

Nedre Frednes – PlanID 391

Endring i plankart og bestemmelser etter høring

Endringer i plankartet:

Forslag til endring	Kommentar
Samferdsel	
Avkjøring til KOMB2-4 flyttes til SGG1-3.	Dette for å øke trafiksikkerhet i område og redusere antall avkjørsler fra/til veggen Frednesøya.
Avkjørsel til KOMB5 justeres, slik at det samsvarer med eksisterende avkjørsel. Område KOMB5 reduseres tilsvarende.	Dette for å øke trafiksikkerhet i område og rette opp feil i plankartet.
Avkjørsel til område B fra Kulltangvegen flyttes nærmere rundkjøring i nord.	Dette for å redusere trafikkøkningen videre inn i Kulltangvegen.
Det reguleres inn fortau (SGS3) langs SVG2 mellom rundkjøring og bussholdeplass.	For å sikre forbindelse for myketrafikkanter fra bussholdeplass til GS nett.
Frisiktsoner tegnes inn.	Dette for å øke trafiksikkerhet i område.
Det legges inn vertikalnivå 3 – bru.	Plankartet på høring manglet regulering i ulike høydenivåer.
Formål «offentlig annen veggrunn – teknisk» legges inn 1,5m rundt rundkjøring (Rv36).	Jf. innspill fra Statens vegvesen
Det legges inn hensynssone H130 (sikringssone, veg). Sikringssone, veg får en bredde på 10m (på hver side av brukar).	Jf. innspill fra Statens vegvesen
Sjø og vassdrag	
VFV1-3 endres til ett område og utvides opp til VF1.	På grunn av vertikalnivå er det ikke lengre behov for å dele område i 3.
VS2 og SGG5 utgår og reguleres til VFV1.	Med hensyn til våtmarka og potensielle lokaliteter. Området er ikke kartlagt. Det er vurdert derfor å avgrense småbåthavn mot nord.
Småbåthavn VS1 deles opp i to områder (VS1-2).	
Hensynssone	
Det legges inn hensynssone H390 – krigsetterlatenskaper, samt eget avsnitt.	

Hensynssone H570 endres til H730.	Jf. innspill fra Fylkeskommune.
H320 oppdateres	Flomveger oppdateres i henhold til kotehøyder i terreng
Det legges inn hensynssone H390 med eget kartutsnitt	Dette for å sikre fare for krigsetterlatenskaper.
Byggegrense	
Byggegrense endres, slik at det sikres avstand til H560_4 og BAB1.	Byggegrense flyttes for å sikre tilstrekkelig avstand til rotsone og eksisterende trafo.
KOMB1 - Byggegrense mot Frednesbrua endres og flyttes inn mot øst.	På grunn av sikringssone på 10 m fra Frednesbrua.
Offentlig friområde	
Område B er redusert i henhold til hensynssonen H560_1 (bevaring naturmiljø). Områder GF3 økes slik at det følger den kartlagte hensynssone H560_1. Byggegrense ligger utenfor hensynssonen.	For å ivareta naturmiljø endres formål på B og GF3 slik at de følger den kartlagte hensynssone.
Noen av formål offentlig friområde (GF) slås sammen.	På grunn av vertikalt nivå endres formåls grensene, og det er hensiktsmessig å sammenslå noen av disse.
Arealformål	
BAB1-2 Annen bebyggelse og anlegg legges inn i plankartet	I samsvar med dagens situasjon.
Tekst	
Justeringer av tekst i plankartet, som følge av oppdateringer og retting av små feil.	

Endringer i bestemmelsene:

Forslag til endring	Kommentar
1 Generelt	
	Henvisning til plankart oppdateres med revidert dato. Betegnelse for arealformål oppdateres i henhold til plankart.
2 Fellesbestemmelser	
Dokumentasjonskrav	Suppleres med punkt «2.1.1 Kartlegging og tiltaksplan for håndtering av uønskede fremmedarter» – for å unngå spredning av uønskede, fremmede plantearter. Punkt 2.1.2 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak. Punkt 2.1.3 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak. Punkt 2.1.4 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak og kommunalteknikk. Bestemmelser suppleres med krav til tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler for å sikre nødvendig areal. Punkt 2.1.5 – suppleres med tekst fra punkt 2.3.3 og justeres etter kommentar fra byggesak. Punkt 2.1.6 – nytt krav som følge av ny kunnskap om krigsetterlatenskaper. Bestemmelser endres etter begrenset høring for å sikre samsvar med andre planer med tilsvarende problemstilling. Punkt 2.1.6 «Tiltaksplan for forurensede masser» ivaretas av annen forskrift. Punkt 2.1.7 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak. Punkt 2.1.8 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak. Punkt suppleres med bestemmelser for å sikre konsekvensutredning for flom og stormflo, da det foreløpig foreligger ingen informasjon om utforming av småbåthavn. Punkt 2.1.9 – nytt krav etter innspill fra Lede AS (tidligere Skagerak Nett).
Miljøforhold	Punkt 2.2.1 – endres etter ny veileder og i samsvar med tilbakemelding fra Miljørettet helsevern. Punkt 2.2.2 – endres etter ny veileder og i samsvar med tilbakemelding fra Miljørettet helsevern. Punkt 2.2.3 – endres etter tilbakemelding fra miljørådgiver. Punkt 2.2.4 – nytt krav etter innspill fra Kystverket.
Samfunnssikkerhet og beredskap	Punkt 2.3.1 – nytt krav som følge av ny kunnskap om krigsetterlatenskaper. Bestemmelser endres etter begrenset høring etter tilbakemelding fra byggesak. Punkt 2.3.3 – bestemmelser flyttes til dokumentasjonskrav punkt 2.1.5.
Automatisk fredete kulturminner – meldeplikt	Punkt 2.4 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak.

Energibruk i bygg	Punkt 2.4 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra Lede AS (tidligere Skagerak Nett).
3 Reguleringsformål	
Arealbruk	<p>Punkt 3.1.1 – verksted og marina fjernes fra KOMB1, slik at det blir samsvar med plankart. Setning om fellesfunksjoner endres etter innspill for å øke forståelsen.</p> <p>Punkt 3.1.3 – BYA for område B endres slik at det samsvarer med mulighetsstudien, og sikrer at utnyttelse ikke går på bekostning av bokvalitet og kvaliteter på bakkenivå.</p> <p>Punkt 3.1.4 – Suppleres med krav som orientering, sprang og sideforskyvning av bebyggelsen i KOM1-5. Dette for å sikre helhetlig utvikling langs elva.</p> <p>Punkt 3.1.4 tabell område B – alle høydene suppleres med etasjer. Bestemmelser suppleres med fortrinnsvis bruk av tremateriale. Noen setninger presiseres/endres for å øke forståelsen. område KOMB1 – små justeringer for å sikre samsvar i tabellen område KOMB2 – små justeringer for å sikre samsvar i tabellen område KOMB3 – krav til lamellbygg fjernes slik at bygningsmassen kan endres for å ivareta støykrav. Krav om pulttak fjernes, da dette ivaretas av forskrift. Små justeringer for å sikre samsvar i tabellen. område KOMB4 – krav til lamellbygg fjernes slik at bygningsmassen kan endres for å ivareta støykrav. Små justeringer for å sikre samsvar i tabellen område KOMB5 – små justeringer for å sikre samsvar i tabellen</p> <p>Punkt 3.1.5 – ordlyden endres etter tilbakemelding fra byggesak. Punkt suppleres med setning om foretrukket adkomst for område B, for å øke trafiksikkerhet.</p> <p>Punkt 3.1.6 – krav om lekeplass justeres og presiseres. Lekeplasser er ikke sikret i plankart og det er viktig å at funksjonskrav, krav til størrelse, avstandskrav og kvalitetene på lekeplassene kommer tydelig fram i bestemmelser.</p> <p>Punkt 3.1.8 – siste setning fjernes, da dette blir ivaretatt i utomhusplan/teknisk plan.</p> <p>Punkt 3.1.9 – setning om søknad fjernes, da dette blir ivaretatt i utomhusplan/teknisk plan.</p> <p>Punkt 3.1.10 – nytt punkt, i samsvar med plankart.</p>
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	<p>Punkt 3.2.1 – små justeringer i henhold til plankart.</p> <p>Punkt 3.2.2. – justering etter tilbakemelding fra Kommunalteknikk.</p> <p>Punkt 3.2.3. – justering etter tilbakemelding fra Kommunalteknikk.</p> <p>Punkt 3.2.4. – justering etter tilbakemelding fra Kommunalteknikk. Punkt suppleres med krav til adkomst som følge av reduksjon i antall avkjørsler fra veggen Frednesøya.</p> <p>Punkt 3.2.5. – justering etter tilbakemelding fra Kommunalteknikk. Bredde på minimum 10 meter skal gjelde for hele promenaden.</p>

	<p>Setning om 6,5 meter bredde fjernes. Det presiseres med veileder for opparbeiding av promenade.</p> <p>Punkt 3.2.6. – justering etter tilbakemelding fra Kommunalteknikk</p> <p>Punkt 3.2.7. – justering etter tilbakemelding fra Statens vegvesen.</p>
Grønnstruktur	<p>Punkt 3.3.1 – justeringer for å sikre samsvar med plankart. Setning om bevaring av trær flyttes til punkt 4.6. Små justering etter tilbakemelding fra byggesak.</p>
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	<p>Punkt 3.4.1 - justering for å sikre samsvar med plankart</p> <p>Punkt 3.4.2. justeringer for å sikre samsvar med plankart. Presisering som tillater utbygging i etapper. Nytt krav om tiltak i vassdraget som sikrer at det skal foreligge tillatelse til etablering etter Havne- og farvannsloven. Setning om tillatelse fra Kystverket fjernes derfor.</p> <p>Punkt 3.4.3 - justeres for å sikre samsvar med plankart</p>
4 Hensynssoner	
Sikringsone	<p>4.1 – nytt punkt i henholdt til plankart og tilbakemelding fra Statens vegvesen.</p>
Krigsetterlatenskaper	<p>4.5 – nytt krav som følge av ny kunnskap om krigsetterlatenskaper. Bestemmelser endres etter begrenset høring for å sikre samsvar med andre planen med tilsvarende problemstilling.</p>
Hensynssone bevaring naturmiljø	<p>4.6 – punkt suppleres med krav om hensyn til rotsone og inngjerding i anleggsperioden. Krav flyttes fra punkt 3.3.1</p>
Hensynssone båndlegging kulturminne	<p>4.7 – justering for å sikre samsvar med plankart. Teksten endret etter innspill fra Fylkeskommune.</p>
5 Rekkefølgebestemmelser	
	<p>Nytt rekkefølgekrav som sikrer nødvendig sikringstiltak angående krigsetterlatenskaper og eventuelle stabilitetsforebyggende tiltak før tiltak igangsettes.</p> <p>Nytt rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av fortau o_SF1 foran KOMB4-5.</p> <p>Nytt rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av fortau o_SGS3 fra bussholdeplass til rundkjøring/GS veg foran område B.</p> <p>Små endringer slik at det blir samsvar med øvrig punkter i bestemmelser.</p>