

t
Prosjekt: **Skorpa, felt 1, 21 og del av Meløya**

Vår ref: skoBE002
Dato: rev 12.09.2018
Sider: 1 av 8

Til: Kristiansund kommune, Plan- og byggesak
Fra: Niels Torp+ Arkitekter v/ Johan Kahrs

Emne: Mindre reguleringsendring - planbeskrivelse

Planbeskrivelse

Reguleringsplan med bestemmelser for Skorpa og Meløya ble vedtatt av Kristiansund bystyre 19.06.12.

Oppstart av utbygging av felt 1 og 21 planlegges rundt årsskiftet 2017-18, og planen for området er nå mer detaljert utformet. Foreliggende planer avviker fra gjeldende reguleringsplan på enkelte punkter, og det søkes derfor om en mindre reguleringsendring for området.

Forslag til mindre reguleringsendring blir utformet som en detaljregulering, som vil erstatte gjeldende regulering innenfor planavgrensningen. Øvrig del av reguleringsplan for Skorpa og Meløya vil fortsatt være gjeldende.

Planforslaget er basert på realisering av gjeldende reguleringsplan for felt 1 og 21. Planforslaget gir grunnlag for etablering av 36 boenheter og 1 garasjekjeller med til sammen BRA= 4.800 m², 1.100 m² carporter og parkering på terreng, og 7 naust med til sammen 210 m² grunnflate. Minste uteoppholdsareal MUA er 3.100 m², hvorav 900 m² er felles lekeareal.

Endringer av betydning i forhold til gjeldende plan

- Formålet vann- og avløpsanlegg er flyttet til regulert friluftsområde på Meløya.
- Veistrukturen innenfor byggeområdet er endret, og offentlig vei utgjør nå en større andel av planen.
- Naust i tidligere felt 21 tillates etablert på stolper i sjø, inntil 2m ut fra eksisterende vannlinje.
- Det tillates etablert 3 brygger til naustene innenfor et bestemmelsesområde omforent med Kystverket, som sikrer farleden gjennom sundet.
- Boligbebyggelsens utnyttelse er økt fra maksimalt tillatt areal 4.600 m² BRA til 4.800 m² BRA. Parkeringsareal for carporter og parkering på terreng er økt fra maksimalt tillatt 1.000 m² BRA til 1.100 m² BRA. Bestemmelsen "Garasjer under og delvis under terreng regnes ikke med i BRA." er strøket.
- Eiendomsgrenser for ny boligbebyggelse er påført plankartet.
- Byggegrense mot samlevei er økt fra 3,5 til 4m.
- Juridisk linje for planlagt bebyggelse med tilhørende byggehøyder for hvert bygningsvolum er påført plankartet.
- Angitte maksimale byggehøyder på plankartet i østre del av tidligere felt 1 er øket med 0,5 - 1,5m (hus 20 - 28 på illustrasjonsplanen), mens angitte maksimale byggehøyder i vestre del av feltet er redusert med inntil 4,5m.
- Minste uteoppholdsareal MUA for feltene samlet er uendret lik 3.100 m² i forhold til gjeldende bestemmelser, men bestemmelsen om uteoppholdsareal er endret fra at minste uteoppholdsareal MUA skal være minimum 80 m² pr boenhet, til at det for ene- og tomannsboliger skal etableres minimum 58 m² privat uteareal pr boenhet. Sammen med felles lekeareal på 22 m² gir det minimum 80 m² uteoppholdsareal for husene. For

leiligheter er minste private uteoppholdsareal på balkong 8 m², som sammen med felles lekeareal gir 30 m² pr boenhet. I tillegg til felles lekeareal er annet felles uteoppholdsareal i planen 1,0 daa, tilsvarende 28 m² pr boenhet.

- Felles renovasjonsanlegg er medtatt som del av fellesarealene i byggefeltet, og gir mulighet for at felles nedgravd avfallsnedkast med kildesortering for avhenting med kranbil kan etableres.
- I byggeområde for naust er tillatt antall naust øket fra 5 til 7, men samlet tillatt bruksareal BRA er redusert fra 250 til 210 m².
- Tilgang fra eksisterende boligbebyggelse på Skorpa til friområdet på nordsiden av samleveien, er regulert fra Brynnveien via felles gangveier og atkomstvei til friområdet med tilhørende gangsti vest for landkaret under ny bro, og videre til friområdet nord for samleveien. Gangveier og atkomstvei reguleres felles for eksisterende og ny bebyggelse.
- Det reguleres inn en grønn sone mellom eksisterende bebyggelse i sydøst og nye byggeområder, som gir mulighet for etablering av gangråk for barnetråkk og lokal gangtrafikk, fra vestre del av Brynnveien til gangfelt over samleveien i øst, og videre mot bussholdeplass og friområder nord for veien. Grøntområdet danner en buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse i sydøst, og reguleres som felles areal for ny bebyggelse i felt 1.
- Det reguleres inn en vegetasjonsskjerm mellom samleveien og bebyggelsen langs denne. Vegetasjonsskjermen etableres som en gabion med høyde 1,2m, og vil fungere som en støyskjerm mot samleveien. Vegetasjonsskjermen reguleres som felles areal for tilliggende boligfelt, og kan beplantes med grønn vegetasjon.
- Formål som veier, gangveier, annen veigrunn, vegetasjonsskjerm mm er spesifisert som offentlig eller felles, og gir en oversikt over hvilke områder som skal vedlikeholdes og driftes av henholdsvis offentlige eller private. Eiendomsgrensene samsvarer med skillet mellom offentlige arealer, fellesarealer og privat eiendom.

Endringer etter høringsforslag utsendt juli 2017

- I felt B1-3 er hus 1 fjernet, og hus 2 og 3 er endret til leilighetsbygg i 3 etasjer. Det er etablert en utendørs p-plass for besøkende, med 1 plass reservert for av- og pålasting for nausteiere.
- Det er etablert 6 universelt tilgjengelige leiligheter i felt B1-3, tilsvarende 17 % av boenhetene i planområdet.
- Det er etablert fortau i enden av atkomstveiene med fortau over samleveien til gang- og sykkelvei nord for samleveien.
- Det er etablert gangvei fra felt B1-3 med stigning 1:15, som gir feltene universelt utformet tilgjengelighet til lekeplassene.
- Felles atkomstvei i felt B1-3 er dimensjonert med vendehammer for brannvesnets førsteinnsatsbil (type LL). Felles atkomstvei i øst og vest er dimensjonert for innkjøring av stige bil (type L).
- Maksimale gesimshøyder i felt B1 og B3 er øket med 1,0 meter, mens maksimale gesimshøyder i felt B5-6 er redusert med inntil 0,7 meter.
- Lekearealet i vendesløyfen i atkomstveien i øst er endret til annet uteoppholdsareal, og lekearealet i syd er noe øket, slik at lekearealet nå er 800 m², tilsvarende 22 m² per boenhet.
- Bestemmelsen om uteoppholdsareal er endret fra at minste uteoppholdsareal MUA skal være minimum 80 m² pr boenhet, til at det for ene- og tomannsboliger skal etableres minimum 58 m² privat uteareal pr boenhet. Sammen med lekearealet på 22 m² gir det 80 m² uteoppholdsareal for husene. For leiligheter er minste private uteoppholdsareal på balkong 8 m², som sammen med lekearealet gir 30 m² pr boenhet. I tillegg til lekearealet er annet uteoppholdsareal 1,0 daa, tilsvarende 28 m² pr boenhet. Areal avsatt til renovasjonsanlegg er øket.
- Siktretkanter for felles atkomstveier mm er påført plankartet.
- Det er etablert et bestemmelsesområde i sjø, som angir maksimal utstrekning av brygger/flytebrygger. Antall brygger vist på juridisk bindende utomhusplan er redusert fra 7 til 3.

- Det er presisert i bestemmelsene at murer, terrengtrapper, markterrasser, biloppstilling og annen terrengbearbeiding som vist på utomhusplan tillates oppført utenfor byggegrense.
- Plankartet har nå et vertikalnivå 2 og 3, og gangforbindelsen/friområdet under broen ved landkaret på Skorpa er vist på plankartet.

Endringer etter høringsforslag utsendt juni 2018

- Det er innpasset en nærlekeplass på 0,2daa i uteoppholdsarealet i nord, støyskjermet og sikret med gjerde og port.
- Lekeplassene i syd er delt i to separate lekeplasser. Åpenbart uhensiktsmessig areal er tatt ut av arealberegningen, og samlet lekeareal er økt fra 800 m² til 900 m², tilsvarende 25 m² per boenhet.
- Lekeplassene er detaljprosjektert med bedre terrengtilpasning, og er vist i vedlegg 31.
- Det er utarbeidet støysonekart for nærlekeplass i nord, tatt med i vedlegg 21C.
- Stiforløp fra fortau langs samlevei til friområde i nordvest er inntegnet på utomhusplanen.
- Generiske boligtyper med tilgjengelig boenhet er vist i vedlegg 14B.
- Gangfelt er tatt ut av planen, og er erstattet med tekst "tilrettelagt kryssing".
- Det er tatt inn en bestemmelse om utstyr på brygger.

Atkomst

Planforslaget legger opp til at det etableres to avkjørsler fra samleveien inn i boligfeltet. Atkomstene er knyttet sammen til en sammenhengende veilenke inne i feltet. De to avkjørslene betjener naturlig hver sin del av boligfeltet, den vestre avkjørselen betjener vestre og midtre del, den østre avkjørselen betjener østre del. Det vil ikke være naturlig for andre kjøretøyer enn renovasjonsbil å benytte hele atkomstveilenken i sammenheng, se illustrasjon av kjøremønster i vedlegg 09 og 15.

Arealdisponering på tomten

Feltet har et platå på kote +24 lengst i øst, med et jevnt fall mot eksisterende boligbebyggelse i syd, og mot sjø i vest. Bebyggelsen er tettstilte småhus, og består av 23 frittliggende ene- og tomannsboliger med saltak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak, samt 13 leiligheter innpasset i saltakshus. Hustypene er utformet som enkle og presise volumer, som skaper en repetisjon og rytme i landskapet. Husene er gruppert i 3 delområder. I sjøkanten lengst i vest er det innpasset 7 naust. For illustrasjoner se utomhusplan vedlegg 05 og perspektiver vedlegg 06 og vedlegg 29.

Husklynge 1 nærmest sjøen i vest består av 5 saltakshus, med gavlretning mot sjøen, slik at bakenforliggende hus får utsyn mot sjø og solinnfall mellom huskroppene. Husene er leilighetsbygg i 3 etasjer, hus 2-4 har leiligheter i underetasjen, hus 5A og B har felles parkeringsanlegg og sportsboder i kjeller. De 5 husene har tilsammen 13 leiligheter. Husene har atkomst via en privat felles atkomstvei. Leilighetene har dels uteareal på bakkeplan, dels vestvendte balkonger. Det søkes etablert et borettslag i denne husklyngen, hvor 6 av leilighetene har universelt utformet tilgjengelighet, og hvor de vil kunne bli betjent av felles vaktmestertjenester.

Naustene i sjøkanten nedenfor har saltak med samme gavlretning som husklynge 1, og danner en egen liten klynge som underordner seg bebyggelsen i husklynge 1 bak.

Husklynge 2 i den vestvendte skråningen i midten av feltet består av 8 pulttakshus på hver sin side av atkomstveien, trappet i terrenget og med gavlene langsetter kotelinjene. Høyeste punktet på pulttaket er vendt mot utsikt og sol i vest. Alle husene har hoved uteoppholdsarealet mot sydvest på tak av carport, de fleste også med balkonger mot sydøst.

Husklynge 3 på platået i øst er samlet rundt den grønne vendesløyfen i atkomstveien, og består av 5 saltakshus og 10 pulttakshus. Saltakshusene ligger i en vifteform i hellingen i nedkanten av platået, med møneretning mot syd, slik at det skapes utsyn og solinnfall for de bakenforliggende pulttakshusene. De eksisterende nabohusene i syd ligger med møneretningen langs terrengets fallretning, og saltakshusenes møneretning vinkelrett på disse bidrar til utsyn og lysinnfall for den eksisterende bebyggelsen.

Pulttakshusene langs samleveien i nord vender den åpne siden av fasaden mot sydvest, mens den lukkede siden vender ryggen mot samleveien i nordøst. Pulttakshusene er også gruppert i en vifteform, slik at de sammen med carporter danner en skjerm mot samleveien, samtidig som alle husene får en fri gavlside med store vindusflater mot sydvest.

Alle hus i husklynge 3 har hoved uteoppholdsareal på sydvestvendte tak av carporter, i tillegg til sydvendte balkonger.

Tilgjengelighet, universell utforming, og universelt tilgjengelige boligtyper

Skorpa har et kupert terreng, og boligfeltet er innpasset i dette, med resultat at stigningsforholdene ikke helt lar seg tilpasse prinsippet om universell utforming. Samlevei og atkomstvei i midtre del av feltet med husklynge 2 har stigning på 1:12, mens veien ned til husklynge 1 i vest har stigning 1:8, og turstien videre på vestsiden av brokaret mot friområdene nordvest på øya er bratt. Det er anlagt en gangvei med stigningsforhold 1:15 fra husklynge 1 til lekeplass og søppelnedkast øst for husklyngen. Husklynge 3 i øst har stigningsforhold 1:12 og 1:15, mens barnetråkket på sydsiden av feltet har stigningsforhold 1:15, med noen brattere partier, hvor stien kan legges i slakere siksaklinjer. Østre del av barnetråkket går dels gjennom ulendt naturterreng, hvor gangråken må tilpasses terrenget med variable stigningsforhold. For gangatkomster og stigningsforhold, se vedlegg 10.

Universelt tilgjengelige boenheter er samlet i husklynge 1 (felt B1-3), som søkes etablert som et borettslag med vaktmestertjenester, som vil inkludere snømåking. Husklyngen 13 leiligheter av ulike størrelse, samt felles parkeringsanlegg for leilighetene. Med 6 universelt tilgjengelige boenheter, utgjør det 17 % av boenhetene i planområdet. Antall tilgjengelige boenheter er noe lavere enn gjeldende plankrav om 20 % i hvert felt, men høyere enn kravet i kommuneplanens arealdel som har lempeligere krav for områder tilrettelagt for selvbyggere. Øvrige pulttaks- og saltakshus er generisk utformet, og universelt tilgjengelig boenhet er en tilvalgsmulighet i alle disse husene. For planløsninger av universelt tilgjengelige boenheter og tilhørende HC-parkering, se vedlegg 14. For planløsning av generiske hustyper se vedlegg 14B.

Gangstier, barnetråkk og tilgjengelighet til friområder

Atkomstveiene inne i feltet kommer til å ha begrenset biltrafikk, og det er ikke vurdert som nødvendig å anlegge fortau langs veiene inne i feltet. Det anlegges fortau ved avkjørslene til samleveien, med gangfelt nedsenket kantstein/ tilrettelagt kryssning over samleveien til gang- og sykkelveien på nordsiden av veien. Det anlegges også gangfelt tilrettelagt kryssning over samleveien ved enden av barnetråkket i øst. De tre gangfeltene tilrettelagte kryssningspunktene ligger jevnt spredt med 120-140 meters mellomrom, og vil naturlig fange opp gang- og sykkeltrafikk fra feltet i retning mot Gomalandet, og gangtrafikk til busstoppet og friområdene i nordøst.

Et barnetråkk med gangsti binder feltet sammen på sydsiden, hvor felles lekeareal utgjør deler av denne lenken. Barnetråkket vil gjøre det lettere for barn å komme seg trygt til lekeplassene. Barnetråkket ender i felles gangvei i vest, som knytter tråkket til Brynnveien, og som leder via felles vei og gangvei gjennom husklynge 1 i vest til friområdet og tursti langs sjøkanten under broen, til friområdet i nordvest. Barnetråkket knytter seg via gangfeltet i øst til eksisterende stinett som leder videre inn i friområdet på nordøstsiden av Skorpa. For ganglinjer og tilknytninger til friområder, se vedlegg 10.

Felles lekeareal

Felles lekeareal utgjør 800-900 m², og ligger sentralt plassert med gode solforhold på sydsiden av bebyggelsen. Lekearealet har to soner, en flat sone i øst som er planlagt utstyrt med lekeapparater og sandkasser for de minste barna, og en sone med fall mot sydvest i vestre del, planlagt opparbeidet for lek for eldre barn. Utformingen av lekearealet vil bli gjort i løpet av vår 2018 av landskapsarkitekt og design trainee hos KBBL.

Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal vedlikeholdes av beboerne gjennom en lokal velforening.

Hustyper

Det er 4 hustyper i feltet, med ulike variasjoner. Takform er enten saltak, eller pulttak i kombinasjon med flatt tak. Alle hustyper med unntak av leilighetsbygg har inngang, trapperom og bad i midten av huset, med romsoner på hver side av midtpartiet.

Saltakshusene i husklynge 3 har soverom på bakkeplan og oppholdsrom i 2. etasje, med utgang til terrasse på tak av carport, og med sydvendte balkonger i 2. etasje.

Pulttakshusene i husklynge 2 og 3 har soverom på bakkeplan, og oppholdsrom i 2. etasje, med utgang til terrasse på tak av carport. Pulttakshusene har dobbelthøyt volum over stue, og hems over kjøkken. De fleste har sydvendte balkonger i 2. etasje.

[Pulttakshus og saltakshus er generiske hustyper, hvor universelt tilgjengelig boenhet med alle hovedfunksjoner på bakkeplan er tilvalgsmulighet, se vedlegg 14B.](#)

Tomannsboligene er vertikaldelt, og kommer i tre varianter, alle med pulttak og terrasse på tak av carport. I husklynge 2 er det to tomannsboliger, som i prinsipp har samme planløsning som pulttakshusene, men med noe mindre areal, og uten balkonger. I husklynge 3 er det to tomannsboliger, som har et tilleggsvolum på sydvestsiden, hvor det også er en takterrasse på taket utenfor hemsene i 3. etasje.

Leilighetsbyggene i husklynge 1 er saltakshus, i hus 5A og 5B med en leilighet i hver etasje og felles garasje og boder i underetasjen, i hus 2-4 med leilighet også i underetasjen. Leilighetene har uteoppholdsareal på bakkeplan og/eller balkong. 6 av leilighetene på bakkeplan er universelt tilgjengelige, leilighetene i 2. etasje nås via utvendige trappeløp.

For hustypeplan, se vedlegg 11, for tomtedelingsplan og arealtabell, se vedlegg 12, for plantegninger, snitt, fasader og 3D-illustrasjoner av typiske hustyper, se vedlegg 13.

Estetisk redegjørelse

Feltet er delt i tre husklynger, pluss naust. Husklyngene er satt sammen i ulike grupper av saltakshus og pulttakshus, basert på solforhold, utsyn mellom husene, og støy fra samlevei. Grupperingene av hustyper er funksjonelt betinget, men gir også grunnlag for estetisk utforming av boligfeltet. Saltakshusene er plassert der det er behov for utsyn mellom husene, og pulttakshusene er plassert der det er behov for å skape en rygg mot trafikkstøy, og der det er ønskelig å heve utsynet fra boligene over foranliggende bebyggelse. Grupperingen av hustypene gir estetisk orden, rytme og variasjon i boligfeltet.

Husene er utformet med knappe bygningsvolumer og stram detaljering, som gir en overordnet gjenkjennelighet. Alle hus har liggende bordkledning, og hus med balkong i 2. etasje har et markant takutstikk over balkongen, som gir et særpreg til bebyggelsen. Husene er planlagt med en enhetlig fargebruk og taktekking, med 60 % av husene i lys grå beis, og 40 % av husene med en kontrast i nesten svart beis. Alle husene vil ha lys grå beis på underside av takutstikk, for å gi husene et fellestrekk og et vennligere interiør. Dører og vinduer er planlagt hvitmalt. Alle hus er planlagt med betongstein på tak, av type Zanda Minster eller tilsvarende, med skifergrå farge.

Byggehøyder og forhold til nabobebyggelse i syd

Maksimale gesims- og mønehøyder i gjeldene regulering er henholdsvis 9m og 11m over gjennomsnittlig planert terreng, og høydebegrensningene overholdes i planforslaget. Planforslaget medfører en økning av maksimale kotehøyder i østre del av feltet med inntil 1,5 meter.

Foreslåtte nye byggehøyder følger i større grad terrenget og høyden på samlevei i nord, og vi vurderer at økte byggehøyder øst i feltet er forsvarlig både i forhold til eksisterende tilliggende

nabobebyggelse i sydøst, og i forhold til synlighet fra sjøen og Valan i nord. For illustrasjoner av byggehøyder, der maksimal kotehøyde er foreslått øket i forhold til gjeldende regulering, se snitt av ny og eksisterende bebyggelse i vedlegg 07.

Sol- og skygge

Sol- og skyggediagrammene viser at solforholdene blir relativt like for både eksisterende og planlagt bebyggelse, med svært gode solforhold i løpet av dagen, men at høydedraget på nordsiden av samleveien skyggelegger hele området på kveldstid. Området skyggelegges av høydedraget i 19- 20-tiden midsommers, med unntak av østre og vestre del av feltet. For sol- og skyggediagrammer, se vedlegg 08.

Synlighet i landskapet

Økte maksimale kotehøyder i østre del av boligfeltet gir lite utslag i synlighet i landskapet sett fra badeplassen Valan og fra sjø i nord. For illustrasjoner, se vedlegg 16. Illustrasjonenes standpunkter er identiske med tilsvarende illustrasjoner i konsekvensutredningen fra 2011, for synliggjøring av endring.

Utforming av atkomstveier

Samleveien har en minste bredde på 6,25 m, med en tilliggende todelt gangvei/sykkelvei på nordsiden med en bredde på 3,5 m, lik gjeldende regulering. Veien er dimensjonert for busstrafikk, med en fartsgrense på 40 km/t.

Offentlige atkomstveier har en minste bredde på 5,0 m, et stigningsforhold ikke brattere enn 1:12, og er dimensjonert for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy (lastebil type L).

Felles atkomstveier har en minste bredde på 3,5 m, og krysset mellom felles atkomstvei og offentlig atkomstvei er dimensjonert for flyttebil og stigebil (lastebil type L), men uten snumulighet for lastebil i ende av vei, slik at lastebil må rygge inn eller ut på atkomstveien. I felles atkomstvei i vest, hvor stigningsforholdet er 1:8, kan mindre utrykningskjøretøy av type førsteinnsatsbil for brannvesenet (liten lastebil type LL) snu i ende av fellesvei. Felles atkomstvei i øst er tilnærmet flat og uten vendehammer for liten lastebil, og brannvesenet aksepterer her å rygge ut.

Felles atkomstveier, gangveier og p-plass skal vedlikeholdes av beboerne gjennom en lokal velforening.

Brannforebyggende tiltak

Bebyggelsen i felt B4-6 består av lave byggverk med gjennomsnittlig mønehøyde mindre enn 9 meter. Bebyggelsen er seksjonert i 4 delområder med grunnflate mindre enn 1.200 m², felt B1-3, felt B4, felt B5, og felt B6. Mellom felt B5 og B6 er det forutsatt etablert en brannvegg i carport til hus 25. Ene- og tomannsboligene er tettstilte småhus som skal gis en utforming som tilfredsstiller byggeforskriftens krav til brannsikring mellom bygninger i en tett/ lav situasjon.

Følgende forutsetning fra TEK17 er lagt til grunn for prosjekteringen:

§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

(2) Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse for lave byggverk som samlet utgjør én bruksenhet.

Preaksepterte ytelser (2. ledd)

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

Avstanden mellom lave byggverk kan være mindre enn 8,0 m når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene, som til sammen gir samme brannmotstand. Vinduer kan utføres i samsvar med § 11-8 Tabell 3.

Ved søknad om rammetillatelse vil det bli fremlagt privatrettslige avtaler som dokumenterer at man separerer brannkravene på ulike deler av de tilstøtende bygningene.

Bebyggelsen i felt B1-3 består av bygg med mønehøyde større enn 9 meter. Avstand mellom fasader er her 8 meter eller mer.

Byggeplan for veianlegg

Byggeplan for veianlegg er utarbeidet i dialog med kommunen, og er innsendt til Kommunalteknikk. Planen er vedlagt i vedlegg 18.

Vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan er utarbeidet i dialog med kommunen, og er innsendt til Kommunalteknikk. Planen er vedlagt i vedlegg 19. For illustrasjon av pumpeanleggets tilpasning til terreng og eksisterende naustbebyggelse på Meløya, se foto av eksisterende situasjon i vedlegg 17, samt illustrasjon av synlighet i landskapet i vedlegg 16, fugleperspektiv nummer 3, og oversiktperspektiv i vedlegg 06, perspektiv nummer 5.

Nettstasjoner

Trafostasjon for bebyggelsen er planlagt etablert i vestre del av regulert felt 2, som en felles nettstasjon for felt 1 og 2. Trafostasjon for videre feltutbygging i trinn 1 er planlagt mellom regulert felt 3 og 4. Tiltakshaver er i dialog med aktuelt nettselskap om etablering av infrastruktur. Etablering av trafostasjon vil ligge utenfor planområdet, og er derfor ikke del av planforslaget.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering er planlagt med to returpunkter i form av beholdere nedgravd i terreng. Returpunktene ligger langs offentlig atkomstvei lengst øst og vest i boligfeltet, og har 5 fraksjoner for kildesortering. Hvis kommunens omlegging til innføring av sentrale avfallspunkter med innhenting av avfall med kranbil ikke er på plass til ferdigstilling av bebyggelsen, vil det bli benyttet private avfallscontainere i en overgangsperiode, med felles kildesorteringscontainere og avfallscontainere for de private atkomstveiene i de samme to returpunktene. For illustrasjon av kjøremønster for renovasjonsbil, se vedlegg 15.

Plan for anleggsfase og massehåndteringsplan

Arbeidene med opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og tomter i felt 1 er planlagt utført i første halvår av 2018 når Skorpabrua er ferdigstilt. Overskuddsmasser kan da transporteres til fylling i hovedatkomstveien på Meløya der det skal fylles i høyde på om lag 4,0 m over en lengre strekning.

Mengdeberegningen for kommunale veier i felt 1 viser uttak av fjell på til sammen 1093 m³ og behov for fylling av 240 m³. Resterende kan kjøres til vegfylling på Meløya. Det er beregnet 107 m³ vegetasjonsmasser som kan nyttes internt i feltet.

Når det gjelder tomter som kommer til utførelse samtidig med de kommunaltekniske anleggene, så er det behov for fylling på tomtene i nedre del av feltet for eventuelle overskuddsmasser. Vi antar at samme maskinentreprenør vil være aktuell for de fleste tomtene som utfører kommunaltekniske anlegg. Norwegian Rock Group AS har hovedentreprisen med de kommunaltekniske anleggene for Skorpautbyggingen.

For massehåndteringsplan, se vedlegg 20.

Støyfaglig utredning

Bolighusene langs samleveien er utformet med en lukket fasade mot nordøst, og en åpen side med uteoppholdsareal på tak av carport, på balkong og mot terreng i sydvest. Husenes plassering langs samleveien danner en rygg mot veien, og skaper skjermet uteoppholdsareal i sydvest, som er gunstig i forhold til solinnfall og fremherskende sydvestlig/nordøstlig vindretning. Husenes rygg

mot samleveien danner sammen med gabionmuren, carporter og lokale støyskjermer en sammenhengende støyskerm mot samleveien, som skaper et skille mellom gul og hvit sone.

Til tross for at en stor andel av husene langs samleveien har fasader i gul støysone, har alle hus åpningsvinduer i alle støyfølsomme rom som vender mot hvit sone. Samlede støytiltak gjennom plassering av bygningskropper, støyskerm med gabion på bakkeplan, uteoppholdsarealer løftet opp fra bakkenivå, lokale støyskjermer på fasade, gir et støynivå som tilfredsstiller forskriftenes krav.

Det er utarbeidet en revidert støyrapport, i samsvar med revidert planforslag. Konklusjonen er at krav til støynivå på uteplasser er oppfylt både nær boligene og på felles leke- og uteoppholdsarealer.

Støynivåene er over L_{den} 55 dBA utenfor fasader nærmest adkomstvegen. Antall oppholdsrom med støyfølsom bruk dette gjelder, er redusert dels gjennom å la støy være førende for planløsningene, dels gjennom skjerming av balkonger og fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk. Det vises til hustegninger for flere detaljer. Høyeste beregnede støynivåer ute er L_{den} 62 dBA. Som redegjort for i støyrapportens avsnitt 4.2 vil krav til innendørs støynivå på 30 dB L_{eq} være oppfylt uten spesielle tiltak.

For støyfaglig utredning og plantegning med tiltak, se vedlegg 21 [og vedlegg 21C](#).

ROS-analyse

ROS-analysen er revidert i samsvar med revidert planforslag, og stormflo er vurdert spesielt med hensyn til naustenes plassering dels lavere enn lokalt stormflonivå. Reguleringsbestemmelsene er revidert med hensyn til naustenes konstruktive motstandsevne mot stormflo.

Varslingsbrev og kommentarer til bemerkninger ved høring

Varslingsbrev, postliste, kommentarer til høringsuttalelser og høringsuttalelsene er vedlagt i vedlegg 23, 24 og 25.

Med vennlig hilsen

NIELSTORP+Arkitekter MNAL

Johan Kahrs