



PROESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Saksbehandlar, innvalstelefon
Astrid Buset, 71 25 85 41

Innspel til oppstart av planarbeid - Sula - 97/5 - detaljregulering - Karlgarden på Havnegjerdet

Statsforvaltaren er statens representant i fylket og har fleire roller og oppgåver innan planlegging etter plan- og bygningslova. Ei viktig oppgåve for Statsforvaltaren i kommunale planprosessar er å sjå til at nasjonale og viktige regionale omsyn blir ivaretatt i planarbeidet. Fagområde som miljøvern, landbruk, helse, oppvekst og samfunnstryggleik står sentralt. I tillegg skal Statsforvaltaren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldande lovverk.

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering for Karlgarden på Havnegjerdet, gnr97 bnr5 m.fl.. Føremålet med planarbeidet er å regulere frittliggende og konsentrert småhusbusetnad, veg og leikeareal.

Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde følgende merknader:

Naturmangfald og landskap

Grønstruktur er viktig for naturmangfald, nærfriluftsliv, leik og rekreasjon, og legg til rette for at innbyggjarane kan velje miljøvenlege transportmåtar. Grønstrukturen omfattar også vassdraga, som kan inngå som del av ei naturbasert, miljøskapande løysing for handtering av overvatn.

Grønstrukturen innafor planområdet og nærområda rundt må identifiserast, og sikrast gjennom arealføremål og føresegner i planen.

Vi viser til dei to rettleiarane [M100 Planlegging av grønstruktur i byer og tettsteder](#) og Veiledning [Hvordan håndtere overvann](#) frå Miljødirektoratet.

Som del av vurderingane av planen sine verknader, jf. plan- og bygningslova § 4-2, skal ein legge dei miljørettslege prinsippa i kapittel II i naturmangfaldlova til grunn, jf. NML § 7. Det skal gå fram av planomtalen korleis desse prinsippa er tatt omsyn til og vektlagt i utforminga av planframlegget.

Vassdrag

Det renn ein bekk gjennom planområdet, og vi ser at referat frå oppstartsmøtet at det er drøfta om denne skal lukkast eller vere open.

Det er eit nasjonalt mål å ha god tilstand i økosystema, stanse tapet av biologisk mangfald og rette opp skadde økosystem, mellom anna i ferskvatn. Velfungerande økosystem leverer økosystemtenester, som reinsing av vatn og flaumdemping. Det er ikkje lengre nasjonal politikk å lukke bekkar og vassdrag. I staden vert det brukt betydeleg med offentlege midlar til å restaurere og gjenopne gamle bekkelukkingar.

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing](#) (SPR) skal leggjast til grunn i planarbeidet, jf. SPR kapittel 2. SPR kapittel 4 omhandlar klimatilpassing og naturbaserte løysingar. Vi rår til at byggetiltak vert trekt så langt unna bekkene som mogeleg, for å sikre at tiltaka ikkje medfører inngrep i kantvegetasjonen og i vassdraget, og behov for sikring av eigedom mot flaum og erosjon.

Vidare stiller Lov om vassdrag og grunnvann (vassressurslova) § 11 krav om kantvegetasjon langs vassdrag. Kantvegetasjon gir grunnlag for breiare artsvariasjon og betra økologisk funksjon i og langs vassdraga. Slike soner fungerer mellom anna som vandringskorridorar for vilt, og er viktige hekke- og leveområde for fugl. Breidda på vegetasjonsbeltet heng saman med den økologiske funksjonen. Planen bør innehalde føresegnar for reetablering av naturleg kantvegetasjon langs bekkene.

Det må fastsettast byggegrense mot vassdraget, og arealet bør regulerast til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» (pbl § 12-5 nr. 6) med underføremål og føresegnar som sikrar naturleg kantvegetasjon i tråd med vassressurslova.

Landbruk

Jamfør gardskartet hjå NIBIO så ligg det over 20 dekar med fulldyrka mark innafor planområdet. Arealbruken er avklara gjennom kommuneplan, men jordvern handlar også om framtidig ivaretaking av sjølve jordressursen som dyrkingsmedium. Kommunen/landbruksansvarleg må tilskrive nærliggjande matprodusentar om dei har behov for tilførsel av matjord som kan nyttast til aktiv landbruksdrift og matproduksjon. Det må utarbeidast ei enkel matjordplan for korleis matjorda vert handtert og flytta. Denne må godkjennast av landbruksansvarleg i kommunen, med kopi til Statsforvaltaren. Rettleiaren [Jordmasser – frå problem til ressurs](#) skal leggjast til grunn for flytting av matjorda. Det er ikkje ønskeleg med mellomlagring av jordmassane. Desse punkta må inngå i føresegnene til reguleringsplan.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betyding for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging». Denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitetskrav til ROS-analysen.

Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. § 4-3 vil då ikkje vere oppfylt.

Vi gjer merksam på «Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller

transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. «[Klimaprofil Møre og Romsdal](#)» gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket.

Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing som òg kan medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunngjevast dersom naturbaserte løysingar ikkje veljast. Miljødirektoratet har laga ein [retteleiar](#) til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.

Avlaup

Utslepp av avlaupsvatn kan medføre redusert vasskvalitet i resipient. Det må gå fram av plansaka kva for eit anlegg avlaupsvatnet frå dette planområdet skal førast til. Det må gjerast greie for kapasitet og reinsegrad på avlaupsanlegget. Eventuelt behov for oppgradering som følgje av slitasje på gamal infrastruktur og ny utbygging må vurderast. Avlaupsløysinga må planleggast og dimensjonerast ut frå dette.

Etter plan- og bygningslova § 27-2 skal «*bortleding av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven*» før ein kan opprette eller endre eigedom til bebyggelse eller godkjenning av oppføring av bygg. For kommunen inneberer dette at kommunen skal vere trygg på at dette er i orden før det vert gjeve byggeløyve. I brev frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet 30. april 2021 klargjer departementet kva som ligg i omgrepet «*i samsvar med forurensningsloven*»: «*Departementet mener at vilkåret i samsvar med forurensningsloven i pbl. § 27-2 første ledd innebærer at det skal være en sikkerhet for at akseptable løsninger for avløp foreligger før tiltak tillates. Det påhviler bygningsmyndighetene å forsikre seg om dette i byggesaksbehandlingen*».

Per i dag er det ikkje godkjente reinseanlegg innafor kapittel 14-områda i Sula kommune. Dette inneber at det må fastsettast rekkjefølgjekrav i planen som sikrar at avlaupet frå det nye bustadfeltet er sikra i samsvar med forurensningslova, jamfør plan- og bygningslova § 27-2.

Støy

Delar av planområdet er utsett for vegtrafikkstøy frå fylkesvegen. Støy er eit miljøproblem som kan gje helseskadar. Problemstillingar knytt til støy skal i størst mogleg grad avklarast ved regulering jf. [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442-2021](#), kap. 3.2 og [retteleiar M-2061](#). På detaljreguleringsnivå må støy avklarast til eit nivå der ein ser at utfordringane kan løysast.

Det skal utarbeidast ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder for støysensitiv busetnad, jf. tabell 2 i T-1442/2021. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Raud og gul støysone skal markerast som omsynssoner med tilhøyrande føresegner.

Som utgangspunkt bør støysensitiv busetnad og leikeareal/uteopphaldsareal ikkje leggjast til støyutsette område. Byparkar, friområde og samanhengande grønstruktur i tettstadar er døme på område som er rekna som «stille område», i støyretningslinja med tilrådde grenseverdier i tabell 3.

Born og unge

Born og unge har rett til eit oppvekstmiljø som gir tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om born og unge sine behov, jf. [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#). Kommunane skal legge retningslinja til grunn i sakshandsaminga, og gir statleg mynde grunnlag for å fremje motsegn til planar i strid med retningslinjene.

Dei rikspolitiske retningslinjene stiller krav til den kommunale planprosessen, og skal mellom anna:

- sikre at konsekvensane av eit planforslag for born og unge er tilstrekkeleg belyst (punkt 4 a),
- sikre at born og unge får medverke i planprosessar (punkt 4 d),
- sikre areal i nærmiljøet der born kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø (punkt 5 a),
- hindre at leikeareal vert sett på, og omdisponert til utbyggingsføremål (punkt 5 d).

Punkt 5 i dei rikspolitiske retningslinjene stiller krav til fysisk utforming av areal og anlegg som skal nyttast av born og unge.

Temarettleiaren [Barn og unge i plan og byggesak](#) frå Kommunal- og distriktsdepartementet og rundskriv [T-2/08 Om barn og planlegging](#), gir rammer for planarbeidet på dette området.

I den vidare planprosessen vil vi følgje opp om det blir gjort greie for verknadane planforslaget har for born og unge. Vi vil også følgje opp om areal, inklusive snarvegar, som vert nytta av born og unge er tatt vare på, og om leikeareala er i samsvar med areal-, miljø- og avstandskrava i retningslinja og kommuneplanen.

Dei trafikale forholda må gjerast greie for, og løysingar for å trygge born og unge sin skuleveg og veg til fritidsaktivitetar må inngå i planen.

Konklusjon

Vi viser til innspela over, og ber om at desse vert tatt omsyn til i planarbeidet.

Med helsing

Ulf Lucasen (e.f.)
ass. miljøverndirektør

Astrid Buset
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Fagsaksbehandlar

Landbruk: Tormod Meisingset, tlf. 71 25 84 04
Samfunnstryggleik: Trygve Winter-Hjelm, tlf. 71 25 85 98

Kopi til:

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
MATTILSYNET

Postboks 2500
Felles postmottak
Postboks 383

6404 MOLDE
2381 BRUMUNDDAL

SULA KOMMUNE
STATENS VEGVESEN
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE) REGION VEST

Postboks 280
Postboks 1010 Nordre Ål
Naustdalsvegen 1B

6039 LANGEVÅG
2605 LILLEHAMMER
6800 FØRDE



Møre og Romsdal
fylkeskommune

PROESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår saksbehandler:	Vår dato:
	12.01.2023	7536/2023/REGULERINGSPLAN/1531	Synnøve Valle, 71 28 02 39	20.02.2023

Sula kommune - detaljregulering - reguleringsplan gbnr 97/5 m/fl - Karlgården på Havnegjerdet - del av B7 – uttale til oppstart

Fylkeskommunen utgjør det regionalpolitiske nivået i det norske styringssystemet. Fylkestinget er øverste myndighet.

Fylkeskommunen er på vegne av staten delegert forvaltningsmyndighet blant annet innen samferdsel, kulturminnevern, vannressursforvaltning, naturressursforvaltning og friluftsliv, men har også viktige roller som pådriver for regional utvikling og som tjenesteleverandør innen kultur, utdanning, tannhelse og samferdsel.

[Fylkeskommunens planverk](#) er, sammen med lover, forskrifter og retningslinjer styrende for hvordan de ulike rollene og oppgavene blir samordna og løst, også når vi er høringspart i ulike saker.

Fylkeskommunen har ansvar for drift og gjennomføring av [regionalt planforum](#). Vi tilrår at alle kommuneplaner blir lagt fram og drøfta der, før vedtak om offentlig ettersyn.

INNLEDNING

Saken gjelder oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilrettelegge for vegareal og lekeareal.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Samferdsel

Fylkesveg 657 har på strekningen en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk på 5071 kjøretøy. Fartsgrense på strekningen ved planområdet er 60 km/t. Fylkesvegen er i rammeplan for avkjørsler og differensierte byggegrenser gitt holdningsklasse «streng» og en generell byggegrense på 50 meter målt fra senterlinje fylkesveg. I denne holdningsklassen skal antallet avkjørsler/kryss til vegene være svært begrenset. Valg av sted for avkjørsler/kryss må vurderes nøye med tanke på den framtidige arealutviklingen.

En avkjørsel/et kryss er et konfliktpunkt på vegnettet, og mellom 30-40 % av alle politiregistrerte trafikkulykker er knyttet til kryss/avkjørsler. Fv. 657 er en viktig veg i en transportmessig sammenheng, og er relativt høytrafikkert på strekningen inn til

Langevåg sentrum med en ÅDT på 5071 kjøretøy. Det er etablert mange enkeltavkjørsler og kryss fra fylkesvegen, og av hensyn til trafiksikkerhet ønsker vi at antallet avkjørsler og kryss fra fylkesvegen skal bli redusert. Reguleringsplanprosessen må se på muligheten for sanering av eventuelle direkteavkjørsler fra fylkesvegen innenfor planområdet, og vi ber om at tilkomst til planområdet blir lagt til eksisterende kommunale veger. Det må i planomtalen tas stilling til og vurderes om kryss mellom kommunal veg og fv. 657 er dimensjonert, driftet og vedlikeholdt slik at det vil tåle den økte trafikken reguleringsplanen vil medføre. Kryss må være utformet i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen sin håndbok N100, blant annet kravet til stoppsikt i kryss. Eventuelle behov for utbedring må stilles som rekkefølgekrav.

Fylkesvegens eiendomsområde, sikkerhetssone og ervervsareal må reguleres til formålet «annen veggrunn». Ervervsarealet er sikkerhetssonen + 2 meter målt fra vegkant. Sikkerhetssone blir bestemt ut ifra kravene i håndbok N101. Innenfor sikkerhetssonen vil vi ikke kunne akseptere tiltak som murer, skjerm og liknende tiltak, dette av hensyn til trafiksikkerhet.

Planområdet er berørt av vegtrafikkstøy, og deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Forhold knyttet til støy må utredes nærmere, og det må dokumenteres at grenseverdiene for støy og luftkvalitet i Klima- og miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og T-1520 kan tilfredsstilles. Eventuelle støydempende tiltak må sikres som rekkefølgekrav for utbygging, og plassering bør bli vist som juridisk punkt/linje i plankartet.

Reguleringsplanen må grundig vurdere trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg kryssing av fylkesvegen. Møre og Romsdal fylkeskommune er kjent med at det på grunn av mye spredt bebyggelse langs fylkesveg 657 og manglende gang- og sykkelveger/fortau på nordsiden av fylkesvegen, er en del utfordringer for myke trafikanter å krysse fylkesvegen. Vi har blant annet blitt gjort kjent med at foreldre står vakt når barna skal til/fra skolen ved gangfeltet i øst ved Veddevegen, da det oppleves farlig å krysse i gangfeltet. I denne sammenhengen gjør vi oppmerksom på at gangfelt først og fremst er et fremkommelighetstiltak for gående, og ikke et sikkerhetstiltak. Statens vegvesens vegnormaler åpner ikke for etablering av gangfelt på strekninger med fartsgrense 60 km/t. Å etablere flere utrygge kryssingspunkt på denne fylkesvegstrekingen vil være svært uheldig med tanke på sikkerhet for myke trafikanter og trygg skoleveg, og vi gir faglig råd om at det etableres trygge ganglenker internt i planområdet som leder myke trafikanter til allerede etablerte kryssingspunkt på fylkesvegen fremfor å legge til rette for et nytt kryssingspunkt som foreslått. Området bør planlegges på en slik måte at det ikke blir invitert til vilkårlig kryssing av fylkesvegen.

Vi viser til våre merknader og ber om at disse blir tatt med i den videre planprosessen. Planforslaget må knytte rekkefølgekrav til alle tiltak som påvirker og sikrer de trafikale løsningene. Vi vil vurdere å fremme **innsigelse** dersom ikke våre merknader blir tatt hensyn til i den videre prosessen.

Barn og unge

Barn og unge må ha et spesielt fokus i alle plansaker. Nesten all planlegging virker inn på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge på kort eller lang sikt. Det er særlig viktig at planprosesser blir lagt opp slik at barn og unge får anledning til å delta. Vi vil ellers vise til veilederen «Barn og unge i plan og byggesak», gitt ut av Kommunal- og distriktsdepartementet i 2021.

Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at dette arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering.

Ved planlegging av et boligområde er en av de store utfordringene å velge trafikk-løsninger som kan gi tilfredstillende trafiksikkerhet. Vi anbefaler i denne sammenhengen til at man i størst mulig grad skiller trafikkareal fra bolig og uteoppholdsareal, slik at barn og unge slipper å måtte krysse trafikkareal når de er utomhus. Planleggingen bør ha som målsetting å skape barnevennlige og bilfrie soner.

Vi ser ofte at mange har utfordringer med å utforme planforslag i samsvar med barn og unge sine interesser. Spesielt gjelder dette planlegging av boliger som inneholder horisontaldelte enheter, der utearealene i praksis er privatisert av og bare tilgjengelige for enhetene på bakkeplan. Vi anbefaler de som ønsker å planlegge slike boligtyper, men finner organiseringa av disse vanskelig, til å vurdere boligtyper uten horisontaldeling.

Vi gjør oppmerksom på at egne areal til lek må være sikra i plankart og bestemmelser, og gitt funksjons- og rekkefølgekrav.

Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn i alt planarbeid. Ved å tenke universell utforming kan man gjennom planlegging skape løsninger som gjør det mulig for alle å delta i samfunnet, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå.

Uteareal

Det er viktig med gode uteareal som er lett tilgjengelige fra alle boligene. Utearealet må ha tilstrekkelig størrelse, egnet utforming, ha gode solforhold og være skjermet fra trafikk. Arealet må være universelt utforma.

Landbruk

Store deler av arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Arealbruken er avklart gjennom kommuneplanen. Vi ber om at planen omhandler hvordan en kan ta vare på matjord og viser til veilederen «Jordmasser – fra problem til ressurs».

Vannforvaltning

Det går en bekk gjennom planområdet. I referatet fra oppstartsmøtet er det drøfta om bekken skal være åpen eller om den skal lukkes.

En bekkelukking vil ikke bare redusere bekkens selvrensende effekt, men også redusere det biologiske mangfoldet i bekken.

Åpne bekker gir vanligvis mindre fare for flomskader, både fordi de normalt har større kapasitet til å lede flomvannet enn rør, og fordi de gir bedre muligheter til å kontrollere avrenningen i flomsituasjoner. Det er alltid en risiko for at bekker som er lagt i rør kan tilstoppes. Tilstopping under bakken kan gi skade på både rør og eiendom. Det er lettere å kontrollere vannet når det renner åpent enn når det er under bakken.

Bekkelukking kan trenge tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og dispensasjon fra kravet om kantvegetasjon etter vannressurslovens § 11.

KONKLUSJON

- Planforslaget må knytte rekkefølgekrav til alle tiltak som påvirker og sikrer de trafikale løsningene. Vi vil vurdere å fremme **innsigelse** dersom ikke våre merknader blir tatt hensyn til i den videre prosessen.

- Egne areal til lek må være sikra i plankart og bestemmelser, og gitt funksjons- og rekkefølgekrav. Planleggingen bør ha som målsetting å skape barnevennlige og bilfrie soner.
- Vi ber om at planen omhandler hvordan en kan ta vare på matjorda og viser til veilederen «Jordmasser – frå problem til ressurs».
- Åpne bekker gir vanligvis mindre fare for flomskader, både fordi de normalt har større kapasitet til å lede flomvannet enn rør, og fordi de gir bedre muligheter til å kontrollere avrenningen i flomsituasjoner.

Med hilsen

Johnny Loen
plansamordner

Synnøve Valle
rådgivar

Dette brevet er elektronisk godkjent og vil ikke bli utsendt i papir

Fagsaksbehandler
Samferdsel: rådgiver Lisa Enstad, tlf. 71 28 05 40

Kopi:
Sula kommune
Statsforvalteren i Møre og Romsdal
Statens vegvesen
NVE

PROESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Vår dato: 14.02.2023

Vår ref.: 202301271-3 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Ole-Jakob Sande,
22959545, ojs@nve.no

NVEs innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Karlsgården på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Del av B7 i kommuneplanen på Langevåg i Sula kommune

Vi viser til brev datert 12.01.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Karlsgården på Havnegjerdet – gnr. 97 bnr. 5 mfl. På Langevåg i Sula kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilrettelegge for vegareal og lekeareal. Areal i vestlig del av planområdet er inkludert for at planarbeidet skal vurdere hensiktsmessige løsninger for gangveg- og kjørevegforbindelse til Veddevegen (fv 657), samt vurdere krysningspunkt over Veddevegen for myke trafikanter.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og NGU sitt løsmassekart viser marine avsetninger. I område med marine avsetninger der det ikke kan utelukkes forekomster av kvikkleire.

I regi av NVE er det gjennomført kartlegging av fare for store kvikkleireskred i Sula kommune. NVE rapport [65/2019](#) er tilgjengelig på nettsida til NVE. Resultat fra kartlegginga er tilgjengelig i en egen [kartløsning](#) i tillegg til at omriss av kartleggingsområdet er vist i [NVE Atlas](#). Områda som er vurdert med fare eller mulig fare kan lastes ned for import til



andre kartsystem. Råd for oppfølging i plan- og byggesaksarbeid er beskrevet i rapportens kapittel 7.

I skissert planområde er det kartlagt aktsomhetsområde for marin leire. Generelt for disse aktsomhetsområda som ligger utenfor aktsomhetsområde for områdeskred, er det vurdert at fare for områdeskred ikke er reell. Det kan likevel være utfordringer med stabilitet i byggegrunnen, og NVE anbefaler at det er krav om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i alle byggesaker. Siden det er planer om utfylling i sjø anbefaler vi alltid at det blir gjort vurderinger av stabilitet for tiltaket i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planarbeidet.

Flom, erosjon og overvann

Aktsomhetskart for flom viser potensiell fare langs deler av elva gjennom planområdet, jf. [NVE Atlas](#). I arbeidet med Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) må fare for flom og erosjon vurderes. Generelt gjelder at areal utsatt for flom med 200-års gjentakintervall vises i plankartet med hensynssone *Flomfare H320* med tilhørende bestemmelser som gir tilstrekkelig sikkerhet før utbygging, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Alternativt kan det etableres byggegrense mot vassdrag som er vurdert å gi sikker avstand i forhold til fare for flom og erosjon. For broer eller kulverter må tilstrekkelig flomkapasitet vurderes. Norsk klimaservicesenter har utarbeidet [Klimaprofil for Møre og Romsdal](#) og NVE anbefaler at kunnskapen i klimaprofilen blir tatt hensyn til i planarbeidet.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir større del tette flater. Dette kan føre til større avrenningsfart og større mengder vann på terrengoverflata (overvann). En slik økning kan i verste fall føre til flom i utbyggingsområde og i vassdraga. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan være til hinder for avrenning ovenfra, som igjen kan føre til skader på bygninger og/eller lede overvannet til uønskede steder.

NVE anbefaler å bruke tretrinnsstrategien som verktøy for å håndtere nedbør og overvann, hovedsakelig på overflata. Et viktig prinsipp er å sikre en så «naturlig» overvannshåndtering som mulig. Åpne løsninger er bedre enn lukka løsninger. Dere må også avklare og ta hensyn til effekt av klimaendringene på avrenninga.

Dere bør kartlegge eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet. Dersom det er nødvendig med konkrete krav om infiltrasjon og fordrøyning av overvann innenfor planområdet fordi nedstrøms kapasitet er for dårlig, anbefaler vi at tiltaka blir innarbeidet i plankartet og bestemmelsene. Fremtidige flomveier for trygg avledning av overvann bør vises i plankartet og sikres tilstrekkelig kapasitet.

Vi viser ellers til NVE veileder [4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) som gir råd for overvannshåndtering.

Vassdragsmiljø

Gjennom planområdet renner det en elv som kan bli påvirket av planlagt utbygging, og konsekvensene for vassdragsmiljøet må vurderes i planarbeidet.

Ifølge vannressursloven (vrl) § 11 skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et avgrensa naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning



og gir leveplass for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet kan fastsettes i reguleringsplanen. Arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag», jf. pbl § 12-5 nr. 6, bør benyttes til å merke vannstrengen med for eksempel underkategorien «Natur og friluftsliv».

Dersom planen medfører inngrep i vassdraget må det i planbeskrivelsen gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til elva, og eventuelt hvordan inngrepet påvirker de allmenne interessene. Dersom allmenne interesser ikke blir berørt kan inngrepet avgjøres av kommunen alene. Som eksempel på allmenne interesser kan nevnes fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, kultur og landskapshensyn, jordvern, hensyn til flom/isgang og skred mv.

NVE kan fastsette at tiltak som er tillatt i reguleringsplan ikke trenger særskilt tillatelse etter vrl, jf. § 20 om samordning av tillatelser. En koordinert behandling forutsetter at planen gir en god beskrivelse av tiltaka og at konsekvensene for allmenne interesser er vurdert og ivare tatt i planen.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Ole-Jakob Sande
Senioringeniør



Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PROESS AS

Kopimottakere:

STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL

Møre og Romsdal fylkeskommune

SULA KOMMUNE

Maria Skylstad

Fra: Post
Sendt: 02 February 2023 14:02
Til: Maria Skylstad
Emne: VS: Dokument 23/11533-2 Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karl garden på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Sula kommune sendt fra Statens vegvesen
Vedlegg: 23_11533-2Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karl garden på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Sula kommune.pdf

Med vennlig hilsen



Sindre Øen | Daglig leder
Tlf: 934 41 312 | sindre@proess.no

Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND
post@proess.no | www.proess.no | [Facebook](#) | [Instagram](#)

Fra: noreply.saksbehandling@vegvesen.no <noreply.saksbehandling@vegvesen.no>
Sendt: onsdag 1. februar 2023 15.19
Til: Post <post@proess.no>
Emne: Dokument 23/11533-2 Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karl garden på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Sula kommune sendt fra Statens vegvesen

Til PROESS AS

Vedlagt oversendes dokument **23/11533-2 Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karl garden på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Sula kommune** i sak **Reguleringsplan - Gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Karl garden på Havnegjerdet - Langevåg i Sula kommune - Detaljregulering** fra Statens vegvesen. Se vedlegget for innholdet i utsendelsen.

Eventuelle henvendelser vedrørende behandlingen kan rettes til firmapost@vegvesen.no eller i vårt [kontaktskjema](#).

Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares.

Til PROESS AS

Vedlagt sender vi dokument **23/11533-2 Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karl garden på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Sula kommune** i sak **Reguleringsplan - Gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Karl garden på Havnegjerdet - Langevåg i Sula kommune - Detaljregulering** fra Statens vegvesen. Sjå vedlegget for innholdet i utsendinga.

Eventuelle førespurnader som gjeld behandlinga kan rettast til firmapost@vegvesen.no eller i [kontaktskjemaet](#) vårt.

Dette er ein systemgenerert e-post du ikkje kan svare på.

Attn. PROESS AS

Enclosed you will find the document **23/11533-2 Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karlgarden på Havnegjerdet - gnr. 97 bnr. 5 m.fl. - Sula kommune** from the Norwegian Public Roads Administration.

If you have queries regarding this case, please contact firmapost@vegvesen.no.

This is an automatically generated email – please do not reply.



Statens vegvesen

PROESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Vidar Neraas / 71274773

Vår referanse:
23/11533-2

Deres referanse:

Vår dato:
01.02.2023

Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet – gnr. 97 bnr. 5 m.fl. – Sula kommune

Vi viser til brev datert 12.01.2023

Saken gjelder

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilrettelegge for vegareal og lekeareal.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Våre innspill

Så lenge planleggingen skjer i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, har vi ingen merknader til at det startes planarbeid her.

Planområdet ligger like nord for skoleområdet i Langevåg og vil føre til at mjuke trafikanter må krysse fv. 657 for å komme seg til skole. Videre er gang- og sykkelvegen langs fv. 657

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Fylkeshuset. Julsundvegen 9, 3. etg.
6412 MOLDE

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

etablert på sørsiden slik at vegen må krysses for å komme seg til den og videre inn mot funksjoner/tilbud i Langevåg sentrum. Eksempelvis må mjuke trafikanter krysse fylkesvegen to ganger for å komme seg til dagligvareforretningene nærmere sentrum da det ikke er etablert fortau på nordsiden av fv. 657.

Det er etablert gangfelt øst og vest for planområdet, der den vestlige er signalregulert. Etter vår vurdering må normalprofilet i områdeplanen for Langevåg videreføres videre østover langs fv. 657 slik at man sikrer en gangforbindelse også på nordsiden av fylkesvegen. Kryssing må da vurderes samlet på en lengre strekning der de to eksisterende gangfeltene inngår.

Nødvendige tiltak for å sikre trygge gang- og sykkelforbindelser og krysningsspunkt til skoler, sentrumsfunksjoner og dagligvareforretninger må inngå i rekkefølgebestemmelsene, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Konklusjon

Vi viser til overnevnte innspill og ber om at det tas med i det videre planarbeidet.

Transportforvaltning midt
Med hilsen

Linda Heimen
seksjonssjef

Vidar Neraas
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE, Postboks 2500, 6404 MOLDE
STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL, Postboks 2520, 6404 MOLDE
SULA KOMMUNE, Postboks 280, 6039 LANGEVÅG

Maria Skylstad

Fra: Post
Sendt: 17 February 2023 16:09
Til: Maria Skylstad
Emne: VS: Tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 m.fl. [SAK0000082623]
Vedlegg: Tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 m.fl. .pdf

Med vennlig hilsen



Sindre Øen | Daglig leder
Tlf: 934 41 312 | sindre@proess.no

Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND
post@proess.no | www.proess.no | [Facebook](#) | [Instagram](#)

Fra: Post Ålesundregionen Interkommunale Miljøsekskap <post@arim.no>
Sendt: fredag 17. februar 2023 12.25
Til: Post <post@proess.no>
Emne: Tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 m.fl. [SAK0000082623]

Hei,

Vedlagt ligg ÅRIM si tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 m.fl.

God helg!

MVH
Natalie Østrem

Miljøsekskapet ÅRIM & Bingsa Gjenvinning
Langlandsvegen 1, 6010 Ålesund
Telefon 70314100
post@arim.no



proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 Ålesund

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Saksbehandlar:	Dato:
-	SAK0000082623	Natalie Østrem	17.02.2023

Tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering for Karlsgarden på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 m.fl.

Vis til dykkar brev av 12.01.2023.

Ålesundregionen Interkommunale Miljøselskap ÅRIM er eigd av syv kommunar i Ålesundregionen. Selskapet er oppretta for å handtere lovpålagde oppgåver innan hushaldsrenovasjon og slam i eigarkommunane, og tilbyr i tillegg avfalls- og slamtenester til private og kommunale verksemdar i regionen.

ÅRIM sine eigarkommunar har vedteke forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundregionen. Forskriftene er heimla i forureiningslova og er i hovudsak likelydande og regulerer t.d. kva eigedommar som er renovasjonspliktige, korleis renovasjonstenestene skal utførast og rett til fritak. I medhald til § 13 i forskrift om hushaldsavfall og slam pliktar alle som foreslår ein reguleringsplan i regionen å utarbeide ein renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfattar.

Val av renovasjonsløyising er avhengig av antal bueiningar og organisering av desse. ÅRIM har som mål å tilby ei mest mogleg effektiv og miljøvennleg innsamling av avfall for abonnentane i eigarkommunane våre. Som eit ledd i vår strategi ønske vi auka fokus på fellesløyisingar for renovasjon i tettbygde områder. ÅRIM anbefal felles avfallsutstyr når ein planlegg større utbyggingar.

I referat frå oppstartsmøtet 21.12.2022 er det estimert 50 – 60 nye bustadar i planområdet. ÅRIM anbefal nedgrava avfallsbrønner for prosjekt over 35 bueiningar. For 50 – 60 bueiningar vil det vere behov for 7 stk. nedgrava avfallsbrønner:

Fraksjon	Størrelse	Antal
Restavfall	5 m ³	2 stk.
Matavfall	5 m ³	2 stk.



Papp og papir	5 m ³	1 stk.
Plastemballasje	5 m ³	1 stk.
Glas- og metallemballasje	5 m ³	1 stk.

Der er mange fordelar knytta til felles avfallsutstyr, spesielt for nedgrava avfallsbrønner:

- Avfallsbrønner opplevast praktisk både for abonnentar og renovatørar. Avfallsbrønnane er universelt utforma, i motsetning til dei største avfallsdunkane ÅRIM tilbyr. Tømming er effektivt og ergonomisk for renovatørar.
- Avfallsbrønnane er tette, som hindrar tilkomst av skadedyr.
- Då avfallet lagrast under bakken, er denne løysinga arealeffektiv, avfallet vil i stor grad lagrast oppå «kvarandre», slik at gravitasjonskrafta naturleg presser avfallet saman og gir høg utnytting av arealet.
- Avfallet lagrast svalt under bakkenivå, som redusere utfordringar med lukt.
- Det er knytta låg risiko for brann til avfallsbrønner, då dette er eit relativt «lukka» system, som gir låg tilgang på oksygen.
- Redusert tungtransporttrafikk med tilhøyrande utslepp, risiko og støy.
- ÅRIM har moglegheit til å montere sensorar som måle fyllingsnivå der det er fornuftig, noko som kan redusere tungtransporttrafikken ytterlegare, gjennom moglegheita for å planlegge tømming basert på fyllingsnivå og ikkje ruteplan.

ÅRIM ber om at det utarbeidast renovasjonsteknisk plan for området i tråd med §§ 13 og 14 i Forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundregionen, Sula kommune, Møre og Romsdal og § 12-12 i Byggteknisk forskrift. Tilkomst og standplass for renovasjonsvil må sikrast, sjå vedlagt utklipp av renovasjonsteknisk norm.

Ta gjerne kontakt med underteiknande for renovasjonsteknisk rådgiving.

Med helsing

Natalie Østrem, miljørådgivar

post@arim.no | natalie.ostrem@arim.no

Telefon 70 41 31 00 | 988 73 899



Vedlegg:

Utklipp_renovasjonsteknisk norm_2022

Maria Skylstad

Fra: Post
Sendt: 28 January 2023 13:32
Til: Maria Skylstad
Emne: VS: Innspill til oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet - Langevåg - Sula kommune
Vedlegg: Karlgården-Havnegjerdet.pdf

Med vennlig hilsen



Sindre Øen | Daglig leder
Tlf: 934 41 312 | sindre@proess.no

Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND
post@proess.no | www.proess.no | [Facebook](#) | [Instagram](#)

Fra: Tone Sundklakk <Tone.Sundklakk@Morenett.no>
Sendt: fredag 27. januar 2023 15.15
Til: Post <post@proess.no>
Emne: Innspill til oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet - Langevåg - Sula kommune

Deres dato: 12.01.2023
Deres ref.:

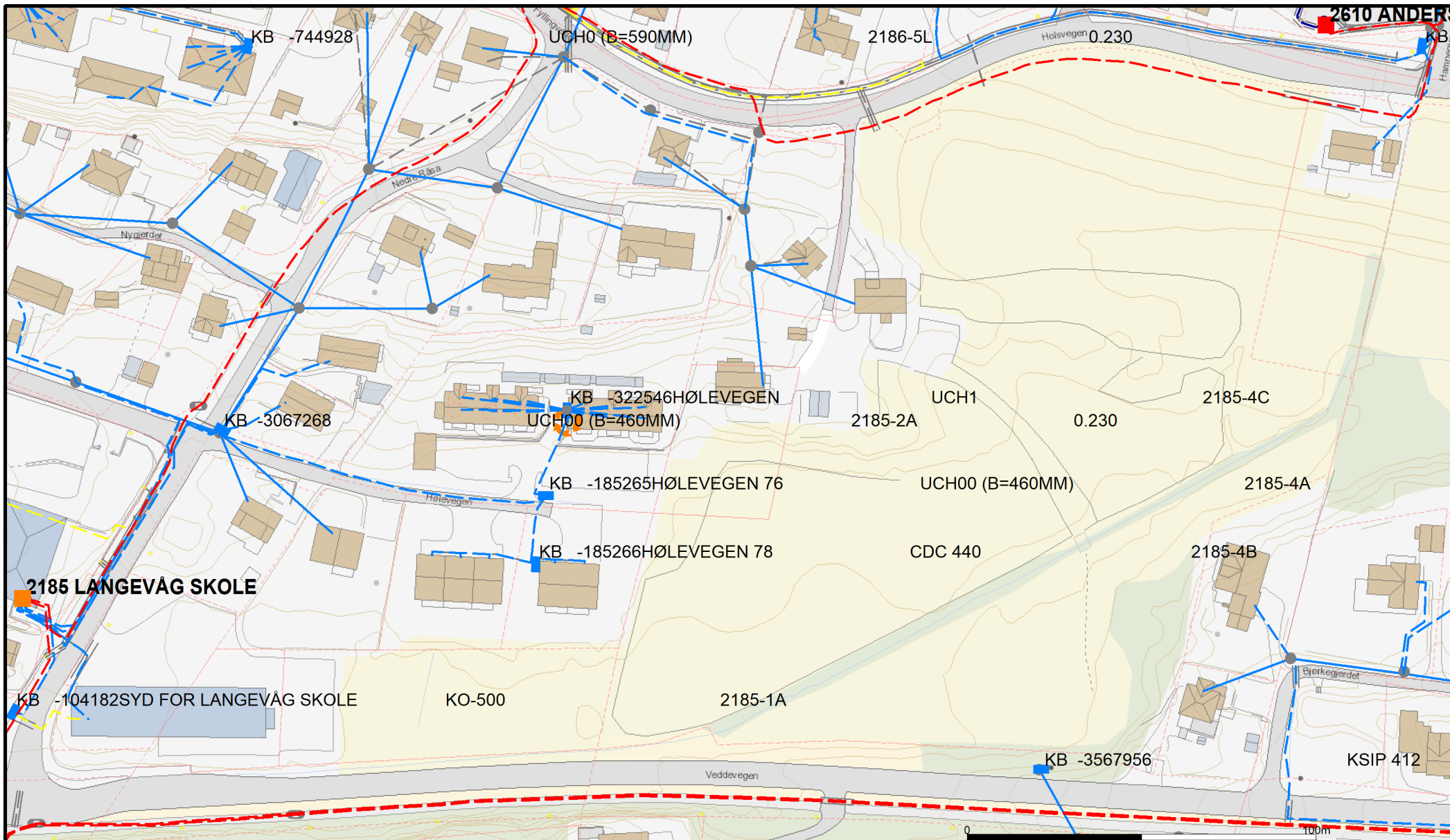
Innspill til oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet - Langevåg - Sula kommune
Vi viser til oppstart av detaljregulering for Karlgården på Havnegjerdet i Sula kommune.
For å kunne forsyne de nye boligene med strøm, ber vi om at det blir avsatt plass på 4 m x 5 m for en ny nettstasjon sentralt i området.
Tomta for nettstasjonen må plasseres slik at vi har tilkomst med lastebil.
Føringsveier for strømkabler kan vi komme tilbake til ved detaljprosjektering av området.

Vennlig hilsen



Tone Sundklakk
Sivilingeniør Nettutvikling
Mørenett AS

+47 70 04 61 54
+47 41 46 33 95
tone.sundklakk@morenett.no



Alle ledninger/traséer må oppfattes som orienterende.
Graving nærmere traséer enn 3 m, er på eget ansvar.
Graving må ikke starte før Gravemeldingstjenesten er kontaktet!

Hektrukket strek = luftlinje.
Stiplet strek = kabel.



MØRENETT AS

Dato: 2023.01.27
Sign: TONES

Karlsgården - Havnegjerder



Målestokk
1:1500

Maria Skylstad

Fra: Post
Sendt: 17 February 2023 16:09
Til: Maria Skylstad
Emne: VS: SKAMEK EIENDOM AS - INNSPILL OPPSTART DETALJREGULERING
GBNR. 97_5 - SULA KOMMUNE
Vedlegg: SKAMEK EIENDOM AS - INNSPILL OPPSTART DETALJREGULERING GBNR.
97_5 - SULA KOMMUNE.pdf

Med vennlig hilsen



Sindre Øen | Daglig leder
Tlf: 934 41 312 | sindre@proess.no

Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND
post@proess.no | www.proess.no | [Facebook](#) | [Instagram](#)

Fra: Stig Drønnen <stig@skamek.no>
Sendt: fredag 17. februar 2023 15.38
Til: Post <post@proess.no>
Kopi: post@sula.kommune.no
Emne: SKAMEK EIENDOM AS - INNSPILL OPPSTART DETALJREGULERING GBNR. 97_5 - SULA KOMMUNE

Proess AS

Brusdalsvegen 20,
6011 ÅLESUND

VISER TIL VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR KARLGARDEN PÅ HAVNEGJERDET, GNR 97
BNR 5 MED FLERE – DEL AV B7 I KOMMUNEPLANEN – LANGEVÅG - SULA KOMMUNE

Med dette så oversendes vårt innspill vedr. oppstart detaljregulering GBNr. 97_5 - Sula Kommune.

Med Vennlig Hilsen,

Stig Drønnen
Daglig leder

SKAMEK Eiendom AS

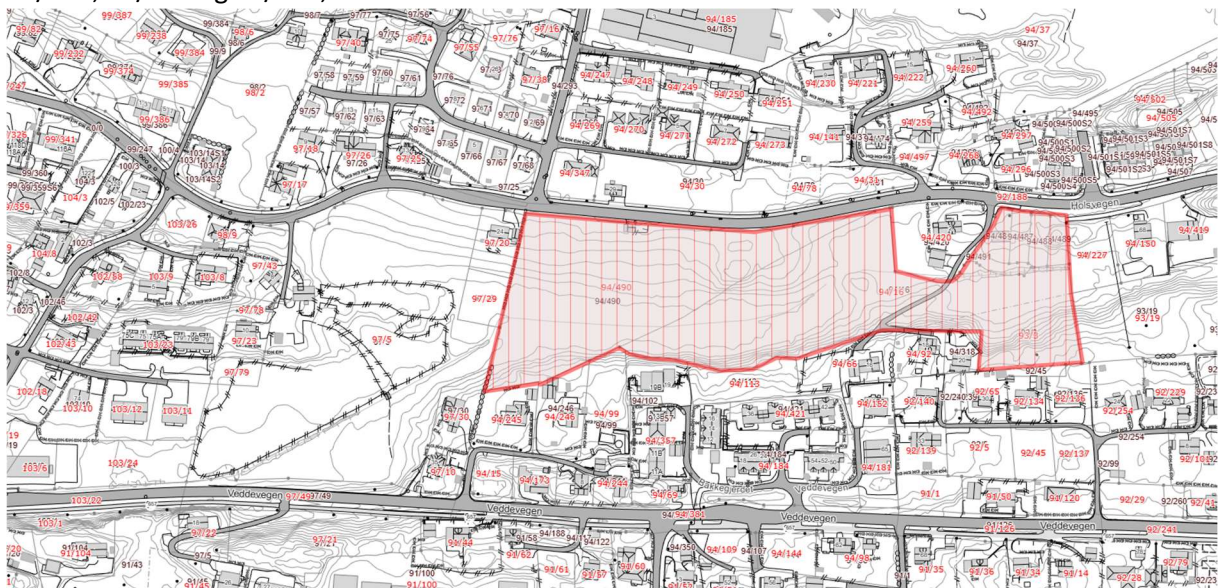
Office; + 47 7010 1930 24/Hour +47 9921 1930
Cell.phone +47 9016 0007 e-mail, stig@skamek.no
Adress, Niels Windsvei 8 – Post code 6009 Aalesund - Norway

INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR KARLGARDEN PÅ HAVNEGJERDET, GBNR. 97 BNR. 5 MED FLERE, DEL AV B7 I KOMMUNEPLANEN LANGEVÅG - SULA KOMMUNE

Viser til mottatt varsel om oppstart av planarbeid på gbnr. 97/5 med flere i Sula kommune.

Eiendomsforhold og tidligere planarbeid

Vi, SKAMEK Eiendom AS, er i dag hjemmelshaver for gbnr. 93/3, 94/16, 94/486, 94/487, 94/488, 94/489, 94/490 og 94/491, se området i kart under:



VESTERBORG AS jobbet i 2015 med plan for området der både varslede planområde og vårt areal var del av planområdet. Dvs. at planområdet den gang var betydelig større enn det varslede området, se utsnitt under:

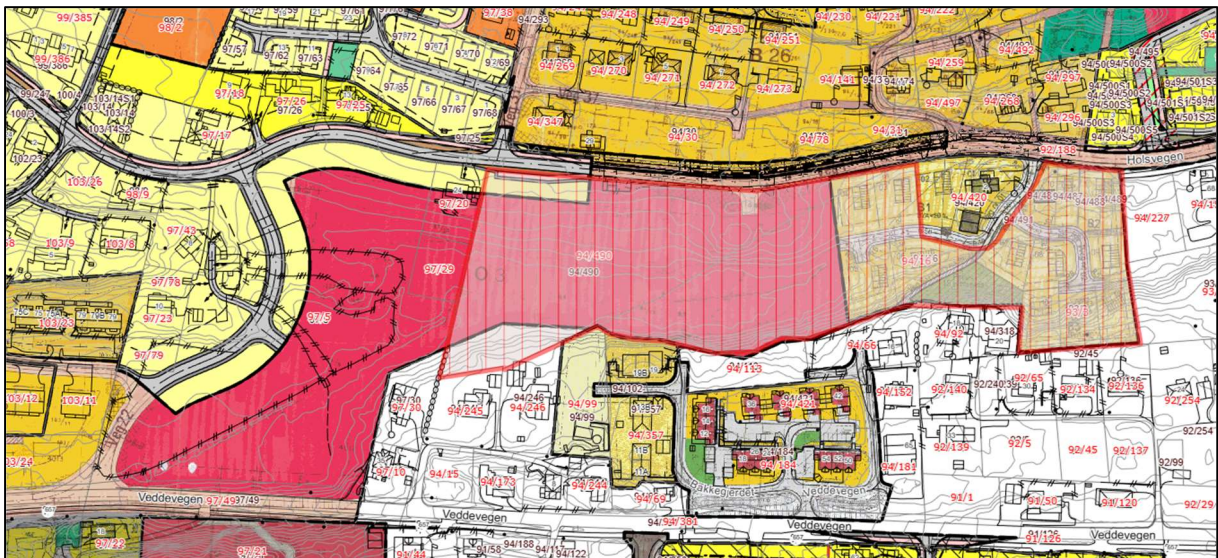


Løsningen som ble fremlagt den gang innebar at all trafikk, slik det fremgår av kart på forrige side, skulle gå via gbnr. 97/5 og videre østover til vårt areal. Bakgrunnen for dette var det tidligere pågående reguleringsarbeidet som VESTERBORG AS foretok i samråd med Sula kommune. Der var hele området planlagt med fellesløsninger for infrastruktur, og fordeling av fellesområder og bebyggelse, med forutsetning av at området skulle utvikles med én grunneier.

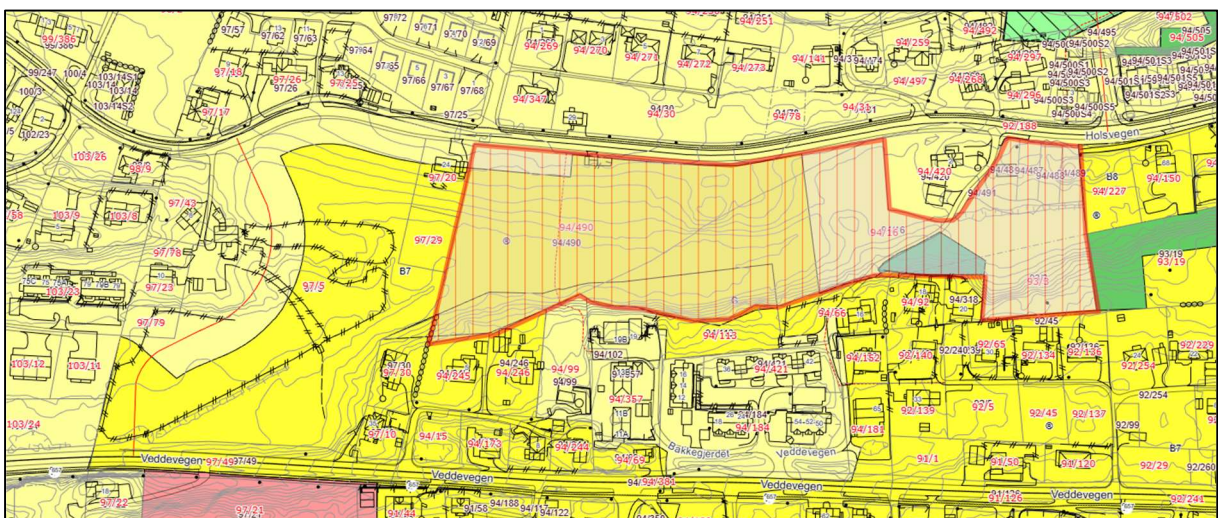
Vei og infrastruktur og fellesområder

SKAMEK Eiendom AS ønsker å forsikre seg om at vårt område har gode vegløsninger i fremtiden og derfor retter vi innspill til varslet oppstart. Det som lå av intensjoner i den gamle planen som tidligere var under utarbeidelse gjelder ikke nå, når planområdet er begrenset til eiendommene vest for våre eiendommer.

Vi registrerer at vi, i gjeldende reguleringsplan, har adkomst fra Holsvegen omtrentlig midt på vårt areal, se utsnitt under:



I kommuneplanen er hele området avsatt til boligbebyggelse, se utsnitt under:



Tilkomsten til våre eiendommer fra nord, som ligger anvist i kommuneplanen, ligger i et så bratt område at det er utfordrende å få til en arealeffektiv tilkomst og tomteutnyttelse. Det er også ønskelig å kunne vurdere mulighetene for videreføring av den regulerte adkomsten til vårt område fra nord, men vi ser det som helt nødvendig å allerede nå varsle at vi forventer at Sula kommune sikrer oss gode veitilkomster, i hovedsak veitilknytning mot vest.

Dette forutsetter at oppstartede plan realiserer nord-sør-forbindelsen mellom Veddevegen og Holsvegen.

Vi er gjort kjent med at vi ikke kan komme østfra via Ananiasgarden, da grunneier av gbnr. 94/420 har sikret privatrettlige avtale som tilsier at denne adkomsten (fra vest) har begrensninger for utvidet bruk østover. Adkomsten til Ananiasgarden skal etter det vi kjenner til kun benyttes av de tomter som er regulert i den gjeldende reguleringsplanen for gbnr. 94/16 – «Bebyggelsesplan for gbnr. 94/16. Pernille Farstad».

Utsnitt av denne reguleringsplanen ses under.



Vi krever at den varslede planen må ha en kjøreveiforbindelse østover, gjerne mot den flate, sørlige delen av vårt område. Veinett med kommunal infrastruktur må dimensjoneres for å kunne ta imot trafikk, drens og avløp m.m. fra framtidig utbygging i øst.

Fellesområder

Vi forutsetter at strøksleikeplass og grøntområder løses innenfor det varslede planområdet, ikke vise til tidligere planarbeid for våre eiendommer.

Med bakgrunn i ovenstående tekst og utklipp er vi bekymret for å miste adkomstmuligheter til vårt område, og ser at vi nå med ny oppstart av planarbeid på gbnr. 97/5 må belyse at adkomst til vår eiendom må sikres.

Ber om at Sula kommune tar stilling til adkomstforholdet i forbindelse med regulering av gbnr. 97/5 m. fl., og tar kontakt med undertegnede, slik at denne tryggheten kan gis, og viderefører dialog om sikring av effektiv deling av infrastruktur og gode kjøre- og gangforbindelser også for våre eiendommer.

Med vennlig hilsen
Stig Drønnen

På vegne av Skamek Eiendom AS

Kopi til: Sula kommune pr epost: post@sula.kommune.no

Maria Skylstad

Fra: arne.svarstad@mimer.no
Sendt: 17 February 2023 13:20
Til: Maria Skylstad
Emne: Re: SV: Karl garden Gnr. 97 Bnr.5 Sula Kommune

Hei!
Takk for svar!
Da lurer jeg på om den trafikken skal foregå på Hølevegen til/fra Nedre Råsa.
Den veien er nå akkurat ikke så veldig bra stand, og pr idag er det 21 husstander som bruker den, og med en del små barn som bruker den som "lekeplass". Tilkomsten Nedre Råsa/Hølevegen er ikke den mest oversiktige heller.

Mvh
Arne Egil Svarstad

Den 2023-02-15 15:54, skrev Maria Skylstad:

> Hei, viser til informasjon i oppstartsmeldingen, se utklipp under. Det
> er kommunen som har stilt krav om at arealet vest for Karl garden skal
> inkluderes i planen. Dette er fordi planarbeidet skal ha mulighet til
> å regulere inn gangveg- og kjørevegforbindelse mot Veddevegen (fv
> 657), og vurdere og oppdatere regulert vegforbindelse mellom Råsa og
> Holsvegen gjennom planområdet. Sistnevnte vei er regulert i gjeldende
> plan og kommuneplan og skal nå videreføres i denne planen etter krav
> fra kommunen.

>
> Utklipp fra oppstartsmeldingen:

>
> Håper dette var forklarende.

>
> Med vennlig hilsen

>
> Maria Havnegjerde Skylstad

>
> Arealplanlegger | tlf: 95127976

>
> maria@proess.no

>
> Brisdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND

>
> post@proess.no | www.proess.no | Facebook | Instagram

>
> -----Opprinnelig melding-----

>
> Fra: arne.svarstad@mimer.no <arne.svarstad@mimer.no>

>
> Sendt: tirsdag 14. februar 2023 10.06

>
> Til: Post <post@proess.no>

>
> Emne: Karl garden Gnr. 97 Bnr.5 Sula Kommune

>
> Hei!

- >
- > Lurer på hvorfor planarbeidet(inntegnet område) foregår mot vest,og
- > ikke stopper ved eiendomsgrense til Karlsgarden? Eiendomsgrense
- > vestover innbefatter, Livbeltefabrikken, 2 private eiendommer, Sula
- > kommune og Sameiet Kristianhaugen.
- >
- > Mvh
- >
- > Arne Egil Svarstad