiden av vegen. Vurderingssonen må omfatte dette.*

**Støy.** *Deler av området ligger innenfor gul støysone. Støyforholdene må nærmere utredes i reguleringsplanen iht. T-1442.*

**Byggegrense.** *Denne bør følge veglovens bestemmelser, jf. Vegloven § 29.*

#### Tiltakshavers kommentar:

Fylkesveg 64. Vegvesenet ønsker forsterket belysning ved krysningpunkt Fv64 og fotballbane nord for tomten. I og med at avstand fra vårt område til denne banen er ca. 600 m, er det mer nærliggende at dette kravet pålegges utbyggerne av det nye boligområdet i Hasleliåsen. Som tidligere nevnt er det også planer om ballbinge i friarealet syd for vårt planområde som vil være et nærliggende og trafikksikkert tilbud for barn og unge.

Øvrige kommentarer/ innspill blir tatt hensyn til i planforslaget.

## **8.2 Møre og Romsdal fylkeskommune. Brev dat. 21.06.2017.**

### **Planfaglige merknader.**

*Fylkeskommune mener utbygging av over 50 boliger, i tillegg til ca. 200 i Hasleliåsen, er betenkelig i forhold til lav arbeidsplassdekning i området og vil gi høy grad av lengre pendling til arbeids-plasser. Omfanget av utbyggingen og boligtyper, bør vurderes i samråd med kommunen.*

*Det stilles også spørsmål ved om det i dette området er riktig med konsentrert boligbebyggelse (lavblokk) istedenfor mer romslige eneboligtomter.*

### **Samferdsel**

*Selv om det er godt kollektivtilbud i området vil lokalisering av større boligområder i avstand fra Molde sentrum/ arbeidsplassområde delvis være i konflikt med målsettingen i generelle statlige planretningslinjer om å redusere transportbehovet.*

### **Barn og unge.**

*Det må i planområdet legges til rettet for tilstrekkelig med egnet areal for leik. Det er viktig at lekeplass har gode solforhold.*

### **Tiltakshavers kommentar:**

Omfanget av utbyggingen og boligtyper har vært gjenstand for vurdering. I forhold til boligområdets lokalisering og transportkonsekvenser, vises til svaret fra Molde kommune da det ble søkt om omdisponering av planområdet fra industri- til boligformål. Forslagsstiller er enig i at det kan være uheldig med for stor del med konsentrert bebyggelse i dette planområdet. Det er nå lagt opp til mer variert type bebyggelse for ulike befolkningsgrupper. Bebyggelsen omfatter nå bl.a. et område med omsorgsboliger (små leiligheter) og flere områder med frittliggende småhusbebyggelse. Antall boenheter er noe redusert. Øvrige merknader er tatt hensyn til i planforslaget.

## **8.3 Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Brev dat. 06.06.2017.**

### **Natur - og miljøvern**

***Støy.** Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen ved at det blir utarbeidd en støyfaglig utredning der støynivå bli tallfesta for representative høyder. Støytiltak skal innarbeides i plankart og bestemmelser.*

### **Samfunnstrygghet**

*Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet og evt. endringer som følger av utbyggingen.*

### **Barn og unges interesser**

*Det vises til generelle krav om at det tas hensyn barn og unges interesser planarbeidet for området. Dette gjelder størrelse og plassering av lekeareal, uteoppholdsareal m.m. Ved omdisponering av tomt 115/62 må det avsettes fullverdig erstatningsareal.*

**Lekeareal.** Sikres i plankart og bestemmelser. Nytt boligområde skal ha min. 50 m<sup>2</sup>/boenhet til uteområde. Minimum 200 m<sup>2</sup> avsatt til nærlekeplass.

**Tiltakshavers kommentar:**

Kommentarer/ innspill fra Fylkesmannen er tatt hensyn til i planforslaget.

**8.6 Avinor. Brev dat. 13.06.2017**

*Planområdet er ikke berørt av restriksjonsplanen for Molde lufthavn, bygge restriksjoner for flynavigasjon eller flystøysoner.*

*Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner vises til regelverk for rapportering, merking og registrering.*

**Tiltakshavers kommentar:**

I denne utbyggingen vil det bare være behov for mobilkraner.

**8.5 Eiere av 115/57, 115/56 og 115/ 55. Brev/ e-post dat. 16.06.2017.**

**Isolasjonsbelte.** *Eierne av tomtene syd for planområdet ønsker at tidligere byggegrense/ isolasjonsbelte da eiendom 115/16 var regulert til industri, opprettholdes. De mener at dette arealet er verdifullt som uteoppholdsareal og at det bør være god avstand mellom ny konsentrert bebyggelse og eksisterende eneboligbebyggelse. Eksisterende vegetasjon og fjellknaus må bevares.*

**Tiltakshavers kommentar:**

Det er riktig at det tidligere var regulert et isolasjonsbelte mellom industri og boligbebyggelse. Forslagstiller er også enig i at en del av dette bør opprettholdes som friområde. I og med at det i denne delen av planområdet nå vil være frittliggende småhusbebyggelse, foreslås bredden på friareal/isolasjonsbelte redusert fra ca. 24 til ca. 12 m. For å unngå bebyggelse for nær friområdet/ eksisterende bebyggelse foreslås at det her blir 8 m byggegrense mot friarealet.

