

Kolvehagen 2023

SPINN

Kalvehagen reguleringsplan

Utarbeidelse av ny reguleringsplan for deler av Midtvågen i Tingvoll kommune, nærmere bestemt Kalvehagen med omkringliggende nærområde. Det skal legges til rette for etablering av habiliteringsboliger i Kalvehagen (Gnr./Bnr. 81/135).

Hovedendringer fra eks. Plan 2007001 Midtvågen:

- Friområde (Grn./Bnr. 81/135) endres til bolig / tjenesteyting (B/T)
- Erstatningsareal og tiltak for barn og unge søkes tilrettelagt i felt O1.
- Rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg langs Vågbøvegen
- Overflateparkering i felt BF2 (jf. tidl. reguleringsplan) vurderes
- Hensynssone for bevaring av krigsminner

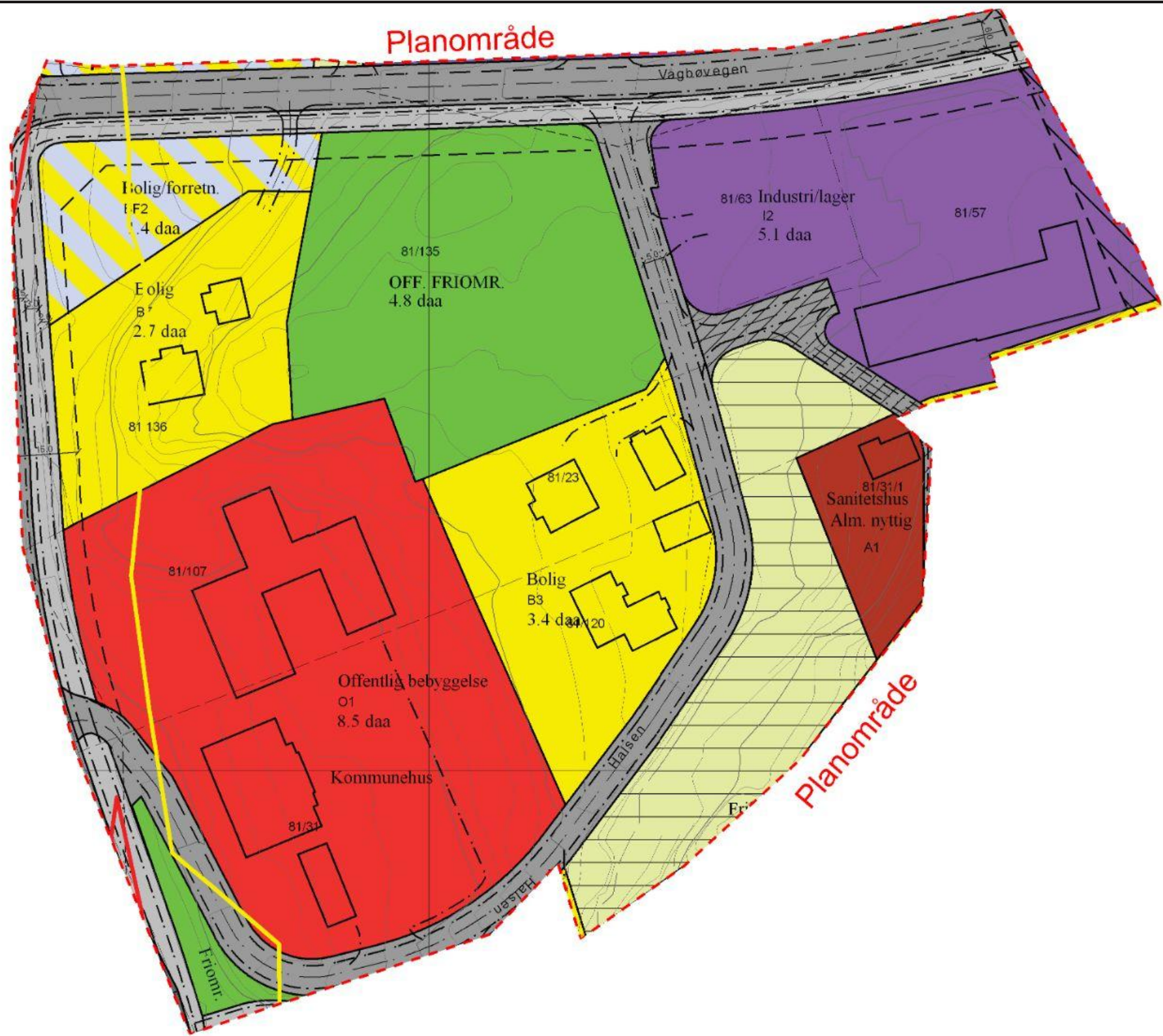
Plan 1560-20230001

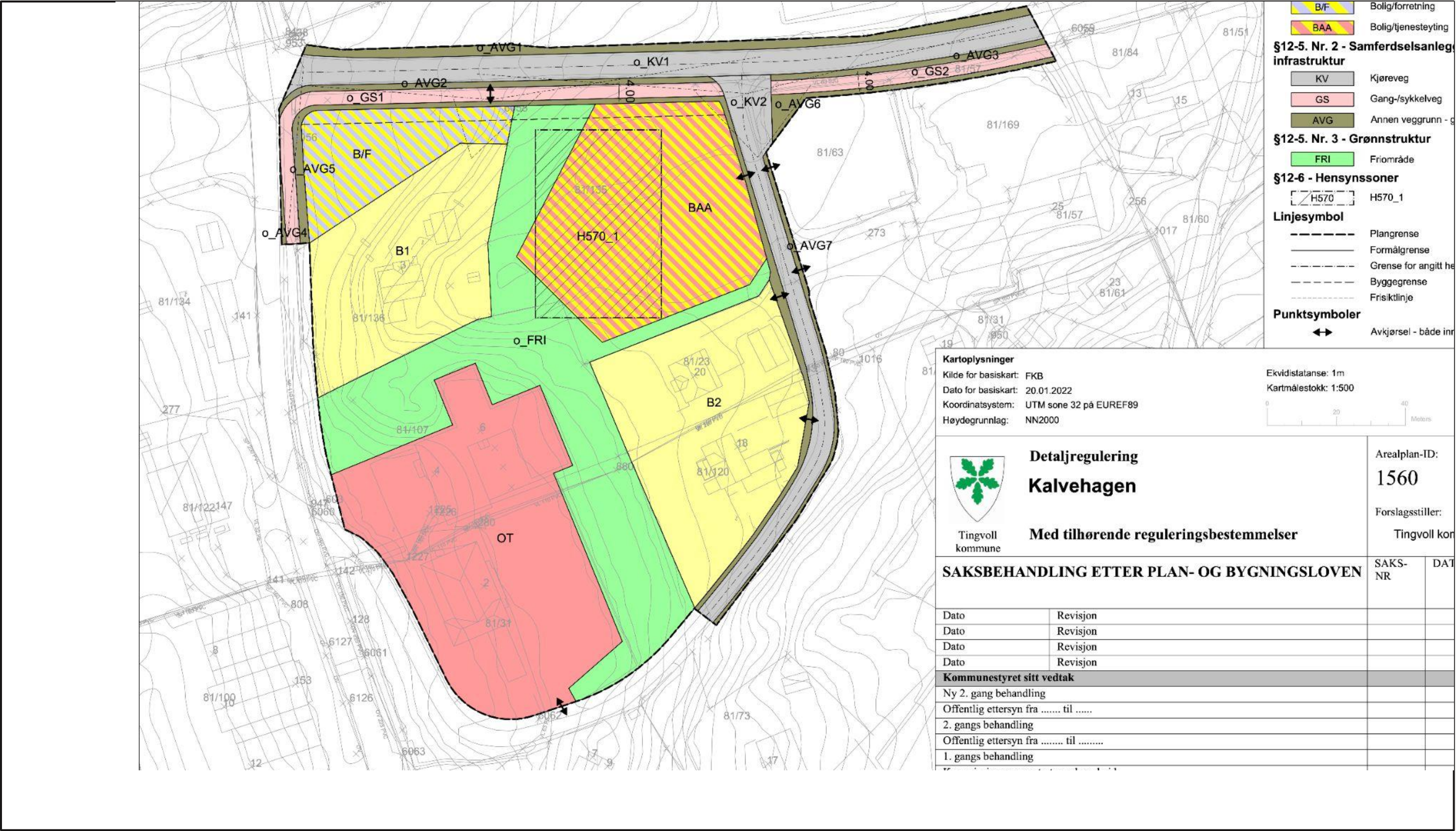
Forslagsstiller Tingvoll kommune ønsker å bygge 10 kommunale habiliteringsboliger i form av 9 faste boenheter og avlastningsbolig samt fellesareal og base. Boligene skal ha gode og tilrettelagte uteoppholdsareal og nødvendig areal for sykkel- og biloppstillingsplasser. Denne delen av planområdet er per i dag regulert til offentlig friområde. Tomta er valgt på bakgrunn av en forutgående mulighetsstudie som vurderte ulike tilgjengelige lokaliteter for boligene (til sammen 5) på Tingvoll. Kalvehagen er valgt på bakgrunn av at tomta har nok tilgjengelig areal for utbygging i én etasje, lite terrengfall egnet for universell utforming og mulighet for god bokvalitet. Av utfordringer nevnes eksisterende planstatus som friområde, bunkeranlegg med bevaringsinteresser og manglende vann- og krafttilknytning. Samtidig som planen skal tilrettelegge for bygging av habiliteringsboliger skal den hensynta viktige samfunnsinteresser som barn- og unges oppvekstvilkår, universell utforming, bevaring av kulturminner, naturmangfold, sikkerhet m.m.

Det er **tre hensyn som er spesielt sentrale:**

- Erstatningsareal for offentlig friområde
- Bevaring av kulturminne, eksisterende bunkeranlegg
- Trafikk og forholdet til omkringliggende vegsystem







Utkast til illustrasjonsplan



AVGRENSING PLANLAGT GANGVEI LANGS VÅGBØVEGEN

STIPULERT BYGGEGRENSE

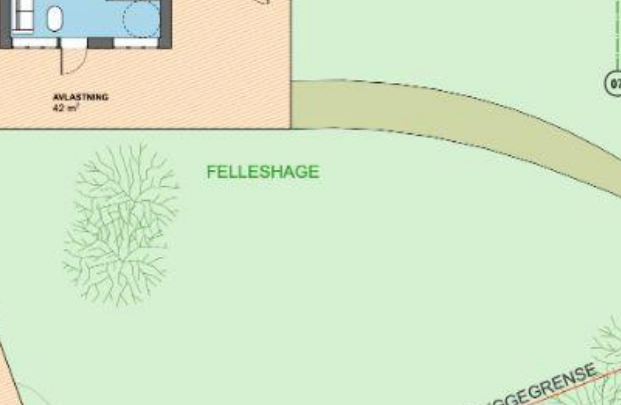
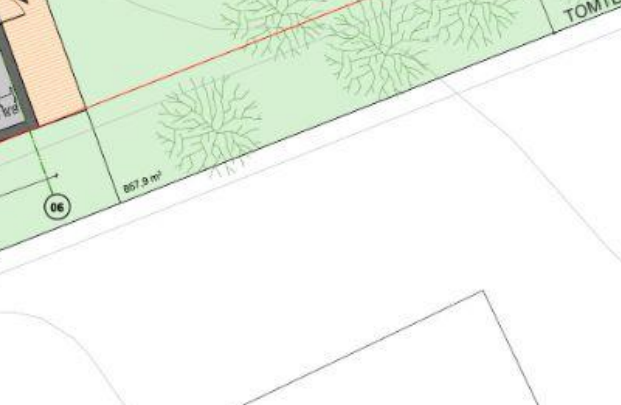
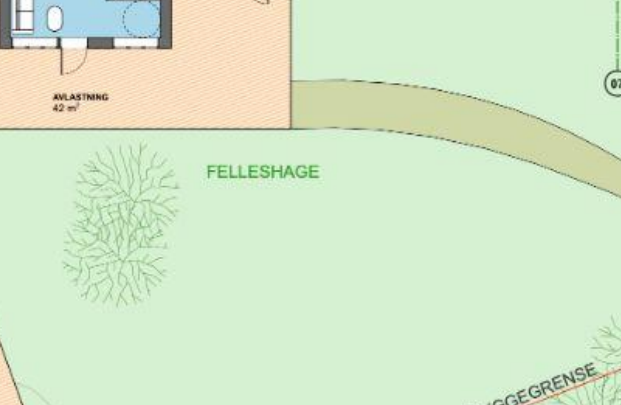
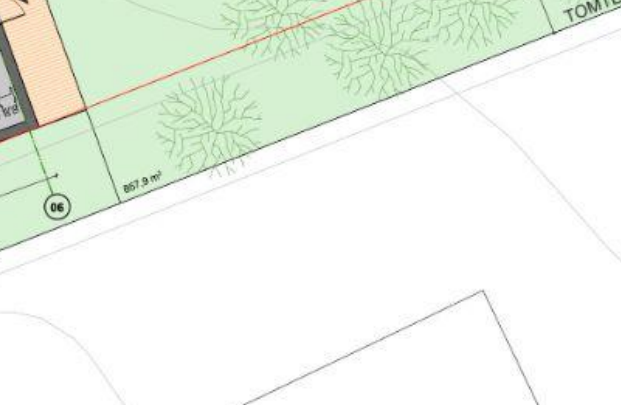
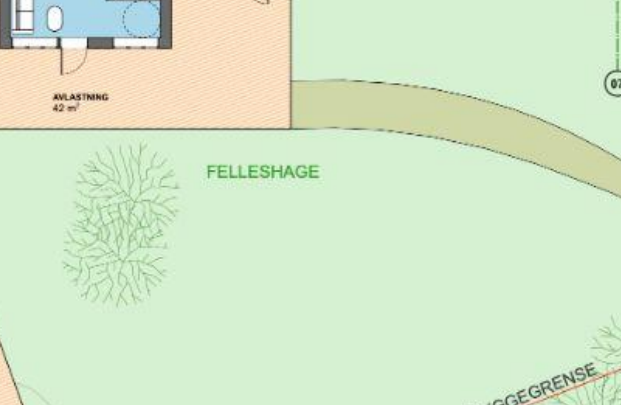
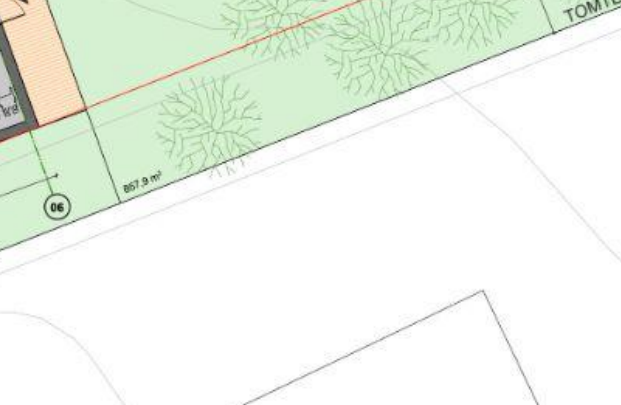
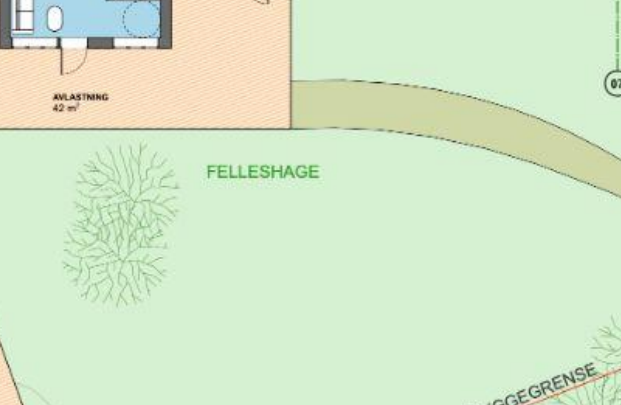
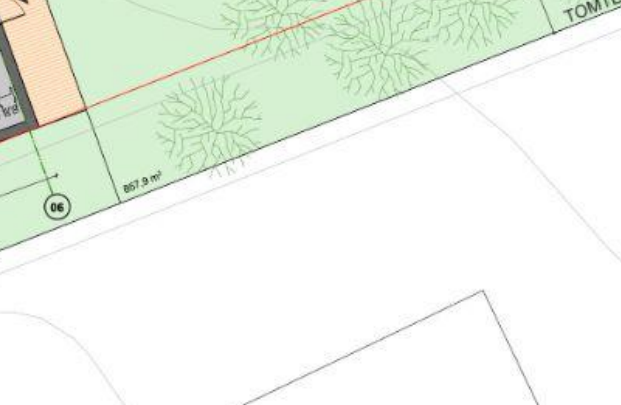
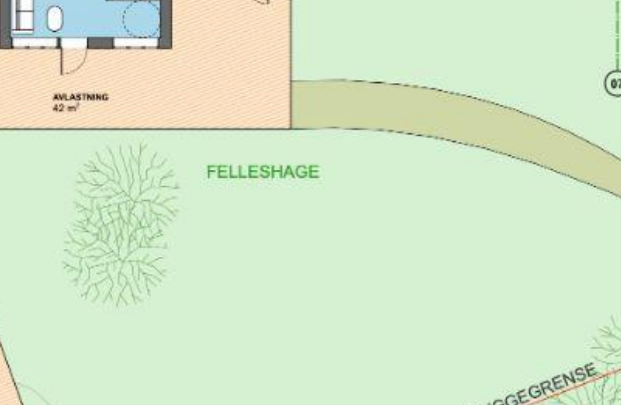
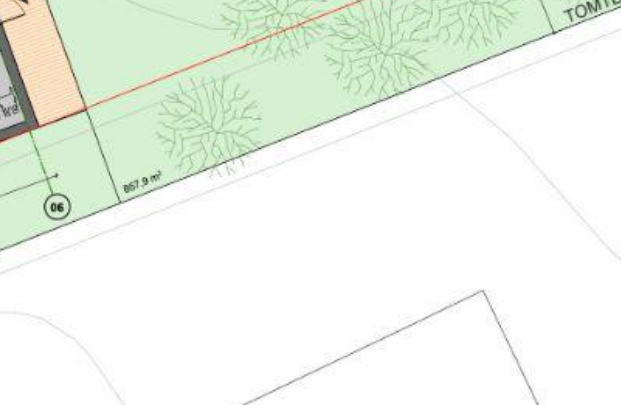
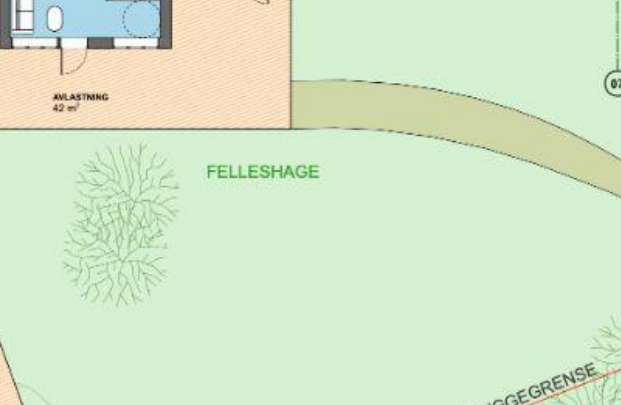
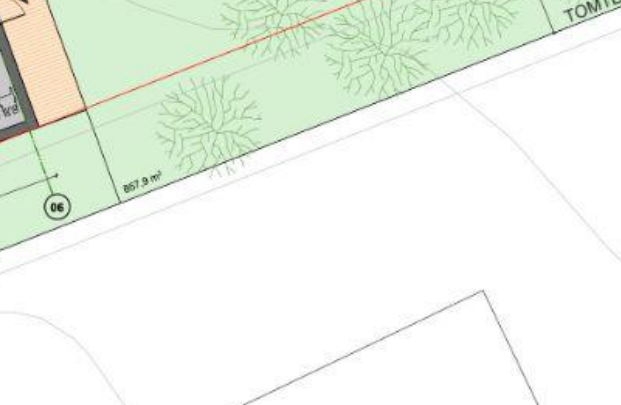
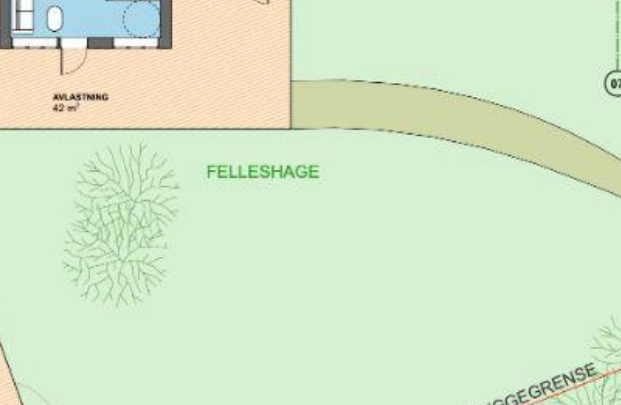
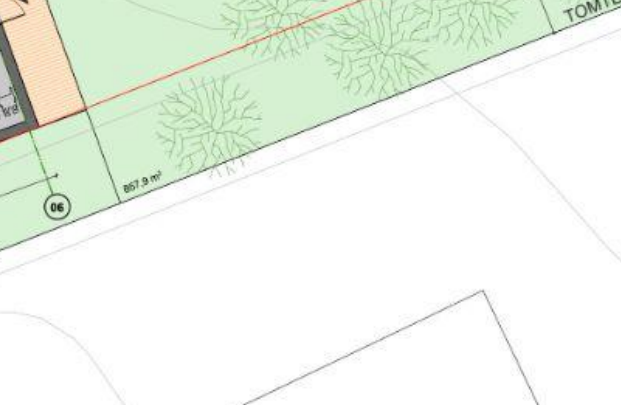
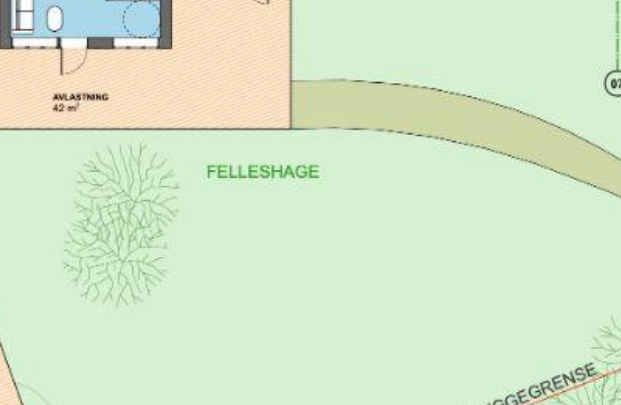
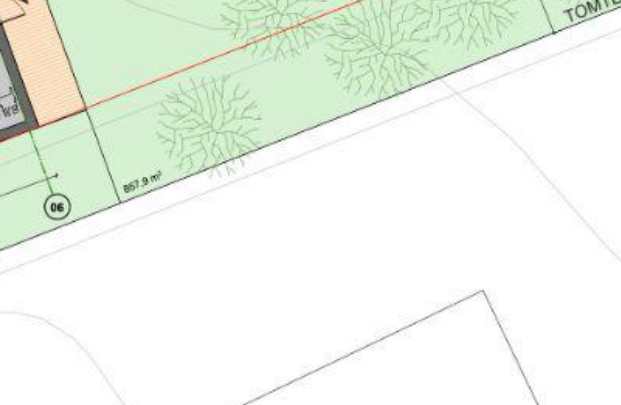
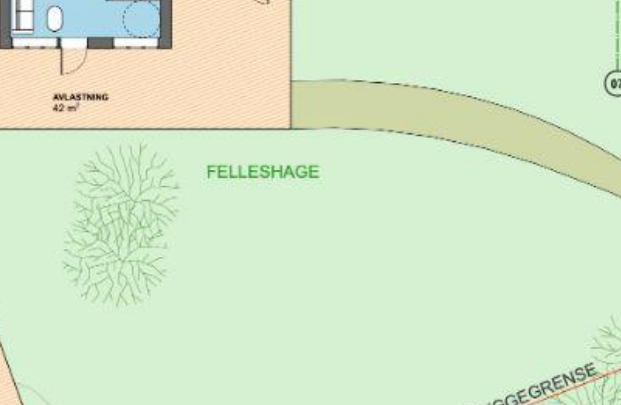
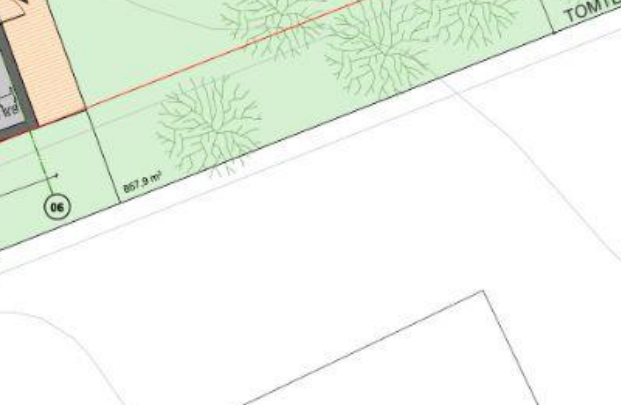
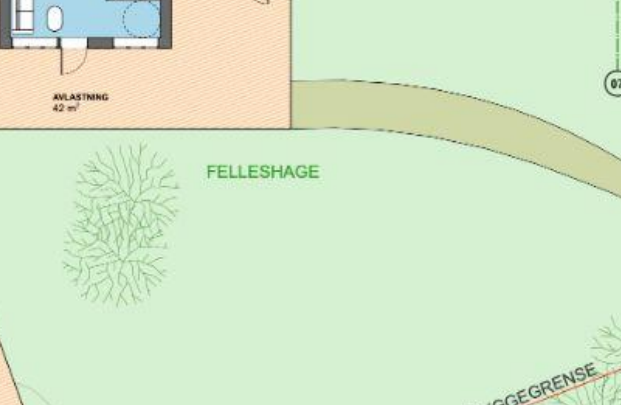
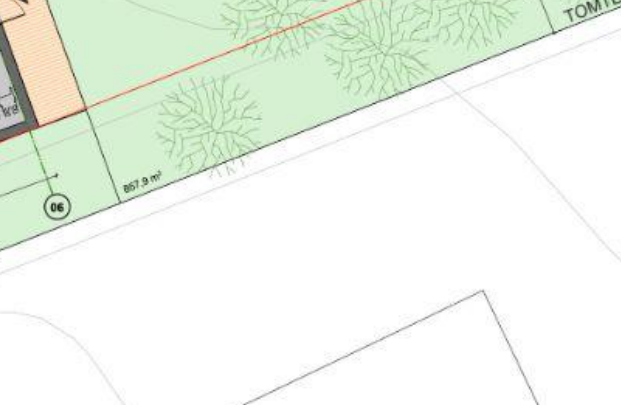
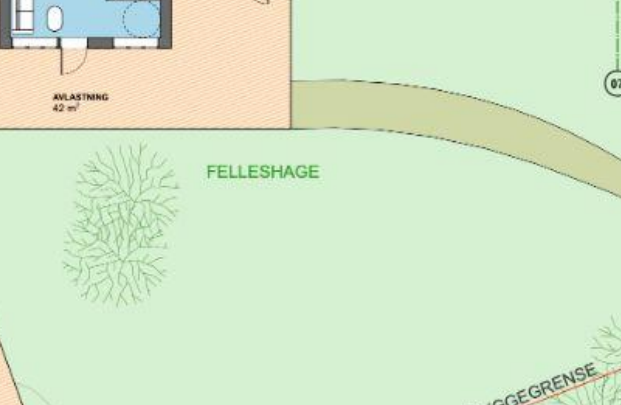
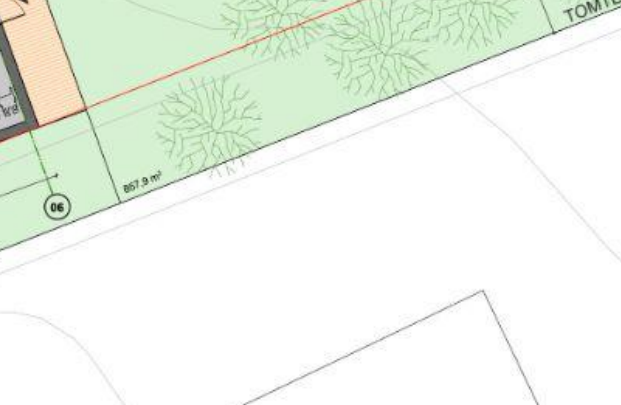
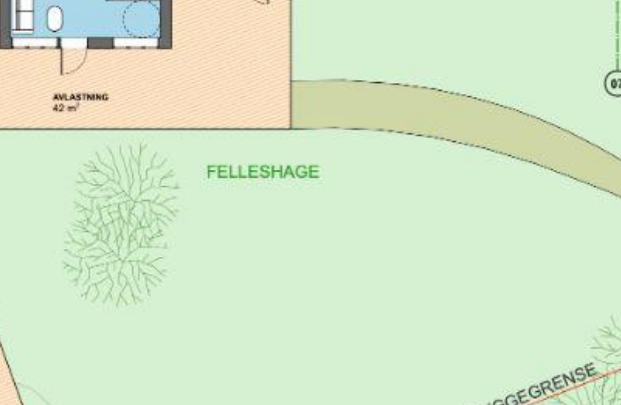
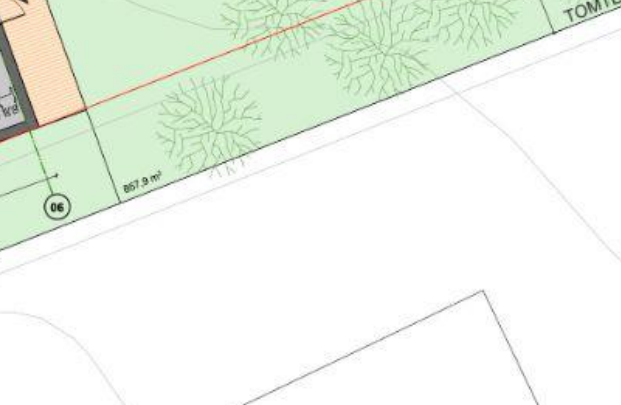
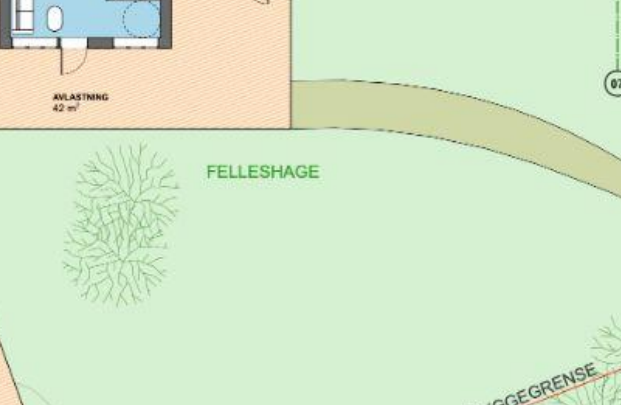
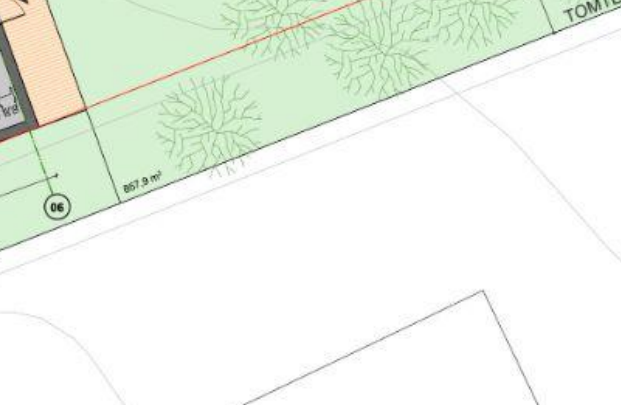
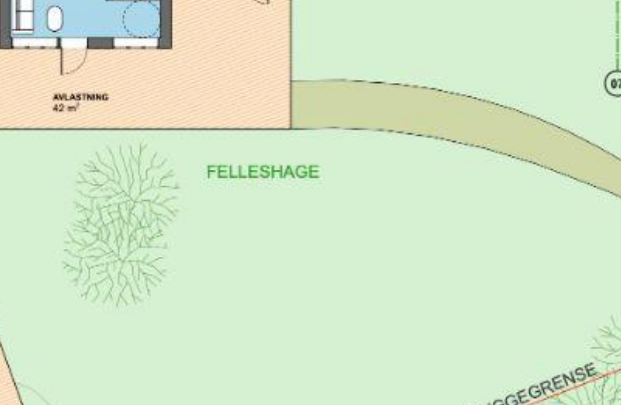
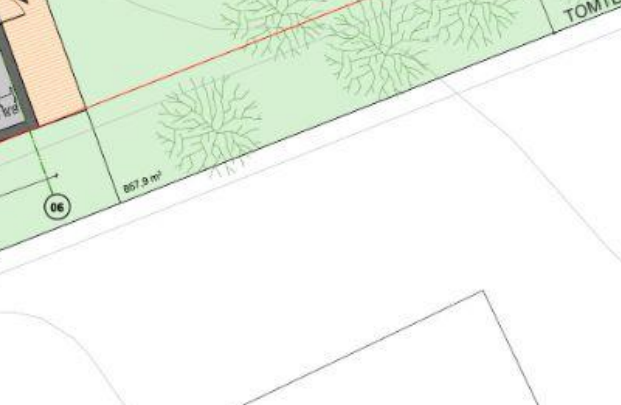
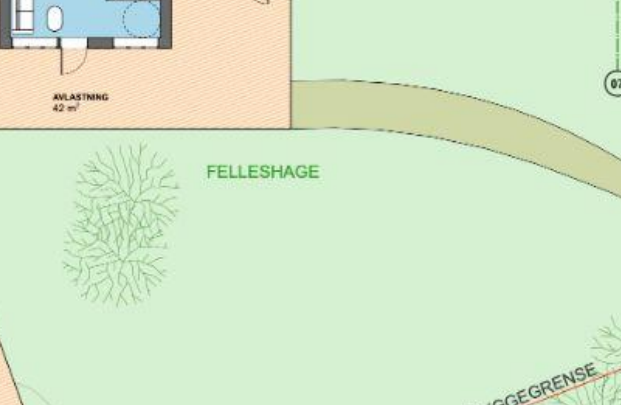
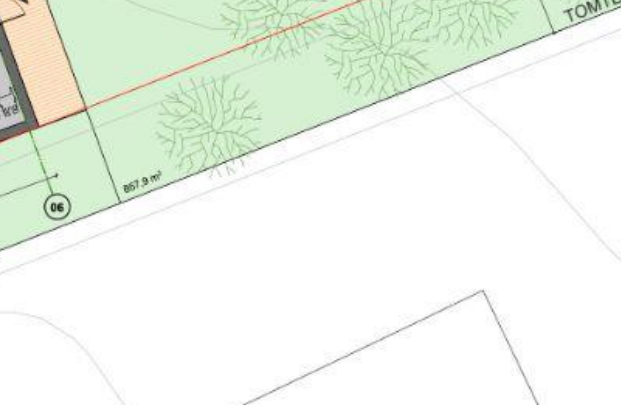
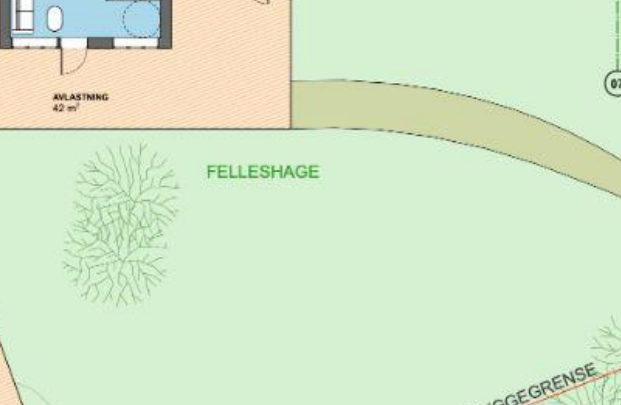
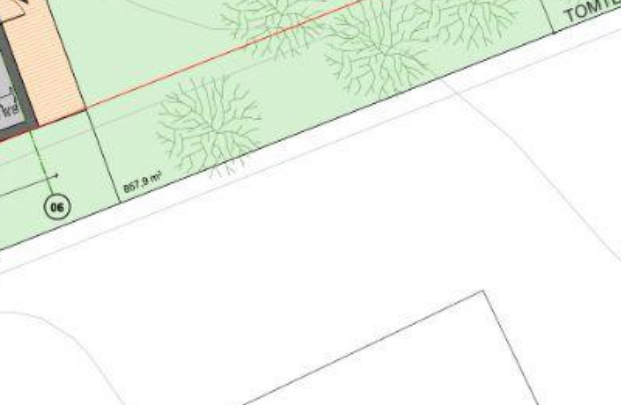
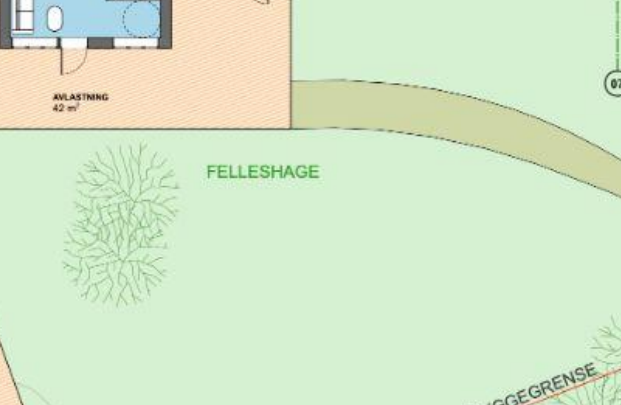
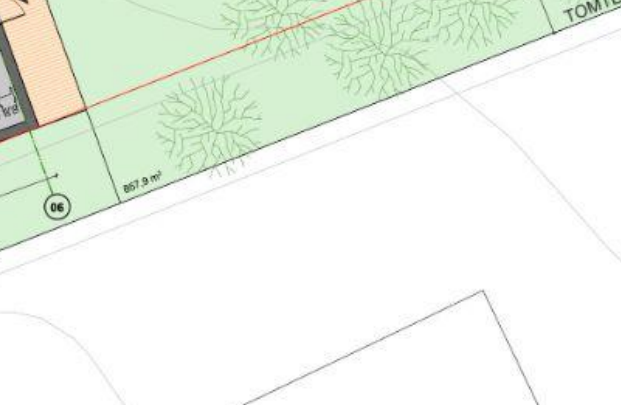
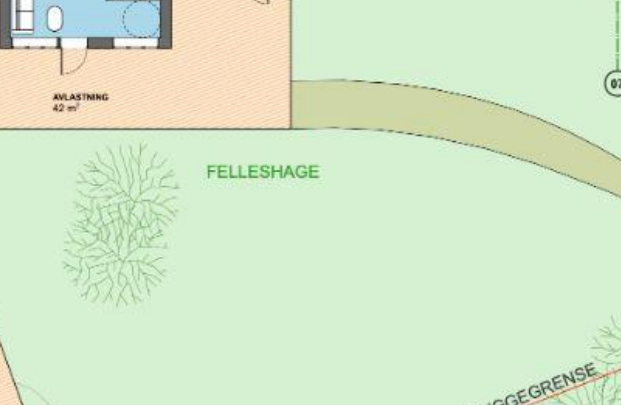
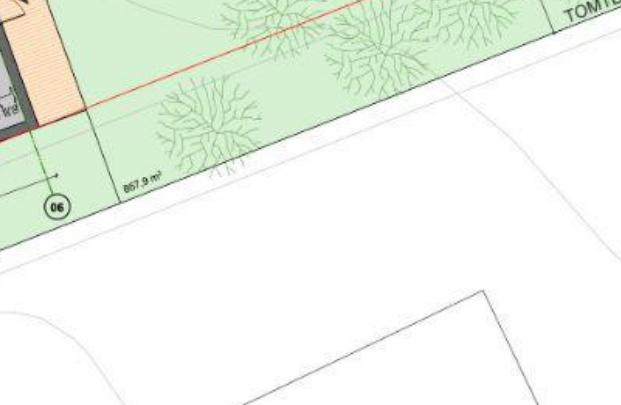
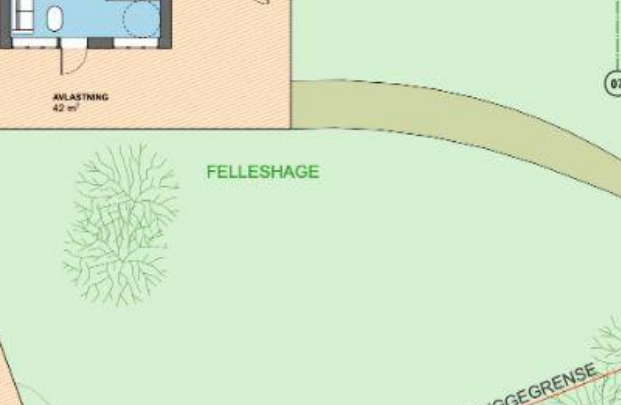
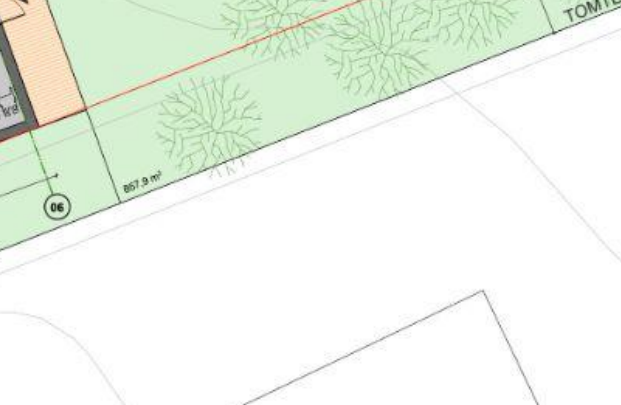
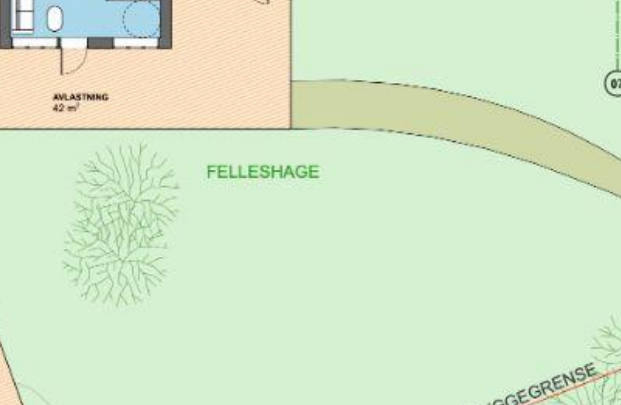
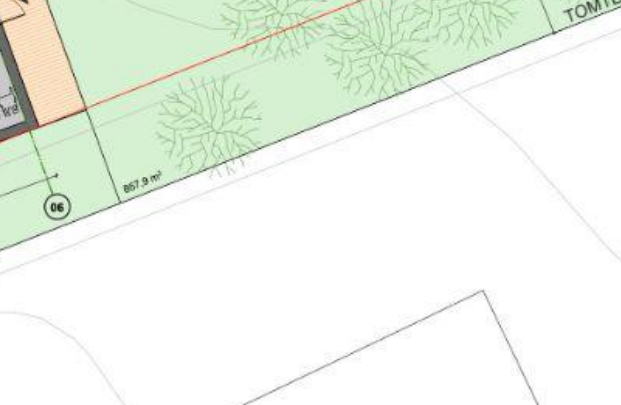
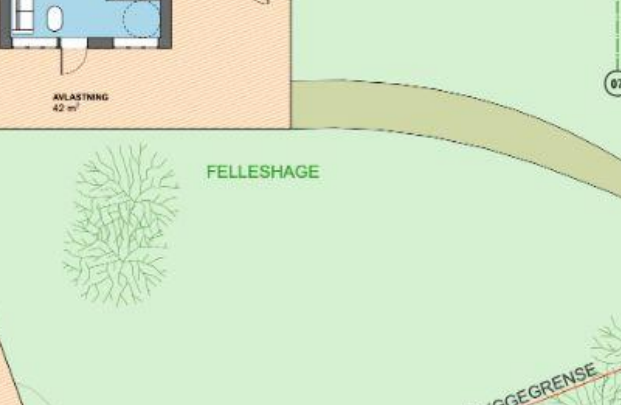
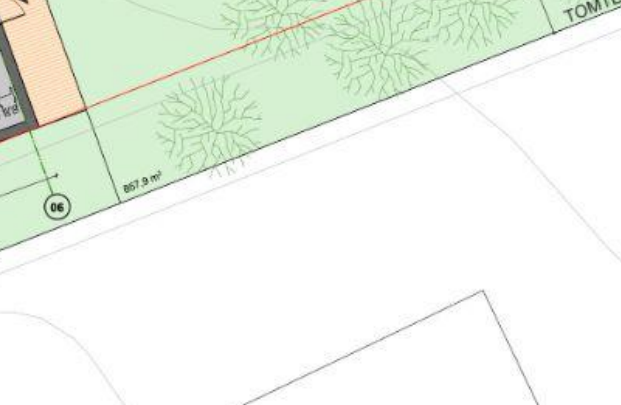
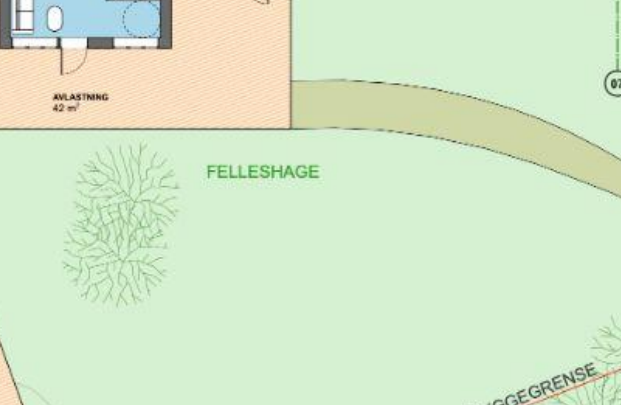
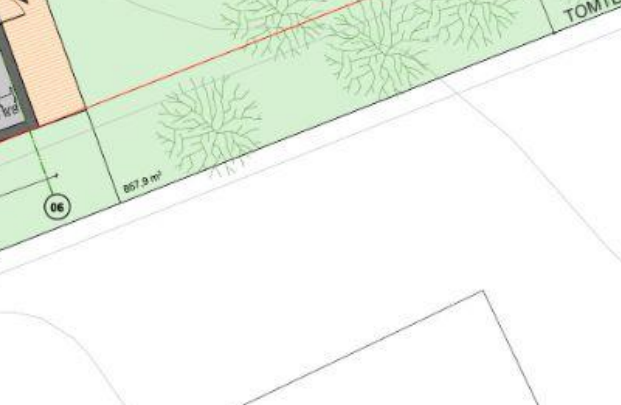
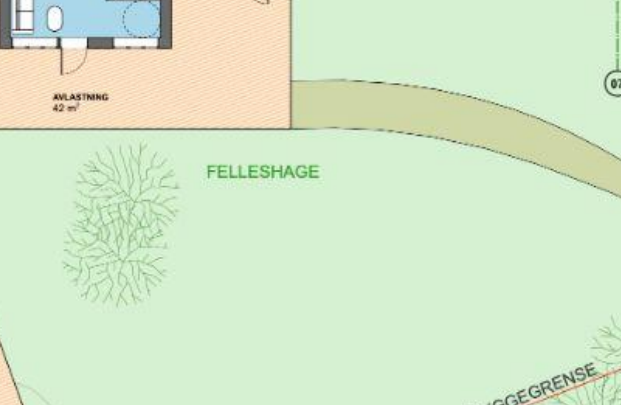
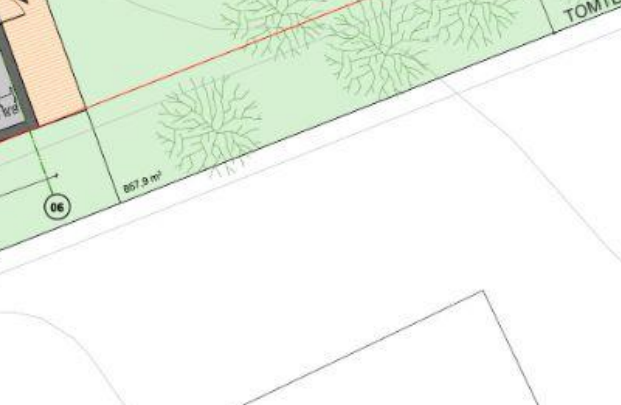
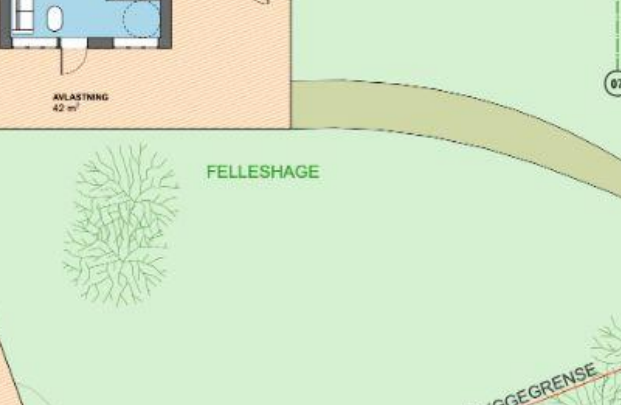
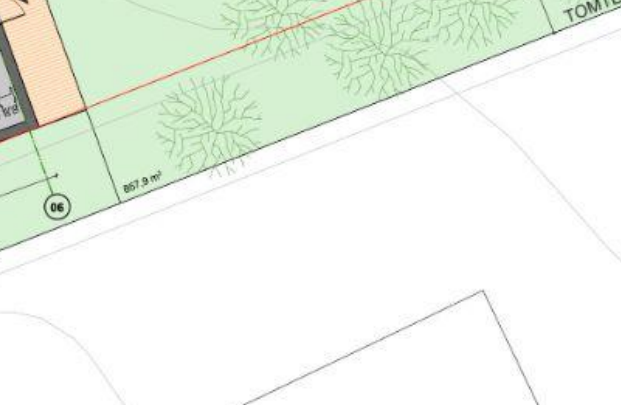
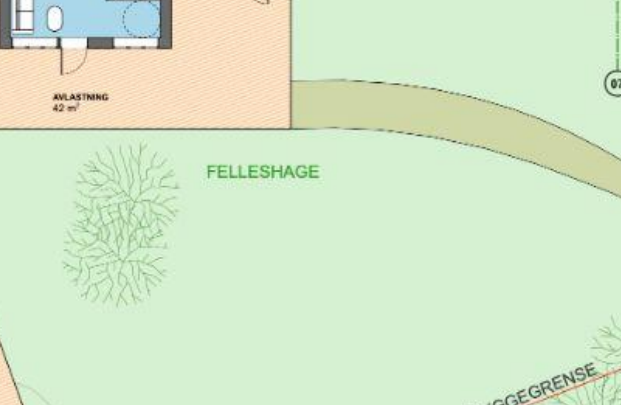
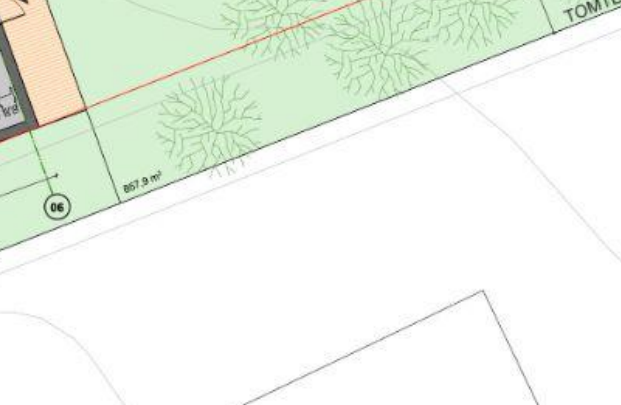
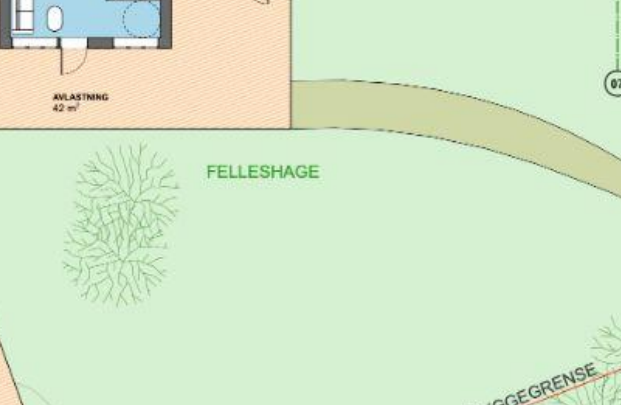
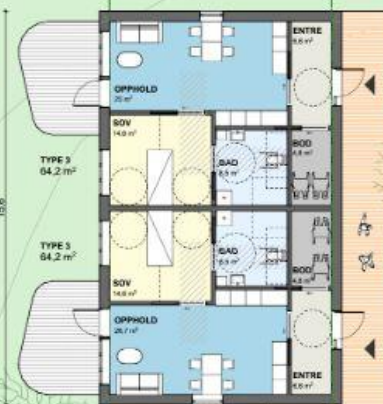
WINDVÅGVEGEN

FELLESHAGE

STIPULERT BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

UTSIKTPASS
BALPASS



Bevaring av krigsminner

Innspill til konkrete reguleringsplanbestemmelser relatert til bevaring og tilgjengeliggjøring ble vurdert i møtet. Plankonsulent (referent) og forslagsstiller tar dette til etterretning, og vil innarbeide prinsippene i planforslaget så langt det lar seg gjøre til planen legges ut på offentlig ettersyn:

- 1) Det er et ønske om **å bevare påvist bunker** som et materielt tidsminne fra 2. verdenskrig.
- 2) Bunkeranlegget er ikke et automatisk fredet kulturminne.
- 3) En generell bestemmelse om at påvisning av kulturminner skal meldes inn er vanlig. Her kan imidlertid bestemmelsen omhandle ikke påviste krigsminner under bakken ettersom freda kulturminner ansees som kartlagt og ikke er påvist. Meldeplikten for automatisk freda kulturminner gjelder.
- 4) **Hensynssone for bevaring** av påviste strukturer (krigsminner) er ønsket.
- 5) En mulighet er å etablere **bestemmelser for avstand til bebyggelse** og beplantning. Dette vil sikre landskapsrommet over bunkeren i tillegg til bunkeren i seg selv. Skjøtsel må være tillatt.
- 6) Et mulig **kompromiss** (dersom andre alternativer for plassering av bebyggelse ikke er mulig) er å kombinere tilgjengeliggjøring av bunkeranlegget med et nybygg som kun delvis oppføres over det. Dette kan f.eks. **løses ved at deler av bunkeranlegget synliggjøres og tilgjengeliggjøres langs planlagt friområde**, mens det tillates en tilbaketrukket bygning på toppen av dette.
- 7) Tilgjengeliggjøring mot et offentlig friareal eller en park er ønsket, og ansees som en robust strategi (jf. punkt 2.4) for sikring av objektet i fremtiden.
- 8) En plan uten bestemmelser for bevaring av krigsminner vil ikke være akseptabelt jf. forhåndsuttalelsen.



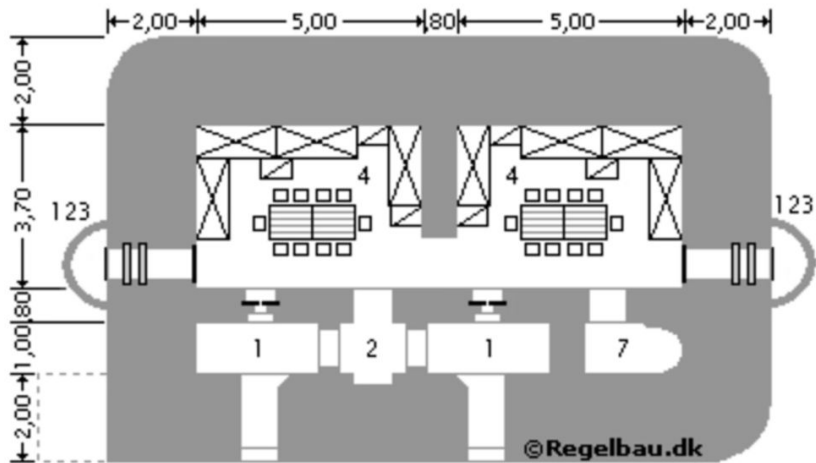
Figur 17: Tolkningen av påviste reflekterende flater (strukturer) i undergrunnen i Kalvehagen. De to vestre gridene (grid 1 og 2) kan vise deler av bunkeranlegget mens det østre trolig viser en kabel eller et lite rør.



Bunker “Regelbau 502”

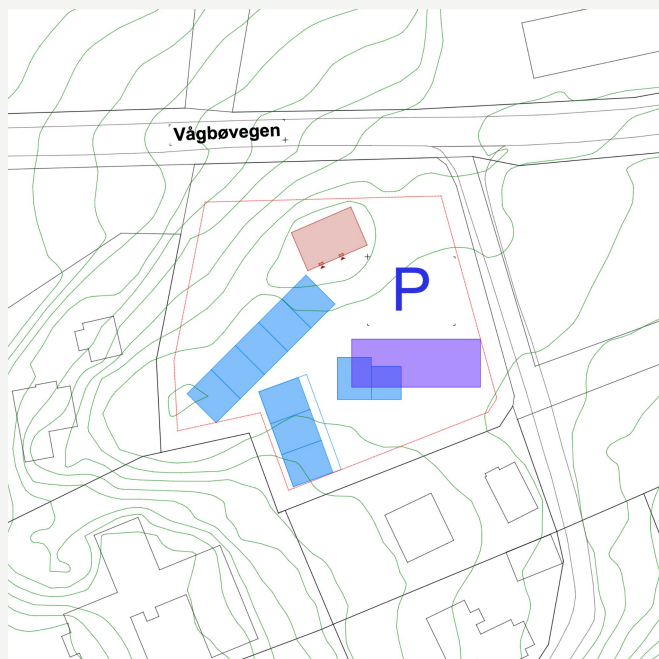


Fasade til bunker “Regelbau 502” i Pisz, Polen
Kilde: youtube.com/watch?v=FoWrfGIGA18

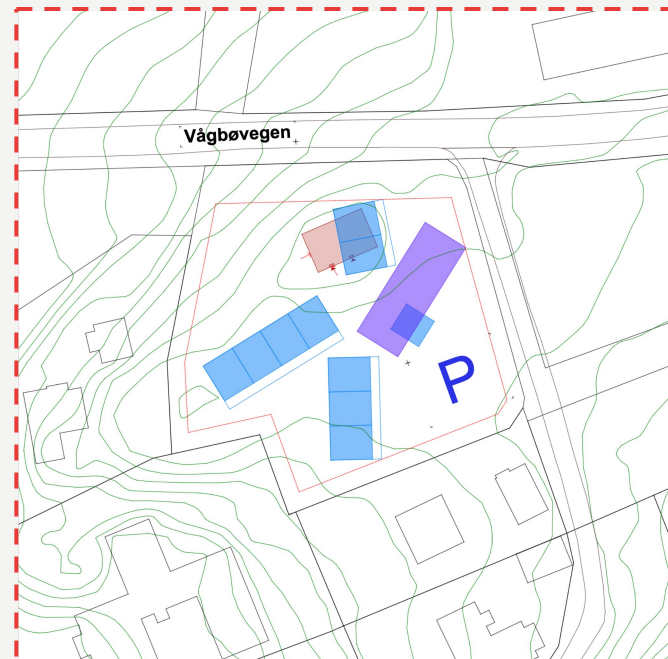


Rum	Tysk, Engelsk, Dansk
1	Kampfraum/Eingang, Combatroom/Entrance, Kamprum/Indgang
2	Gasschleuse, Gaslock, Gassluse
4	Bereitschaftsraum/Unterschlupf, Crew, Mandskabsrum
7	Offener Beobachter, Observation post, Observationspost
123	Notausgang/Sprengbrunnen, Emergency exit/Bursting well, Nødudgang/Sprængbrønd

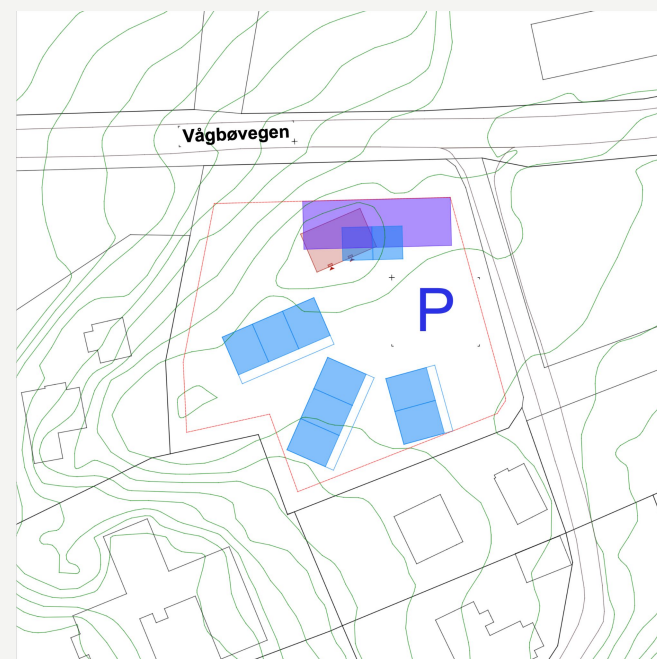
Standard plan til bunker “Regelbau 502”
Kilde: regelbau.dk/regelbau_visbunker.asp?id=6



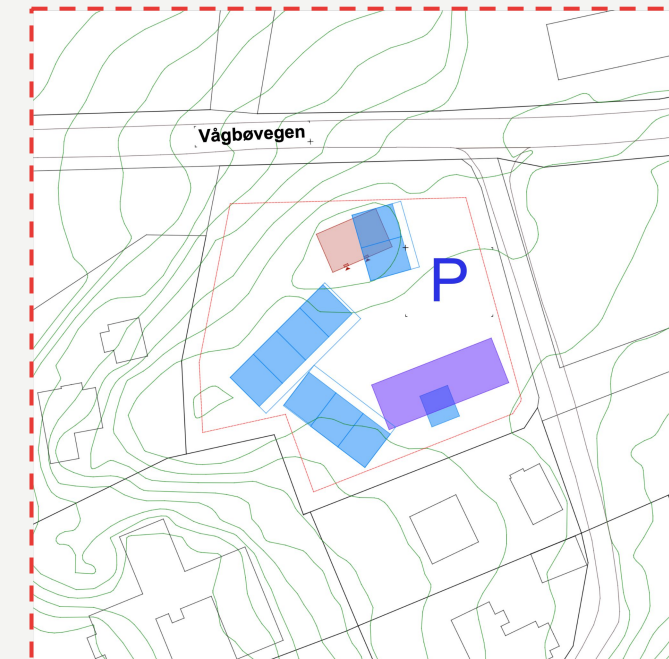
Alternativ 1: ikke på bunker



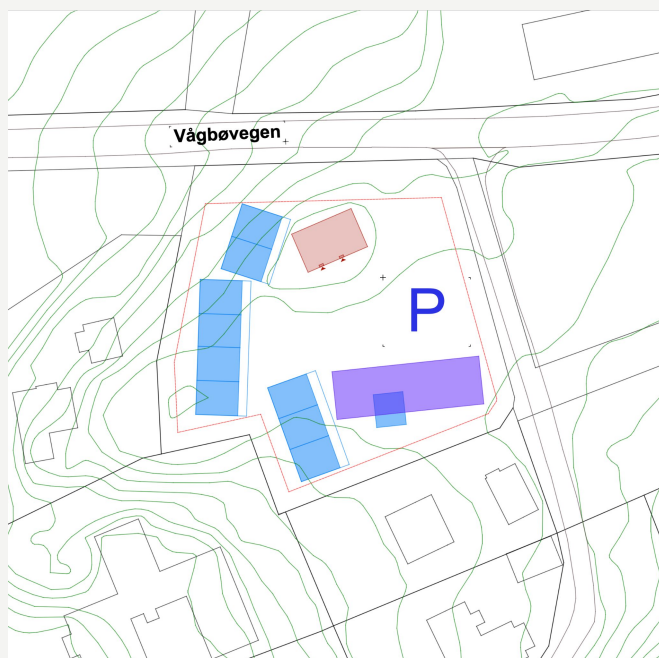
Alternativ 2: X-shape



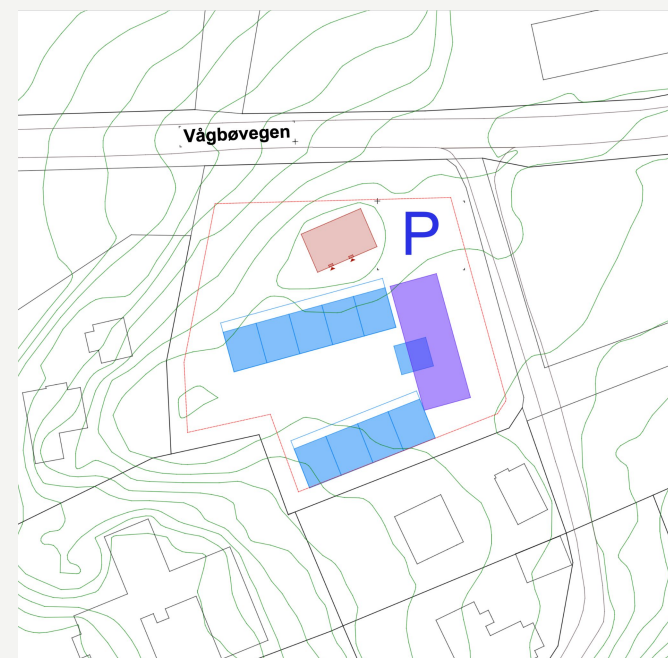
Alternativ 3: fordelt rundt P



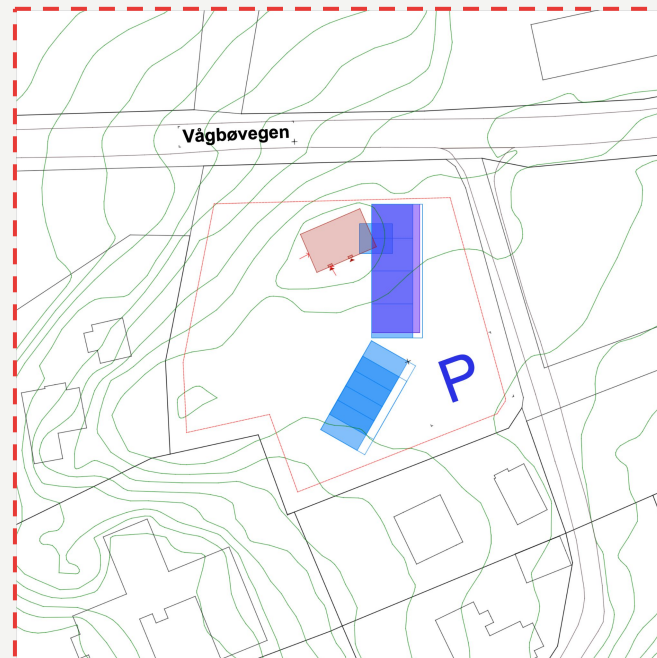
Alternativ 4: in line



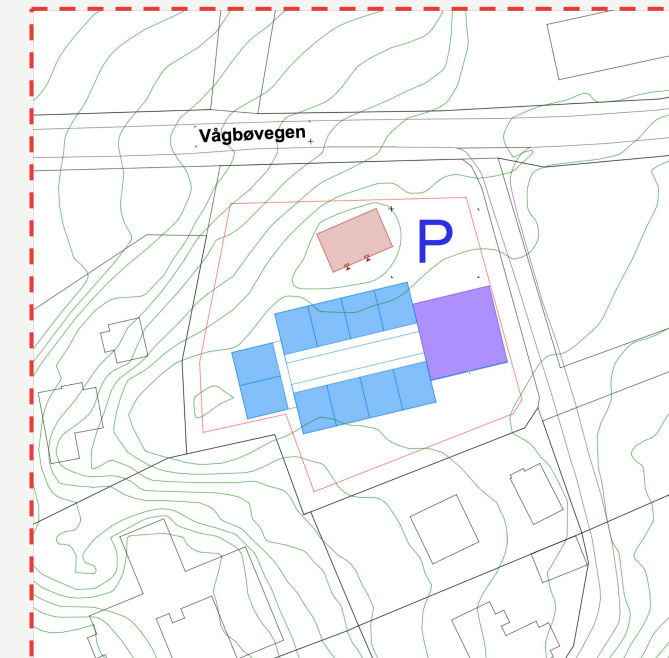
Alternativ 5: på skråning



Alternativ 6: U-form

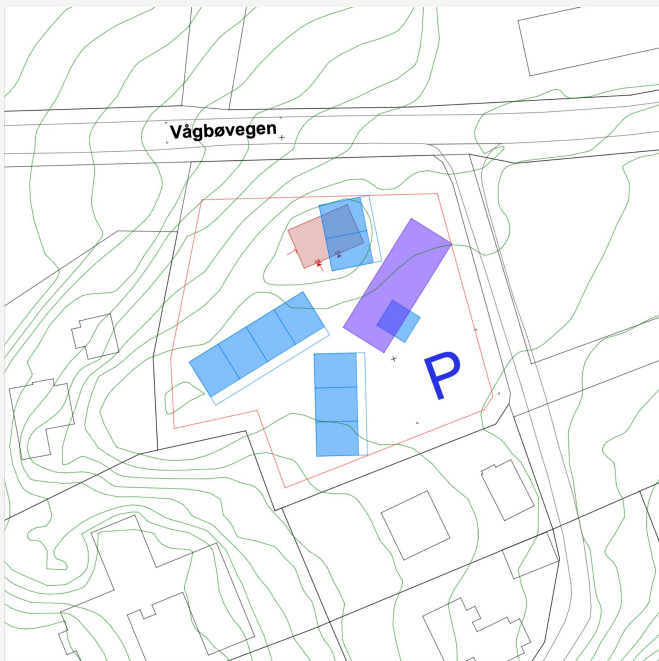


Alternativ 7: 2 etasjer stripe

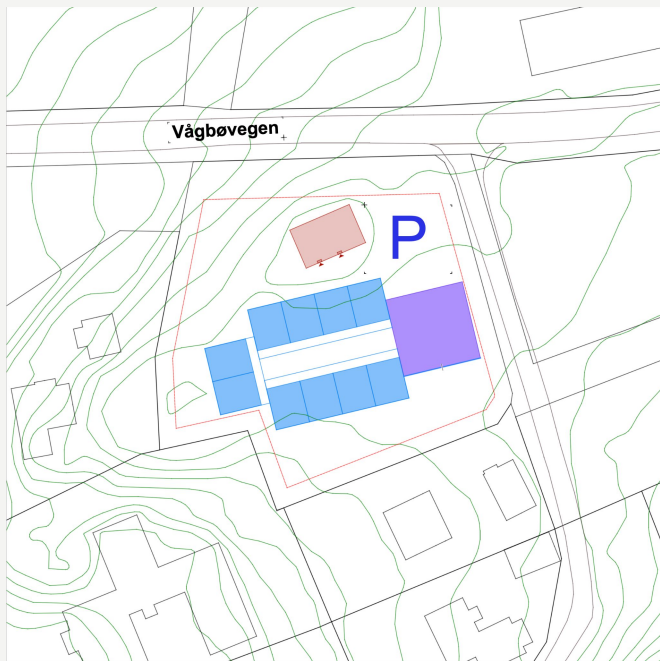


Alternativ 8: kompakt

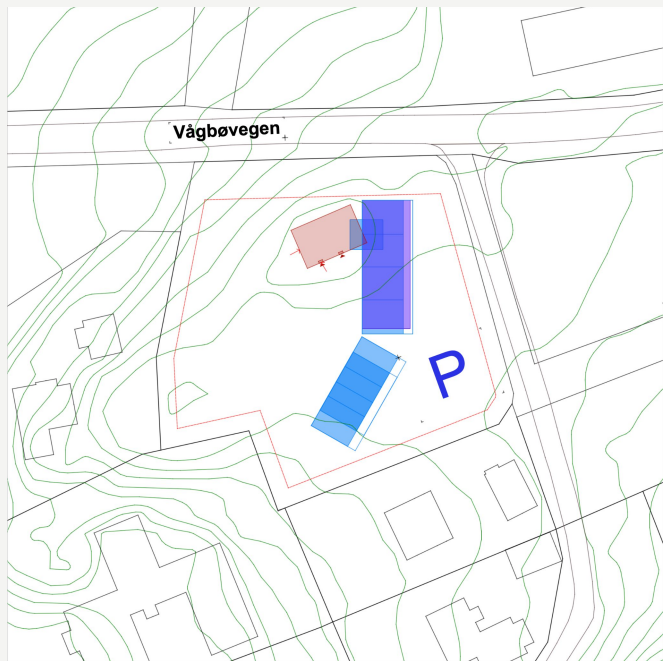
Alternativsvurdering



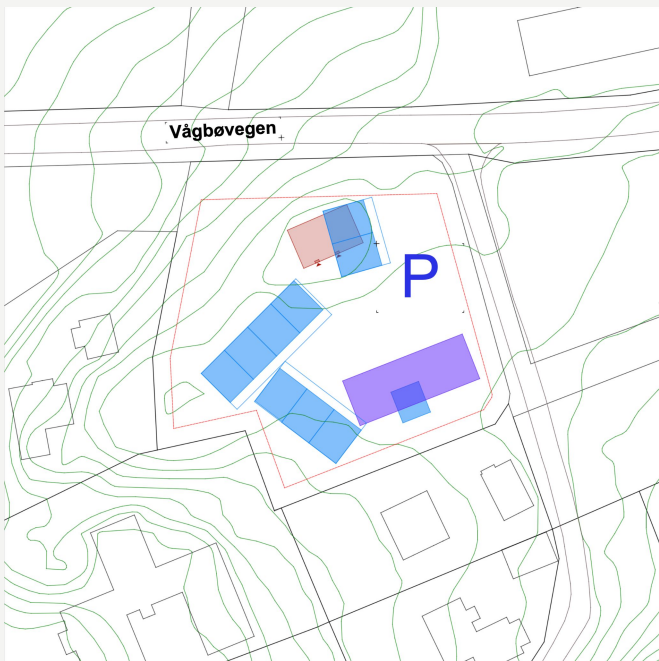
Alternativ 2: X-shape



Alternativ 8: kompakt



Alternativ 7: 2 etasjer stripe



Alternativ 4: Skisse 2 (valgt)

Pri	Kriterier	Alt. 2	Alt. 8	Alt. 7	Alt. 4
1	Bokvalitet (vestvendt, utsikt, privatliv)	2	1	3	3
2	Hensyn til offentlig friareal (ikke privatiserende)	2	1	2	2
2	Hensyn til bunkeranlegg	2	3	3	2
2	Universell utforming (alt på ett plan)	3	3	1	3
3	Avkjørsel og parkering (med mulig carport)	1	1	3	3
3	Sammenhengende korridor/svalgang	1	3	3	3
	POENGSUM (vektet)	6,2	5,8	8,0	8,5
	Sum poeng multiplisert med faktor etter prioritet				

AVGRENSING PLANLAGT GANGVEI LANGS VÅGBØVEGEN

STIPULERT BYGGEGRENSE

MIDLUGAVEGEN

FELLESHAGE

UTSIKTPASS
BALPlass

STIPULERT BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE



Justert planløsning tilpasset adkomst til underliggende bunker



Illustrasjon som viser mulig tilgjengeliggjøring av bevaringsverdig bunker (som en integrert del av friområde)

