



Tingvoll kommune

DETALJREGULERING KALVEHAGENOMRÅDET

Planbeskrivelse

PlanID:	1560
Saksnummer:	20230001
Sist revidert:	30.01.2026

Innhold

1. Sammendrag.....	4
2. Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagsstiller, tiltakshaver, eierforhold.....	5
3. Planprosessen.....	5
4. Gjeldende planstatus og rammebetingelser.....	6
4.1 Kommuneplanens arealdel.....	6
4.2 Reguleringsplaner.....	8
4.3 Statlige planretningslinjer.....	10
5. Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold.....	11
5.1 Dagens bebyggelse og arealbruk.....	11
5.2 Landskap, lokalklima og byggeskikk.....	12
5.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
5.4 Naturverdier og naturtyper.....	15
5.5 Rekreasjons- og uteområder.....	16
5.6 Trafikkforhold.....	16
5.7 Sosial infrastruktur, handel og andre funksjoner.....	17
5.8 Barns interesser.....	17
5.9 Universell utforming.....	19
5.10 Teknisk infrastruktur.....	19
5.11 Grunnforhold og områdestabilitet.....	19
5.12 Grunnforurensning.....	19
5.13 Støy.....	19
5.14 Risiko- og sårbarhet (fakta eksisterende situasjon).....	19
6. Beskrivelse av planforslaget.....	21
6.1 Planlagt arealbruk, formål og bebyggelse.....	21
6.2 Bomiljø.....	26
6.3 Parkering og kollektivtilbud.....	26
6.4 Forurensning og miljøhensyn (støy, forurensning, energibruk etc.).....	27
6.4 Universell utforming.....	28
6.5 Uteoppholdsareal.....	28
6.6 Kulturminner.....	29
6.8 Avbøtende tiltak og løsninger fra ROS-analyse.....	31
6.9 Rekkefølgebestemmelser.....	32
7. Konsekvensutredning.....	32
8. Virkninger av planforslaget.....	32
8.1 Overordnede planer.....	32
8.2 Landskap.....	33
8.3 Byform, estetikk og stedets karakter.....	33
8.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	33
8.5 Forholdet til naturmangfold.....	33

8.6 Klimagassutslipp (miljøbelastning).....	34
8.7 Rekreasjons- og uteområder, barns interesser.....	35
8.8 Trafikkforhold og parkering.....	37
8.9 Sosial infrastruktur.....	37
8.10 Universell utforming.....	37
8.11 Teknisk infrastruktur (VAO m.m.).....	37
8.12 ROS og klimatilpasning.....	38
8.13 Konsekvenser for næringsinteresser.....	38
8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	38
8.15 Gjennomførbarhet.....	38
9. Innkomne innspill.....	39
10. Vedlegg til planbeskrivelsen.....	40

1. Sammendrag

På vegne av Tingvoll kommune har SPINN arkitekter AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Kalvehagen i Midtvågen, Tingvoll kommune. Gjeldende reguleringsplan for planområdet er *Midtvågen*, datert 23. august 2007 og omfattes av kommuneplanens arealdel 2014 - 2026, vedtatt 25. juni 2015.

Planforslaget innebærer en endring av arealformål fra offentlig friareal til bolig/tjenesteyting (BAA). Erstatningsareal for friområdet er vurdert i en egen alternativstudie. Erstatningsarealet er valgt på bakgrunn av ulike kriterier og er lokalisert ved siden av dagens friareal. Forslaget viderefører byggegrense mot fylkesveg fra forutgående reguleringsplan med langsgående fortau som sikrer bedre tilgjengelighet for myke trafikanter. Øvrige formål fra tidligere plan videreføres med nye vurderinger av støy. Langs Vågbøvegen tilrettelegges det for en ny gang- og sykkelveg. Planen inkluderer også mindre justeringer av vegformål mot riks- og fylkesveg tilpasset ny vegnormal/håndbøker.

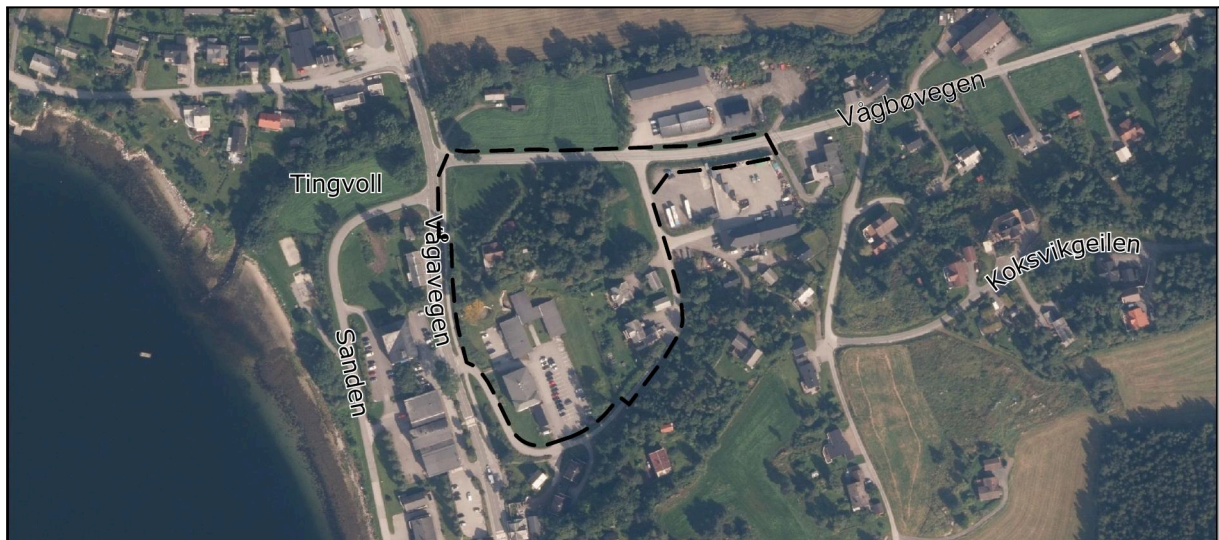
2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

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 uteoppholdsarealer og nødvendig areal for sykkel- og biloppstillingsplasser. Tomta som ønskes utbygd er per i dag regulert til offentlig friområde. Tomta er valgt på bakgrunn av en forutgående mulighetsstudie som vurderte fem ulike tilgjengelige lokaliteter for boligene på Tingvoll. Kalvehagen er valgt fordi tomten har nok tilgjengelig areal for utbygging i én etasje, lite terrengfall som gjør stedet egnet for universell utforming og mulighetene for god bokvalitet gjennom dagslys, nærhet til nytt friområde, utsikt og lokalisering. Av utfordringer nevnes eksisterende planstatus som friområde, bunkeranlegg med bevaringsinteresser og manglende vannforsyning. Samtidig som planen skal tilrettelegge for bygging av habiliteringsboliger skal den også hensynta viktige samfunnsinteresser som barn- og unges oppvekstvilkår, universell utforming, bevaring av kulturminner, naturmangfold og trafiksikkerhet. Det er tre hensyn som er spesielt sentrale:

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

Planområdets grense vises på kartutsnittet under.



Planområdets beliggenhet, gjengitt i målestokk 1:5000 i A4
Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

2.2 Forslagsstiller, tiltakshaver, eierforhold

Forslagsstiller for denne planen er Tingvoll kommune. Planområdet dekker eiendommene 81/154, 81/135, 81/136, 81/107, 81/31, 81/120, 81/23, 81/153, 81/31/1, 81/57, 81/169, 81/63 og 81/119. Merk at plangrensen overlapper med en svært liten andel av noen av de nevnte eiendommene. Noen eiendommer inkluderer vegareal tilknyttet riksveg og fylkesveg. Øvrige eiendommer er både kommunalt eid og private eiendommer.

3. Planprosessen

Det ble varslet om oppstart den 13.06.2023 med høringsfrist 13.08.2023. Det er kommet inn 9 innspill/forhåndsuttalelser. Alle innspill er besvart i et eget vedlegg til plansaken med en redegjørelse for hvordan disse er hensyntatt i det endelige planforslaget. Det har vært gjennomført 4 dialogmøter og 2 orienteringsmøter i kommunale utvalg. De mest sentrale momentene i merknadene omhandler hensyn til fylkesveg (med etablering av tilhørende gang- og sykkelveg), erstatningsareal for offentlig friområde, bevaringshensyn og krav til ROS-analyse. Videre har det kommet innspill på funksjonskrav knyttet til infrastruktur (veg og teknisk) i området.

Planen får ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og har dermed ikke krav om konsekvensutredning. Planen er ikke omfattet av vedlegg 1 eller 2 i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2009-06-26-855). På bakgrunn av dette har planmyndigheten ikke funnet at reguleringsplanen utløser konsekvensutredning. Planprogram er ikke utarbeidet da planen etter dette ikke omfattes av §4.1 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

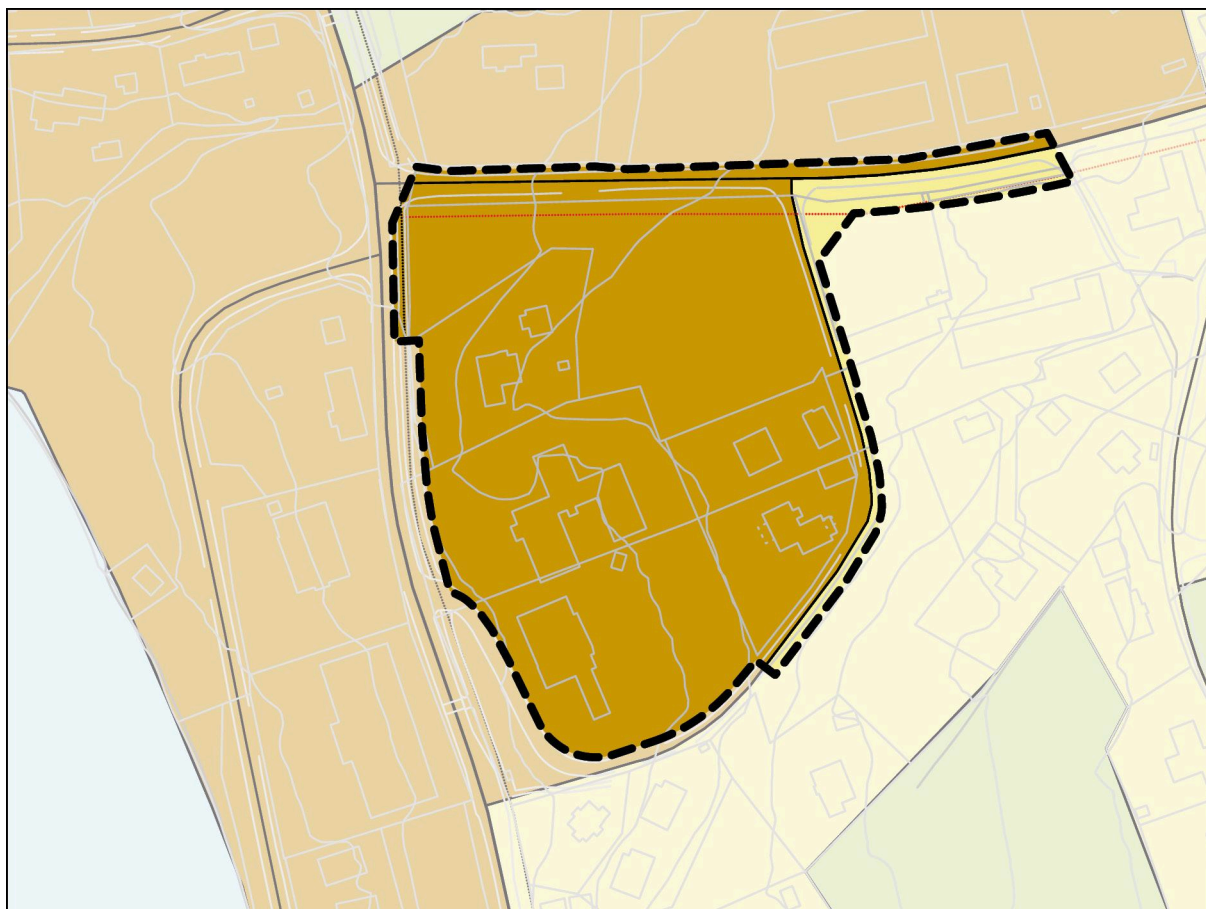
Underveis i planarbeidet har planområdet blitt innsnevret. Underveis har også skisseprosjekt for habiliteringsboliger blitt endret. Illustrasjoner av dette kan derfor vise litt ulik plassering i ulike rapporter, men er oppdatert til siste versjon slik det fremgår av illustrasjonsplanen (og denne planbeskrivelsen) der det har betydning for resultat/konsekvens.

Gjennomføringsavtale (utbyggingsavtale) mellom kommunen og utbygger i forbindelse med ny gang- og sykkelveg langs fv6128 vil være et naturlig trinn i etterkant av vedtatt reguleringsplan. Avtalen krever også at Møre og Romsdal fylkeskommunes krav til vegstandard og opparbeidelse legges til grunn for avtalen ettersom fylkeskommunen er strekningens vegmyndighet. En avtale krever enighet om tekniske løsninger mellom partene og skal være i tråd med reguleringsplanen. Dersom kommunen selv er utbygger gjelder de samme kravene til vegstandard og opparbeidelse i tråd med vegmyndighetens anvisninger (åpenbart også i tråd med reguleringsplan). En direkte gjennomføringsavtale (samarbeidsavtale) mellom kommune og fylkeskommune kan være nødvendig, dog med hjemmel i kommuneloven/vegloven fremfor i plan- og bygningsloven §17-1 (som vil være tilfellet ved en utbyggingsavtale).

4. Gjeldende planstatus og rammebetingelser

4.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 inkluderer planområdet formålene "Boligbebyggelse - nåværende" og "Sentrumsformål - nåværende".



Utsnitt plankart KPA med angivelse av planområde, gjengitt i målestokk 1:2500 i A4.

Kart: Utskrift fra Tingvoll kommunes kartserver.

Sentral retningslinje om fortetting fra planbeskrivelsen i kommuneplanens arealdel:

"Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger føringer for planleggingen. Fortetting og utvikling av kompakte byer og tettsteder er viktig målsetting. (...) Fortetting i sentrumsområde er positivt. (...) "Attraktive tettsteder er viktig for en kommunes samlede attraktivitet. For Tingvoll er tettstedet kommunesenteret Tingvoll. Stedets karakter er knyttet til fysiske forhold som estetiske kvaliteter, forskjønnelse, transport, parkering, fellesareal, fortetting av boliger, gang- og sykkelavstand til ulike servicefunksjoner. (...) Tingvoll har de siste 10 årene satset på opprusting av kommunesenteret, og vektlagt urbane kvaliteter i tettstedet. Kommunen har ofte gjort dette i partnerskap med private og andre offentlige aktører. Vi nevner reguleringsplan for sentrum, Miljøgate i RV 70, lysplan, torgplasser, hotell, fortetting ved nybygging av boliger, badestrand i sentrum, strandpromenade, uteområde på skolen, støtte til sosiale møteplasser osv. Dette arbeidet vil vi holde fram med i kommuneplanperioden."

Utvalgte relevante planbestemmelser fra KPA:

1.4.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Kommunen krever vann- og avløpsplan (VA-plan) hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. VA-plan skal være godkjent i kommunen før feltutbygging iverksettes. Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning

kreves tilkobling. Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter legges til grunn. Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger.

1.4.2 Veg

Ved all utbygging av kommunale veger og veger i private boligfelt skal Statens vegvesen sine vegnormaler, Håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

1.5.1 ROS-analyse (pbl §11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhets (ROS)-analyse. ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet. ROS skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innen planas avgrensning og/eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal plana dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises. I aktsomhetsområder eller potensielle fareområder for stein- og snøskred, jord- og flomskred og kvikkleire i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt skredatlas skal det minimum gjøres en faglig vurdering av sikkerheten før reguleringsplan kan godkjennes eller tillatelse til tiltak kan gis. Om nødvendig skal avbøtende tiltak iverksettes.

1.5.2 Helsevurderinger (pbl §11-9 nr. 8)

I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i tiltaket/plana.

1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7 og 8)

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med Kulturminneloven. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner være avklart med kulturminnemyndigheten. Alle tiltak i sjø, både i planer og enkeltsøknader om tiltak, skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet for uttalelse, jfr. kulturminneloven § 14. Saker som angår kulturminner eller kulturmiljø av prinsipiell karakter (inkl. dispensasjonssaker, landbrukssaker) skal sendes regional kulturminneforvaltning for vurdering.

1.5.5 Naturmangfoldet (pbl §11-9 nr. 8)

Prinsippene i Naturmangfoldloven legges til grunn for all planlegging. I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplana skal vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt i samsvar med Naturmangfoldloven. Tilsvarende gjelder i enkeltsaker.

1.5.6 Barn og unges interesser (pbl §11-9 nr. 8)

Planprosesser skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at barn og unge selv gis anledning til å delta.

1.6.1 Samfunnsservice, 1.6.2 Teknisk infrastruktur og 1.6.3 Grønnstruktur

Ved regulering av områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplana kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes: Barnehager, skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger og gang-/sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann og elektrisitet. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplana. Planbeskrivelsen skal inneholde forslag til løsninger for teknisk infrastruktur.

1.7.4 Funksjonskrav

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet. a) Ved ny planlegging av boligfelt skal det for hver boenhet settes av minimum 50 m² til lekeplass og/eller andre friområder. b) I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomta settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. c) Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks. tillatt støynivå er satt til 55 dbA), areal brattere enn 1:3 (så sant ikke området er satt av til akebakke) eller smalere enn 10 meter og ikke alminnelig tilgjengelig areal skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal.

1.7.5 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

1.7.6 Parkering

Minimumskrav til parkering:

Bolig <= 60 m² BRA 1,5 plasser

1.8.1 Miljøkvalitet

Støy: Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T 1442) og gitte grenseverdier gjelder. Støy skal utredes i alle planer og tiltak som berøres av en støysone.

1.8.4 Grønnstruktur og landskap

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av grønnstruktur og landskap i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplana skal vise hvor og hvordan hensynet til grønnstruktur og landskap er ivaretatt. Dette gjelder også ved fortetting av eksisterende områder.

1.8.5 Friluftsliv

I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplana skal vise hvor og hvordan hensynet til friluftsliv er ivaretatt.

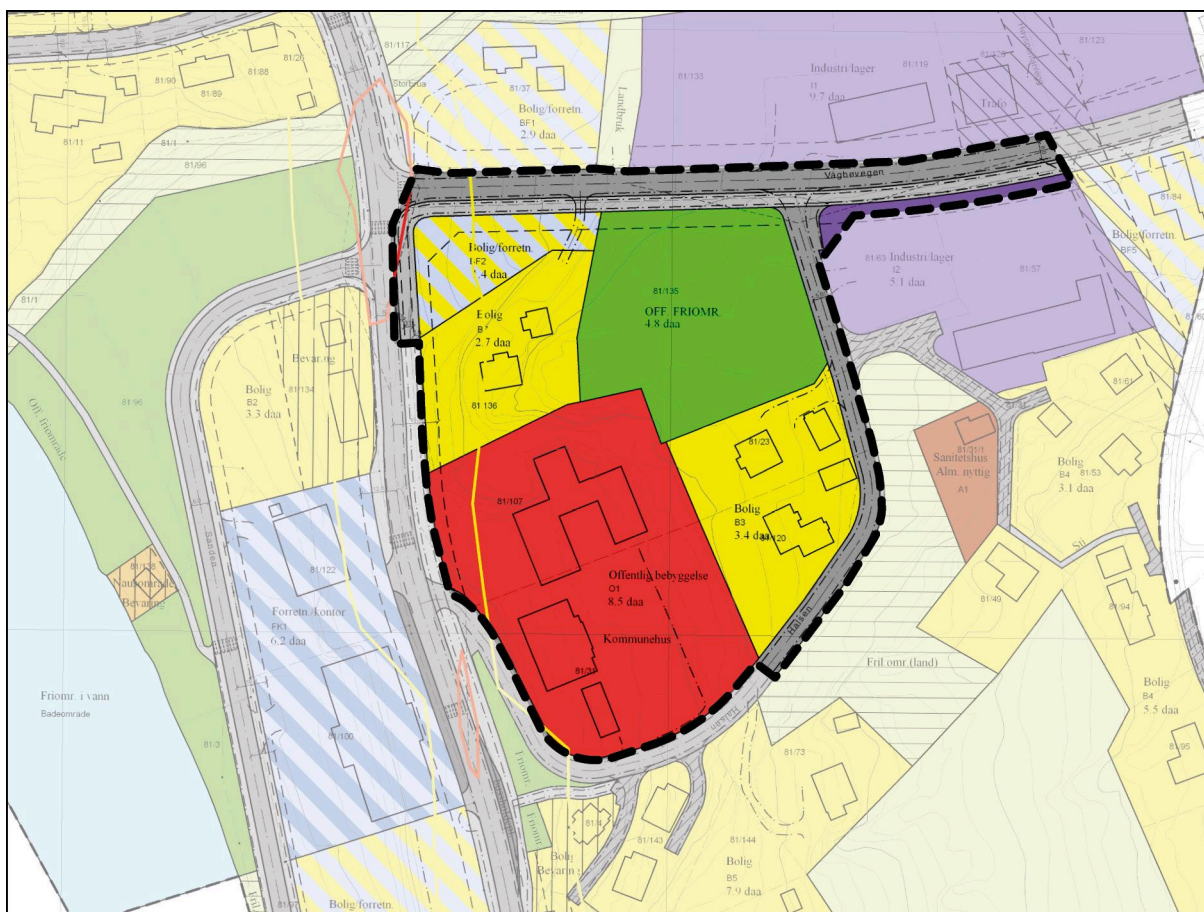
4.2 Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er *Midtvågen*, datert 23. august 2007. Nordlig del av planområdet er regulert til kjøreve, fortau/gang- og sykkelveg, bolig og bolig/forretning, offentlig friområde og industri/lager. Sydlig del er regulert til offentlig bebyggelse, bolig, friområde og kjøreve.

Planområdet til reguleringsplan 1560 ligger i sin helhet innenfor reguleringsplan *Midtvågen* fra 2007.

Formålet med reguleringsplanen for Midtvågen er:

- Tilrettelegge for et funksjonelt og godt sentrumsområde
- Avklare vegnettet med fokus på trafiksikkerhet, kvalitet og universell utforming
- Sikre stedets visuelle miljø, grønne profil og kontakt med fjorden.
- Tilrettelegge for at næringslivet kan opprettholdes og utvikles
- Legge til rette for boligbygging i sentrum
- Sikre og videreutvikle Midtvågen som kommunens administrative sentrum



*Utsnitt reguleringsplan for Midtvågen med angivelse av aktuelt planområde, gjengitt i 1:2500 i A4.
Kart: Utsnitt av reguleringsplankart fra Tingvoll kommune.*

Uvalgte relevante bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan, *Midtvågen*:

Fellesbestemmesler

Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges utomhusplan som viser hvordan tomta skal utnyttes. For områder regulert til Kombinerte formål kreves situasjonsplan i målestokk 1: 200.

Estetikk – takutforming

Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Større bygninger kan ha tilnærmet flate tak dersom det er spesielle grunner til dette. (...)

Byggeområder (pbl. § 25.1)

Boligområde B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7

Områdene er bebygd med en- eller flermannsboliger i 1 – 2 etasjer og med eller uten underetasje/kjeller. Fortetting kan skje med bebyggelse innen samme kategori.

Bolig-/Forretningsområde BF 1, BF 2

Området kan bebygges med bygg for bolig eller forretning eller kombinert formål med forretninger i 1. etasje og boliger i 2. etasje med maksimal gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 9 meter. Tillatt BYA inntil 50%.

Område for offentlige bygninger O1

I områdene kan det bygges med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 8 meter. Tillatt BYA 40%.

Frrområder

Park, lekeområder, badestrand

Områdene skal benyttes til park/grøntanlegg/badestrand og opparbeides i forhold til dette.. Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes uten nødvendig tillatelse. Mindre byggverk som er relevant til bruken av områdene kan tillatels. (...)

4.3 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (FOR-2014-09-26-1222) hvor det blant annet er fastsatt;

4.2. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

4.8. Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Retningslinjene har som mål å redusere klimagassutslipp og fremme miljøvennlig energiomlegging i kommuner og fylker, og bidra til at samfunnet forberedes på klimaendringer. Retningslinjene gjelder nasjonalt og skal følges i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Planleggingen skal inkludere tiltak for effektiv energibruk, bekjempelse av avskoging og reduksjon av klimarisiko. Kommunene skal utarbeide mål og tiltak basert på lokale forhold, vurdere klimagassutslipp, energiforbruk og framtidige scenarier, og samarbeide på tvers av sektorer for å tilpasse seg klimaendringer.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Områder som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene har som hensikt å sikre en helhetlig tilnærming til bolig-, areal- og transportplanlegging, med mål om å effektivisere planprosesser og fremme god steds- og byutvikling gjennom samarbeid mellom kommuner, stat og utbyggere. Retningslinjene gjelder nasjonalt og skal tilpasses lokale forhold. De skal følges i all planlegging etter plan- og bygningsloven og vedtas av offentlige organer. Planleggingen skal fremme effektiv ressursutnyttelse, trafiksikkerhet, bærekraftig byutvikling, og redusere transportbehovet gjennom fortetting og tilrettelegging for miljøvennlige transportformer som kollektivtransport, sykkel og gange. Retningslinjene legger vekt på å prioritere fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder, spesielt rundt kollektivknutepunkter. Før nye utbyggingsområder tas i bruk, skal potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes. Utvikling av nye boligområder bør styres mot sentrumsnære lokasjoner for å redusere arealkonflikter og sikre god tilgang til kollektivtransport. Planleggingen skal også ivareta viktige samfunnsinteresser som jordvern, naturmangfold, grønnstruktur og kulturhistoriske verdier.

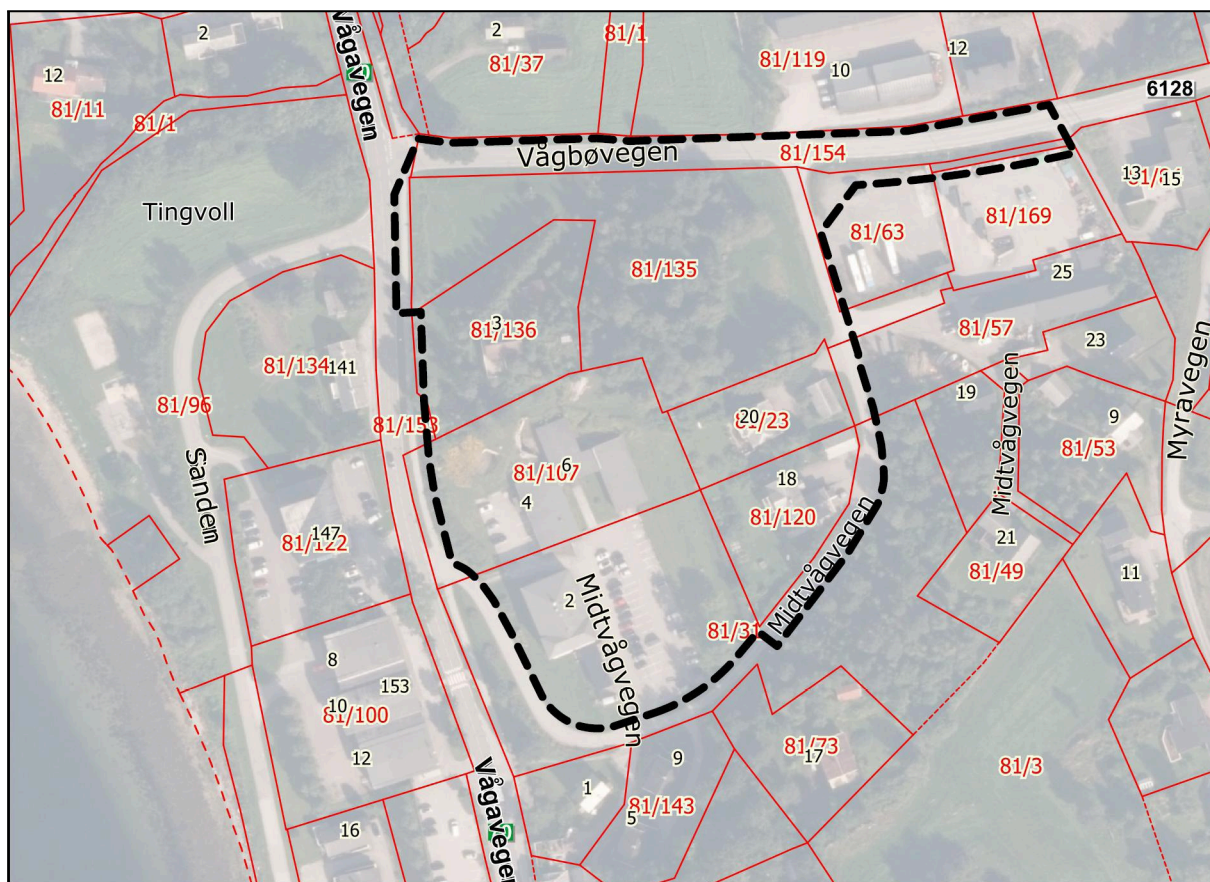
5. Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

5.1 Dagens bebyggelse og arealbruk

Planområdet dekker den sørvestvendte kollen hvor Tingvoll kommunehus ligger. Planområdet inkluderer følgende bebygde eiendommer og bruk:

Adresse	gnr./bnr.	Bruk
Midtvågvegen 2	81/31	Tingvoll kommunes administrasjon, deler av Midtvågvegen
Midtvågvegen 4 og 6	81/107	Tingvoll legesenter og NAV Tingvoll
Ubebygde eiendom uten adresse	81/135	Frimerke og område regulert til bolig/forretning. Inkluderer tiltaksområdet for reguleringsplanen.
Vågbøvegen 3	81/136	Privat boligeiendom
Midtvågvegen 20	81/23	Privat boligeiendom
Midtvågvegen 18	81/120	Privat boligeiendom
Ubebygde eiendom uten adresse	81/63	Industri/lager
Ubebygde eiendom uten adresse	81/169	Industri/lager
Midtvågvegen 25 (kun veggrunn)	81/57	Industri / lager

I tillegg inkluderer planområdet veger og gangveger. Planområdet er ca. 25 780 m² / 25,8 daa.



Planområde og berørte/inkluderte eiendommer. Målestokk 1:2500 i A4.
Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

5.2 Landskap, lokalklima og byggeskikk

5.2.1 Landskap

Tettstedet Tingvoll ligger i et område klassifisert som *relativt åpent fjordlandskap med tettsted*. Fra Artsdatabanken:

“Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.”

Kilde: <https://www.artsdatabanken.no/nin/LA/TI/K/F/11>

Etter samme klassifisering er dalsidene *“middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen”*, mens dalføret mellom Tingvoll og Vågbøen er *“relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur og høyt jordbrukspreg”*.



Landskapet ved Tingvoll, sett mot Nordøst og i retning Vågbøen. Utsnitt av landskapsmodell fra 3d.kommunekart.com v/Norkart.

5.2.2 Lokalklima

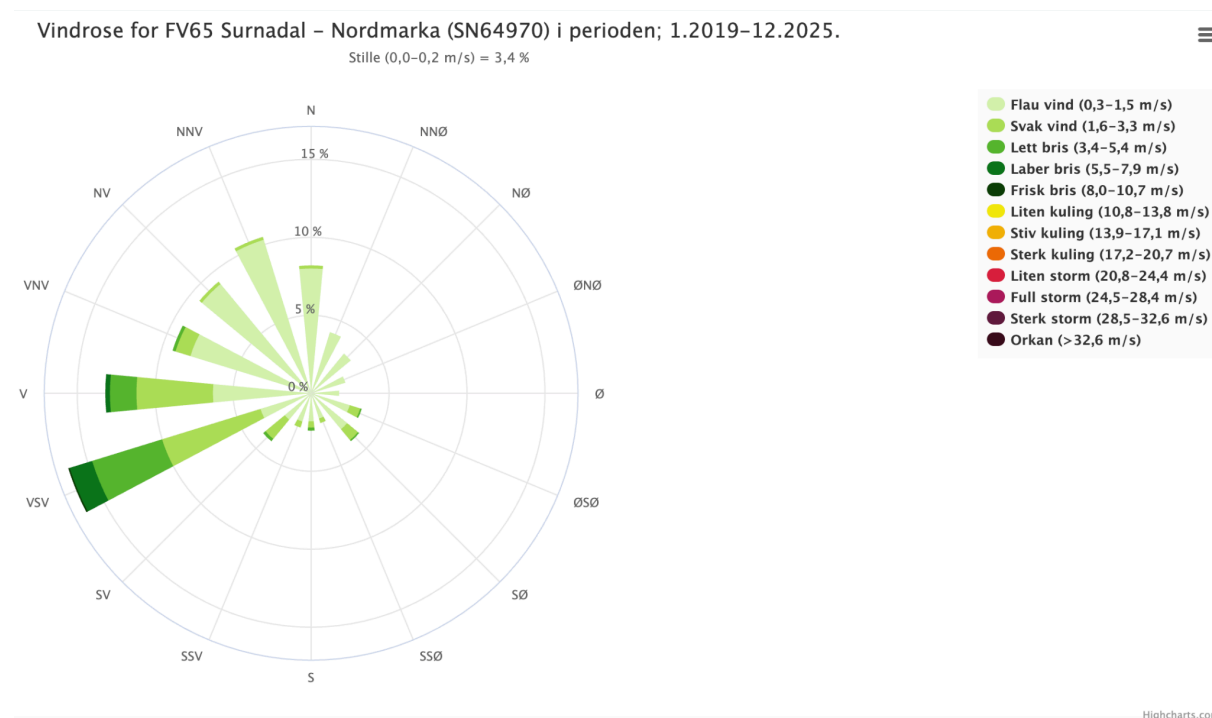
Tingvoll har allerede et vått klima og antagelsene er at man vil se et våtere klima i fremtiden. Norsk klimaservicesenter har klimadata og klimaframskrivninger for hele Norge. For Møre og Romsdal omtales dagens klima slik:

“Det er store skilnader i klima mellom ulike delar av Møre og Romsdal. Nær kysten er klimaet mildt og nedbørrikt, medan det i indre fjord- og dalstrok er innlandsklima og liten årsnedbør. Vinterstid er middeltemperaturen kring 0 °C ved kysten, medan det er vesentleg lågare temperatur i høgfjellet og indre dalstrok. Vinterstid kan vêrsituasjonar med føn-effekt gje særskild høg temperatur i indre dalstrok (...). Dei høgste temperaturane som er målt i Noreg frå oktober til februar er alle observert i Møre og Romsdal. Årsnedbøren varierer i dagens klima frå under 1000 millimeter ytst på kysten og i indre dalstrok, og til over 2500 millimeter i dei mest nedbørrike områda i midtre strok.”

Kilde: klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/more-og-romsdal

Klimaet i Norge beskrives ellers på et overordnet nivå slik på snl.no/klima_i_Norge: “Hele kysten fra Oslofjorden til Troms har et temperert regnklima med milde vintre (et såkalt C-klima etter Köppens klimaklassifikasjon).”

Tettstedet Tingvoll ligger i et sydvestvendt dalføre med gode solforhold.



Fremherskende vindretning på Tingvoll er fra sørvest (SV). Vindrose ovenfor viser % fordeling av vind med ulike styrker fra siste 10 år. Kilden er <https://seklima.met.no/>. Værstasjonen som er benyttet for figuren over er Surnadal, som har en representativ, men ikke eksakt tilsvarende topografi og plassering. Tingvollvågen ligger vridd litt mer mot sør og har derfor også trolig en vindretning fra SV, men med samme fordeling som figuren over.

5.2.3 Estetisk og kulturell verdi

I *Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi* (2015, T-22/15), er "Den Trondhjemske postvei", anlagt i 1780-årene gjennom bl.a. Tingvoll, vurdert som et samferdselsminne av nasjonal verdi. I landskapet er Tingvoll kirke i romansk stil, et prominent landemerke. Kirka ligger ca. 1,2 km i luftlinje fra planområdet på nordsiden av Tingvollvågen.

Tradisjonell byggeskikk i og rundt Tingvoll tar hensyn til topografi og lokalklima, i hovedsak med saltak og møneretning langs kotelinjene. Brygger og naust har møneretning på tvers av kotelinjene. Det er også mange større takopplett og noen enkeltbygg med møneretning på tvers av terrengfallet.

Boligtypologien i Tingvoll består primært av rektangulære volumer med saltak, der enkelte boliger har oppløft i tak og utstikk for inngang. Det finnes også eksempler på større bygninger av nyere dato med flate tak. Fasademateriale består primært av behandlet treverk, puss eller murt (ofte med naturstein og sementmørtel). Taktekking er typisk utført med skiferstein eller annen form for takstein (fra etterkrigstiden). Nyere bygg eller nyere oppgraderinger inkluderer også taktekking med plater av metall eller komposittmaterialer og takpapp. Ingen bygg er over 4 etasjer, de fleste består av 2 plan og loft.

Det er mange bygg som er SEFRAK-registert i området som både er og ikke er omfattet av kulturminneloven. Noen bygg har egenverdi, mens andre er verdifulle i sin kontekst. Dette vitner om at Tingvoll som tettsted har et stort innslag av tradisjonell bebyggelse og kulturmiljø med særpreg som det er verdt å ta hensyn til.



Eldre våningshus



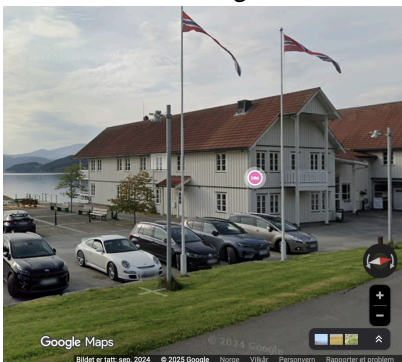
Eldre våningshus



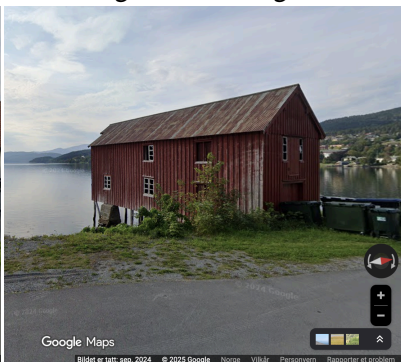
Bolighus etterkrigstid



Restaurert driftsbygg



Nyere byrggeetterligning



Eldre brygge



Politistasjon - Postmoderne



Kommunehus - etterkrigstid

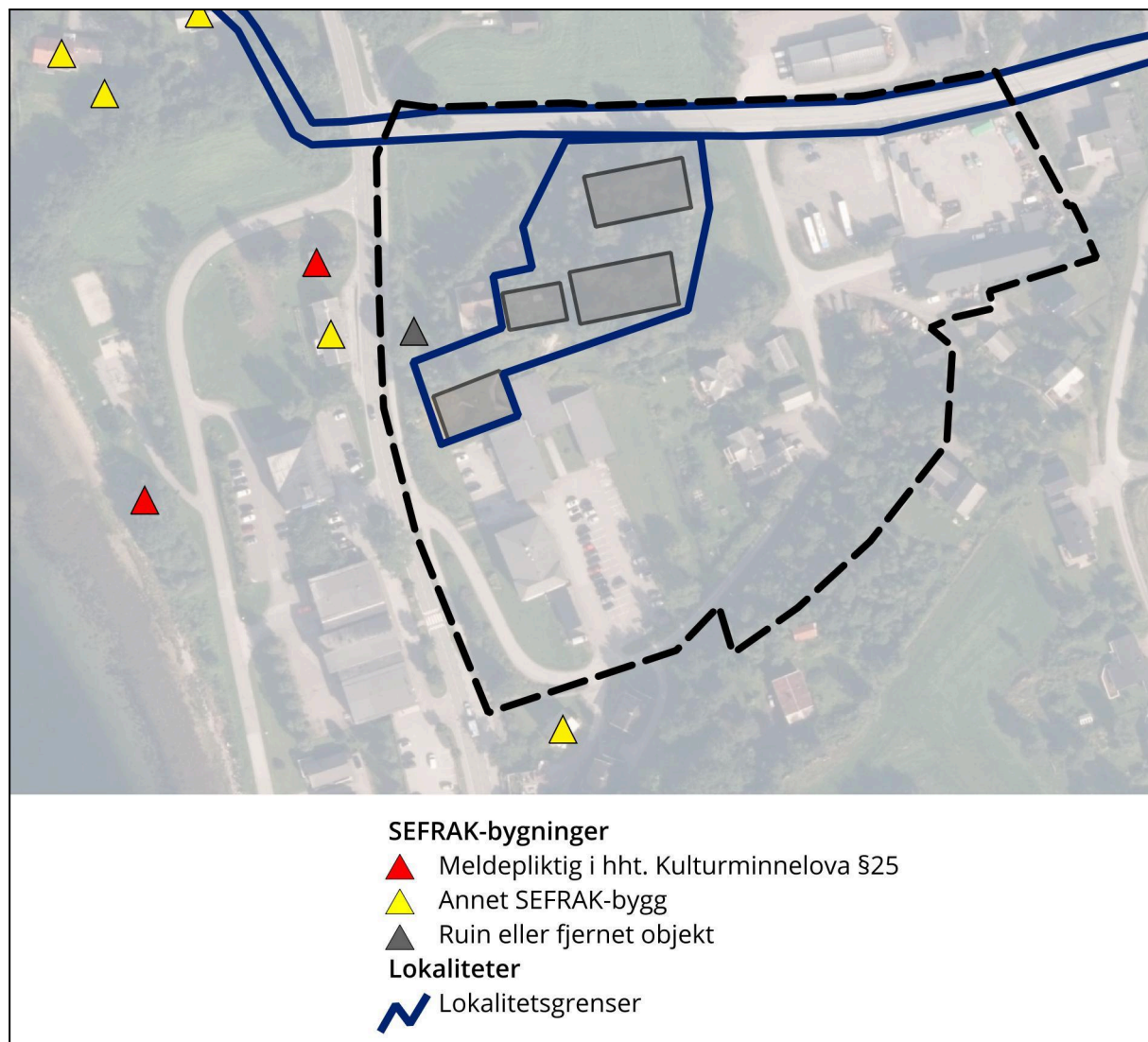


Tingvoll kirke (landemerke)

Utvalg/eksempler på lokal byggeskikk (fra ulike epoker) i nærområdet. Bilder er hentet fra maps.google.com og er tatt av plankonsulent på befaring i 2022, 2023 og 2024.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det registrert et underjordisk bunkersanlegg fra 2. verdenskrig av bevaringsinteresse. Anlegget er ikke automatisk fredet, men er vurdert som et anlegg av spesiell interesse.



Registrerte kulturminner innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet. Målestokk 1:2500 i A4.
Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

5.4 Naturverdier og naturtyper

Miljøfaglig utredning har vurdert naturverdiene innenfor varslingsområdet etter feltbefaring: «Det er ikke funnet grunnlag for å avgrense verdifulle naturtyper eller dele opp området i delområder av ulik verdi. Derimot er det påvist en sterkt truet art (ask), som ikke er vektlagt i utredningen siden forekomsten antas å være innført. Det er også funnet et ti-talls fremmedarter i områder, der flere har svært høy risiko. Hele utredningsområdet er definert som et økologisk funksjonsområde for arter av noe verdi. Det mangler detaljerte utbyggingsplaner og kunnskapen om påvirkningen er derfor ganske dårlig. Føre-var-prinsippet er derfor i noen grad benyttet, men siden naturverdiene er lave, så gir dette små praktiske utslag. Samlet vurderes tiltaket å gi noe negativ konsekvens.

Det er satt fram enkelte forslag til hensyn til naturverdiene i området. Det anbefales å unngå unødige fysiske inngrep på eksisterende plener ved helsestasjonen og boligtomtene. I tillegg anbefales rydding av busker og kratt og skjøtsel av grøntareal rundt bunkersene som et parklandskap, samt ikke minst bekjempelse av fremmedarter i området.»

5.5 Rekreasjons- og uteområder

Deler av planområdet er regulert til offentlig friområde. Dette friområdet er enkelt opparbeidet med sittebenker og fotballmål. Møbleringen er av eldre dato. Friområdet har vært skogkledt, til dels med større trær. Sentrale deler av tomten er imidlertid ryddet for skog for å kunne gjennomføre georadarundersøkelser av eksisterende bunkeranlegg. Det offentlig tilgjengelige arealet er i dag 4,8 daa stort.

5.6 Trafikkforhold

Tingvoll har en tydelig hovedveg i Vågavegen, riksveg 70. Vågbøvegen, fylkesveg 6128, knytter Tingvoll til Vågbøen i øst. Planområdets tiltaksområde har adkomst via Vågbøvegen, mens kommuneadministrasjonen har adkomst via Vågavegen. Trafikkmengden er ganske begrenset, og konsentrert via Vågavegen, med beregnet ÅDT 1400.

Vågavegen har gang- og sykkelveg, og dette gang- og sykkelvegsystemet knyttes vestover til Tingvoll barne- og ungdomsskole og Tingvoll vidaregåande skole via Skolevegen. Vågbøvegen mangler eget tilbud til gående og syklende. Det er i nasjonal vegdatabank (NVDB) registrert en god del ulykker i området, både langs Vågbøvegen og Vågavegen. De registrerte ulykkene er i tidsrommet 1978 til 2013, og er bl.a. eneulykker, som utforkjøring, påkjøringer og ulykker med fotgjengere involvert.

Kollektivtilbudet er begrenset til Rute 901 fra Tingvoll ved holdeplassene Vågbøkrysset eller Tingvoll. Her er det fem daglige avganger i hver retning Oppdal/Oppdal-Trondheim og Kristiansund/Kristiansund-Molde/Kristiansund-Molde-Ålesund. I tillegg er det skolerute 937 morgen og ettermiddag i begge retninger. Skoleruta er tilgjengelig for alle.



Vegnett og ÅDT (årsdøgnsrafikk) på hovedvegene i området; holdeplasser for kollektivtrafikk/buss. Målestokk 1:5000 i A4.

Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

5.7 Sosial infrastruktur, handel og andre funksjoner

Tingvoll VGS, Tingvoll barne- og ungdomsskule og Tingvoll barnehage ligger alle langs Skolevegen. Til Tingvoll barneskole er det ca 550 m / 7. min å gå fra planområdet, ifølge google maps.

Tingvoll alders- og sjukeheim ligger litt lengre nord, langs Stjenhusvegen.

Joker Tingvoll og Coop Extra Tingvoll ligger nært planområdet, og Tingvollvågen miljøstasjon ligger innenfor planområdet.



Sosial infrastruktur, handel og miljøstasjon i Tingvoll. Målestokk 1:12 500 i A4.

Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

5.8 Barns interesser

Innenfor planområdet er det delvis tilrettelagt for lek, kanskje primært for barn i skolealder. Det er også et område som kan være egnet for fri lek.

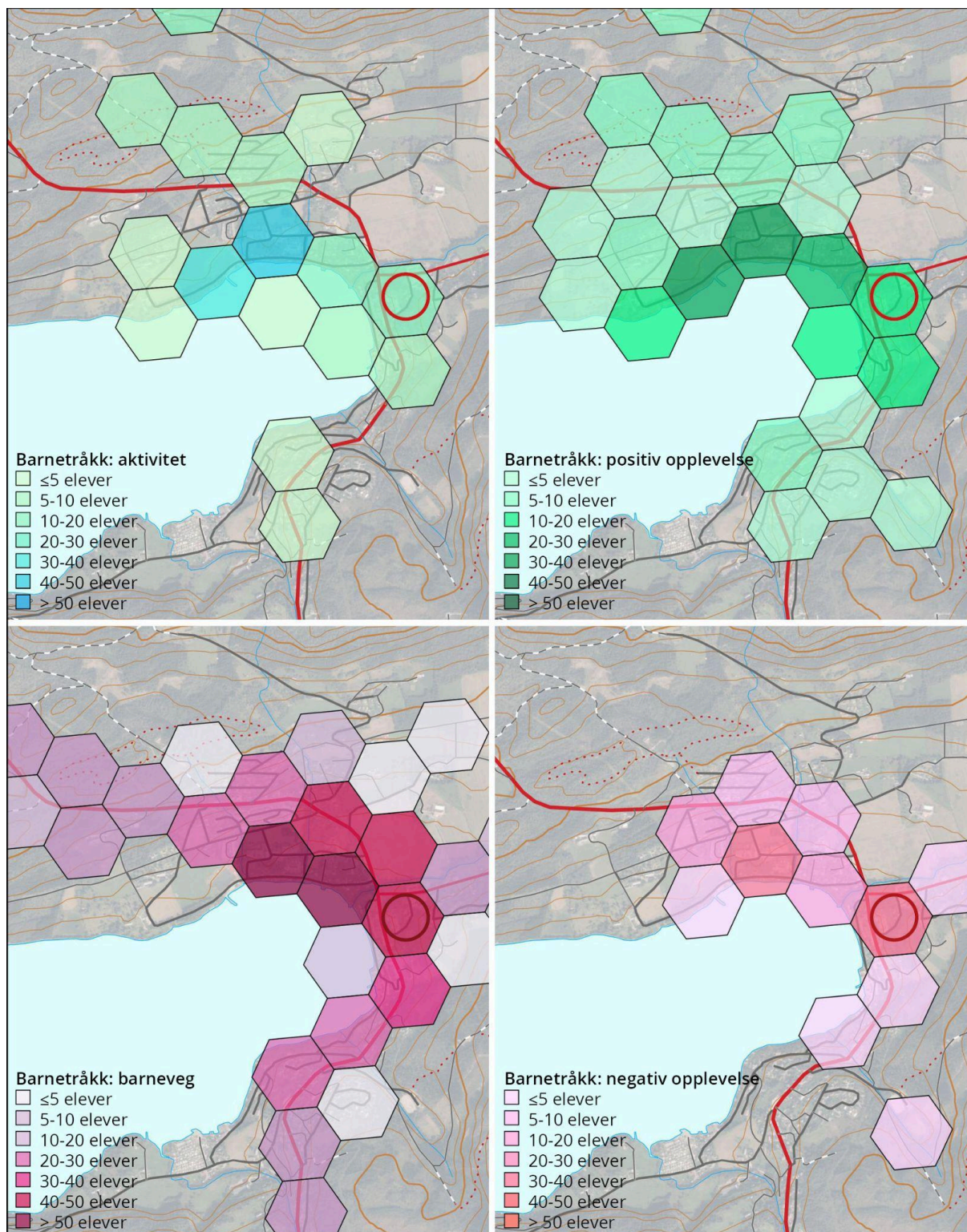
Området mangler god og trygg atkomst for gående og syklende.

Tingvoll barne- og ungdomsskule har gjennomført barnetråkkundersøkelser i 2021 og 2022. Registreringene er tilgjengelig som kart som viser fire temaer:

- områder som elevene opplever positivt
- områder som elevene opplever negativt
- områder som elevene benytter til aktivitet
- områder som benyttes som skolevei

Registreringene er noen år gamle, og datagrunnlaget er noe begrenset, så slike registreringer bør brukes med varsomhet. Basert på barnetråkkregistreringene virker det sannsynlig at:

- Kalvehagen-området brukes i noen grad av skolebarn
- Andre områder er mer sentrale som aktivitetsområder (konsentrert rundt skolen)
- Skolebarn har både positiv og negativ oppfatning av Kalvehagen-området
- Mange skolebarn har dette som skoleveg, også østover via Vågbøvegen



Barnetråkkregistrering for Tingvoll. Planområdet er markert med ring.

Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

5.9 Universell utforming

Planområdet inkluderer et kupert terreng som det er utfordrende å etablere universelt utformede gangstier gjennom. I dag eksisterer det stier og forbindelser (snarveier) bl.a. gjennom regulert friområde som ikke kan benyttes av alle. Vågbøvegen har dels bratte parti, og mangler gang- og sykkelveg, noe som gjør adkomst uten bil vanskelig. Langs Vågavegen er det etablert en gjennomgående gang- og sykkelveg for alle.

5.10 Teknisk infrastruktur

5.10.1 Vannforsyning

Planområdet forsynes av to vannverk hvorav ett er kommunalt og ett er privat. Kapasitet for drikkevann er innenfor krav. For slukkevann må det iverksettes tiltak for å imøtekomme kravet til 20 l/s (for småhusbebyggelse).

5.10.2 Avløp

Dagens renseanlegg oppfyller krav. Nytt bebyggelsesområde kobler seg på dette ved å etablere en ny trasé for spillvann.

5.10.3 Energiforsyning

Det er pr. idag ikke påkoblingsplikt til fjernvarmeanlegg i kommunen. Rett øst planområdet går 66 kV kraftledning med tilhørende transformatorstasjon.

5.11 Grunnforhold og områdestabilitet

ERA Geo har gjennomført grunnundersøkelser og vurdert områdestabiliteten i planområdet. Fra geoteknisk vurderingsrapport (2023):

“Tiltaket ligger under marin grense, og sikkerhet mot kvikkleireskred iht. NVE Veileder 1/2019 må dokumenteres. ERA Geo er i den forbindelse engasjert for geoteknisk prosjektering. Lingen Grunnboring og ERA Geo utførte grunnundersøkelser i to posisjoner for dokumentasjon av grunnforhold (1). Det er påvist kort dybde til berg, og sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert iht. NVE Veileder 1/2019 (2) ettersom tiltaket ikke ligger i hverken løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred. Grunnundersøkelsene indikerer et 1-2 m topplag med matjord og leirige masser over faste masser. I de to undersøkte posisjonene er det 3,4-4,3 m med løsmasser over berg.”

5.12 Grunnforurensning

Head energy geo har utført miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet. Fra miljøundersøkelse og tiltaksplan (2024)

“Det har blitt utført miljøtekniske grunnundersøkelser for prosjektet Kalvehagen i Tingvoll kommune. Resultatene fra undersøkelsen viser at det ble påvist forurensning på ett av 16 prøvepunkt. Ved dette prøvepunktet er forurensningsgraden tilsvarende tilstandsklasse 2. Arealet er planlagt regulert til boligformål, og masser med tilstandsklasse 2 er tillatt. Dette betyr at alle masse kan gjenbrukes innenfor tiltaksområdet. Overskuddsmasser i tilstandsklasse 2 må leveres til godkjent mottak for forurenset masse. Overskuddsmasse i tilstandsklasse 1 kan fritt benyttes så fremt massene oppfyller krav til annet lovverk der de skal disponeres.”

5.13 Støy

WSP Norge har utarbeidet en støyutredning for planområdet. Støyutredningen viser framtidig situasjon, altså dagens trafikkbilde med framskrivning til 2044. Resultatet av støyutredningen er vist i kapittel 6.17.

5.14 Risiko- og sårbarhet (fakta eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet et ROS-analyse etter pbl §4-3 for å identifisere, vurdere og redusere risiko og sårbarhet knyttet til arealplanleggingen (eget vedlegg). Analysen følger veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). For å identifisere hendelser har “Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan- og bygningslova” utarbeidet

av Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (Revidert 09.06.2023) blitt benyttet. Det har vært et spesielt fokus på planforslagets hensikt om å etablere habiliteringsboliger i eksisterende friområde. Øvrige areal er dels allerede utbygget. Under følger en oppsummering av funn i ROS-analysen.

Følgende risikoelementer knyttet til planområdet og utbyggingsformålet er identifisert:

Naturgitte forhold		
Nr.	Hendelse	Beskrivelse
1.1	EKSTREM NEDBØR	Intens nedbør som forårsaker skader på bygg og anlegg.
	<i>Tiltak:</i>	<i>Separert spillvann og overvann. Ivareta blågrønn faktor (BGF) på min. 0,7.</i>
1.2	USTABIL GRUNN - SKRED/RAS	Kvikkleireskred i nærheten kan føre til setningsskader på bygg og skredulykker.
	<i>Tiltak:</i>	<i>Grunnundersøkelser i planprosess.</i>
Brann-/ulykkesberedskap		
Nr.	Hendelse	Beskrivelse
2.1	MANGLENDE SLOKKEVANN	Manglende slokkevann i forbindelse med branntilløp.
	<i>Tiltak:</i>	<i>Det må etableres infrastruktur for å sikre en kapasitet på 20 l/s og det må utredes for avvik for bebyggelse i risikoklasse 6.</i>
Samferdsel		
Nr.	Hendelse	Beskrivelse
3.1	ULYKKE I AVKJØRSEL	Trafikkulykke i forbindelse med avkjørsel fra Fv6128
	<i>Tiltak:</i>	<i>Siktrekant og utforming av plankart i tråd med gjeldende håndbøker/vegnorm.</i>
Miljø/Landbruk		
Nr.	Hendelse	Beskrivelse
4.1	STØY - TRAFIKK*	Trafikkstøy fra trafikk på Rv70 og Fv6128
	<i>Tiltak:</i>	<i>Støyteknisk vurdering som angir løsninger. Krav til redegjørelse i byggesaker i gul støysone.</i>
Forurenset grunn (Er området påverka/ureina frå tidlegare bruk?)		
Nr.	Hendelse	Beskrivelse
5.1	FORURENSET GRUNN	Forurensning i bakken
	<i>Tiltak:</i>	<i>Forurenset grunn skal håndteres iht. tiltaksplan godkjent av forurensningsmyndighet.</i>
5.2	KRIGSMINNER	Skader på eller forringelse av krigsminner, ulykke/andre hendelser knyttet til usikret krigsminne
	<i>Tiltak:</i>	<i>Hensynssone/krav til redegjørelse i forbindelse med igangsettelse (krav til nærmere undersøkelse og redegjørelse for konstruksjonssikkerhet).</i>

*) Støy skal i henhold til DSBs veileder ikke være en del av ROS-analysen, men omtales i KU eller planbeskrivelsen. Siden dette er nevnt i sjekklisen fra fylkeskommunen er temaet likevel vurdert i tillegg til omtale i planbeskrivelsen.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk, formål og bebyggelse

I dette avsnittet gjennomås planlagt arealbruk (reguleringsplanformål) med løsningsbeskrivelse, plassering av byggverk, høydebegrensninger, grad av utnyttning, antall boenheter og arbeidsplassareal.

Planlagt arealbruk omfatter følgende formål med feltkoder:

Bolig (B): Frittliggende småhusbebyggelse. Feltene er bygd ut, men planen fastsetter bestemmelser for nye tiltak.

Offentlig tjenesteyting (OT): Omfatter eksisterende bebyggelse med parkeringsplass. Planen har omdisponert deler av formålet som erstatningsareal for offentlig friområde.

Bolig/forretning (B/F): Omfatter framtidig bebyggelse med kombinert formål bolig/forretningslokaler (videreført fra tidligere plan)

Bolig/tjenesteyting (BAA): Kombinert formål (tidl. friareal) for etablering av bolig og bemannet omsorgsbolig.

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
OT	Offentlig tjenesteyting
B/F	Bolig/forretning
BAA	Bolig/tjenesteyting

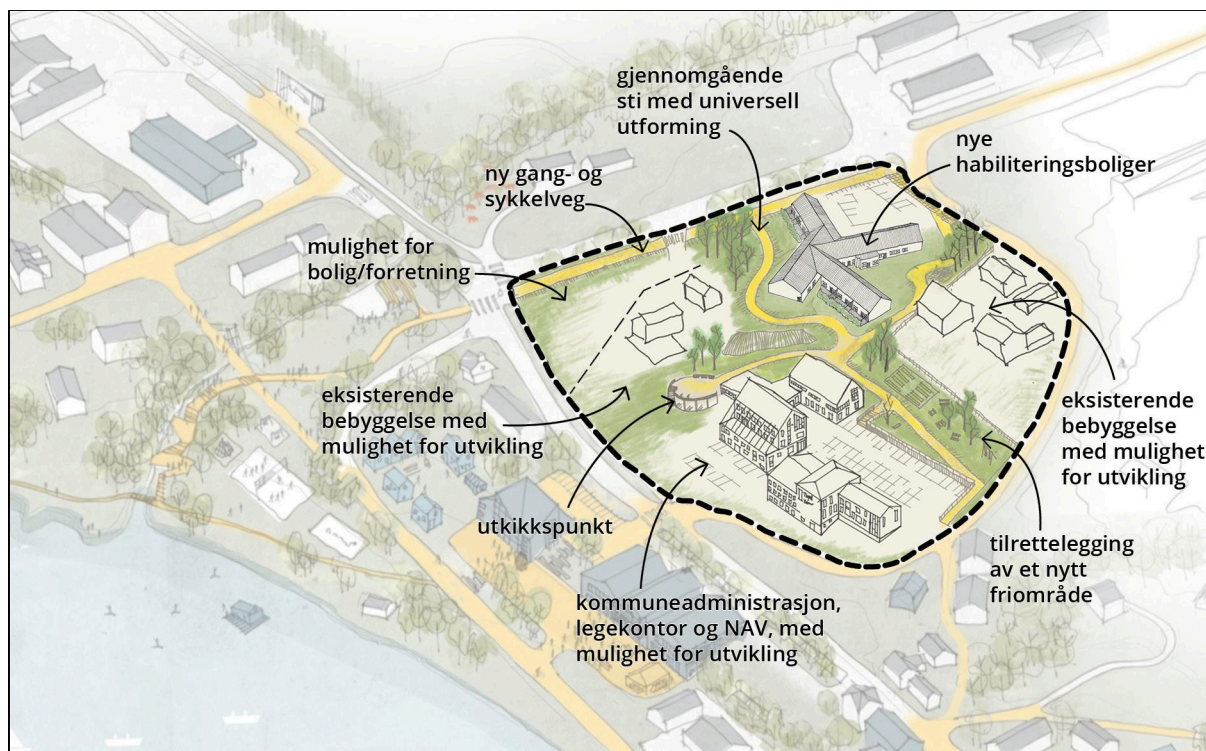
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV	Kjørveg
GS	Gang-/sykkelveg
AVG	Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

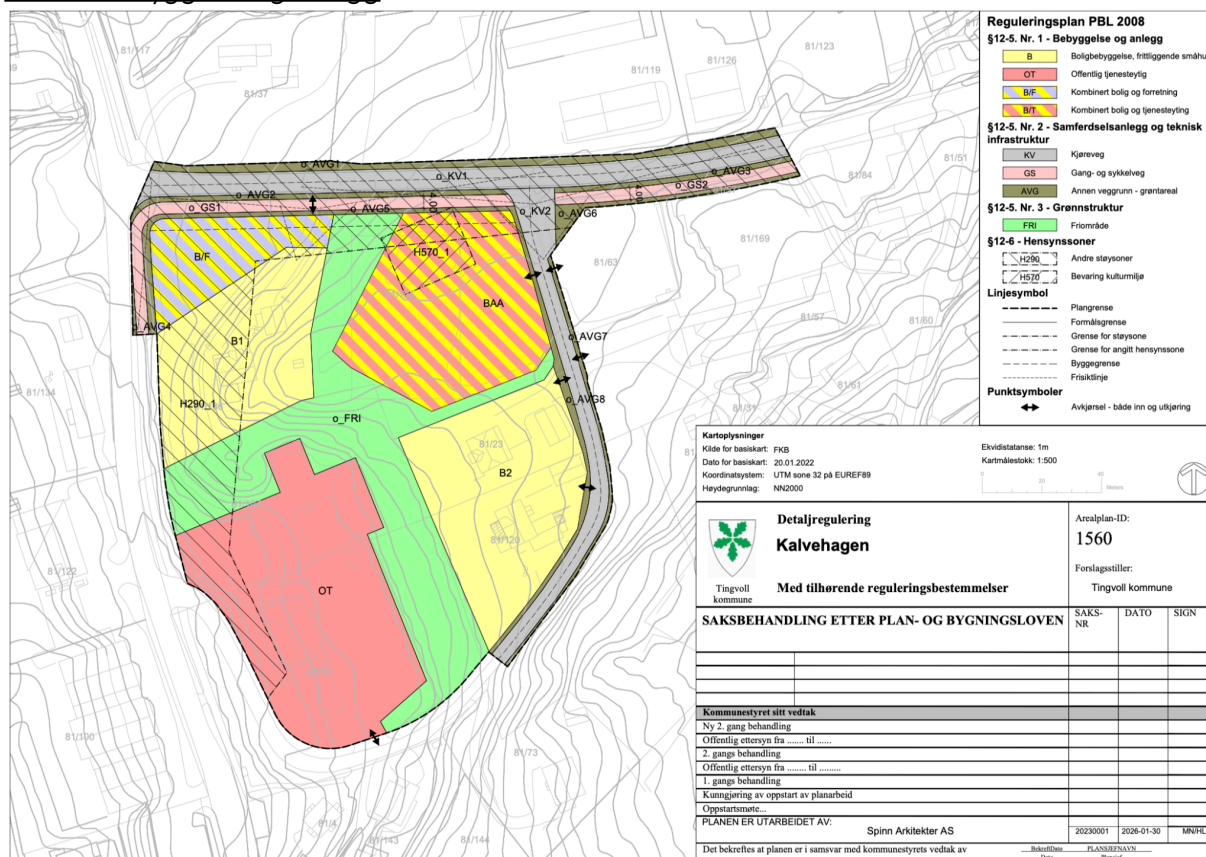
FRI	Friområde
-----	-----------

Ellers består planen av områder for kjørevege (KV), gang- og sykkelveg (GS), annen veggrunn (AVG) og offentlig friområde (FRI). Utgangspunktet for planarbeidet har vært å tilrettelegge for såkalte "habiliteringsboliger" på deler av tidligere friområde som i denne planen blir erstattet ved å omdisponere deler av offentlig tjenesteyting rundt 81/107 og 81/31.



Konsept for utviklingen av Kalvehagen. Illustrasjon ved Spinn arkitekter, med bakgrunnsillustrasjon fra parallelloppdrag 2018 ved arkitektkontoret Pir 2.

6.1.1 Bebyggelse og anlegg



*Utsnitt av plankart, gjengitt i målestokk 1:2500 med utsnitt av tegnforklaring.
Illustrasjon: Spinn arkitekter.*

- **BAA - Kombinert bolig og tjenesteyting**

Formålet “Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål” (BAA) med formålskode 1909 er valgt for å kombinere bolig og tjenesteyting. Utgangspunktet for dette formålet med tilhørende bestemmelser har vært et skisseprosjekt for såkalte “habiliteringsboliger” for Tingvoll kommune. Målet med slike boliger er å gi beboerne mulighet til å leve et så selvstendig liv som mulig, med trygghet og nødvendig støtte i hverdagen. Det som skiller en habiliteringsbolig fra en vanlig bolig, er blant annet tilgangen på personell. Boligene er ofte organisert som bofellesskap eller leiligheter i nærheten av en personalbase. Botilbudet er kommunalt tilrettelagt, men kan bestå av både private boenheter eller institusjonsplasser. Skisseprosjektet inkluderer etablering av en tjenestebase tilknyttet botilbudet.

Planen tillater etablering av bebyggelse med inntil to plan (jfr. høydebestemmelser). Skisseprosjektet som planen har utgangspunkt i har et teknisk rom i 2. etasje med øvrig funksjonsareal på bakkeplan. Dette gjør det enklere for personalet å holde oversikt og er tryggere med tanke på tilrettelegging for brann- og redningsaksjoner. En lav bygningskropp med saltak vil få bygningen til å fremstå som mindre ruvende og godt tilpasset stedets byggeskikk. Skisseprosjektet legger videre opp til vestvendte boliger organisert rundt et utvendig torg/fellesareal med hage, parkering og adkomst fra Midtvågveien. Parkeringsplassene er plassert nærmest mulig avkjørsel for å begrense manøvreringsareal i størst mulig grad. Bebyggelse og parkering slik det fremgår av skisseprosjektet tilsvarer en utnyttelse på 1 843 m² eller %-BYA = 52 %. For å ha noe fleksibilitet i gjennomføring av prosjektet er maks. %-BYA satt til %-BYA = 55 % i planforslaget. Det er planlagt totalt 10 universelt utformede boliger og personalbase, men for fleksibilitet gir ikke bestemmelsene føringer for dette ut over parkeringsbestemmelsene.

En hensynssone for kulturmiljø overlapper delvis med formålet og innebærer at tilgjengeliggjøring av bunker skal være mulig ved at bunkeranleggets inngang kan graves fram i forbindelse med, eller i etterkant av boligetableringen (se eget avsnitt om hensynssone). Formålet grenser også mot et offentlig friområde i vest. For å sikre at friområdet fremstår som offentlig og at boligene er skjermet mot fri og gjennomgående ferdsel, legges det opp til en høydeforskjell mellom innvendig gulvnivå og sti i friareal på minimum 70 cm. Planens illustrasjonsplan viser muligheten for etablering av boliger med gulvnivå på kote +28,3 m. Dette sikrer også adekvat klimatilpasning med avsluttende ringmur 30 cm over høyeste terrengnivå rundt bygget. Illustrasjonsplanen viser også hvordan høydeforskjellen kan håndteres på en helhetlig måte med universelt utformede ramper fra en fellehage som bygningsfløyene er organisert rundt. Illustrasjonsplanen som medfølger denne planen er veiledende og ikke ment som et rettslig bindende løsningsforslag. Den illustrerer imidlertid hvordan prinsipielle løsninger kan fremgå i utomhusplanen som skal vedlegges søknad om rammetillatelse: tilgjengeliggjøring av bunker, universelt utformet adkomst, parkering, overvannsavrenning, terrengtilpasning, høydeangivelse av sti i friareal og adkomst til bebyggelse, oppstillingsplass for brannkjøretøy, plassering av brannkum (med evt. skjerming mot varmestråling), avkjørsel, grøntanlegg og innganger. Det er ventet at løsningene må tilpasses nærmere innmåling av terreng, veg, teknisk infrastruktur og bunker.

- **B1 og B2 - boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse**

B1 og B2 er eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet. B1 består av én eiendom, gnr./bnr. 81/836 Vågbøvegen 3. B2 består av to eiendommer, henholdsvis Midtvågvegen 18 (gnr./bnr. 81/120) og Midtvågveien 20 (gnr. /bnr. 81/23).

Eiendommene har i dag varierende utnyttelse, hvor B1 Midtvågvegen 3, har lavest eksisterende utnyttelse på ca. %-BYA = 11 %. B2 består av to eiendommer, hvor Midtvågvegen 18s eksisterende utnyttelse er omtrent %-BYA = 16 %, og Midtvågvegen 20 har eksisterende utnyttelse omtrent %-BYA = 19 %. Eksisterende utnyttelse er beregnet med teoretisk parkeringsareal 25 m², og det kan derfor være noe avvik sammenliknet med utnyttelse beregnet for en eventuell framtidig byggesak.

Ny utnyttelse foreslås i planforslaget til %-BYA = 25 % for B1 og B2. Hensikten er å gi mulighet og fleksibilitet for endringer, tillegg og supplerende bygninger for disse eiendommene, men samtidig beholde dagens åpne preg. I reguleringsplanen er utviklingspotensialet for B1 Midtvågveien 3 beregnet til å være det største, med omtrent 370 m² BYA. For felt B2 har Midtvågvegen 18 et beregnet utviklingspotensial på omtrent 110 m² BYA, og Midtvågvegen 20 har ca 130 m². Forhold som avstand til nabobebyggelse, vegatkomst, parkeringsløsning og mer nøyaktig beregning av BYA kan gi et annet reelt utviklingspotensial for all eksisterende bebyggelse.

Bygningene tillates oppført med inntil to etasjer og kjeller, med bestemmelser om gesims- og mønehøyde, og krav om saltak.

- **B/F - Kombinert bolig og forretning**

I krysset Vågbøvegen/Vågavegen legges det til rette for mulig framtidig kombinasjon av bolig og forretning.

Feltet er gitt noe høyere utnyttelse, med %-BYA = 35 % som maks., inkludert parkering.

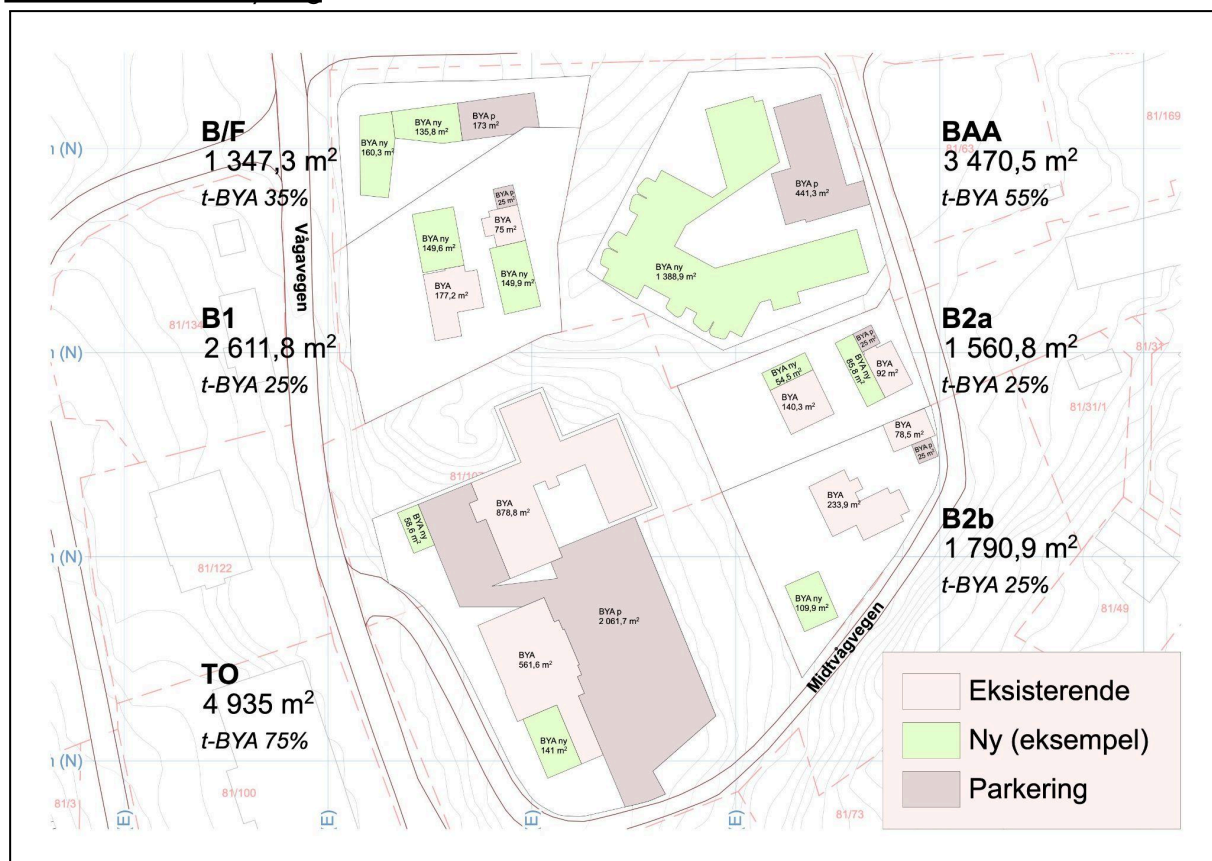
Bygninger tillates oppført med inntil to etasjer og kjeller, med bestemmelser om gesims- og mønehøyde, og krav om saltak.

- **OT - Bebyggelse for offentlig tjenesteyting**

OT inkluderer eksisterende offentlige administrasjonsbygg og legesenter med parkeringsanlegg og dekker deler av eiendommene 81/107 (legesenter) og 81/31 (kommunehuset). Eksisterende %-BYA i forhold til regulert arealformål er 75% (inkludert parkeringsplass). Planen åpner for bebyggelse inntil formålsgrense mot friareal og kan

innebære at ny bebyggelse etableres på eksisterende parkeringsplass, eller som påbygg på eksisterende bygningsmasse. Høydebestemmelsene fastsetter byggehøyde tilsvarende mønehøyden på eksisterende kommunehus. Bebyggelse lavere enn dette kan etter disse bestemmelsene utvides med påbygg. Sol- og skyggediagram utarbeidet i forbindelse med plansaken viser at planlagt uteopphold vil ha hensiktsmessige solforhold i de periodene av året der dette er relevant. Reguleringsplanen har redusert minimumskrav for parkering i kommuneplan. Bestemmelsene er satt på bakgrunn av en avveining mellom klima og miljøhensyn og overordna bestemmelser i kommunen for øvrig. Tingvoll kommune har begrenset kollektivtilbud og de fleste er avhengig av personbil. Med Kalvehagens sentrale beliggenhet i Tingvoll med konsentrasjon av arbeidsplasser bør det likevel ikke være urimelig å motivere til mindre bilbruk gjennom en viss restriktiv holdning til etablering av fremtidig parkering.

6.1.2 Grad av utnyttning



Oversikt over eksisterende bebyggelse, medregnet parkering og tillatt ny bebyggelse (ny bebyggelse er eksempelvis plassert og formgitt i gult).

Tabell som viser eksisterende og ny utnyttelse pr. felt/eiendom:

Navn	Feltstr.	Eksisterende		Nybygg	Tillatt
Felt	Areal	Eks. BYA	%-BYA	U-BYA	t-BYA
B1	2612	277	11%	370	0,25
B2a	1561	257	16%	130	0,25
B2b	1791	338	19%	110	0,25
OT	4935	3500	71%	200	0,75
BAA	3471	0	0%	1920	0,55
B/F	1347	0	0%	475	0,35

6.1.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Som nevnt i avsnitt 6.1 består plankartet delvis av formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planen inkluderer arealformål for eksisterende veganlegg, dvs. deler av fylkeskommunal veg, Vågbøvegen, og deler av den kommunale vegen, Midtvågvegen. Krysset mellom disse er utformet etter vegvesenets håndbøker.

- **Vegareal**
Vågbøvegens formål o_KV1 er omkranset av grøntareal (annen veggrunn) som til sammen omfatter eksisterende veg, sideareal/vegskulder og deler av sikkerhetssone i tråd med vegvesenets håndbøker. Senterlinje fra veg danner også utgangspunktet for byggegrensen i felt BAA, o_FRI og B/F med avstand 15 meter. I krysset mot Midtvågvegen (o_KV2) er det avsatt annen veggrunn og siktlinjer i tråd med vegvesenets håndbøker. Dette har medført at deler av tidligere industriformål på eiendommen 81/63 er omgjort til annen veggrunn. Avkjørsel til eiendommer nærmest krysset er indikert etter minste mulige avstand fra krysset for ikke å forstyrre siktlinjene og minimere kryssende trafikk på tvers av Midtvågvegen som kan forstyrre sikker av- og påkjøring på Vågbøvegen som har høyere hastighetsregulering.
- **Gang- og sykkelveg**
Langs Vågbøvegen er det også planlagt en langsgående ny gang- og sykkelveg, o_GSV1 og o_GSV2, som det stilles rekkefølgekrav til ved etablering av bebyggelse i felt BAA eller B/F. Dette fordi tomtene trenger sikker adkomst for myke trafikanter.
- **VAO**
I henhold til kommuneplanens 1.4.1 skal det utarbeides en vann- og avløpsplan (VA-plan) hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettelse. Det er i forbindelse med denne planen vurdert hvordan overvann, vannforsyning (inkl. slukkevann) og avløp kan løses. Se illustrasjonsplan for prinsipiell løsning av overvann. Det foreslås at vann og avløpstilknytning skjer via kulvert under fylkesveg mot nord. Ledningsnett under bakken føres til nærmeste påkobling langs riksveg 70. Dette kan enten skje under nytt fortau langs fylkesveg Vågbøvegen, eller på andre siden av fylkesvegen. For utbygging av felt B/F kreves også en plan. Det eksisterer krav til at VA-tilknytning skal innmeldes kommunens fagorgan.
- **Annen teknisk infrastruktur**
Området er allerede utbygd fra før, og planlagt ny bebyggelse er ikke av et stort omfang relativt til dette. Bebyggelse kan tilknyttes et utbygd kraftnett i området. Ifølge uttalelse fra kraftselskap er det trafostasjon og kraftledning like i nærheten av planområdet. Det vurderes på bakgrunn av dette at det er tilstrekkelig med elektrisk kraft i området, med gode muligheter for påkobling av ny bebyggelse. Tilknytning av ny bebyggelse avklares med kraftselskap i forbindelse med den enkelte byggesak. Planområdet er ikke innenfor et konsesjonsområde med tilknytningsplikt til fjernvarme.
- **Renovasjon**
Avfallselskapet ReMidt har en miljøstasjon rett nord for planområdet med adkomst fra Midtvågvegen som indikeres av denne reguleringsplanen. I henhold til avklaringsmøte med Tingvoll kommune og forhåndsuttalelse vil det være aktuelt med containere eller nedgravde containere i forbindelse med ny bebyggelse. Løsning med avfallssug er ikke aktuelt. I forbindelse med byggesak må plassering av containere fremgå av utomhusplan og avkjørsel dimensjoneres for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Eksempel på løsning fremgår av reguleringsplanens illustrasjonsplan.

6.1.3 Offentlig grønnstruktur

Planens grøntareal består av et offentlig friområde som inkluderer mulighet for en gjennomgående gangveg, lekeapparater, beplantning og trær. Friområdet består delvis av et areal som er omdisponert fra tidligere bebyggelsesformål "offentlig bebyggelse". Friarealet vil være fysisk tilknyttet ny gang- og sykkelveg langs Vågbøvegen og sikre offentligheten tilgang til kulturminner fra nyere tid, nærmere bestemt bunkeranlegg fra 2. verdenskrig. I friarealet tillates parklignende opparbeidelse med gangveger, benker, gapahuk, bålplasser og lignende installasjoner. Friarealet vil både sikre barn- og unges interesser som et erstatningsareal for felt BAA (et tidligere friareal) og kulturminneverdier gjennom tilgang, bevisstgjøring og forvaltning

av tidligere nedgravd bunkeranlegg. Friarealet vil sammen med bestemmelser for hensynssone for kulturmiljø sikre at offentligheten kan få tilgang til bunkeranlegget som er identifisert i arkeologiske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Friarealet kan få skilting langs gangvei som informerer om kulturminnene fra nyere tid og fungere som en offentlig tilgjengelig og universelt utformet kulturminnesti. Total størrelse på friarealet er 4,8 daa (tilsvarende størrelse som friareal fra tidligere reguleringsplan).

6.2 Bomiljø

Planen tilrettelegger for etablering av boliger i felt BAA, B/F, B1 og B2. Boligfeltene (B1 og 2) er allerede bygd ut, men det tillates en viss utviklingsmulighet (utvidelse) for de ulike eiendommene.

Felt uten eksisterende bebyggelse som tillater boligutvikling grenser mot et friområde og eksisterende boligfelt som består av eneboliger med en eller flere bruksenheter. Planen legger opp til en bebyggelse med uteoppholdsareal som er skjermet mot Vågbøvegen ved å utnytte bebyggelse som støyskjerm. Dette legger til rette for et velfungerende bomiljø integrert i omkringliggende bolig- og bebyggelsesstruktur. Boligmiljøet i BAA vil ligge tett på offentlig friområde med "kulturminnesti" for nyere tids kulturminner (bunkeranlegg fra 2. verdenskrig). For å sikre privatlivets fred legges det opp til høydeforskjell mellom sti og gulvnivå inne i boligene på minimum 70 cm. Boligene vil på denne måten også oppnå god utsikt mot fjorden i vest og være tett på et grøntareal som er helsebringende. For uteoppholdsareal nærmest omkringliggende veger kan det i både felt B/F og BAA være behov for lokal støyskjerm, dette må i så fall etableres i tråd med angitt byggegrense i plankartet. Å primært bruke bebyggelse som skjerm vurderes som mest hensiktsmessig fremfor støygjerde for å sikre et attraktivt bomiljø.

Planforslaget legger opp til nye habiliteringsboliger med gode bokvaliteter, vendt ut mot et grønt friområde. Alle boligene får grønne omgivelser, vil ligge sentralt i Tingvoll og ha alle funksjoner på ett plan. Eksisterende boliger innenfor planområdet får et nytt friområde med rekreasjonsområder som knytter boligområdene sammen. Reguleringsplanen legger opp til et visst utviklingspotensial for eksisterende boliger, men noe begrenset slik at det grønne preget kan beholdes. Eksisterende boliger vil ha uteoppholdsarealer tilgjengelig på egen eiendom. Nye habiliteringsboliger vil få private uteplasser for hver bolig.

6.3 Parkering og kollektivtilbud

Parkering løses på egen tomt (innenfor de aktuelle byggefeltene) og medregnes i grad av utnyttelse. Parkering kan etableres som overflateparkering, integrert i bebyggelse eller som frittstående carport/garasje. Kommuneplanen har definert bestemmelser for antall parkeringsplasser i form av minimumsbestemmelser. Planområdet ligger sentralt i kommunen og er i nærheten av busstopp (jf. eget avsnitt i kapittel 5). For å ikke begrense mulighet for etablering av ny bebyggelse med redusert personbiltrafikk med større andel grøntareal og bedre miljøkvalitet (jf. Statlige planretningslinjer) er minimumsbestemmelsene redusert i forhold til norm i gjeldende KPA. Følgende normer er derfor lagt til grunn i reguleringsplanens bestemmelser: Bolig $\leq 60 \text{ m}^2$ BRA skal ha 0,8 parkeringsplasser. Bolig $> 60 \text{ m}^2$ BRA skal ha 1 parkeringsplass. Forretning/kontor skal ha 0,5 plass pr. 50 m^2 BRA. Planen stiller også krav til andel av parkeringsplasser med HC-utforming som et tiltak for universell utforming. Det vil være hensiktsmessig å plassere parkeringsplass umiddelbart til avkjørsel for å begrense internt vegareal og mulighet for høyere andel permeable overflater for overvannshåndtering (blå-/grønn faktor).

6.4 Forurensning og miljøhensyn (støy, forurensning, energibruk etc.)

6.4.1 Støy

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en støyrapport som konkluderer med at "krav til innendørs støynivå" vil kunne tilfredsstilles for ny bebyggelse. Skjerming er nødvendig for å oppnå stille side nærmest støykilden i områder planlagt for ny bebyggelse. Skjerming kan enten oppnås med støyskjerm eller smart plassering av bygningsmasse. For planlagt bebyggelse i felt BAA vil en boenhet være delvis i gul støysone. For å oppnå stille side mot Vågbøvegen vil en støyskjerm fra fasadelivet og vestover kunne tilfredsstille krav i T-1442. På bakgrunn av dette er det i bestemmelsene åpnet for bruk av støyskjerming innenfor byggegrensene i plankartet.

For eventuell fremtidig bebyggelse i felt B/F, B og OT må det i henhold til rapporten utarbeides en mer detaljert støyutredning. Det må sikres tilgang til stille side og egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Dersom arealet nærmest veg skal brukes som uteoppholdsareal vil det være behov for skjerming. Smart plassering av bygg kan her gi god skjermingseffekt. For å opprettholde krav til innendørs støynivå må dimensjonering av fasadekonstruksjoner gjennomføres i en senere fase, når plassering av bygg og plantegninger er fastsatt.



Ortofoto med støysonekart fra akustiker lagt over, gjengitt i målestokk 1:2500.
Illustrasjonsgrunnlag: WSP. Kart: Kartverket © WMS, CC-BY 4.0

6.4.2 Miljøundersøkelse

Sammendrag fra miljøtekniske grunnundersøkelser utført i forbindelse med planarbeidet er gjengitt i punkt 5.12. Eventuelle overskuddsmasser i forbindelse med byggetiltak/opparbeidelse i undersøkt område skal leveres til godkjent mottak for forurenset masse. I område hvor forurensede masser er påvist er det stilt krav om deponering dersom massene ikke kan brukes innenfor området. Det er i tillegg stilt krav om tiltaksplan for byggeaktivitet i felt BAA hvor forurensning er påvist. I andre områder vil tilsvarende tiltak være nødvendig dersom forurensede masser oppdages.

Dersom det under gravearbeider påtreffes masser med mistanke om forurensning (f.eks. farge/lukt/avfall), skal arbeidene stanses og miljøgeolog kontaktes for å vurdere situasjonen videre. Håndtering av forurensede masser er regulert gjennom forurensningsloven.

6.4.3 Klimagassregnskap

Planen tilrettelegger for fortetting i sentrumsnært boligstrøk. Boligene etableres i nærhet til bussholdeplass langs kollektivtrasé. Transportsektoren er den største kilden til klimagassutslipp i Norge. Prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging kan bidra til å redusere transportbehov for både beboere og tjenestekjøretøy i tillegg til å utnytte eksisterende infrastruktur ifm. renovasjon, brøyting o.l. Ny bebyggelse/hovedombygging i felt OT, B/F og BAA omfatter boligblokk eller yrkesbygg som etter forskriftene krever klimagassregnskap for CO₂-intensive bygningsdeler (ved rammesøknad). Bebyggelsen er imidlertid av en mindre størrelse som vil kunne utføres med lette bærekonstruksjoner og grunne fundamenter. Bebyggelsen er plassert i terreng på en slik måte at det ikke vil være omfattende behov for masseforflytning eksternt (henting og tilførsel av masser). I felt for tjenesteytelse hvor det tillates tyngre bebyggelse er det ingen grøntareal som forringes ved økt/utvidet/endret bebyggelse. Totalt sett vurderes det ikke som nødvendig å beregne klimagassutslipp i forbindelse med planlagt tiltak da det ikke foreligger åpenbare alternativer for utnyttelsen av tomte som kan gi mindre klimagassutslipp enn det planen allerede legger til rette for. Det stilles imidlertid krav til regnskap i tråd med TEK17 kapittel 17 som et dokumentasjonskrav ved rammesøknad.

6.4 Universell utforming

Reguleringsplanens friområde er offentlig tilgjengelig, og skal anlegges med universell tilgjengelighet for hovedsti. Aktivitetsområder kan utformes uten krav til universell tilgjengelighet.

Offentlige bygninger skal utformes etter prinsippene om universell tilgjengelighet. For private bygninger gjelder TEK17s tilgjengelighetskrav.

6.5 Uteoppholdsareal

Gjennom reguleringsplanens illustrasjonsplan har det blitt kartlagt tilgjengelig uteoppholdsareal for planlagte boliger i felt BAA i tråd med kommuneplanens bestemmelser om minimum 50 m² pr. boenhet. Det er stilt krav om dette for både felt B/F og BAA som er i tråd med KPA. Det er vurdert slik at formål for småhusbebyggelse vil tilfredsstille kravet gjennom utnyttelsesgraden. Nærhet til offentlig tilgjengelig friareal er et supplerende uteoppholdstilbud for beboere i Kalvehagen som vurderes å øke bokvaliteten i området.

6.6 Kulturminner

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en arkeologisk undersøkelse etter automatisk fredede kulturminner, samt en georadarrapport i forbindelse med nyere tids kulturminner. Selv om det ble funnet spor av flint og bergkrystall, antas disse å stamme fra tilførte fyllmasser fremfor lokale bosetninger. Undersøkelsen avdekket ellers i hovedsak betongrester knyttet til militære anlegg fra andre verdenskrig. Konklusjonen i rapporten viser at det ikke ble påvist noen automatisk fredede objekter som hindrer videre regulering. Etter dialog med fylkeskommunen er det utviklet en løsning som sikrer kulturminner som en integrert del av både friareal og felt BAA. Bevaringsbestemmelsene er knyttet til hensynssone for kulturmiljø H570_1.

Selv om området er kartlagt inkluderer bestemmelsene meldeplikt ved funn av hittil ukjente krigsminner eller andre kulturminner under bakken ved anleggsarbeid/byggeaktivitet.

6.6.1 H570_1 Kulturmiljø

Det er lagt inn en hensynssone for kulturmiljø knyttet til nyere tids kulturminner, nærmere bestemt et bunkersanlegg fra 2. verdenskrig. Hensynssonen er basert på påvist bunker som er synlig i dagen. Reguleringsbestemmelsene for hensynssonen omhandler både dokumentasjonskrav etter pbl §12-7 nr. 12 og krav til utforming, plassering, funksjon- og kvalitet etter pbl 12-7 nr. 1 og 4 samt krav til bevaring av materielt tidsminne etter pbl 12-7 nr. 6.

Dokumentasjon etter dokumentasjonskrav skal foreligge til søknad om rammetillatelse og omhandler nøyaktig innmåling av objektet og en utomhusplan som dokumenterer at bunkerens framside og inngang kan tilgjengeliggjøres fra offentlig friareal felt o_FRI. Det er også stilt krav til redegjørelse for konstruksjonssikkerhet gjennom faglig vurdering av bunkerens betongkvalitet og bæreevne dersom ny bebyggelse helt eller delvis fundamenteres oppå anlegget.

Det er fastsatt en generell bestemmelse om at påvist bunker skal bevares som materielt tidsminne fra andre verdenskrig. Dette innebærer at bunkeren ikke kan bygges inn av nye strukturer, men skal helt eller delvis være fysisk tilgjengelig og synlig fra offentlig friareal. Overflaten skal ikke behandles på en måte som endrer eller forringer kvalitet og utseende av selve bunkeren. Det er tillatt at ny bebyggelse kan fundamenteres delvis på eksisterende bunker såfremt dette gjøres på en måte som er sikker og utformet på en måte der det er visuelt tydelig skille mellom ny og bevaringsverdig konstruksjon, samt ikke bidrar til å redusere bunkerens levetid.

Reguleringsplanens illustrasjonsplan viser en prinsipiell løsning for tilgjengeliggjøring og delvis påbygg som er tilbaketrukket fra bunkerens framside (mot friareal). Planen viser hvordan adkomst til bunkerens antatte inngang tilgjengeliggjøres. Siden anlegget ikke er gravd fram og innmålt, er det en del usikkerhet rundt nøyaktig plassering. Det forventes at løsningen må tilpasses i forbindelse med en byggesak hvor dette er utført. Det er prinsippet om tilbaketrukket påbygg, tilgjengelig inngang og synlighet fra friareal som skal realiseres i forbindelse med en byggesak. Løsningen kan ellers tilpasses nøyaktig plassering ved innmåling som dokumenteres i forbindelse med rammesøknad. Merk at det ikke er krav til opparbeidelse eller tilgjengeliggjøring av bunkeranlegg, men at det som et minimum skal være mulig i ettertid. Dispensasjon fra disse bestemmelsene krever godkjenning fra kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).



Illustrasjon av hvordan bunkeranlegg og planlagt boligbebyggelse vil fremstå sett fra offentlig friareal dersom bunkeranlegget tilgjengeliggjøres.



Utdrag fra illustrasjonsplan som viser anslått plassering av dagens bunker og planlagt plassering av ny bebyggelse. Avstand fra bunkerens framside til vegglivet på ny bebyggelse er målsatt. Minstekrav for dette er satt til 3 meter.

6.8 Avbøtende tiltak og løsninger fra ROS-analyse

Det vises til identifiserte hendelser som ROS-analysen omfatter i punkt 5.14 og vedlagt ROS-analyse. Under følger en oversikt over hendelsene og korresponderende tiltak der dette har vært nødvendig med henvisning til aktuelle avsnitt i denne planbeskrivelsen.

1.1	KVIKKLEIRESKRED
	Tiltak: Geoteknisk rapport viser at ingen tiltak er nødvendig.
	Oppfølging: Det foreligger datarapport fra grunnundersøkelser uten påvisning av kvikkleire eller sprøbruddmaterialet som indikerer egnede grunnforhold. Det stilles ikke krav til geotekniske undersøkelser ettersom geoteknisk rapport konkluderer med følgende: "Sikkerhet mot kvikkleireskred iht. NVE veileder 1/2019 vurderes ivare tatt etter utførte grunnundersøkelser, ettersom det er kort dybde til faste masser og det er ikke påvist sprøbruddsmateriale/kvikkleire."
1.2	EKSTREM NEDBØR
	Tiltak: Separert spillvann og overvann. Ivareta blågrønn faktor (BGF) på min. 0,7.
	Oppfølging: Reguleringsplanens illustrasjonsplan viser prinsipielle løsninger for håndtering av overvann. Det stilles krav om VA-plan i forbindelse med byggetiltak jf. kommuneplanen. Krav til overvannshåndtering godkjent av kommunen.
2.1	MANGLENDE SLOKEVANN
	Tiltak: Det må etableres infrastruktur for å sikre en kapasitet på 20 l/s og det må utredes for avvik for bebyggelse i risikoklasse 6.
	Oppfølging: Det utarbeides et brannteknisk notat i forbindelse med reguleringsplanen. Det etableres bestemmelser om nærmere beskrivelse av løsningsforslag i forbindelse med byggesak.
3.1	TRAFIKKULYKKE
	Tiltak: Siktretkant og utforming av plankart i tråd med gjeldende håndbøker/vegnorm.
	Oppfølging: Plankartet har utforming og siktretkanter inntegnet. Videre bestemmelser om utforming av kryss og avkjørsler i planområdet.
4.1	STØY- OG STØVFORURENSNING
	Tiltak: Støyteknisk vurdering som angir løsninger. Krav til redegjørelse i byggesaker i gul støysone.
	Oppfølging: Gul støysone blir en hensynssone i plankart med krav om støyteknisk notat som redegjør for løsninger i tråd med T-1442. Bestemmelser som sikrer at grenseverdier for støy oppfylles for uteoppholdsareal og tilstrekkelig oppholdsrom/sov - i iht. forskrift og T-1442/2021.
5.1	DÅRLIG BYGGEGRUNN PGA BUNKERSANLEGG
	Tiltak: Krav til nærmere undersøkelse i forbindelse med prosjektering. Det er utført scanning i området som stadfester delvis plassering og høyde på anlegget.
	Oppfølging: Hensynssone/krav til redegjørelse i forbindelse med igangsettelse (krav til nærmere undersøkelse og redegjørelse for konstruksjonssikkerhet). Plassering og høydebestemmelser tar hensyn til dagens plassering av bunkeranlegget.
5.2	FORURENSET GRUNN
	Tiltak: Grunnundersøkelser må iverksettes. Forurenset grunn skal håndteres iht. tiltaksplan godkjent av forurensningsmyndighet.
	Oppfølging: Det henvises til miljøteknisk undersøkelse og krav om tiltaksplan.

6.9 Rekkefølgebestemmelser

Det er rekkefølgebestemmelser tilknyttet utbygging av felt BAA og B/F.

6.9.1 Gang- og sykkelveg (o GS1)

Det stilles krav om at gang- og sykkelveg skal være ferdig etablert og opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt B/F eller BAA. Dette vil bidra til at opparbeidelse av forbindelse for gående og syklende langs Vågbøvegen realiseres ved ny bebyggelse. Tiltaket sikrer at offentlig friområde også er tilgjengelig for gående og syklende på en trafiksikker måte.

6.9.2 Gangveg i offentlig friareal (o FRI)

Det stilles krav til at universelt utformet gangveg fra ny gang- og sykkelveg (o GS1) og fram til eiendom 81/31 i offentlig friareal o_FRI skal være etablert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt BAA. Dette vil sikre at arealet som erstatter tidligere friareal ved felt BAA er tilgjengelig for allmennheten med en trafiksikker og universelt utformet gangforbindelse. Gangvegen muliggjør også for etablering av en kulturminnesti for nyere tids kulturminner. Det tillates skilt og adkomst til bunkeranlegget i hensynssone H570_1.

6.9.3 Slokkevann

Bestemmelsen om slokkevann: "Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet og slokkevannskum/hydrant være etablert i tråd med preaksepterte ytelser gitt i teknisk forskrift § 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap eller krav som erstatter denne." krever i utgangspunktet en høyere kapasitet enn det som er mulig å etablere i området for annet enn småhusbebyggelse. Gjennom planarbeidet er det imidlertid kartlagt mulighet for hvilken kapasitet som er mulig å oppnå, samt at dette er brannteknisk forsvarlig. I forbindelse med byggsak må et slikt fravik behandles og godkjennes i dialog med Møre og Romsdal IKS eller det til enhver tid ansvarlige brannvesenet i Tingvoll kommune.

7. Konsekvensutredning

Planen er ikke omfattet av vedlegg 1 eller 2 i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2009-06-26-855). På bakgrunn av dette har planmyndigheten ikke funnet at reguleringsplan utløser konsekvensutredning. Planprogram er ikke utarbeidet da planen etter dette ikke omfattes av §4.1 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

8. Virkninger av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planområdet er i hovedsak avsatt til «Sentrumsformål» i gjeldende kommuneplan (kommuneplanens arealdel 2014-2026). Planområdet tangerer områder avsatt til boligbebyggelse-nåværende. Foreslått bebyggelse er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel (KPA).

Planforslaget foreslår parkeringsbestemmelser med krav til færre parkeringsplasser enn KPA legger opp til. Dette kan medføre færre parkeringsplasser i forbindelse med utbygging enn det ville vært hvis KPA ble fulgt. Konsekvensene av dette vurderes som positive i den forstand at mer areal kan benyttes til grønne permeable overflater som sikrer større robusthet mot nedbør. Det kan også bli en konsekvens at besøkende, arbeidere eller beboere ikke finner parkering i umiddelbar nærhet til planlagte boligfelt/forretningsareal/kontorarbeidsplasser. Som indirekte konsekvens kan større andel benytte kollektivtransport, noe som også vurderes som positivt, men også mindre praktisk som av den enkelte kan oppleves negativt. Det er imidlertid ikke lagt restriksjoner på antall parkeringsplasser. Skulle parkeringstilbudet oppleves som dårlig, åpner planen for at flere parkeringsplasser kan etableres.

8.2 Landskap

Endringer i landskapet innebærer mindre masseforflytning på felt B/F, BAA og o_FRI ved utbygging. Massebalansen kan håndteres lokalt, og endre fallforhold lokalt på enkelte eiendommer. Dette er imidlertid av et beskjedent omfang som ikke forringer hovedtrekkene fra før. Ny bebyggelse kan endre opplevelsen av landskapsrommet rundt eksisterende bunkeranlegg, men bevaringsinteressene handler i hovedsak om å bevare bunker som materielt tidsminne fra 2. verdenskrig. Endringen vurderes derfor ikke å være i direkte konflikt med dette hensynet. En del trær har blitt felt i forbindelse med kartlegging av nyere tids kulturminner, noe som i seg selv har endret landskapsrommet en god del allerede. Planforslaget legger opp til bebyggelse der hvor det har vært noen større trær, mens trær i randsonen av felt o_FRI er tenkt bevart. Endringer av landskapet i seg selv vurderes totalt som lite, med påfølgende små/ingen konsekvens.

8.3 Byform, estetikk og stedets karakter

Reguleringsplanen har bestemmelser om saltak for de fleste bygningene, men større og offentlige bygg, inkludert habiliteringsboligene, kan ha flate tak. Eksteriør skal i hovedsak være av tre, og det er krav om jordfarger, eventuelt hvit, lys gul og mørk rød, men ikke andre skarpe farger. Takmateriale skal være skifer, skiferlignende, matte røde eller matte svarte tak. Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse er tilpasset stedlig byggeskikk jf. 5.2.3.

Merk: I skisseprosjektet forut for reguleringsplanen var bebyggelse i felt BAA vist med flate tak, til reguleringsplanens illustrasjoner vises habiliteringsboligene med saltak. Begge deler er tillatt innenfor reguleringsplanen. Bygningsmassen har institusjonelle funksjoner og en størrelse som tilsier at flatt tak er akseptabelt. Det er imidlertid i illustrasjonsplan vist bygningsmasse med et langstrakt og smalt fotavtrykk som muliggjør saltak som det meste av stedlig byggeskikk er utført med.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planarbeidet har bidratt til å sikre informasjon og kunnskap om kulturminner i felt BAA gjennom arkeologiske undersøkelser og georadarundersøkelse. Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner, men eksisterende bunkeranlegg vil gjennom planens bestemmelser sikres som et tidsminne fra 2. verdenskrig. Planen legger videre opp til et offentlig friareal med en gjennomgående universelt utformet gangsti som kan bidra til god tilgjengeliggjøring og bevissthet om historien på stedet tilknyttet dette anlegget. Bestemmelsene sikrer at objektet bevares, men tillater også etablering av ny bebyggelse i tilknytning til dette. Bestemmelsene for bebyggelse i henynssone H570_1 vil sikre at ny bebyggelse ikke vil hindre framtidig tilgjengeliggjøring, og en plassering/utforming som gjør at bunkeren blir både synlig og fremtredende fra offentlig friareal dersom den graves fram og tilgjengeliggjøres. På denne måten bevares bunkeranlegget og sikrer muligheten for at gangveg i friarealet kan fungere som en "krigsminnesti" med informasjonstavler o.l. Selve stien skal knyttes til en ny gang- og sykkelveg. Det er også lagt til en bestemmelse som sikrer prosedyre i tråd med kulturminneloven dersom gjenstander eller andre spor fra eldre tid skulle dukke opp under bygge- og anleggsarbeid i planområdet.

8.5 Forholdet til naturmangfold

I forbindelse med planarbeidet ble det på et tidlig stadium gjennomført en utredning av naturmangfold. Rapporten tar for seg hele det opprinnelige planområdet, som på et senere tidspunkt har blitt innsnevret. Utdrag fra rapporten:

"Planområdet er allerede sterkt preget av ulike former for fysiske inngrep og sterkt endret mark av ulike type dominerer. Det samme gjelder i landskapet rundt, dvs. de sentrale delene av tettstedet Tingvoll. Det foreslåtte tiltaket vil innebære nye inngrep, men av en karakter som naturfaglig sett ligner på det som har vært gjort her og i nærområdet tidligere, og framtidig miljø vil ligne på det som allerede forekommer i tettstedet. Det er derfor vanskelig å se at tiltaket vil innebære noen samlet belastning av betydning på det lokale naturmangfoldet."

Rapporten sammenligner planlagt utbygging av habiliteringsboliger med et 0-alternativ. 0-alternativet utelukker mulighet for utvikling av gammelskogskvaliteter og påpeker at vegetasjon/trær av verdi er innført av mennesker og ikke vernet etter naturmangfoldsloven: *“Det er ikke funnet grunnlag for å avgrense verdifulle naturtyper eller dele opp området i delområder av ulik verdi. (...) Det må likevel forventes at trær hogges ned av og til, og at noen utvikling mot gammelskogskvaliteter ikke er sannsynlig.”*

Etter naturmangfoldslovens (NML) §3.i. defineres naturmangfold som “biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning”. Det konkluderes med at tiltaket har “noe negativ konsekvens” siden det innebærer en viss nedbygging av eksisterende naturområder med økologiske funksjoner lokalt, men også at “truet natur av forvaltningsrelevans ikke er kjent fra utredningsområdet”. Etter NML §7 - prinsipper for offentlig beslutningstaking, vurderes §8-12 slik:

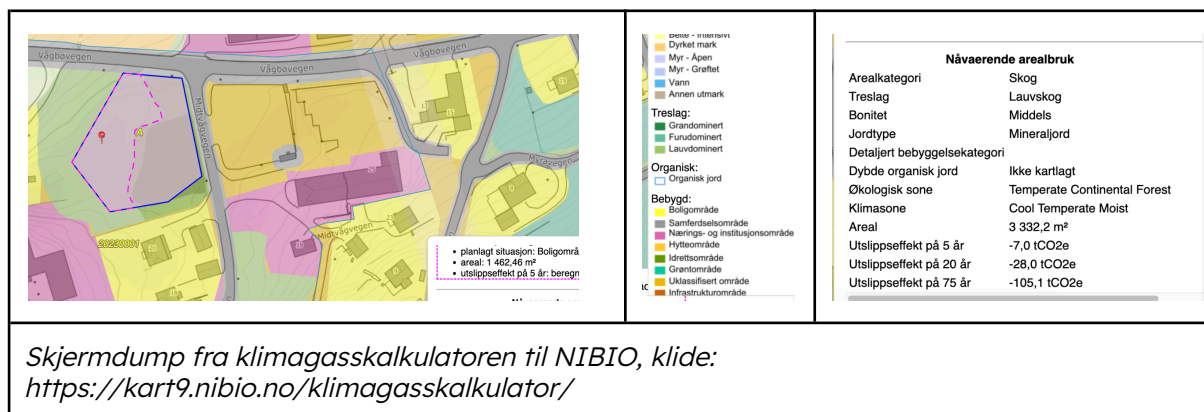
Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig (etter NML §8). Føre-var-prinsippet (etter NML §9) er ivarettatt ettersom kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig. Økosystem og samlet belastning (NML §10) er vurdert ut fra at konsekvensene av planforslaget kan være “noe negativ”. Kostander (NML §11) og miljøforsvalige driftsmetoder og teknikker (NML §12) er sikret gjennom kravene som er avledet fra følgende avbøtende tiltak:

1. Unngå fysiske inngrep på eksisterende plener ved bolighus og ved rådhus/helsestasjon. Hvordan: Areal er avsatt til friområde, samt at utnyttelsesgraden i boligområdene begrenser fotavtrykk til eventuell ny bebyggelse.
2. Bevaring av halvgamle og gamle trær med rydding av busker og kratt og skjøtsel av grøntareal rundt bunkersene som et parklandskap, samt ikke minst bekjempelse av fremmedarter i området.

Hvordan: Bevaring av halvgamle/gamle trær med krever søknad om tillatelse for felling (der det ikke er i direkte konflikt med byggetiltak). Bestemmelser om opparbeidelse av grøntareal i felt BAA og o_FRI som et parklandskap med krav om fjerning av fremmedarter. Dokumentasjonskrav til anleggsplan med redegjørelse av tiltak for å unngå etablering av nye forekomster av fremmede arter.

8.6 Klimagassutslipp (miljøbelastning)

Det stilles krav til klimagassregnskap til tyngre bebyggelse i tråd med TEK17. Det stilles også krav til forberedelse for fjernvarme. Deler av felt BAA dekker ca. 1500 m² eksisterende “Skog” i NIBIO sin klimagasskalkulator hvor skogen som helhet (3332,2 m²) representerer 105,1 tCO₂e over en periode på 75 år. Det betyr at tiltakets andel representerer et utslipp gjennom endret arealbruk på ca. 47,3 tCO₂e. Øvrige områder i klimagasskalkulatoren representerer ikke utslipp. Planen legger imidlertid opp til at deler av et bebyggelsesormåde skal omgjøres til offentlig grøntareal og vil kompensere for utslippet som et nytt karbonlager med ny vegetasjon. Dessuten er det også redegjort for at utvikling av sentralt lokaliserte boliger i tettstedet kan redusere transportbehovet og bidra til mindre utslipp fra transportsektoren (se eget avsnitt i kapittel 6).



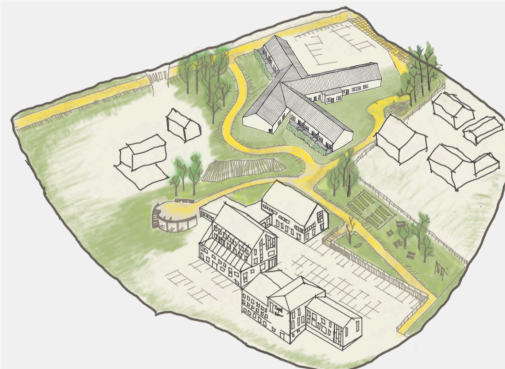
8.7 Rekreasjons- og uteområder, barns interesser

Rikspolitiske retningslinjer pkt. 5 d sier at ved omdisponering av arealer som er avsatt til friområder eller fellesareal egnet for lek, så skal det skaffes fullverdig erstatning. En viktig del av planarbeidet har handlet om å vise at erstatningen for felt BAA skal sikre at de generelle kravene til lekemuligheter i pkt. 5 b kan oppfylles, og at det tydeliggjøres hvor og hvordan dette kan skje. Det er tre forhold som i henhold til 5b skal oppfylles: 1) at arealet er stort nok og egnet til lek og opphold, 2) at det gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider og 3) at det kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. I tillegg bemerkes det i punkt 5a at området skal være trafiksikkert og ikke utgjøre helsefare.

Planarbeidet inkluderer en alternativsanalyse av 5 områder som erstatningsareal for friområdet som går tapt ved etableringen av felt BAA. Av de 5 er alternativet "Kalvehagen" vurdert som mest egnet basert på utvelgelseskriteriene 1) egnethet, 2) avstand, 3) tilgjengelig areal, 4) stedsutvikling, 5) planmessige forhold og 6) eiendomsserverv (vektet i prioritert rekkefølge). Begrunnelsen for valget av "Kalvehagen" fremgår i utdrag fra analysen som kan leses i sin helhet i eget vedlegg (V03_Innspillsbehandling):

"Alternativ 1, Kalvehagen" er beste alternativ for å erstatte det offentlige friarealet som går tapt. "Kalvehagen" innebærer å omdisponere areal regulert til offentlige bygninger til et offentlig friareal med en universelt utformet gangvei gjennom området. Gjennom omdisponering og tilrettelegging vil alternativet kunne vurderes som en reell erstatning i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Den "grønne korridoren" på det gjenværende grøntarealet vest for habiliteringsboligene ansees (på tross av begrenset bredde) som hensiktsmessig når den blir en del av et større friområde. Det nye friområdet som etableres vil inkludere krigsminner og ellers skape et innholdsrikt og tilrettelagt "Landsbyrom" som bygger videre på strategien fra 2019. Gjenværende og nytt friområde har tilsvarende størrelse som dagens friområde (4,8 daa).



Friarealet (se figuren over) er gjennomgående og knytter sammen nyere tids kulturminner med krav til etablering av en universelt utformet gangveg. Denne gangvegen vil kunne tilknyttes eksisterende bunkeranlegg og tilgjengeliggjøre påviste bunkere som materielle tidsvitner fra 2. verdenskrig. Det er tillatt med etablering av skilt og infotavler. Krav til utforming av boliger skal sikre at friarealet vil både være og fremstå som åpent og tilgjengelig for offentligheten. Friarealet vil ved opparbeidelse utformes som et parklandskap. Sett i sammenheng med rekkefølgekrav til ny gang- og sykkelveg vil friarealet bli tilgjengelig for gående og syklende på en trafiksikker måte (jf. punkt 5a). Kravene i planen sikrer også helseaspektet gjennom krav til tiltaksplan for grunnforurensning, støyvurdering og sikkerhet gjennom grunnundersøkelser.

Gjennom omdisponering og tilrettelegging vil alternativet kunne vurderes som en reell erstatning i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging:

- 1) Størrelse og egnethet. Området vil være egnet som friareal og opprettholder størrelsen som var der fra før på 4,8 daa.
- 2) Ulike typer lek. Området vil bli delt inn i ulike soner: utkikkspunkt mot vest, lekeplass mot sør og bunkeranlegg mot nord. Arealets høydeforskjell kan gjøre det mulig for åkebakke på vinter i friarealets midtpunkt, klatring i trær og sykling. Frilek i berg i dagen og klatretrær og på gressplen.
- 3) Materielle tidsvitner (bunker) kan gi området en ekstra dimensjon som inspirerer og danner grunnlag for samhandling mellom barn/unge/voksne gjennom historiefortelling langs en "krigsminnesti"

Det nye friområde vil sikre at det etableres en offentlig gangvei fra kommunehuset og videre mot ny gang- og sykkelveg langs Vågbøvegen (jf. "Landsbyrom i Tingvollvågen - en strategi for utvikling av stedene, og forbindelsen mellom" fra 2019). Den "grønne korridoren" på det gjenværende grøntarealet vest for habiliteringsboligene ansees (på tross av begrenset bredde) som hensiktsmessig når den blir en del av et større friområde. Illustrasjonsplanen under viser hvordan friområdet skal fungere som et grønt vegkryss for myke trafikkanter og deles inn i ulike soner for ulik type lek:



Utomhusplan, gjengitt i målestokk 1:1000. Illustrasjon: LoLe landskapsarkitekter.

Utomhusplanen over viser at arealet er stort nok til å romme lekeareal, installasjoner, benker, bål plass, gressareal for frilek, klatretreer m.m. Sol- og skyggediagram utarbeidet i forbindelse med plansaken viser at planlagt uteopphold vil ha hensiktsmessige solforhold i de periodene av året der dette er relevant (se eget vedlegg).



Illustrasjon av nivåforskjell mellom bebyggelse i BAA og offentlig gangveg i friareal o_FRI

8.8 Trafikkforhold og parkering

Planforslaget legger til rette for en betydelig forbedring av trafikksikkerheten og tilgjengeligheten for myke trafikanter:

- Langs Vågbøvegen etableres det en ny gang- og sykkelveg, som sikrer trafikksikker adkomst til planområdet.
- Planen inkluderer mindre justeringer av vegformål mot riks- og fylkesveg, tilpasset Statens vegvesens vegnormaler (Håndbok N100) og andre gjeldende håndbøker.

Reguleringsplanen og tilhørende illustrasjonsplan er utarbeidet i samarbeid med Lo:Le Landskap AS som har vært ansvarlig landskapsarkitekt. Løsningene for kryss og vegsystem er tilpasset siste versjon av gjeldende vegnormaler og håndbøker fra Statens vegvesen i henhold til de gjeldende fartsgrensene og trafikkbelastningen i området.

Det er satt av nødvendig areal innenfor planområdet for sykkel- og biloppstillingsplasser tilknyttet habiliteringsboligene. Parkering vil bli løst i tråd med kommunens gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel, som stiller minimumskrav til parkering for boligformål. Planforslaget innebærer reduksjon i antall parkeringsplasser som skal etableres. Det er også stilt krav til andel HC-plasser.

Planområdets sentrumsnære beliggenhet i Midtvågen er et viktig utgangspunkt for god tilknytning til kollektivtilbudet. Etableringen av den nye gang- og sykkelvegen og fortauet langs fylkesvegen styrker forbindelsen for myke trafikanter til ulike servicefunksjoner i sentrum og knytter området bedre til eksisterende og fremtidige kollektivknutepunkt, i tråd med retningslinjer om fortetting og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

8.9 Sosial infrastruktur

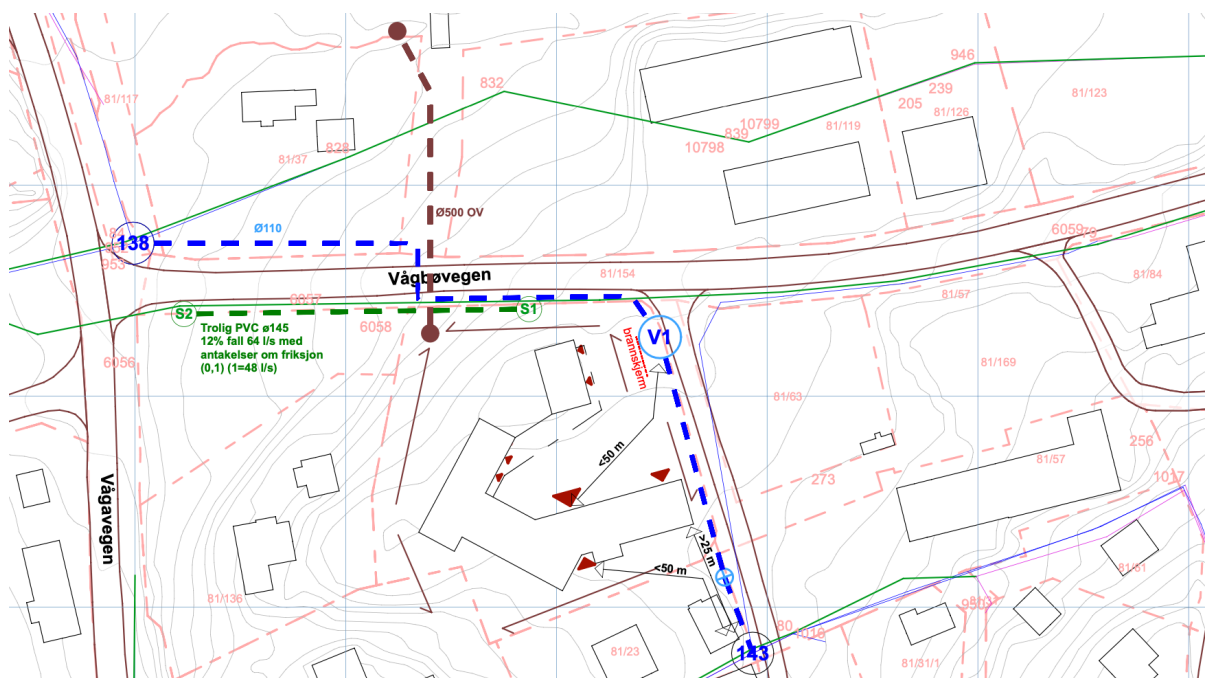
Planen rommer en begrenset boligutvikling med ubetydelige konsekvenser for skolekapasitet og barnehagekapasitet. Planen tilrettelegger for videre utvikling av kommunens administrative tjenester og helse- og omsorgstjenester. Noen flere private boliger kan ventes utviklet i felt B/F, men ikke av et omfang som krever utvidelse av sosial infrastruktur i kommunen/nærområdet.

8.10 Universell utforming

Planforslaget sikrer utforming av gangveger med universell utforming. Boligfelt for habiliteringsboliger er i tillegg plassert og lokalisert i landskapet på en måte som sikrer trinnfri adkomst. Krav til andel HC-parkeringsplasser bidrar også til at forslaget er i tråd med krav til universell utforming i planlegging.

8.11 Teknisk infrastruktur (VAO m.m.)

Planlagt ny bebyggelse medfører krav til etablering av vanntilførsel med slukkevann med 20l/s. Etablering av slukkevannskum som er i tråd med avstandskravene til brannetaten er også en del av dette. Trasé for nye avløpsledninger er også identifisert og indikert på tegningen under. Tilkobling til trafostasjon er ikke nærmere spesifisert eller kartlagt i forbindelse med planarbeidet, men kraftselskapets forhåndsuttalelse indikerer at kraftnettet i området er utbygd og tilgjengelig. Tilknytning av ny bebyggelse avklares med kraftselskap i forbindelse med den enkelte byggesak.



8.12 ROS og klimatilpasning

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) er gjennomført i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (§1.5.1) for å kartlegge og vurdere farer og risiko knyttet til planområdet og det planlagte tiltaket. Analysen konkluderer med at planen, med de beskrevne tiltakene, oppnår tilfredsstillende sikkerhet og akseptabel risiko for miljø og samfunn. Se avsnitt 6.8 og vedlagte ROS-analyse. Klimatilpasning i planen sikres gjennom krav til adekvat håndtering av overvann.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen viderefører og forbedrer kryssløsning og adkomst til industriområdet rett nord for planområdet. Negative konsekvenser vurderes som små eller ubetydelige, da planen ellers ikke begrenser mulighetene for utvikling av næringsvirksomhet utenfor planområdet.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Som utbygger vil kommunen være pålagt opparbeidelse av gangforbindelser og teknisk infrastruktur. Planen har ikke et omfang som krever utvidelse av lovpålagt sosial infrastruktur.

8.15 Gjennomførbarhet

Planens rekkefølge- og dokumentasjonskrav vil være kostnadsdrivende for utviklingen av BAA og B/F feltene. Dette kan bidra til å gjøre planen mindre gjennomførbare. Det er imidlertid nødvendige krav som tross alt ikke vurderes som så store at de vil forhindre utbygging. De er også fordelt på ulike faser av byggesaken for enklere praktisk gjennomføring. Gjennomføringen er avhengig av at løsninger knyttet til Vågbøvegen samt byggeaktivitet/gjennomføring skjer i samarbeid med vegeier som er fylkeskommunen.

9. Innkomne innspill

Etter varsel om oppstart mottok forslagsstiller forhåndsuttalelser. Oppsummering og kommentarer til forhåndsuttalelsene følger planforslaget som et vedlegg. Alle innspillene er tatt til følge og på ulike måter innarbeidet i planforslaget. Det har i tillegg vært avholdt et medvirkningsmøte med ungdomsrådet i forbindelse med erstatningsareal for friområdene som planlagte habiliteringsboliger er plassert i. Det har også vært dialogmøter mellom forslagsstiller og Møre og Romsdal fylkeskommune i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg, bevaringshensyn til bunkeranlegg m.m. I tillegg har det vært gjennomført dialogmøter med ulike enheter i Tingvoll kommune.

En oversikt over forhåndsuttalelser, dialog- og orienteringsmøter følger av tabellen under:

Nr	Dokument / brev	Avsender	Dato
Nr. 1	Uttale til melding om oppstart planarbeid - reguleringsplan for Kalvehagen området - Tingvoll kommune	Statens vegvesen, Transport og samfunn	18.08.2023
Nr. 2	Innspill og forespørselene om områderegulering for "hestehagen"	Tingvoll Frivillighetssentral	22.09.2023
Nr. 3	Uttale til melding om oppstart av detaljregulering for. Kalvehagenområdet, Tingvoll kommune	Mattilsynet	14.07.2023
Nr. 4	23/01591-10 - Melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	26.06.2023
Nr. 5	NVE sitt innspel til varsel om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet i Tingvoll kommune	NVE	09.08.2023
Nr. 6	Uttalelse om renovasjon i oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet - Tingvoll kommune, PLAN-23/00131. PlanID 20230001	ReMidt IKS	09.08.2023
Nr. 7	Til uttale - oppstart - Reguleringsplan - Tingvoll - detaljregulering for Kalvehagenområdet - 20230001	Statsforvalteren i Møre og Romsdal	16.08.2023
Nr. 8	PLAN-23/00131 - Melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet	Tingvoll barnehage	13.09.2023
Nr. 9	Tingvoll kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Kalvehagenområdet - fråsegn ved oppstart	Møre og Romsdal fylkeskommune	24.08.2023
Nr. 10	Dialogmøte - Barn og unges interesser - Ungdomsrådet i Tingvoll kommune	Ungdomsrådet, Tingvoll kommune	01.03.2024
Nr. 11	Dialogmøte - Samferdselsanlegg - Møre og Romsdal fylkeskommune	Møre og Romsdal fylkeskommune	15.05.2024
Nr. 12	Dialogmøte - Kultur og samfunn - Møre og Romsdal fylkeskommune	Møre og Romsdal fylkeskommune	13.06.2024
Nr. 13	Dialogmøte - Teknisk etat - Tingvoll kommune	Tingvoll kommune	13.06.2024
Nr. 14	Orienteringsmøte - Diverse avklaringsmøter og befaring - Tingvoll kommune	Tingvoll kommune	19.03.2024
Nr. 15	Dialogmøte - Arkeologisk rapport og konsekvenser - Møre og Romsdal fylkeskommune	Møre og Romsdal fylkeskommune	17.10.2025
Nr. 16	Orienteringsmøte - Helse og omsorg - Tingvoll kommune	Tingvoll kommune	26.11.2025

10. Vedlegg til planbeskrivelsen

Oversikt over plandokumenter og vedlegg til planen (V01-18) fremgår av tabellen under.

Beskrivelse	Filnavn	Filformat
Plankart	Pk_1560	pdf/SOSI
Planbestemmelser	B_1560	pdf
Planbeskrivelse	Pb_1560	pdf
Illustrasjonsplan M1:500	I_1560	pdf
Kopi av varslingsannonse	V01_Varsel	pdf
Kopi av innspill/uttalelser	V02_Innspill	pdf
Kopi av innspill/uttalelser med besvarelse	V03_Innspillsbehandling	pdf
Landskapssnitt G/S-veg	V04_Landskapssnitt	pdf
Terrengsnitt for byggehøyder	V05_Terrengsnitt	pdf
ROS-analyse	V06_ROS_analyse	pdf
Støyteknisk rapport (inkl. kart)	V07_Støyrapport	pdf
Sol- og skyggestudie	V08_Sol_og_skyggestudie	pdf
Geoteknisk notat - Grunnforhold	V09_Geoteknisk_vurdering	pdf
Geoteknisk datarapport - Grunnforhold	V10_Geoteknisk_datarapport	pdf
Miljøteknisk grunnundersøkelse	V11_Miljøteknisk_grunnundersøkelse	pdf
Naturmangfoldsutredning	V12_Naturmangfoldsutredning	pdf
Arkeologisk rapport	V13_Arkeologisk_rapport	pdf
Georadarrapport	V14_Georadarrapport	pdf
Bevaringsstrategivurdering	V15_Bevaringsstrategivurdering	pdf
Brannteknisk notat	V16_Brannteknisk_notat	pdf
Liste over parter i saken	V17_Partsliste	excel
Sjekkliste (denne listen)	V18_Sjekkliste	excel