

Detaljplan Holan II – merknadsvurdering etter varsel om oppstart av planarbeid

For detaljplan Holan II vart det varsla oppstart av planarbeid i perioden 30.11.2021 – 08.01.2022. Det har kome inn 7 fråsegner til varslings. Utdrag av desse med vurdering under:

Møre og Romsdal fylkeskommune (FK), datert 21.12.2021

Planfaglege merknadar

Det må dokumenterast tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal for bueiningane, jamfør TEK17 § 8-3. Disponeringa av uteareal skal dokumenterast på situasjonsplan, utomhusplan eller i anna eigna kart. Dokumentasjon vil være særskilt viktig for bygg med fleire einingar, og særskilt dersom det i reguleringsføresegna blir opna for horisontalt delte bygg, der bueiningane ikkje vil ha direkte kontakt med bakkeplanet.

Barn og unge

Planframlegget må sikre leikeareal for barn og unge, og at tilkomsten mellom bustadar og leikeareal kan skje på ein trygg måte. For eventuelle byggjeområde der det blir lagt opp til bygg med fleire bueiningar, rekkjehus m.m., rår FK til ein i reguleringsføresegna stiller krav om at leikeareal skal kunne bli nådd frå bueining utan å måtte krysse trafikkareal for bil. FK rår til at ein i størst mogleg grad organiserer bustadområdet med interne bilfrie soner, at byggjeområde kor det blir lagt opptil bygg med fleire bueiningar blir organisert med trafikkareal for bil, biloppstilling og garasjeanlegg, skilt frå bustadane. Syner til Meek burettslag vest for Molde sentrum, som er etablert med biltilkomst og parkering i ytterkant og eit bilfritt bumiljø internt. Eventuelt frakt av varer skjer på køyrbar gangveg mellom husa. Syner til rettleiar for [barn og unge i plan og byggjesak](#) og ber om at denne vert lagt til grunn for den vidare planlegginga.

Friluftsliv

Bustadområdet ligg i øvre delen av Isfjorden, med viktig friluftsområde i fjella bak. SF rår til at i planarbeidet legg til rette for tilkomsten til friluftsområdet, både for bebuarar og for dei som vil ha planområdet som gjennomfartsåre for å nå skogen, sætra og fjella bak.

Samferdsel

Planområdet er knytt til fylkesvegnettet via fleire kommunale vegar, mellom anna Rønningsvegen og Bolstadvegen. Det må bli teke stilling til og vurdert om kryssa mellom dei og kommunale vegane og fv. 5994 er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det vil tole den auka trafikken reguleringsplanen vil føre med seg. Kryssa må ver utforma i samsvar med

krav gjeve i SVV handbok N100, mellom anna stoppsikt i kryss. Eventuelle behov for utbetring må bli stilt som rekkjefølgjekrav.

Automatisk freda kulturminne

SF vurderer planområdet til å ha eit visst potensial for automatisk freda kulturminne, særleg knytt til jarnproduksjon. FK vil på grunnlag av dette stille krav om arkeologisk registrering. Tiltakshavar må dekkje utgiftene ved ei slik undersøking. Kulturavdelinga ber om skrifteleg aksept på vedlagt budsjett, i tråd med dei nasjonale retningslinjer for budsjettering av slike arkeologiske registreringar. Budsjettet er eit maksimumsbudsjett. Vesentlege uføresette forhold kan gje grunnlag for utarbeiding av nytt budsjett. Minner om at det vert fakturert med timepris for året registreringa er gjennomført, sjølv om budsjettet er sett opp med timepris for eit tidlegare år. Dei nye satsane gjeld frå 16.10.2020.

Det vil i dette området også vere aktuelt å sjakte med maskin etter buplassar, graver og andre automatiske freda kulturminne under overflata. Budsjettet femnar ikkje om kostnader til gravemaskin og førar, FK kan hjelpe til å skaffe maskin, men rår til at tiltakshavar ordnar dette sjølv. Gravemaskina bør helst vere 8 – 12 tonn, og ha vribar skuff med flatt skjær på minst 1, 20 m breidd. FK gjer merksam på at eventuell tilsåing og reperasjon av gjerde og vegar er tiltakshavar ansvar viss ikkje anna er avtalt.

Vurdering:

Det blir sikra tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal.

Det blir sikra tilstrekkeleg leikeareal, med trygg tilkomst.

Det blir lagt til rette for tilkomst til friluftsområdet.

Det blir gjort vurdering av kryssa kommunalveg og fylkesveg 5994.

Arkeologisk registrering er tinga og gjennomført, det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne.

NVE, datert 05.01.2022

Grunnforhold

Planområdet ligg i aktsemdsområde for marin leire. I regi av NVE er det gjennomført kartlegging av fare for store kvikkleireskred i Rauma kommune. NVE rapport [73/2019](#) er tilgjengeleg på nettsida til NVE, med resultatet på eiga [kartløyising](#), i tillegg til at omriss av kartleggingsområdet er tilgjengeleg i NVE Atlas.

I skissert planområde er det kartlagt aktsemdsområde for marin leire. For desse aktsemdsområda som ligg utanfor aktsemdsområde for områdeskred, er det vurdert at fare for områdeskred ikkje er reell. Det kan likevel vere utfordringar med stabilitet av byggegrunn, og NVE rår til at det vert krav ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggjesaker.

Overvatn

Meir utbygging i nedbørfeltet gjev større del tette flater. Dette kan føre til større avrenningsfart og større mengder vatn på terrengoverflata (overvatn). Ein slik auke kan i verste fall føre til flaum i byggeområda og i vassdrag. Det er viktig å vere merksam på at ny utbygging også kan vere til hinder for avrenning ovanifrå, som igjen kan føre til skader på bygningar og/eller leie overvatnet til stadar som ikkje er ønskeleg.

NVE rår til å bruke trestegsstrategien (infiltrer, forsinke, trygge flaumvegar) som verktøy for å handtere nedbør og overvatn, i hovudsak på overflata. Eit viktig prinsipp er å sikre ei så naturleg overvasshandtering som mogleg. Opne løysingar er betre enn lukka løysingar. Det må også avklare og ta omsyn til klimaendringane sin verknad på avrenninga.

Det må kartleggje eksisterande avrenningslinjer i og ved planområdet. Dersom det er nødvendig med konkrete krav om infiltrasjon og dryging av overvatn innanfor planområdet fordi nedstraums kapasitet er for dårleg, rår NVE til at tiltak vert innarbeidd i plankart og føresegner. Framtidige flaumvegar for trygg avleiing av overvatn bør synast i plankartet og sikrast tilstrekkeleg kapasitet.

Energianlegg

Nord i planområdet er det ei kraftleidning som er ein del av regionalnettet. Denne type anlegg har konsesjon etter energilova og er unnateke handsaming etter pbl. Slike store høgspenningsanlegg skal regulerast med omsynssone Bandlegging etter annal lovverk H740, med tilhøyrande føresegner.

Vurdering:

Det vert sett krav kom ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggjesaker.

Det blir gjort kartlegging av avrenningslinjer i og ved planområdet, og vurderingar konsekvensar av overvatn. Eventuelle krav til overvatn blir innarbeidd i plandokumenta.

Kraftline ligg utanfor planområdet, planområdet ligg inntil omsynssone sett av i KDP Isfjorden.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SF), datert 06.01.2022

KU

Plankonsulent har i dialog med kommunen vurdert at det ikkje er krav om KU, grunngjeve med at det meste er i tråd med overordna plan og teigen med LNF i KDP er godt under 15 daa. SF har ikkje vesentleg merknad til vurderinga som er gjort.

Natur og miljøvern

Planområdet ligg i eit område som er innfallsporten til det regionalt viktig friluftsområdet Kavliheiane, jamfør faktaarket i [Gislink](#) og temakart FRIDA MR. Området blir svært mykje brukt som turområde både sommar og vinter. Planarbeidet bør i tilstrekkeleg grad ta omsyn til friluftssinteressene. Med tanke på folkehelsa er det viktig at bustadane får lett tilgang til turområda i sitt nærmiljø.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det må gjennomførast ein ROS-analyse for planområdet. Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål, eventuelle endringar i slike forhold som følge av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd rettleiar Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging, denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitet krav til ROS-analysen.

Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggjesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. vil då ikkje vere oppfylt.

NVE har kartlagt området for områdeskred, og området ligg utanfor aktsemdsområde for områdeskred av kvikkleire, men innanfor aktsemdsområde for marin leire. Dette betyr at faren for områdeskred av kvikkleire ikkje er reell i dette området. Det kan likevel vere utfordringar med lokal stabilitet i byggjegrunden. Innanfor aktsemdsområde for marin leire rår SF til at det vert innarbeidd krav i føresegnene om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i alle byggjesaker. Vidare er det innanfor delar av planområdet eit mindre vassdrag/bekk, og det kan vere relevant å vurdere flaum/erosjonsfare frå denne i ROS-analysen.

SF gjer merksam på Statlege planretningslinjer for klima- energiplanlegging og klimatilpassing. Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting, eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringa vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode og heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing, som og kan medverke til auka kvalitet i uteområde. Til dømes varetaking av eksisterande bekk. Klimaprofil Møre og Romsdal gje eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket. MD har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar, den finn ein på MD sin nettstad.

Forureining og støy

Skytebaneområde Isfjorden ligg om lag 350 m i luftline frå plangrensa der ein ønskjer å leggje til rette for støyfølsam busetnad og leikeareal. Ein eldre reguleringsplan frå 2003 regulerer arealbruken ved skytebana.

Nasjonal støyretningsline T-1442/21 gjev tilrådd støynivå og føringar som skal liggje til grunn ved planlegging av nye bustadar i støyutsett område.

Så tidleg som mogleg må støysituasjonen bli klarlagt for planområdet. SF kan ikkje så at det ligg føre eit oppdatert støybilette for området, og held difor fram at det må bli utarbeidd ei støyfagleg utgreiing som tek utgangspunkt i dagens situasjon og aktivitet ved skytebana.

Dersom planområdet syner seg å vere støyutsett må støyutgreiinga vere ein premissleverandør inn i sjølve planarbeidet. Støyfagleg utgreiing skal gje tilråding om eventuelle effektive avbøtande tiltak og syne effekten av desse tiltaka. Syner til pkt. 3.2.1 i [T-1442/21](#) for nærare informasjon.

Barn og unge

SF syner til FN's berekraftmål og FN's barnekonvensjon der det er lagt vekt på barnet sitt beste og høve til medverknad i saker som vedkjem dei. Pbl. held i sin formålsparagraf fram prinsippet om at barn og unge sine oppvekstvilkår skal bli teke vare på i planlegging og byggjesak. Vidare blir det peika på at kommune har eit særleg ansvar for å sikre aktiv medverknad frå grupper som krev dette, også barn og unge. [RPR for barn og unge](#) legg føringar for arbeidet. Ny rettleiar [Barn og unge i plan og byggjesak](#) gjev god forankring og tydeleggjer retningslinjene, i tillegg til rettleiar T-1514 og T-02/08. Det blir også synt til SF sine [leikeplassråd](#).

I den vidare planprosessen må det bli gjort greie for verknadane planframlegget vil ha for barn og unge sine interesser i området. I tillegg må eigna og store nok leikeareal vere sikra i plankart og føresegner.

Vurdering:

Det blir innarbeid krav om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggjesaker der det er usikker byggegrunn.

Det blir gjort vurdering av konsekvensar av endring av klima vil påverke planområdet.

Det blir gjort vurdering av konsekvensar av støy.

Det blir gjort vurderingar av planen sin konsekvensar for barn og unge, og det blir sett av tilstrekkeleg leikeareal, sikra i plandokumenta.

Ragnhild Fagerslett og Tommy H Søjdis, datert 06.01.2022

I planinitiativet er det teke utgangspunkt i tillate byggehøgde på 3 etasjar eks. kjellar/sokkel. Dette er for høgt. All annan etablert busetnad i området er avgrensa til 2-3 etasjar inklusiv kjellar/sokkel. Tal etasjar er aleine eit svært dårleg mål på tillate byggjehøgde. Største tillate byggjehøgde må også vere i meter. 3etasjar inklusiv kjellar/sokkel, gesimshøgde 6 m og mønehøgde 9 m må vere eit krav som elles i området, jamfør reguleringsplan Storrøsta II 1990.

Ein går ut i frå at tillate byggbart areal vil vere gjeve av reguleringsplanen og at eit slik krav tek i vare eit naturleg og romsleg preg av bygningar, slik som elles i området og tilgrensande bustadfelt.

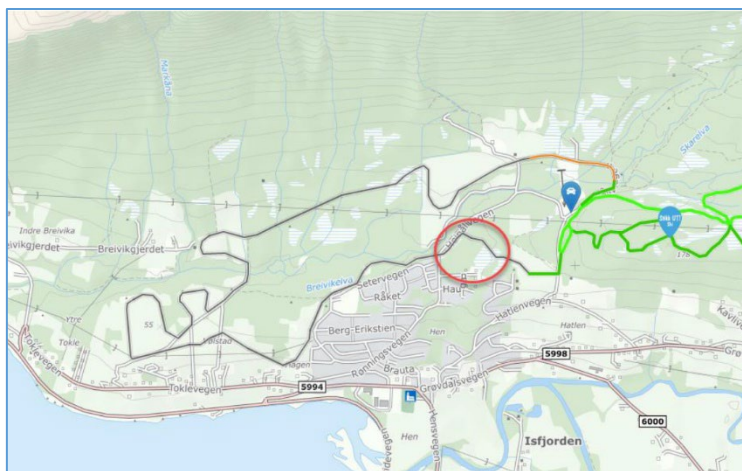
Det må etablerast fartsdemparar langs Heinålivegen. Som følgje av fleire nyetablerte barnefamiliar i Setervegen og Haugan er det alt i dag ofte barn i Heinålivegen. På vinterstid er ikkje fortau brøyta. Med denne planen vil det bli endå fleire barn i området. I dag er fartsgrense 30 km/t, men ofte køyrast det langt raskare her. Med leikeområdet planlagt like ved Heinålivegen vil dette blir eit utsett område for barn som kryssar vegen mellom bustadfelta. Ikkje vent på ei alvorleg ulykke før fartsdempane tiltak blir etablert.

Stor grad av grøne lommer, samanhengande grøne korridorar og bevaring av eksisterande skog må vere sentralt i planen. Gjer tomtene meir attraktive ved å ta vare på tre rundt husa og redusere innsyn. Mange ønskjer moderne hus med store vindu. Bevaring av skog er ikkje minst viktig for å ta vare på lokal fauna og klima, og skape eit attraktivt rekreasjons- og turområde internt i sjølve byggefeltet. Mange turgåarar brukar området alt i dag.

Behalde myrområde i planområdet og unngå graving og masseutskifting av myr. Dette for å ta vare på naturmangfaldet og klimaavtrykk for prosjektet. Området har stor bestand av frosk som er raudlista i Norge. Ser alt no at utbygging og drenering i etablerte byggjefelta har øydelagt for desse amfibie. Eit eller fleire bevarte froskedammar i byggjefeltet vil kunne redusere denne skaden ytterlegare. Haugan byggjefelt har alt fleire, godt etablerte leikeplassar

der folk samlast. Kanskje kan man i staden tenke nytt og etablere naturlege friområde med til dømes froskedam som kan brukast til skøyteis om vinteren?

Etablere grøn korridor/grusa tursti gjennom området for enkel og ikkje asfaltert tilkomst og kopling mot etablert tuområde aust for planområdet. Med dette vil ein vinterstid leggje til rette for ein mogleg tilkomst til terrenget på ski. Dette vil gjer området meir attraktivt for tur- og skigåarar i heile bustadområdet, sommar som vinter. Kan også nyttast som ein del av forbetra trase for turrennet Isfjorden rundt. Raud sirkel indikerer etablert trase for turrennet gjennom planområdet i utklipp under.



Figur 1 Bilde av trase turrennet Isfjorden rundt, raud sirkel syner trase gjennom planområdet.

Behalde etablerte bål plassar/leikeplassar i skogen og det naturlege skogsterrenget i nærleiken av desse, sjå lokalisering av Runeplassen og Hjerterplassen i bilete under.

Mange av dei som etablerer seg og kjøper bustad i Isfjorden er unge, friluftinteresserte folk som er tilflyttarar frå by. Ein av grunnane til at dei flyttar er at dei ønskjer den moderne bustadtraumen med eigen hage og plass til potetar, jordbær og høns. Det bør leggjast til rette for kolonihage eller moglegheiter for å ha små hageprosjekt i bustadfeltet. Heile eller delar av området med dyrka mark kan vere lurt å behalde til slik bruk, og kanskje kan også tomtene plasserast gunstig i høve slik hageprosjekt. Dette kan vere betre bruk av fellesareal enn ein ny leikeplass, som det er ganske mange av.



Figur 2 Lokalisering av Runeplassen og Hjerterplassen med raud sirkel innanfor planområdet.

Vurdering:

Det blir lagt opp til avgrensing bygg med høgde over terreng. Byggjehøgden vil halde seg innanfor pbl., høvesvis 8 m gesims og 9 m mønehøgde.

Utnytting av tomtene bli avgrensa av reguleringsplanen, og vil vere om lag som bustadområdet sør for planområdet.

Fartsdemparar er vegtekniske krav som må vurderast for eit større område enn planområdet, og må utførast uavhengig av regulering, det blir ikkje gjeve føringar for dette i planen.

Det blir sett av grøne lommer knytt saman med turdrag, gjerne som grusa turstiar gjennom området. Det blir lagt til rette for trase for turrennet gjennom planområdet.

Ein kjem ikkje utanom krav til leikeplassar i ny bustadfelt, med krav til avstand og storleik. Men bør vurdere å leggje til rette for å kombinere leikeareal med skøyteis (froskedam). Det blir søkt å bevare Runeplassen som leikeplass, eventuelt at den blir flytta litt på, området ved Runeplassen vil ha same kvalitetar. Det er sett av leikeareal om lag der Hjerterplassen ligg. Det blir ikkje lagt til rette for felles parsellhagar i dyrka mark.

Einar S Wergeland, datert 07.01.2022

Trafikkavvikling

Det vil med auka tal bustadar bli meir trafikk. Farstdumpar/innsnveringar/gangfelt som reduserer hastigheita vil trygge tilhøva for born som skal krysse Heinålivegen. Mange held ikkje 30 km/t sona som går eit godt stykkje opp Heinålivegen. Det vil med fleire bustdar vere meir ungar og vaksen som skal krysse Heinålivegen. Det må også sjåast på korleis skulevegen er frå feltet. Per i dag er det ikkje ein trygg, god skuleveg på vintrane frå øvre del av byggjefeltet (Storrøsta/Holan)

Harmonisering av byggjereglar

For dei kringliggande bustadane er det føresegner gjeve i reguleringsplan Storrøsta II og tilsvarande. Det er betre å ha ei unison line på etasjar/byggjehøgde/gesimshøgde med som er i naboområdet. Døme: Mønehøgde 9 m, gesimshøgde 6 i Storrøsta II.

Bevaring av natur

TA omsyn til myr og vegetasjon ved planlegging av tomte og masseflytting. Det finst mange dårlege dømer på fjerning av myr frå hyttefelt rundt om i landet. Det vil gje området eit betre natur- og miljøavtrykk om ein tek omsyn til naturen.

Bevar furutre og anna vegetasjon som er typisk for området. I Storrøsta feltet er det bevart furutre i fellesområde og på ein del tomte, noko som gjev eit meir naturleg område enn om ein fjernar all masse og vegetasjon frå tomter og fellesområde.

Uteområde/grøne lunger/turstiar/skiløyper

Det bør leggjast opp til å knyte seg til eksisterande turstiar/grøntområde med naturlege stiar og eventuelt gater for skiløyper. Aust om planområdet er det skiløyper og turstiar som ein naturleg bør kople seg på. Grøne lunger/naturlege leikeplass; det er alt fleire naturlege leikeplass og stiar som ein kan ta vare på og byggje vidare på.

Avgrense kunstig lyssetting

Gate- og fasadelys bør minimerast, då det er forstyrrande for menneske, dyr og fauna med kunstig lys – kvifor skal månelys, stjernehimme, nordlys og dei fine fjella forsvinne bak ei kaldkvit LED-lampe som står på heile kvelden og natta? Lysforureining og energibruk knytt til lyssetting bør vurderast i eit natur- og miljøomsyn. Fargetone på lys, mengde og når lys er påskrudd bør bli tilpassa for å vere mest mogleg skånsamt for natur og menneske.

Vurdering:

I samband med planarbeidet blir det gjort vurderingar av trafikkbilde. Ein vil ta utgangspunkt i byggjehøgde for kringliggande felt.

Det blir lagt opp til å sikre noko av naturområda innanfor planområdet og knyte saman felles uteområde med turstiar og skiløyper.

Planen vil ikkje legge føringar for bruk av lys, det må eventuelt gjerast for kvar tomt/kommunal veg. Planområdet ligg inntil eksisterande bustadområde som er lyssett, vidareføring av dette.

Ingvild Tømte, datert 08.01.2022

I KDP for Isfjorden 2017 – 2027 presenterast det tre nye aktuelle område for større bustadområde. Fleire stadar i planen presiserast det at kvart av områda er for 50 nye einebustad tomter, dvs. 150 totalt. Framlegg til planar vil belaste området i høve naturvern, trafikktryggleik og prege lokalsamfunnet i større grad enn det KDP legg til grunn.

Bustadar

KDP syner 3 nye område for bustadar, der 1 skal vere reserve areal og kan opnast når dei to andre felte er bygd ut. Dei tre områda har om lag same storleik og gjev rom for om lag 50 bueiningar standard einebustadtomter, slik at det blir lagt til rette for 150 nye bustadar, jamfør måla i samfunnsplanen.

Trafikkmønster

Planframlegget byggjer på eksisterande vegnett og syner ikkje noko omlegging eller nyetablering av hovudvegar. Dei store tiltaka innan trafikkmønster rår komplettering og utbygging av eit samanhengande og gjennomgåande gang- og sykkelvegnett. Spesielt langs hovudvegane frå sentrum til områda med større befolkningskonsentrasjon stillast det større krav om opparbeiding av gang- og sykkelveg. Elles er det lagt inn nye tilkomstvegar i tilknytning til dei nye utbyggingsområda.

Krav om gang- og sykkelveg langs Ørja- og Rønningsvegen.

Vurdering:

Teke til vitande.

Søren Wold, datert 11.01.2022

Som nabo ser WR hus positivt på at området nå blir regulert for bustadbygging, men har merknad til oppstart av planarbeid. Ser fristen har gjekk ut 08.01.2021, men ber likevel om at merknaden kjem med sidan Idéhus kom med vesentleg opplysning for mindre enn ei veke sidan.

Idéhus orienterte på næringspub at dei planlegg om lag 100 ny bustadar i området. Med dei bustadane som alt er under bygging/planlegging på Holan I, så blir det om lag 110 bueiningar. I samanheng med at området vart sett av til bustadformål i KDP Isfjorden frå 2015 så vart det utarbeidd ei konsekvensutgreiing for bygging av inntil 50 einingar/einebustadar. Ein stiller seg undrande til at det blir konkludert med at reguleringsplanen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

Det er stor forskjell på 50 og 110 einingar med tanke på trafikk gjennom eksisterande byggjefelt. Vegen opp til skytebana er alt godt trafikkert pga av at skytebana er eit populært utgangspunkt for turar, og trafikken er difor stadig aukande. Det manglar i dag gang- og sykkelveg ned til skule og barnehagar på store delar av strekninga. Mange barn må difor dagleg gå på denne vegen. At barn brukar vegen ned til skule og barnehage blir sett på som trygt i dag med dagens trafikk. 110 einingar til som skal bruke denne same vegen krev difor heilt klart ei konsekvensanalyse.

Vurdering:

Det er i samråd med kommunen vurdert at planen ikkje krev krav om KU eller planprogram, denne vurderinga vart ikkje utfordra av verken Statsforvaltaren eller fylkeskommunen. I samband med planprosessen blir det vurdert kor mange bueiningar som blir regulert og konsekvensar av planlagt utbygging. Det er sett krav om avbøtande tiltak med gang- og sykkelveg i grønkorridor til sentrum.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 20.05.2022

Arkeolog er ferdig med registreringar i planområdet. Det vart ikkje gjort funn av automatisk fred kulturminne og FK har ikkje merknadar til det vidare planarbeidet. Rapport og refusjonskrav vil bli ettersendt.

Vurdering

Teke til vitande.

Innspel til detaljplan Holan II, 27.09.2022

Innspel for å belyse viktige kvalitetar og omsyn som må takast i samband med utarbeiding av reguleringsplanen for Holan II. Hovudpunkt som er viktig for ein berekraftig og trygg plan for nytt bustadfelt:

Trafikktryggleik

I KDP Isfjorden blir det opna for utvikling av 50 einebustadtomter på Holan. Dersom det blir lagt opp til fleire bueiningar enn det kommuneplanen opnar for, må det gjennomførast konsekvensutgreiing.

For å sikre skuleveg og sikker ferdsel og leik i gata, må det etablerast fortau og fartsdemparar i Heinålivegen frå nordre ende av bustadfeltet ned til krysset mot Rønningsvegen, og vidare ned Rønningsvegen. Sidan Holan 1-8 alt er bygd ut, hastar dette. Brua over bekken lengst sør i heinålivegen må også utbetrast med fortau, då det er uoversiktleg og potensielt trafikkfarleg område. Det kan ikkje gjevast løyve for meir enn 50 bueiningar, av omsynet til forventa trafikkauke og tryggleiken for innbyggjarar og brukarar av nærområdet heile vegen ned til skule og sentrum Hen.

Bevaring av natur og turområde

Variasjon med einebustadar, tomannsbustadar og fleirmannsbustadar blir støtta. Planområdet ligg delvis på område for myr, gamal furuskog og etablerte turstiar. Dette er natur og friluftskvalitetar som vil gå tapt dersom det ikkje blir lagt opp til grøne soner. Desse områda har vore nytta i mange tiår og er av stor verdi for dei som bur i området og brukarar av området; nabolag, turgåarar, barnehage, barneskule, Susledalens venner, DNT, Isfjorden skigruppe. Også nye tilflyttarar vil ha stor verdi av dette. Vedlagt skisse som syner korleis bevare desse kvalitetane samtidig som det er rom for tilflytting av 50 nye familiar.

Omsyn til klima og miljø

Av omsyn til kommune sitt arbeid med ny klimaplan bør detaljplan Holan II følgje opp ambisjonane kommunen har for klima og miljø;

- naturlandskap, biologisk mangfald, dyrka jord og naturverdiar sikrast
- i arealplanarbeid leggje til rette for enkel tilgang til naturen og grønne områder for alle
- det skal satast på grønne løysingar

Om myr står det følgjande:

- Ellers i Rauma har vi blant anna en god del myr, og dette er ofte en svært artsrik naturtype. Generelt sett har Norge minst 400 karplanter og 300 mosearter som lever i våtmark, i tillegg til en stor del insekter og edderkopper. Omdisponering av areal er en stor trussel for disse områdene.

Vidare vil myr vere dyrt å byggje på, då det gjerne betyr omfattande grunnarbeid og masseutskifting. I tillegg vil prosjektet få ein betydeleg auke i CO₂ avtrykk dersom myr blir bygd ut.

Av nemnde grunnar bør myra innanfor planområdet bli bevart og lagt ut som grøn sone i planen. Dette er også argument for at planen ikkje kan opne for fleire enn 50 bueiningar.

Tilpassing til eksisterande bygningar

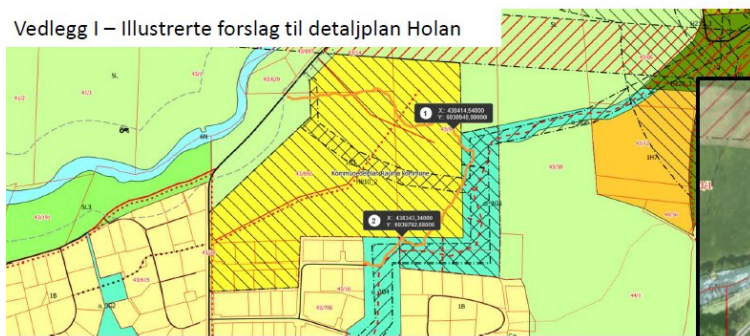
Ut i frå gjeldande planar må tillate byggjehøgde vere 3 etasjar inklusiv kjellar/sokkel og maksimal gesimshøgde 6 m og mønehøgde 9 m.

Rekkjefølgjekrav

Detaljplanen må leggje opp til rekkjefølgjekrav som sørgjer for at nærområdet er buandes, brukarvennleg og triveleg når byggjearbeida pågår. Truleg vil det ta fleire tiår før heile feltet er bygd ut. Potensielt heile oppveksten til nyfødde barn. For Holan 1-8 vil det vere byggearbeid i om lag 7 år. Rekkjefølgjekrav må blant anna seie noko om:

- Grøne soner må bevarst fullstending og kan ikkje brukast til anleggsområde
- Friareal og leikeområde byggjast ferdig før innflytting i første bustad
- Utbygging i mindre byggjesteg, til dømes 8 – 10 tomter.

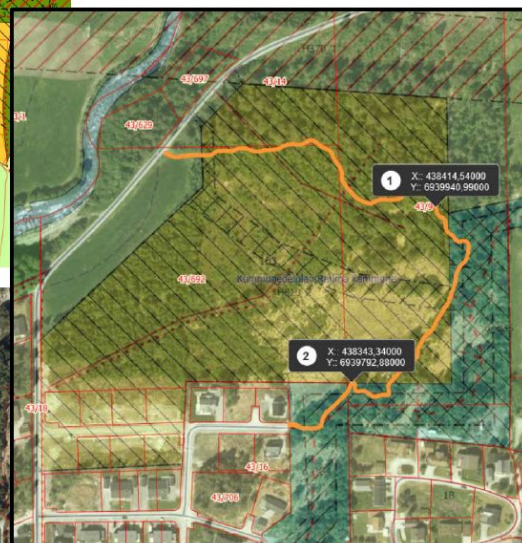
Vedlegg I – Illustrerte forslag til detaljplan Holan



Figur 1: Kommunedelplan Isfjorden – Utsnitt Holan

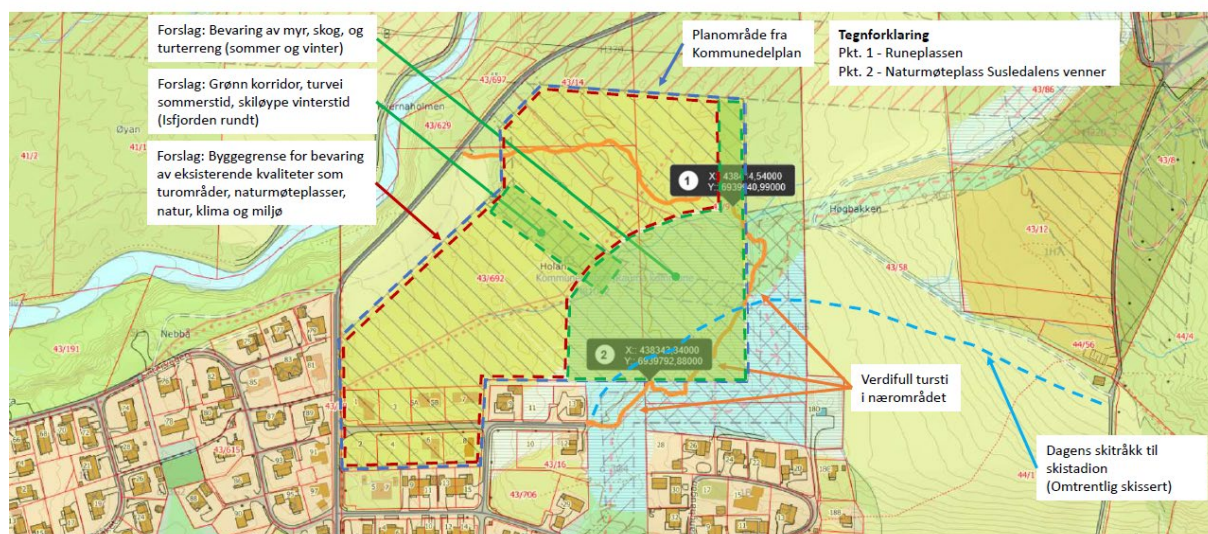


Figur 2: Satellittbilde Holan, legg merke til myr/våtmarksområder



Figur 3: Kommunedelplan Isfjorden + Satellittbilde og markert tursti

Vedlegg I – Illustrerte forslag til detaljplan Holan



Vurdering

Kommunedelplanen gjev overordna føringar for arealbruk, det er gjort estimat for kor mange bueiningar som kan førast opp innanfor planområdet. Det blir lagt opp til avbøtande tiltak for det kan byggjast ut meir om lag 50 nye bueiningar, med gang- og sykkelveg i grønnkorridor/kopla på eksisterande veg for tilkome til sentrum.

Det blir regulert inn fortau i delar av vegsystemet for Holan II, dei mest trafikkerte hovudvegane. Det blir skissert mogleg plassering av bommar for å hindre gjennomkøyring av planområdet for privat bilar. Reguleringsplanen kan ikkje leggje føringar for fartsdempingar, det må avklarast av vegeigar.

Det blir lagt opp til fleire grøntområde (leikeplassar) innanfor planområdet, med stor sentral områdeleikeplass, med snarvegar internt og til grønkorridor, knytt saman med fortau. I KDP ligg myra som utbyggingsområde, det er ikkje lagt føringar for at det er behov for å ta vare på den. Myra er øydelagt med den utbygginga som alt er gjennomført, den er registrert som grunn og er alt på veg til å vekse igjen. Det blir lagt opp til byggjehøgde i samsvar med plan- og bygningslova, 8 m gesims og 9 m mønehøgde.

Samla konklusjon

Merknadane blir teke til vitande og delvis teke til følgje og innarbeidd i plandokumenta.

Bjarte F Friisvold
Arealplanleggar
Mob. 974 89 987
Oseing.no

Vedlegg
DP Holan - framside merknadar_oppstart_2022.11.02