

Tegnforklaring

Det er ulik forkortelse på den frittliggende småhusbebyggelse, det står BK i tegnforklaringen og EB i kartet.

Frisiktsone

Frisiktsone mot fylkesvei må reguleres inn.

Vei

Det må tas stilling til om veien skal være offentlig eller privat og dette må legges til i plankartet.

Vi anser det ikke unaturlig at vegstrekningen fra fylkesveien til og med rundkjøringen blir kommunalvei. Stikkveier anses som naturlig at er privat vei.

Vann- og avløp

VA-plan som følger planen tilfredsstiller ikke tidligere tilsendte krav til VA-plan. En VA-plan må derfor utarbeides. Denne må vises håndtering av overvann tilknyttet Sarabekken, renseløsning avløpsvann, nødvendig areal må avsettes på kartet.

Det må også tas stilling til hvilke deler av anlegget det ønskes at kommune skal ta over. Dette må avklares med kommunen. I utgangspunktet kan det være naturlig at man ser på samme strekning som veien (se punkt over om vei).

Offentlig parkering

Vurder å anlegge denne nærmere badeområdet, ved rundkjøringen? Besøkende i området vil uansett kjøre inn til rundkjøringen og parkere her langs veien?

Fortau

Bra at det er regulert inn fortau, men det er problematisk at man må krysse veien der det er lagt opp til kryssing. All trafikk inn til feltet vil passere her og vi mener det bør gjøres mer trafiksikkert.

Avfall

Det skal være nedgravde containere for alle områdene med konsertert småhusbebyggelse. Dette må inn i bestemmelsene og planbeskrivelsen. Det må avveies om det er fortsatt er behov for areal avsatt til avfall. Dette må i så fall oppdateres i planbeskrivelsen.

Ola Sørås i Fosen renovasjon kjenner til denne løsningen.

Boenheter

I bestemmelsene må det inn en setning om minimum antall boenheter i hvert felt.

Lek

Det er i orden at man knytter lekeplassene opp mot de ulike områdene, men kommunen stiller krav om at lekearealene tilknyttet de ulike områdene skal være opparbeidet før første enhet får brukstillatelse eller ferdigattest. Ta utgangspunkt i §9-5 i kommuneplan:

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter også et minimum av lekeapparater som sandkasse, huske, opparbeidet område for ballek og så videre.

Bestemmelsene

- 1.1 – punkt 8 tas ut da dette er unødvendig å ha med siden det er krav i TEK17.
- 1.2 – punkt 9 tas ut av samme årsak
- 1.2 – legg til punkt: Sikring av Stuanesbekken mot fall.
- 1.2.2 – Dette gjelder for Stuanesbekken, ikke Sarabekken. Det må i illustrasjonsplanen for disse to områdene vises at sikkerheten mot bekken er ivaretatt.
- 1.3 punkt 1 – må være mer konkret om hva som tillates. Ta utgangspunkt i det i kursiv under (hentet fra forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2031):

Bolig - frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger med inntil to sekundærleiligheter og tomannsboliger med to likeverdige leiligheter. En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner i samme bygningskropp som eneboligen. Sekundærleilighetene sitt samlede bruksareal kan ikke overstige 50% av boligens samlede bruksareal.

Bolig - konsentrert småhusbebyggelse er tre- og firemannsboliger, sammenkjedede eneboliger og rekkehus. Denne bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnytting er vedtatt i eldre reguleringsplaner.

- 1.3 punkt 2 – BYA 35 % avviker fra kommuneplan. Valgte % må begrunnes særskilt.
- 1.4 punkt 1 – må være mer konkret om hva som tillates. Se 1.3 punkt 1 over.
- 1.4 punkt 2 – BYA 50 % avviker fra kommuneplan. Valgte % må begrunnes særskilt.
- 1.4 punkt 6 – fjern overflødig punkt
- 1.4 – Legg til et punkt: her må situasjonsplanen vise hele området.
- 1.8 – Må endres. Ta utgangspunkt i §9-5 i kommuneplan
- 2.1 – Må fremkomme hva som er tiltenkt privat og offentlig vei
- 2.6 – Må vurdere om denne må justeres
- 2.7 – En VA-plan vil vise dette. Eventuell oppdatering av bestemmelsen etter at det er utarbeidet en tilfredsstillende VA-plan
- 5.1 punkt 1 – andre setning endres til: *I dette området er det kun tillat med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring.*
- 5.1 punkt 2 – VA-plan må avklare hvor renseanlegg osv. skal etableres. Eventuell oppdatering av bestemmelsen etter at det er utarbeidet en tilfredsstillende VA-plan