

Kommentarer til merknader R-260

Revidert planforslag på høring juni 2018

rev. 05.09.2018, **korrekturlest versjon**

Liste over bemerkninger

1. Fylkesmannen i Møre og Romsdal	29.06.2018
2. Møre og Romsdal fylkeskommune	11.06.2018
3. Kristiansund kommune, Kommunalteknikk	01.07.2018
4. Kystverket Midt-Norge	18.06.2018
5. Meløya og Skorpa Velforening	02.07.2018
6. Gunnar og Anne Lise Tømmervåg	02.07.2018

Sammendrag av bemerkninger ved begrenset høring

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Strandsone

Fylkesmannen bemerker at gjeldende plan som tillater maksimalt 5 naust er utfordret med 7 naust i planforslaget. Med boligområdet B2 og naustområde BUN åpner planforslaget for mer bebyggelse nært sjøen enn gjeldende plan.

De bemerker at naustrekka i vesentlig grad vil stenge for kontakten med sjøen for de som passerer på gangvei SGG2, og at det kan virke trangt mellom private areal i B1 og naustbygningene. De tilrår derfor at man reduserer antall naust til 5 som i gjeldende plan, og at friområde GF som følge blir utvidet.

De bemerker at planen bør redusere antall flytebrygger fra tre til en felles brygge, som bør være tilstrekkelig for ilandstigning, og som ikke vil fremstå som privatisert av nausteiere.

Støy

Fylkesmannen vurderer at foreslåtte støytiltak og bestemmelser knyttet til disse gir tilstrekkelig sikring for at alle boenhetene i planområdet får tilfredsstillende støynivå i samsvar med T-1442. De bemerker også at det er positivt at bestemmelsen for eksisterende bebyggelse er videreført fra gjeldende plan.

Barn og unge

Fylkesmannen bemerker at lekearealet BLK3, som de varslet innsigelse til fordi det lå trafikkfarlig til, er tatt ut som lekeareal, men ikke kompensert for.

De bemerker videre at gjeldende krav til 25 m² lekeareal per boenhet er redusert til 22 m², at lekearealet er oppstykket i to deler, at arealet som binder disse delene sammen er smalt, og at det er uheldig at areal smalere enn 10 meter blir regnet med i det totale lekearealet. De bemerker også at avstanden mellom flere av boenhetene og lekearealet er vesentlig over 50 meter, som er en hovedregel for hvor langt det bør være til en nærlekeplass. Tilkomsten til lekearealet må være slik at boenhetene får en lett og naturlig tilkomst til lekearealet.

Fylkesmannen har innsigelse til planen frem til tilstrekkelig egnet lekeareal med god tilgjengelighet er sikret i planforslaget, og henviser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Universell utforming

Gjeldene plan har krav til at minst 20 % av boenhetene skal tilpasses bevegelseshemmede. Planforslaget legger opp til 6 boenheter, som er én mindre enn krav i gjeldende plan, og fylkesmannen kan ikke se noen grunn til at kravet i gjeldende plan ikke skal videreføres.

Møre og Romsdal fylkeskommune

Planfaglige merknader

Fylkeskommunen stiller spørsmål ved om to avkjøringer og kjørevei ført gjennom feltet ikke er en vesentlig endring. De bemerker også at planbeskrivelsen ikke eksplisitt har beskrevet virkninger og rammer, men fordi planforslaget bygger på eksisterende regulering med konsekvensvurdering, tillegger de ikke dette avgjørende vekt.

Barn og unge

Fylkeskommunen hadde ved første gjennomsyn innsigelse til lekeareal beliggende i den interne rundkjøringen, og bemerker at lekearealet nå er fjernet, men ikke erstattet annet sted. De mener dette vanskelig kan oppfattes som annet enn at barn og unge nedprioriteres, både generelt og i forhold til intensjonene i opprinnelig plan og kommuneplanen. De bemerker at gjeldende plan har krav om 25 m² per boenhet, og at det er absolutt i nærheten av det kravet det er nødvendig å stille.

Fylkeskommunen har bemerkninger til lekearealenes egnethet og kvalitet for formålet:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge slår fast at areal smalere enn 10 meter ikke bør regnes som egnet for lek.
- Tilkomst til lekearealene krever at man fra noen boliger må krysse den interne gjennomkjøringen, og følge en 1 meter bred stripe langs atkomstveiene, og at avstanden fra boligene lengst unna lekeplassene blir oppunder 150 meter.
- Lekeplassen i øst ligger på det nærmeste 1-2 meter og 4-5 meter fra nærmeste husvegger, nært opp til eksisterende boliger i syd, og kan virke sjenerende på disse. Utomhusplanen angir buskplanting som skille mellom arealene, som vil spise av lekeplassens størrelse.
- Lek vil medføre støy og ferdsel tett inn mot boligenes private sfære, som vil være svært begrensende for lekearealets faktiske funksjonalitet.
- De etterspør på hvilket tidspunkt man velger å prioritere de litt større lekearealene i form av kvartalslekeplasser hvor det kan tilrettelegges med ballplasser, klatrejungler eller liknende.

Fylkeskommunen konkluderer med utgangspunkt i barn og unges interesser at de vil fraråde kommunen å egengodkjenne reguleringsplanen slik den er lagt frem.

Kristiansund kommune, Kommunalteknikk

Vei

Kommunalteknikk bemerker at tilrettelegging for kryssing av vei ikke betyr at det skal merkes opp gangfelt, men nedsenket kantstein/tilrettelagt kryssing kan vises på utomhusplanen.

Vann og avløp

De bemerker at ledningsnett som skal overtas som offentlig ligger i offentlig vei, og at ledningsnett i private veier er privat.

Kystverket Midt-NorgeBestemmelsesområde i sjø

Kystverket bemerker om bestemmelsesområde i sjø at forutsatt at den i plankart viste vestgrensen for bestemmelsesområde B1 samsvarer med deres tidligere uttalelser; kan Kystverket for deres arbeidsområde, akseptere den alternative tilleggsbruken av området øst for linjen.

Bestemmelsesområde B1 angir maksimal utstrekning for tilleggsutnytting med permanente tiltak og bruk innenfor Friluftsområde i sjø. De anbefaler at linjen også tas inn i utomhusplanen.

De bemerker at det med fordel kan tas inn i bestemmelsene at kaier/brygger skal utstyres med kaifrontlist og fortøyningsinnretninger. I uttalelsen gir de også generelle opplysninger om lokale vannstandhøyder, og hvordan disse påvirker flytebyggenes funksjonalitet.

Meløya og Skorpa VelforeningEndring av reguleringsbestemmelser

Velforeningen henviser til *nasjonale overordnede mål for arealpolitikk*, og bemerker følgende:

- Gjeldende punkt i bestemmelsene som beskriver hensikt med planen "*Å tilrettelegge for bevaring av kystlandskap og vegetasjon*" er tatt ut av planforslaget.
- "*Å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv*" er nå endret til "*Å tilrettelegge for allmenn tilgjengelighet til rekreasjonsområder og friluftsliv.*"
- "*Eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes mest mulig urørt.*" er tatt ut av planen.

Angående planenes virkning på landskapet henviser velforeningen til Kystverkets første uttalelse, der de skriver: "*Sju naust på ca 4x9 meter med bakvegg på kote +5 og +6 i plankartet tilsier at store deler av regulert naustområde må sprenges ned og planeres, fra i dag å være berglendt ned mot sjøen.*"

Velforeningen oppfatter at endringene i bestemmelsene dreier mot redusert betydning sammenlignet med gjeldende plan.

Synlig bebyggelse i naboområdet – og sett fra sjø og Valan

Velforeningen bemerker at økte kotehøyder med inntil 1,5 meter i østre del av feltet vil slå negativt ut ved forsterkning av synlighet. De bemerker at sammenligning av 3D-illustrasjonene som var del av konsekvensutredningen i gjeldende plan, med nye 3D-illustrasjoner, er vanskelig grunnet ulik teknisk kvalitet og mulige avvik i standpunkt.

Videre bemerker de at fra politisk hold var synlighet et særlig omdiskutert tema til forarbeidene av reguleringsplanen for Skorpa, og at høringsforslaget fra 2009 derfor ble endret før fremleggelse i 2011. De henviser til bygningssjefens uttalelse i sluttbehandlingen til planen: "*Ny bebyggelse har i revidert planforslag fått en plassering og et volum som søker å redusere synligheten som ble avdekket ved opprinnelig konsept Intensjonen har vært at selve bebyggelsen ikke skal være synlig fra havet. I alt vesentlig vil ny bebyggelse ikke være synlig fra Badeplassen ved Valan, men som det står i beskrivelsens punkt vedrørende estetikk og byggeskikk, kan taklandskapet med sine skrå flater bli synlig i silhuett sett fra havet. Det har hele tiden vært en del av plankonseptet.*"

Velforeningen mener endringene berører viktige natur- og friluftsområder, og konsekvensene oppfattes som vesentlige.

Boligbebyggelse

Velforeningen bemerker at grad av fortetting i felt 1 ødelegger særpreg og landskapstrekk ved utflating, og at grønne innslag og opprinnelig terreng og vegetasjon utelates helt. Videre at tilpasning mellom nytt og gammelt er fraværende. De henviser til illustrasjonsplanen til gjeldende regulering, som forespeilte en annen plassering av veier og hus, og bemerker at *"illustrasjonsplanen er et viktig forklarende tilleggsmateriale til planen, som er med på å klargjøre hva planen innebærer for utbygging i området."*

Velforeningen bemerker også at formålsgrensen for naustområde er justert vestover for å få plass til husene i felt 1, og at dette er betenkelig i forhold til gjeldende bestemmelse som uttrykker at man skal ta vare på eksisterende terreng og vegetasjon. De mener bebyggelsen vil berøre viktige natur- og friluftsområder i svært negativ retning, og vil gi privatisering og avvisingseffekt på andre som ønsker å ferdes i og gjennom området. De mener at eksisterende boligbebyggelse ligger godt tilbaketrukket fra friområde sjø, og har liten påvirkning sammenliknet med planlagt bebyggelse i felt 1.

Naustbebyggelse

Velforeningen er kritisk til endring i bestemmelsene, herunder at kravet til at eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes mest mulig urørt. De spør om estetikkhensyn blir ivaretatt dersom en tillater å øke antall naust fra 5 til 7, da det vil gjøre bebyggelsen nærmest sammenhengende, og føre til at den vil skille seg totalt ut fra eksisterende bebyggelse.

De refererer til bestemmelsene § 4.1 og 4.2 angående parkeringsplass for naustene, og ønsker en avklaring av antall p-plasser reservert for disse. De bemerker videre at hvis naustene får hvert sitt gårds- og bruksnummer, vil de kunne omsettes fritt på markedet, og at parkering da må være en naturlig forutsetning.

100-metersbeltet

Velforeningen stiller spørsmål ved lovligheten av kommunens vedtak av 29.08.2017 angående gjennomført gyldig grensejustering langs sjø for arealplanene i Kristiansund. I tekstutdrag fra vedtaket heter det blant annet: *"Vest på Skorpa og på Meløya settes byggeforbudsgrensen mot sjø ved regulerte byggeområder. De sjønære områder mellom veien og sjø er regulert som friområder eller spesialområde: friluftsområde på land. Friluftsliv- natur- og landskapsverdiene er således uansett sikret via plan."*

De viser til Sivilombudsmannens vurdering rundt PBL § 1-8 i sak *Byggeforbudet i strandsonen – forhold til eldre reguleringsplaner 27.2. 2015* og til *Odelstingsproposisjon nr. 32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. Kommunen oppfordres til å ta både ombudsmannens sak med avklaringer og utfall sammen med Odelstingsproposisjonen til etterretning når de behandler fellesuttalelsene til nabovarslet.

Tilkomst til friområder i nord

Velforeningen bemerker at det gjennom reguleringsprosessen skulle sørges for god tilgjengelighet ut til friområdene. En premiss var at man anla tilkomst uten å være nødt til å krysse hovedveien, ved å passere under den nye broen. Det legges nå opp til at denne skal føres mellom byggene som planlegges som borettslag, og at ved en realisering, vil arealet hvor veien legges oppfattes å være av høyst privat karakter. De bemerker også at dyr benytter beltet som strekker seg langsmed

sjøen, og at i den eksisterende bebyggelsen er terreng og vegetasjon i all hovedsak den opprinnelige.

Gunnar og Anne Lise Tømmervåg v/ Alf Tømmervåg, Brynnveien 9

Byggverk utenfor byggegrense

Eier bemerker at det på utomhusplanen er påført noe som kan oppfattes som byggverk utenfor byggegrensen 4 meter fra hans eiendom, og at det i dokumentet som viser snitt mot Brynnveien 9 fremstår som noe udefinert. Eier forbeholder seg retten til å gå imot overskridelsene av byggegrense på 4 meter dersom planforslaget skulle bli vedtatt. De ber forøvrig om at faktiske gesims- og mønehøyder på bygninger oppgis og påtegnes på utomhusplanen.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved begrenset høring

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Strandsonen

Strandsonen nordvest for Skorpaveien er allerede privatisert av eksisterende bebyggelse. Naustbebyggelsen i planområdet vil utfylle den eksisterende bebyggelsen i strandsonen mellom Skorpaveien og ny samlevei i nord. Bebyggelsen her, samt noe eksisterende bolig og næringsbebyggelse syd for Skorpaveien, er den eneste delen av strandsonen på Skorpa som vil bli bebygget, og utgjør en svært liten del av samlet strandlinje på øya. Gjeldende plan legger opp til en høyere utnyttelse av byggeområdene enn det eksisterende bebyggelse har. Dette gjelder også for naustbebyggelsen i felt BUN.

Gjeldende plan tillater etablering av inntil 5 naust med samlet areal inntil 250 m² BRA. Planforslaget viser 7 naust med samlet areal 210 m², som ligger gruppert og litt forskutt i forhold til hverandre. Begrunnelsen for å dele opp naustene i flere mindre bygninger er at bygningsvolumer og dimensjoner nedskaleres, slik at virkningen av bygningsmassen blir bedre inn i terrenget. De to nordre naustene er vist sammenbygd, og hvis de var utført med ett samlet saltak ville det fremstått som ett naust, i flate på størrelse med tilleggende naust i Brynnveien 9. Vi vurderer at en reduksjon av tillatt bruksareal fra 250 til 210 m² er et viktigere bidrag for å redusere virkningen av samlet bygningsvolum, enn om antall naust er 5 eller 7.

Naustbebyggelsen er et viktig supplement til den planlagte boligbebyggelsen med 370 boenheter, og forslagsstiller ønsker å opprettholde planforslaget med 7 naust.

Naustbebyggelsen er sprengt inn i berget i bakkant, og det er kun saltakene som stikker opp over eksisterende terreng. Vedlegg 6 perspektiv 5 og 7, og vedlegg 29 perspektiv 2, illustrerer dette. Det nordre naustet, som stikker mest opp i forhold til gangstien bak, har topp møne kun 1,5 meter over gangstien. Fordi naustene ligger svært lavt i terrenget i forhold til gangstien bak, vil de i liten grad oppleves som en vegg mot sjøen. Gangstien ligger nesten 1 meter lavere enn gavlen på hus 2 i øst, og stiens beliggenhet på dette mellomnivået vil bidra til å redusere følelsen av privatisering.

Forslagsstiller har ved befaring sett at det ligger et naturlig stiforløp direkte fra fortauet langs samleveien på kote 10 og rett ut på terreng til friområdet og strandlinjen i nordvest. Revidert vedlegg 10 Atkomst gange - stigningsforhold, viser mulig ny sti ut i terreng fra fortauet langs samleveien. Fra Brynnveien og østre del av feltet vil det da være like naturlig å nå friområdet i nordvest via gangvei f_SGG1, langs atkomstveien og fortau o_SF3, via gangfelt over til fortau o_SF1, og sti rett ut i terreng på samme nivå, med en slakere nedstigning til sjøkanten.

Gangstiforbindelsen under brua er stadig en viktig krysningsfri forbindelse til strandlinjen i nordvest, særlig for barn og unge, men den nye stien vil være et viktig supplement og gir en god valgmulighet. Stien er vist på vedlegg 05 Utomhusplan og vedlegg 10 Atkomst gange- og stigningsforhold. **Det er tatt inn i bestemmelsene at stien skal etableres og tilrettelegges i terrenget. UTENFOR PLANOMRÅDET = FJERNES**

Planforslaget tillater etablering av inntil 3 flytebrygger. En reduksjon av antall flytebrygger til én felles brygge vil medføre en mer sammenhengende bryggestruktur langs sjøfronten, som vil underbygge at naustbebyggelsen leses som ett stort, sammenhengende anlegg. Den praktiske bruken ved utsetting av kajaker og joller vil også bli dårligere, og vi vurderer at den estetiske gevinsten er minimal. Forslagstiller ønsker derfor å opprettholde planforslaget med 3 brygger.

Barn og unge

Bemerkningen er i stor grad tatt til følge, både med hensyn til størrelse på areal avsatt til lek, og med hensyn til avstand fra bolig til nærlekeplass. Vi foreslår å etablere en nærlekeplass på 200 m² i felles uteoppholdsareal f_BUT1, se revidert plankart og utomhusplan. Lekeområdet ligger i kanten av gul støysone, men blir støyskjermet dels med gabionen langs samleveien, dels med en grønn støyskjerm mot nordvest og nordøst, se nytt vedlegg 21C. Randsone mellom nærlekeplass og samlevei i nordvest og atkomstvei i nordøst, beplantes som en grønn buffer mot veiene.

Etablering av nærlekeplassen i nord vil redusere avstand til lekeplasser for nærmeste hus i felt B4 og B6, og lengste avstand mellom bolig og lekeplass blir 70 - 80 meter for to boliger, og 50 – 70 meter for ytterligere 7 boliger, og mindre enn 50 meter for øvrige boliger.

Lenken mellom de to lekeklassene f_BLK2 og f_BLK3 i sør, og vestre snipp av f_BLK2, er tatt ut av arealberegningen. Plankartet er endret, og viser nå 3 separate lekeområder. Samlet areal blir da 900 m², fordelt på 350 m² for større barn i sydvest, 350 m² for mindre barn i sydøst, og 200 m² nærlekeplass i nord, se planutsnitt vedlegg 30.

Den grønne lenken syd i planområdet, sammen med gangveier og fortau, knytter godt an til eksisterende stinett på øya. God tilkomst til store friområder er et kompensierende tiltak i forhold samlede muligheter for lek og rekreasjon.

Eksisterende gresslette øst på Skorpa, som er regulert til 10 daa felles grøntanlegg, kan brukes som ballbane uten særlig store inngrep. Området ligger ca 600 meter øst for felt 1, men er godt knyttet til feltet via eksisterende stinett.

Universell utforming

Planforslaget innebærer at det i felt 1 ikke lenger er krav om samlet utbygging, og feltet reguleres med utskilte tomter for bygging av byggmestere og selvbyggere. Kommunen har ikke samme krav til universelt tilgjengelige boenheter i områder tilrettelagt for selvbyggere, som de har til områder med samlet utbygging. Det vil bli etablert 6 universelt tilgjengelige leiligheter i borettslag i felt B1-3. I tillegg har alle pulttakshus og saltakshus en generisk planløsning, med trapp og våtromskjerner likt plassert enten alle hovedfunksjoner ligger på bakkeplan eller i 2. etasje. Universelt tilgjengelig bolig er en tilvalgsmulighet ved kjøp, og reell etterspørsel vil avgjøre hvor mange universelt tilgjengelige boenheter det blir i feltet totalt. Det vil også være relativt enkelt å bygge om et hus i løpet av en livssyklus, ved å flytte kjøkken ned og endre rombruk for stue og soverom. Vi vurderer at tilbudet samlet vil dekke nødvendig behov for

universelt tilgjengelige boenheter. Se plantegninger av pulttakshus med tilgjengelig boenhet i supplert vedlegg 14 Universelt tilgjengelige boenheter.

Møre og Romsdal fylkeskommune

Planfaglige merknader

I gjeldende plan er det to avkjørsler til feltet, den vestre med en vendehammer, og den østre med en sнопlass. Avkjørslene er ikke knyttet sammen, og muliggjør ikke gjennomkjøring gjennom feltet. Antatt virkning av planforslagets mulighet for gjennomkjøring er illustrert i Vedlegg 09 Atkomst bil og vedlegg 15 Renovasjon. Vedleggene synliggjør det mest rasjonelle kjøremønsteret, og at det kun er renovasjonsbil som vil ha behov for å kjøre gjennom feltet, men som til gjengjeld ikke må snu i en vendehammer. Vi kan ikke se at dette er en vesentlig endring av planens hovedrammer.

Barn og unge

For fylkeskommunens bemerkning til lekeplassenes samlede areal, se kommentar til Fylkesmannen over.

Tilkomst til lekeplass

Felt 1 er et middels stort boligfelt med 36 boenheter, i hovedsak anordnet som eneboliger på selveiet tomt. Det er ikke vanlig standard at det etableres fortau langs denne type atkomstveier i småhusbebyggelse, og noe ferdsel langs atkomstveien vil være normalt, også for barn og unge. Gjennomgangstrafikken forventes å bli ubetydelig.

Planforslaget er revidert ved at det er regulert en nærlekeplass på 200 m² i felt f_BUT. Plasseringen nord i feltet gir krysningsfri tilkomst til nærlekeplassen for beboerne i felt B4, og det vil ikke lenger være nødvendig å krysse en atkomstvei for å få tilkomst til en av lekeplassene i feltet. Lengste avstand til en lekeplass blir også sterkt redusert ved å etablere en nærlekeplass i nord.

Lekearealets kvaliteter

Lekearealet oppfyller ikke Rikspolitiske retningslinjers anbefaling om at lekeareal smalere enn 10 meter ikke bør regnes med, men åpenbart unyttbart areal som snippen av lekeplassen i vest, og lenken mellom de to lekeplassene, er nå tatt ut av arealberegningen. Lekeplassene i syd er prosjektert av landskapsarkitekt, og planene viser at selv smalere areal enn 10 meter kan utnyttes godt, så lenge arealet er del av en samlet større flate. Se vedlegg 31 Plan lekeplasser.

Fylkeskommunen bemerker at lekeplassene ligger tett på eksisterende og ny bebyggelse, og at lek vil medføre støy og ferdsel, som vil begrense lekearealets faktiske funksjonalitet. Forholdet er delvis kompensert ved at gangsti gjennom lekeplassene i syd er lagt mellom lekeplass og tilliggende boliger, og lekearealet ligger 2-2,5 meter lavere enn boligenes 1. etasjer/markterrasser. Boligene har også terrasser på tak av carport i 2. etasje.

Kvartalslekeplass

Se kommentar til Fylkesmannen over, om ballbane på sletta øst på Skorpa. Gjeldende plan har rekkefølgekrav til opparbeiding av dette arealet før ny bebyggelse i felt 6, 7 og 8 kan tas i bruk, men området kan enkelt tilrettelegges for midlertidig bruk. Skorpa har også store friområder tett på felt 1, som naturlig vil bli brukt av litt større barn.

Kristiansund kommune, KommunalteknikkVei

Byingeniørens bemerkninger er tatt til følge, og innarbeidet i plankart og utomhusplan.

Kystverket Midt-NorgeBestemmelsesområde i sjø

Kystverkets bemerkninger er tatt til følge, utomhusplanen viser avgrensning av bestemmelsesområde for tiltak i sjø, og det er tatt inn en bestemmelse om utstyr på brygger.

Meløya og Skorpa VelforeningEndring av reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene i §2 *Hensikt og forutsetninger* er endret, fordi planområdet nå utgjør en brøkdel av gjeldende plan, og er innskrenket til å omfatte de rene byggeområdene i felt 1 og 21.

Planområdet inneholder ikke lenger vesentlige arealer av formålene friområde og friluftsområde på land, og det vil etter vår vurdering være direkte misvisende å hevde at hensikten med planen er «å tilrettelegge for bevaring av kystlandskap og vegetasjon» når hovedformålet er å bygge boliger og naust. Av samme grunn er ordlyden «å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv» endret til «å tilrettelegge for allmenn tilgjengelighet til rekreasjon og friluftsliv», fordi disse formålene ligger utenfor planområdet. Likeledes er hensikten «å tilrettelegge for næringsbebyggelse som ikke er i konflikt med boligområdene» tatt ut av bestemmelsene, fordi planområdet ikke lenger inneholder dette formålet.

I felt 21 er bestemmelsen om at «eksisterende terreng og vegetasjon skal holdes mest mulig urørt» strøket, fordi det opprinnelige feltet på 0,9 daa er redusert til 0,6 daa, og resten av feltet er i hovedsak endret til friområde med 0,2 daa, og gangvei. Arealet som er igjen foreslås i all hovedsak til byggeformål naust, og innpassing av naustene i det sterkt skrånende terrenget vil medføre at naustene sprenges inn i terrenget i bakkant. Det vil være misvisende å beholde bestemmelsen når arealene den var myntet på er skilt ut av byggeområdet. Bestemmelsene som sikrer friområdet er ikke endret.

Synlig bebyggelse i naboområdet – og sett fra sjø og Valan

Standpunktene i perspektivene i konsekvensutredningen fra 2011 er vanskelig å verifisere 100 %, og illustrasjonsprogrammet som ble brukt var ikke like illustrativt som dagens programmer er. Illustrasjonene kan derfor ikke sammenlignes direkte.

Bygningssjefens uttalelse om synlighet fra badeplassen Valan lyder «I all vesentlighet vil ny bebyggelse ikke være synlig fra Valan ...». Planforslagets illustrasjon av synlighet fra Valan viser et lite hjørne av et takmøne, øvre halvdel av et pulttak, og mønet på et saltakshus. Vi vurderer dette som å være godt innenfor bygningssjefens uttalelse i saken, og kan ikke se at dette verken er av en grad som berører viktige natur- og friluftsområder, eller at konsekvensene vil oppfattes som vesentlige.

Boligbebyggelse

Det er riktig at illustrasjonsplanen er et viktig forklarende tilleggsmateriale til planen, men den skal først og fremst gi et korrekt bilde av maksimale bygningsvolumer og maksimale byggehøyder. Illustrasjonsplanen vil for øvrige hensikter ikke kunne være mer korrekt enn at den illustrerer intensjonene i planen basert på gjeldende forutsetninger på gitt tidspunkt, som den gang

var basert på rekkehus og samlet feltvis utbygging. Planforslaget legger opp til at det skilles ut egne tomter, som vil bli utbygget av byggmestere og selvbyggere, likt den eksisterende bebyggelsen på Skorpa og Meløya. I hovedsak er det denne endringen som har medført at det må utarbeides og fremmes en mindre reguleringsendring, ellers ville endringene i forhold til illustrasjonsplanen høyst sannsynlig blitt behandlet som dispensasjon fra gjeldende plan.

Formålsgrensen for boligfeltet er flyttet noe nærmere sjøen i vest, og nærmeste to hus ligger henholdsvis 16 og 17 meter fra strandlinjen målt til takutstikk og balkonger, og ca 18 og 19 meter til fasadeliv. Boligene i Brynnveien 7 og Skorpaveien 12 ligger med fasadeliv ca 20 meter fra strandlinjen. Vi kan ikke se at forholdet mellom ny og eksisterende bebyggelses plassering i forhold til strandlinjen er av en slik karakter at det vil berøre viktige natur- og friluftsområder i svært negativ retning, og at det vil gi privatisering og økt avvisningseffekt i større grad enn eksisterende bebyggelse gir.

Naustbebyggelse

Se kommentar til Fylkesmannen over.

Angående antall parkeringsplasser for naustene, er det satt av 1 p-plass for tidsbegrenset av- og pålasting på utendørs parkeringsplass nærmest naustene. Øvrige p-plasser er forbeholdt gjesteparkering for besøkende til boligene i felt B1-3. Langtidsparkering for brukere av naustene vil være henvist til den offentlige parkeringsplassen nord for felt 1, i 200 meters gangavstand.

100-metersbeltet

Det henvises til kommunens planvedtak av 29.08.2017, der byggeforbudsgrensen mot sjø vest på Skorpa settes ved regulerte byggeområder. Planforslaget er i tråd med dette, og det har aldri vært kommunens intensjon at felt 1 og 21 ikke skulle bebygges. Plankartet i planforslaget er påført byggeforbudsgrenser i 100-metersbeltet, og vil ved vedtak av planen bekrefte gjeldende planvedtak fra 2017.

Tilkomst til friområder i nord

Se kommentar til Fylkesmannen angående privatisering av området.

Gunnar og Anne Lise Tømmervåg v/ Alf Tømmervåg, Brynnveien 9

Byggverk utenfor byggegrense

«Byggverkene» utenfor eiendomsgrensen mot Brynnveien 9, er markterrasser, terrengmurer til nedsenket område ved inngang til boliger i underetasjer, trapp nedsenket i terreng, og platting for parkering ved hus 4. Alle terrenginngrepene ligger 1 meter eller mer fra eiendomsgrensen, og vil bli byggemeldt i henhold til Plan- og bygningsloven.

Faktiske gesims- og mønehøyder er tatt ut av utomhusplanen fordi den blir et juridisk bindende dokument, som ikke vil være i samsvar med høydeangivelsene på plankartet. Vedlegg 29 Snitt mot Brynnveien 9 angir både regulerte og prosjekterte mønehøyder.