



---

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn	3
3 Planprosessen	3
4 Planstatus og rammebetingelser	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
6 Beskrivelse av planforslaget	16
7 Konsekvensutredning	22
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	22
9 Innkomne innspill	29
10 Avsluttende kommentar	31

---

## 1 Sammendrag

Planforslaget gjelder detaljregulering for del av gnr. 94 bnr. 443 m.fl. ved Vågnesvegen i Sula kommune. Formålet med planen er å legge til rette for mindre fortetting av eksisterende boligområde gjennom etablering av 3 nye boliger med tilhørende lek, uteareal og infrastruktur.

Planen omfatter justering av eksisterende vegtrase slik at denne samsvarer med dagens situasjon, samt omlegging av grøntstruktur og lekeareal. Eksisterende lekeplass videreføres og utvides til et mer sammenhengende og funksjonelt område.

I forbindelse med varsling av planarbeidet er det innkommet enkelte innspill, særlig knyttet til lekeareal, grøntstruktur og trafikkforhold. Disse er vurdert og søkt ivaretatt i planforslaget.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av et eksisterende boligområde gjennom fortetting, samtidig som viktige hensyn til lek, uteoppholdsareal, trafiksikkerhet og omgivelser ivaretas.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagstiller Sletta Byggelag AS.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

## 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger, og tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig.

# 3 Planprosessen

**3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram.** Det ble avholdt oppstartsmøte med Sula kommune 28.05.2024. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Sulaposten og på [www.proess.no](http://www.proess.no), samt sendt til berørte naboer, grunneiere og offentlige instanser den 02.10.2024 med frist for merknader 01.11.2024.

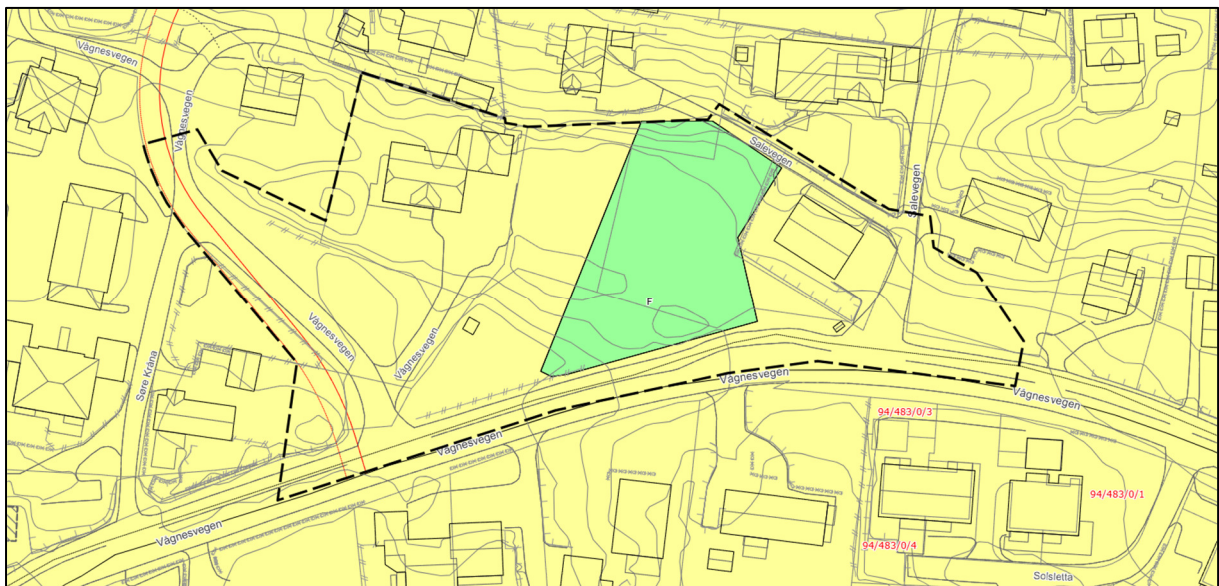
I referat etter oppstartsmøte er det angitt at hensikten er å legge til rette for 1-2 nye boligtomter for konsentrert bebyggelse. En slik anvisning kan indikere flere enheter enn det som planforslaget nå legger til rette for. En har, spesielt med bakgrunn i markedsbehov, endret fra 1-2 tomter for konsentrert bebyggelse til 3 mindre eneboliger innenfor BF3.

# 4 Planstatus og rammebetingelser

## 4.1 Overordnede planer

Kommunedelplan - Arealdel for Sula 2015-2025

I gjeldende kommunedelplan, «Kommunedelplan for Sula 2015-2025» er planområdet avsatt til formålene boligbebyggelse og friområde. Her ser en at veglinje (rød linje) lik med eksisterende opparbeidet veg, i motstrid med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsendringen legger til rette for, blant annet, å endre i tråd med eksisterende vegtrasè og slik vegtrasè er angitt i kommuneplanen.

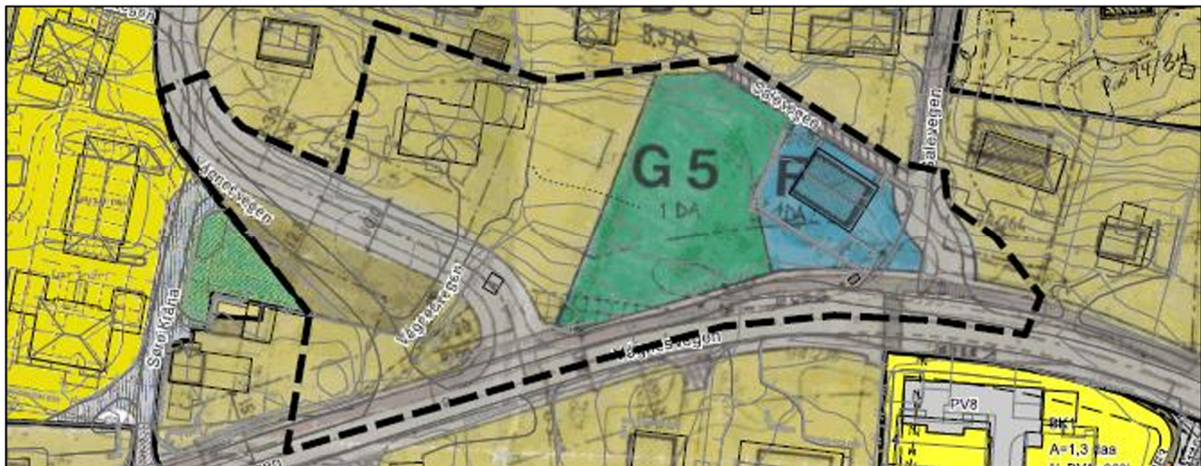


Figur 2 kartutsnitt viser planområdet med svart stiplet linje sett mot kommunedelplanen.

#### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planen er utarbeidet etter tidligere plan- og bygningslov og anses ikke tilpasset dagens behov for arealutnyttelse og kvalitetskrav. Området er avsatt til åpen boligbebyggelse, friområde og en tomt til forretning.

Planområdet er regulert gjennom eldre reguleringsplan Langevåg Nord 2 (PlanID 1531 4.01), vedtatt 15.12.1982.



Figur 3 Planområde slik varslet i oppstart med svart stipling sett mot gjeldende reguleringsplan og øvrige reguleringsplaner i området.

#### 4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser i sørøst til detaljregulering for «Solsletta». Planen legger til rette for både frittliggende og konsentrert boliger med tilhørende garasjer., med inntil 36% utnyttelsesgrad. I vest grenser planområdet til «Reguleringsplan for Hovdenkråna - Jyljebøen» som tilrettelegger for konsentrerte boliger med 35% utnyttelsesgrad.

#### 4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

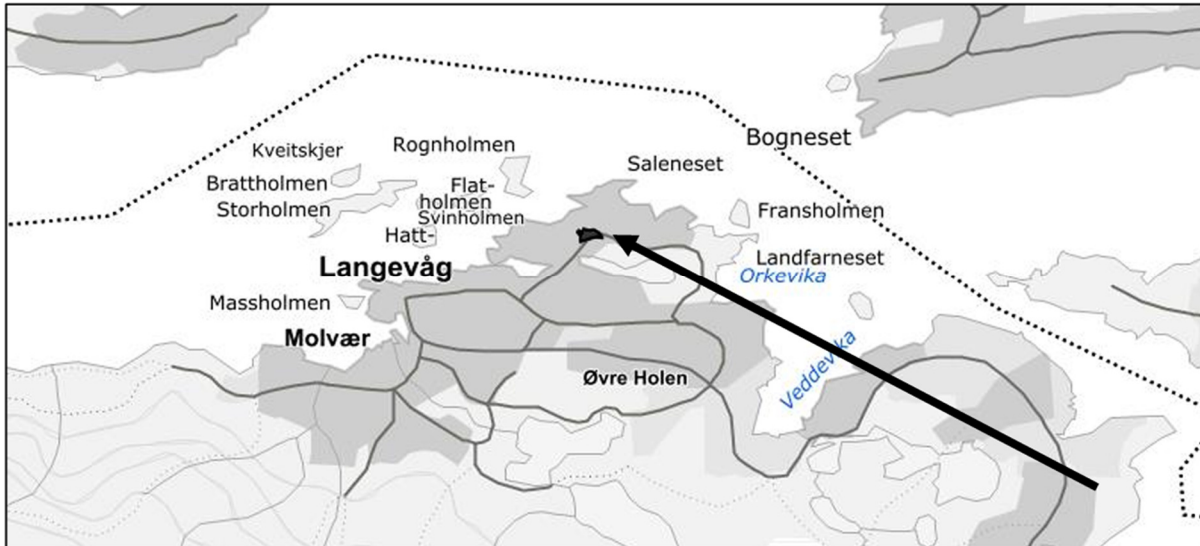
- PBL – plan og bygningsloven
- RPR for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- SOSI-standarden
- Teknisk forskrift TEK17

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

#### Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 1,2 km fra Langevåg sentrum i luftlinje.



Figur 4 Planområdet er avmerket med svart merking og anvist med pil i oversiktskart

#### Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet har en størrelse på ca. 8 dekar. Avgrensning er satt ved kombinasjon av eksisterende reguleringsformål, eiendomsgrenser og regulert senterlinje i Vågnesvegen. Planområdet inkluderer i hovedsak gbnr. 94/ 443 og 94/523, men også 94/401, 94/79 er tatt med da de påvirkes av planendringen ift. adkomst til utbyggingsområdet og endret formål fra forretning til bolig (lik dagens bruk). Ut over dette er deler av gbnr. 94/10, 94/67 94/114, 94/264 og 99/104 medtatt, da de i forskjellig grad påvirkes av den plantekniske opprydningen innenfor planområdet. Tilhørende vegareal til Vågnesvegen er tatt med for å kunne regulere ny tilkomstveg til boligområdet, samt fjerne dagens regulerte vegtrasè og sikre at denne reguleres i tråd med faktisk situasjon og i tråd med gjeldende kommuneplan.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er delvis utbygd med to eksisterende eneboliger fordelt på gbnr. 94/401 og 94/79. Regulert grøntareal deler planområdet fra nord til sør, og er i all hovedsak avsatt på gbnr. 94/523 og 99/104. Sør i planområdet er det etablert lekeplass (gbnr. 99/104 Kråna). Denne vil bestå og utvides østover som del av planområdet. Del av Vågnesvegen i øst benyttes av etablerte boliger i vest og i nordvest, og er, i plansammenheng, tenkt videreført som hovedveg for all etablert og regulert bebyggelse nord for planområdet. Pr. i dag har en del av denne bebyggelsen sin adkomst via Salevegen (veg øst i planområdet). Salevegen er i utg.pkt. i dagens reguleringsplan vist som adkomst til gbnr. 94/67, 94/203, 94/264 og del av gbnr. 94/84 som ikke er bebygget. Videre er denne regulert til gangveg, men blir i dag benyttet som kjøreveg til stor del av bebyggelsen nord for planområdet.

Det er innenfor planområdet etablert busslomme langs Vågnesvegen.



Figur 5 Ortofoto viser at byggeområdet har to eksisterende bygg på området.



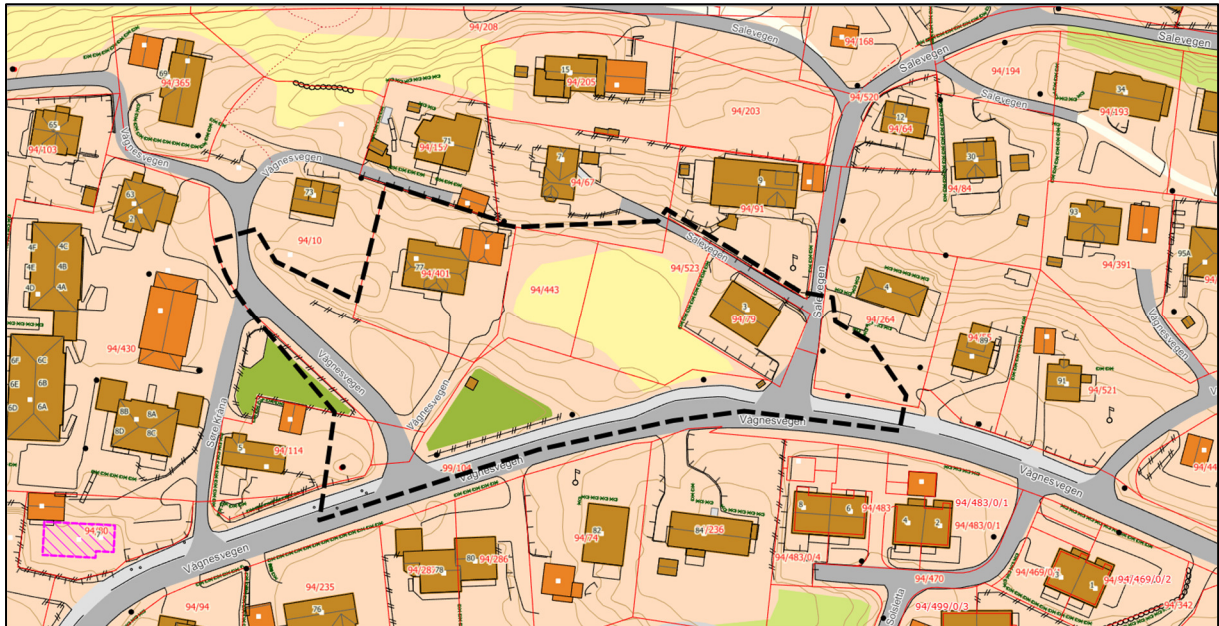
Figur 6 Foto av planområdet sett fra Vågnesvegen sett i nord-østlig retning. I forgrunnen vises eksisterende lekeplass og grønne arealer innenfor planområdet. Til venstre vises opparbeidet bilveg vest i planområdet. (Bildet er hentet fra google maps)



Figur 7 Planområdet sett i vestlig retning. Eksisterende bolig innenfor området ligger til høyre i bildet. (Bildet er hentet fra google maps)

### 5.3 Stedets karakter

Struktur og estetikk – nærområdet er for det meste ferdig utbygd, med noen få ledige tomter. Området består av frittliggende småhusbebyggelse, både eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger. Byggeskikk innenfor området er det innslag av både moderne boliger oppført i nyere tid og eldre tradisjonell tre- og murbebyggelse.



Figur 8 Det fremgår av dette kartet at nærområdet er godt etablert med frittliggende eneboligbebyggelse og noen flermannsboliger.

#### 5.4 Landskap

Topografi og landskap – planområdet er sørvendt og området har ca. 5 meter høydeforskjell på 90 meter fra nord-øst til sør-vest. Planområdet er dertil tilnærmet flatt med små høydeforskjeller.

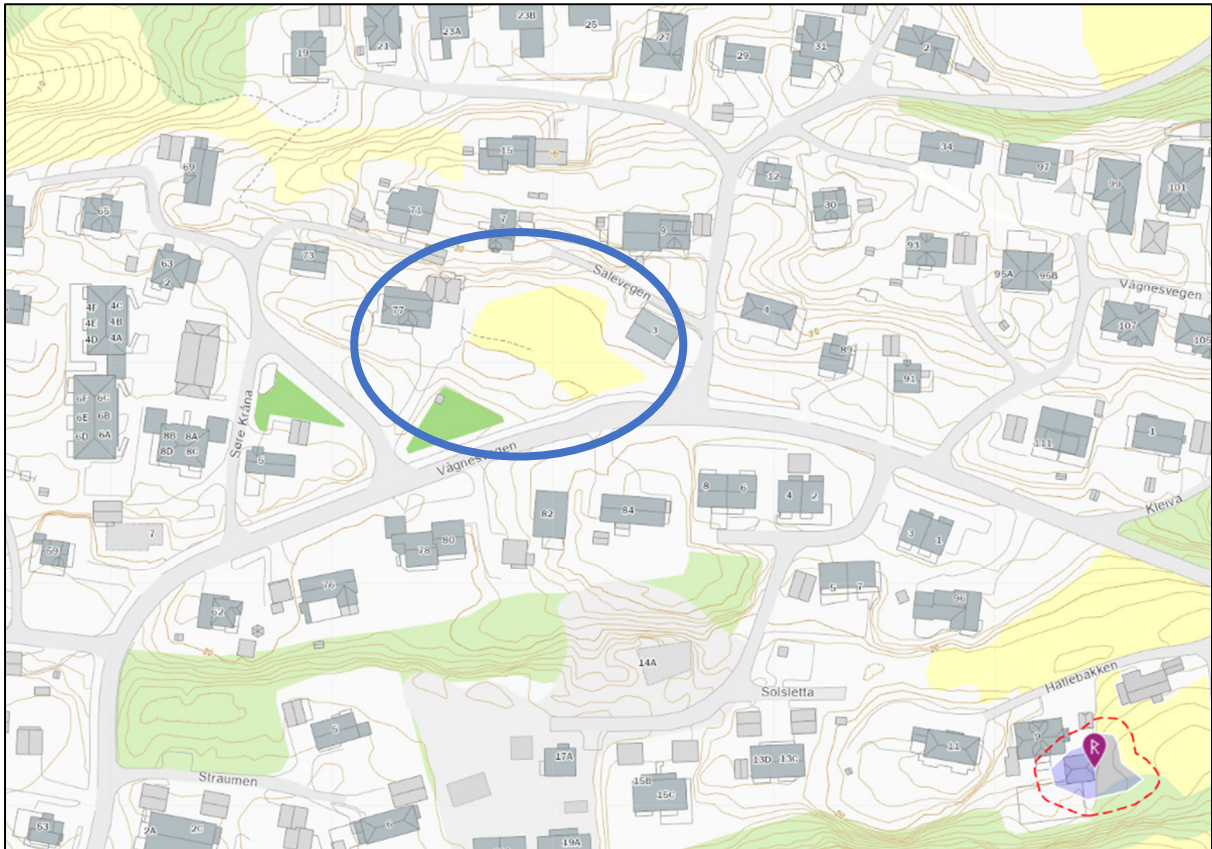
Solforhold – disse vurderes som svært gode for planområdet. Sørvendt orientering gir sol store deler av dagen.

Lokalklima – som for Langevåg for øvrig, ingen spesielle merknader.

Estetisk og kulturell verdi – ingen spesielle verdier. Bygningene i de forskjellige byggeområdene gjenspeiler tidsepoken for byggeåret med sine respektive estetiske uttrykk.

#### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologisk rapport for planområdet 10.02.25. Undersøkelsen resulterte ikke i funn av automatisk registrerte kulturminner.



Figur 9 Utsnitt av arkeologiske registreringer vises med lilla markeringer. Planområdet er markert med blå sirkel.

## 5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet, men det er ikke avdekket at det finnes registreringer. Vurdering i forhold til naturmangfoldsloven er utført under kap. 8.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Deler av planområdet har vært i bruk til rekreasjon for allmennheten. Reguleringsendringen legger opp til en omdisponering av eksisterende grøntarealer. Dette resulterer i en større sammenhengende lekeplass sør i planområdet. Planforslaget legger opp til å videreføre og utvide lekearealet slik at det blir mer sammenhengende og funksjonelt, i tråd med innspill fra berørte parter.

## 5.8 Landbruk

Det er registrert areal med fulldyrka jord i offentlige databaser innenfor planområdet. Området er ikke i drift, og er heller ikke egnet til drift pga. vanskelig tilgang og størrelse.



Figur 10 Skråfoto av planområdet sett fra sør. Plangrense er vist med hvit linje. Dyrkbar jord er vist med oransje linje.

## 5.9 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Vågnesvegen. Fartsgrense for Vågnesvegen er 30 km/t, og 50 km/t vest for planområdet.

Det er tidligere gjort trafikktegninger langs Vågnesvegen. Senest i 2021 der ÅDT var oppgitt til 726.

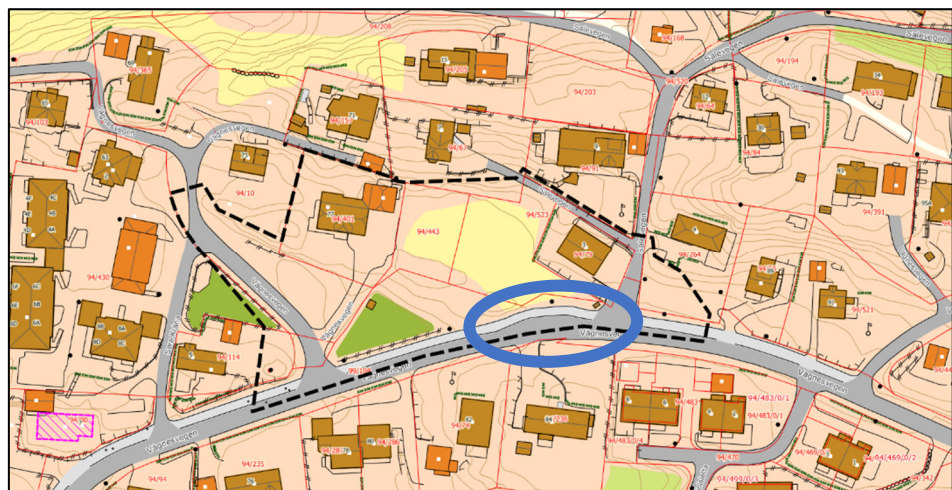
Statsforvalteren har i uttale til oppstartsvarselet bedt om at reguleringsbestemmelsene ivaretar krav om tilstrekkelig gjerde mot Vågnesvegen som sikring for lekeplass. Dette er omtalt i reguleringsbestemmelsene.

Ulykkesituasjon – det er ikke kjent at det finnes kjente ulykkespunkter nær planområdet. Det er ingen registreringer på kommunal veg.

### Trafikksikkerhet for

myke trafikanter - Det er etablert fortau på nordsiden av og langs Vågnesvegen. Fartsgrense for Vågnesvegen er 30 km/t.

Sør i planområdet er det etablert busslomme på nordsiden av Vågnesvegen.



Figur 11 Oversiktskart for nærmeste busslommer. Planområdet i midten av utsnittet. Blå markering viser eks. busslomme.

### 5.10 Barns interesser

Lekeplassen ligger i direkte tilknytning til planområdet og er lett tilgjengelig for beboerne.

Planforslaget legger opp til videreføring av lekearealer, med utvidelse østover.

Det vurderes at planforslaget ivaretar gode oppvekstvilkår for barn og unge.



Figur 12 Bilde av etablert lekeplass (Bildet er hentet fra google maps.)

### 5.11 Sosial infrastruktur

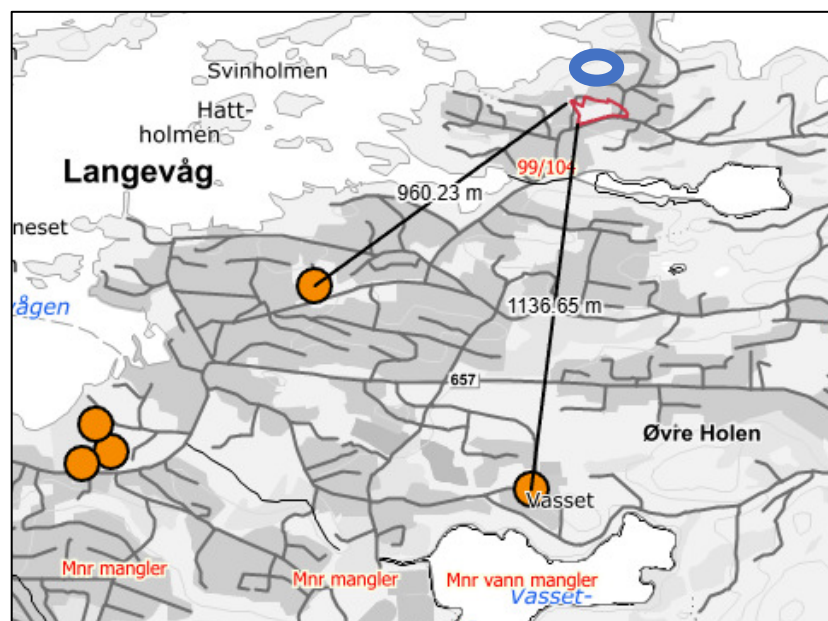
Skolekapasitet - Nærmeste barneskole er Langevåg skule, som er plassert ca. 1,1 km sør for planområdet. Dette er en skole med ca. 500 elever på 1-7. trinn. Gangavstand er ca. 1.8 km.

Nærmeste ungdomsskole er Sula ungdomsskole. Den er plassert i Skulevegen, ca. 1 km sør for planområdet. Denne har ca. 370 elever fordelt på 15. klasser. Gangavstand er 1.8 km.

Barnehagedekning - Det er mange tilgjengelige barnehager for familier som bor i denne delen av Langevåg, se kartutsnitt til høyre for plasseringer (figur 13). Det er ikke kjent at det er manglende barnehagedekning i Sula kommune.

### 5.12 Universell tilgjengelighet

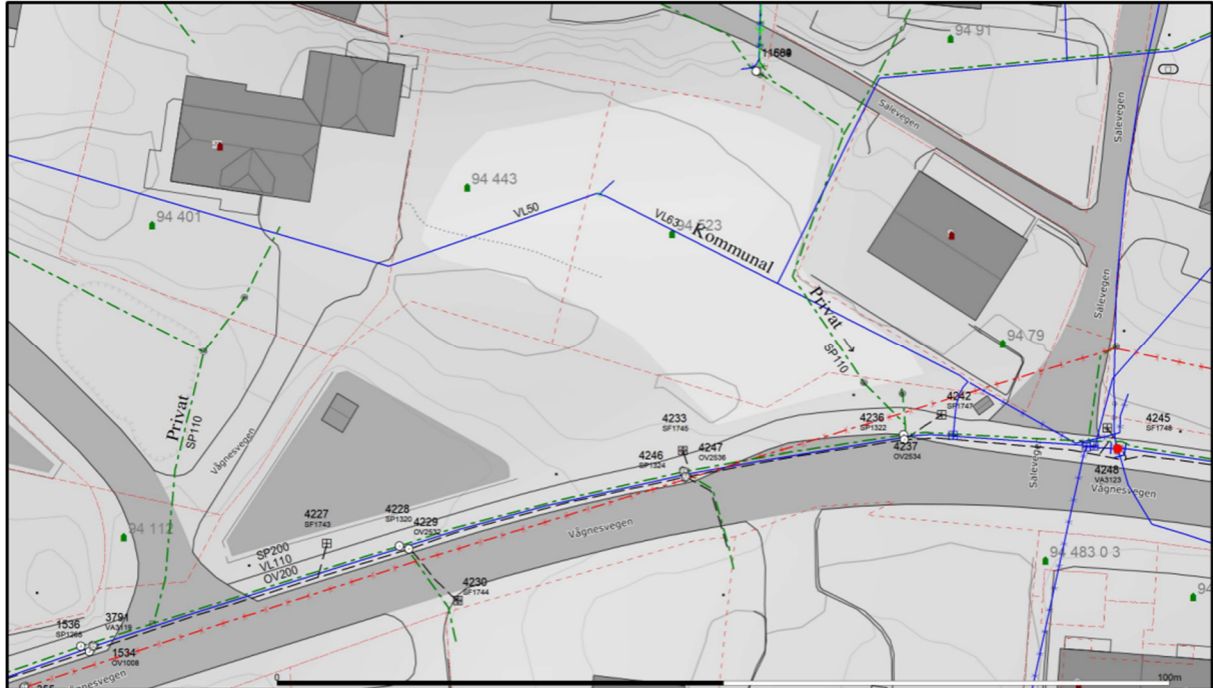
Planområdet har flere tilnærmet flate partier, og forutsetningene for å legge til rette for universell tilgjengelighet er gode.



Figur 13 Oransje punkt markerer plassering for de nærmeste barnehagene. Blå sirkel markerer planområdet.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

#### Vann og avløp



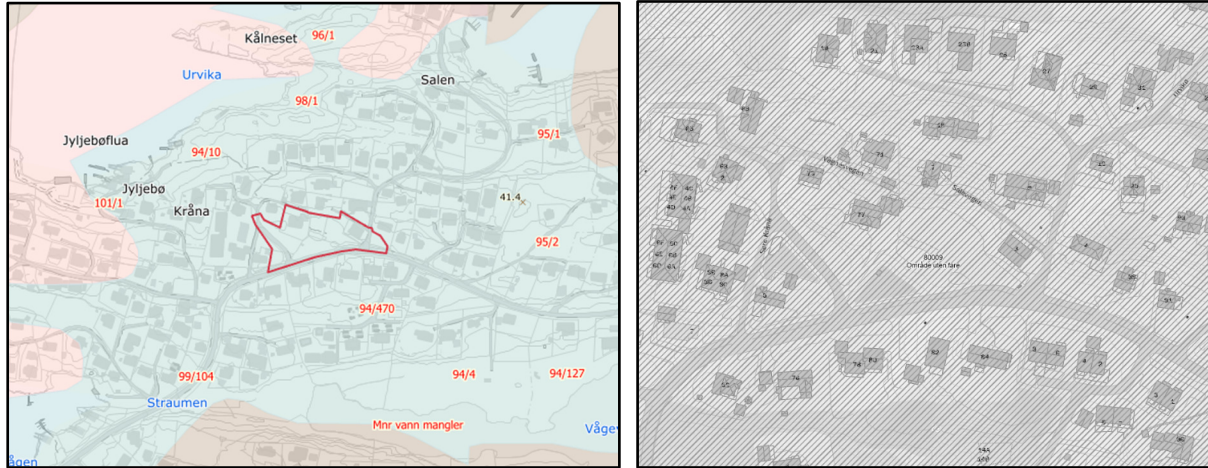
Figur 14 Utsnitt kommunalt VA-kart.

Offentlige anlegg for vann og avløp krysser planområdet (se figur 14).

Eksisterende boliger i planområdet er tilknyttet offentlig ledningsnett, da via kommunale ledninger som videre ligger i vegen Vågnervesvegen. En ser av utsnitt over at deler av ledningsnettets må legges om som del av utbyggingen.

Man ser for seg å koble seg til offentlig nett sør for planområdet.

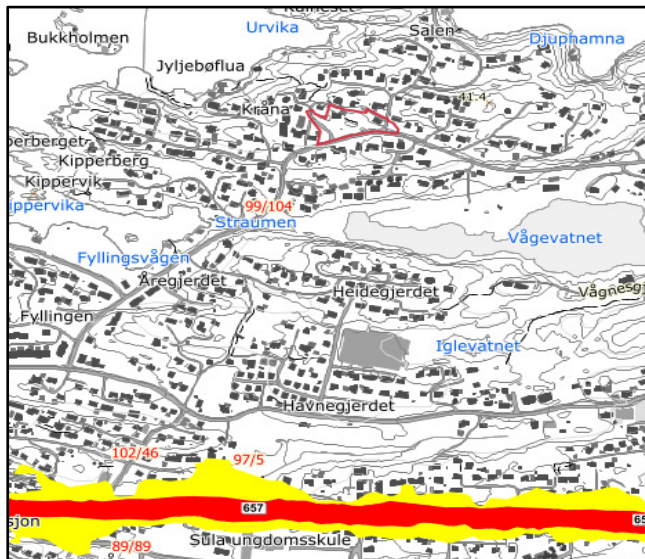
## 5.14 Grunnforhold



Figur 15 T.V Planområdet har skravur Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke Kilde: Datasett Løsmasser fra NGU. T.H Aktsomhetskart for kvikkleire viser sone 80009, Område uten fare.

**Stabilitetsforhold** – planområdet er kartlagt av NVE gjennom regional kartlegging av kvikkleire i 2019. Planområdet er antatt å ikke ha mulighet for sammenhengende forekomster marin leire.

## 5.15 Støyforhold



Figur 16 Omrisset viser Støykart fra Statens Vegvesen. Planområdet berøres ikke av kartlagt vegtrafikkstøy fra Fylkesvegen.

Fartsgrense for Vågnervesvegen er 30 km/t. Det er tidligere gjort trafikktegninger langs Vågnervesvegen, senest i 2021 der ÅDT var oppgitt til 726. Det er ingen andre kjente støykilder ved planområdet.

## 5.16 Luftforurensing

Ingen registreringer.

## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

**Rasfare** – Jf. søk i offentlige databaser er det ikke registrert skredfare fra bratt terreng innenfor planområdet.

---

Flomfare - ingen registrerte elver eller bekker i nærheten.

Vind - Ingen spesielle utfordringer i forhold til vind.

Støy - Det er ikke registrert støysoner som kan påvirke bebyggelsen i planområdet.

Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen kjente forhold.

Høyspent - Ingen høyspentlinjer i luft i nærheten.

Beredskap og ulykkesrisiko – Avstand til legevakt ved Ålesund sykehus, ca. 17.5 km. Ålesund brannstasjon har avdeling i Langevåg som nærmeste brannberedskap.

#### **5.18 Næring**

Eksisterende formål avsatt til forretning på gbnr. 94/79 omreguleres til boligformål. Dette med bakgrunn i eks. bruk. Det er ikke lenger butikk i underetasjen på gbnr. 94/79.

#### **5.19 Analyser/ utredninger**

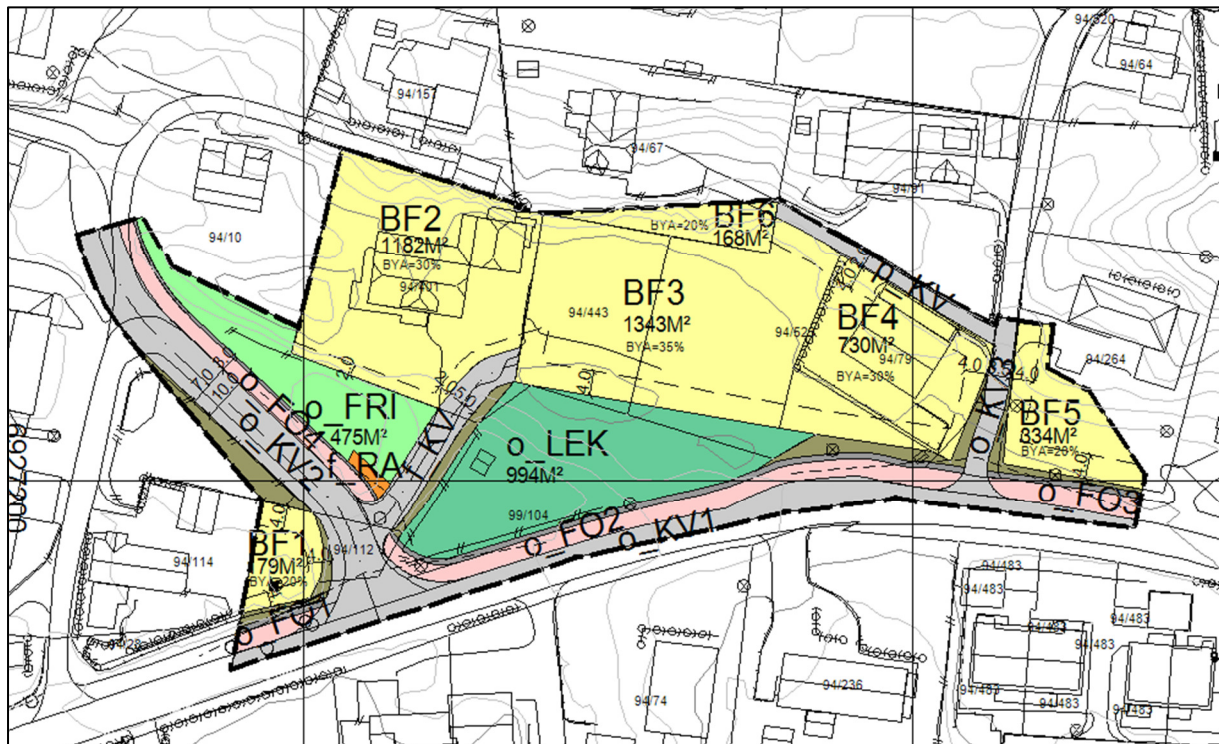
I forbindelse med planarbeidet er det gjort arkeologiske undersøkelser, disse var uten funn. Rapporten er vedlagt planforslaget.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planforslagets formål er å endre/ justere arealformål innenfor deler av gjeldende reguleringsplan for Langevåg Nord 2. Området ligger nord for Vågnesvegen og mellom vestlig del av Vågnesvegen og Salevegen. Hovedformålet er å legge til rette for 3 stk nye boliger. Samtidig foretar en planteknisk opprydning og sikrer at vestlig del av Vågnesvegen reguleres i tråd med arealdelen i kommuneplanen. En utvider eksisterende lekeplass østover, og erstatter således avsatt grøntareal i gjeldende reguleringsplan. Lekearealet er fortsatt 1 dekar som i gjeldende plan, men vil få en bedre arrondering sett i lys av eksisterende situasjon. I tillegg legges det til rette for ett nytt offentlig friområde (o\_FRI) mellom o\_KV2 og BF2.

Planforslaget viderefører gjeldende hovedbruk i området, men foreslår en mer formålstjenlig disponering av arealene. Arealene til bolig, grønt/lekeareal og veg foreslås samlet og justert slik at de i større grad samsvarer med eksisterende situasjon og ønsket videre utvikling av området.



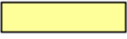









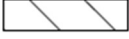






Figur 17 Utsnitt plankart

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Plankartet regulerer areal til byggeområder, samferdselsanlegg og grønt-/lekeareal i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-5.

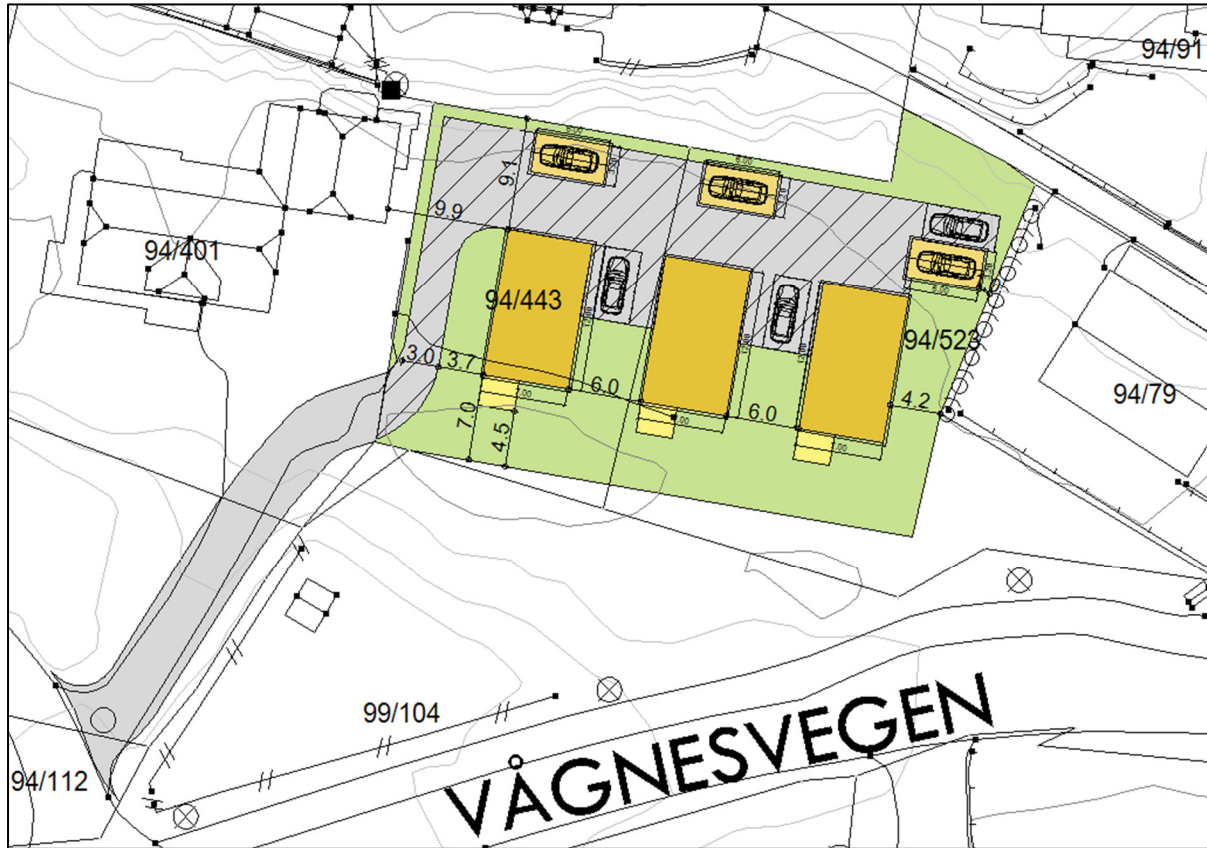
Følgende reguleringsformål inngår i planforslaget:

- Bustader – frittliggjande småhus (BF)**  
 Formålet omfatter eksisterende og nye boligområder innenfor planområdet. Det legges til rette for etablering av nye boliger innenfor delområde BF3, i tillegg til videreføring av eksisterende boliger i øvrige BF-områder. Grad av utnytting og byggehøyder er fastsatt i reguleringsbestemmelsene og i plankartet.
- Leikeplass, offentlig (o\_LEK)**  
 Offentlig lekeareal er regulert sentralt i planområdet og skal dekke behovet for lek og felles uteoppholdsarealer for nye og eksisterende boliger. Lekearealet er samlet til ett sammenhengende område, noe som gjør dette mer oversiktlig og funksjonsrettet enn i gjeldende regulering.
- Køyreveg, offentlig, felles, privat (o\_KV, f\_KV, p\_KV)**  
 Omfatter både eksisterende offentlig veg (o\_KV), felles intern veg (f\_KV) og privat veg (p\_KV). Vegsystemet o\_KV2 og o\_KV3 gir vegløsning som samsvarer med eksisterende opparbeidede veger og sikrer hensiktsmessig adkomst til nye og eksisterende boliger.
- Fortau, offentlig (o\_FO)**  
 Omfatter eksisterende offentlig fortau (o\_FO) langs Vågnesvegen. Fortau sikrer trygge forbindelser forbi området og til omkringliggende boligområder.
- Annan veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal**  
 Omfatter sideareal til veg, herunder grøfter, skjæringer/fyllinger og tekniske installasjoner. Arealene bidrar til å sikre nødvendig funksjon og drift av vegsystemet.
- Friområde (o\_FRI)**  
 Areal avsatt til offentlig friområde
- Omsynssone – frisikt (H140)**  
 Det er regulert frisisiktsoner i tilknytning til kryss og avkjørsler for å ivareta trafikksikkerhet. Innenfor sonene skal det være fri sikt i henhold til gjeldende krav.

TEGNFORKLARING	
<b>Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)</b>  Bustader - frittliggjande småhus (BF)  Renovasjonsanlegg (F_RA)  Leikeplass, offentlig (o_LEK)	<b>Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)</b>  Friområde (o_FRI)
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)</b>  Køyreveg, offentlig (o_KV)  Køyreveg, felles (f_KV)  Kjøyreveg, privat (p_KV)  Fortau, offentlig (o_FO)  Annen veggrunn - tekniske anlegg  Annen veggrunn - grøntareal	<b>Hensynssoner (PBL § 12-6)</b>  Frisikt <b>Linjesymbol</b>  Plangrense  Formålsgrense  Byggegrense  Regulert senterlinje  Frisiktlinje  Måle og avstandslinje

Figur 18 Utsnitt tegnforklaring

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 19 Illustrasjonsplanen viser hvordan man ser for seg utbygging av området. Det er tilrettelagt for frittliggende eneboliger. Illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende.

Felt BF3 er det eneste nye boligområdet som det blir tilrettelagt for i reguleringsendringen. Det planlegges for 3 nye boliger som skal knytte seg til vegen f\_KV via o\_KV2. Øvrige areal avsatt til bolig tas med av plantekniske og opprydningsmessige årsaker.

#### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 meter for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 meter. Maksimal gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak settes til 8,0 meter. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 meter. Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3 meter og mønehøyde ikke over 4,5 meter.

#### 6.3.2 Grad av utnyttning

Det legges til rette for en utnyttingsgrad på 35% BYA for felt BF3. Dette er et avvik fra gjeldende kommuneplan, som sier 30% for eneboliger og 2-mannsboliger. Bakgrunnen for ønsket om økt utnyttingsgrad er markedsbasert, der en møter markedet med mindre boliger og dertil noe mer fortetting enn normalt. En ser også at nærområdet har planer som legger til rette for inntil 36% BYA. Det vises ellers til punkt 8.16 i planbeskrivelsen.

De øvrige BF-områdene angis med utnyttingsgrad inntil 30% for BF2 og BF4 og 20% for BF1, BF5 og BF6. Sistnevnte gjelder de områdene som blir del av den planmessige opprydningen, og der storparten av tomten fortsatt er regulert i reguleringsplan for Langevåg Nord 2.

### 6.3.3 Antall boliger

Man ser for seg etablering av maksimalt 3 boenheter i byggeområdet innenfor område BF3.

### 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet legger til rette for fortetting med gode familieboliger i et etablert boligområde. De nye tiltenkte boligene innenfor felt BF3 ligger i sørvendt terreng med gode solforhold. Man vil oppnå god kvalitet på uteområdene tilknyttet til tomten.

### 6.5 Parkering

Det foreslås to parkeringsplasser per boenhet i tråd med krav i kommunedelplanen. Dette er sikret i forslag til bestemmelser.

### 6.6 Tilknytning til infrastruktur

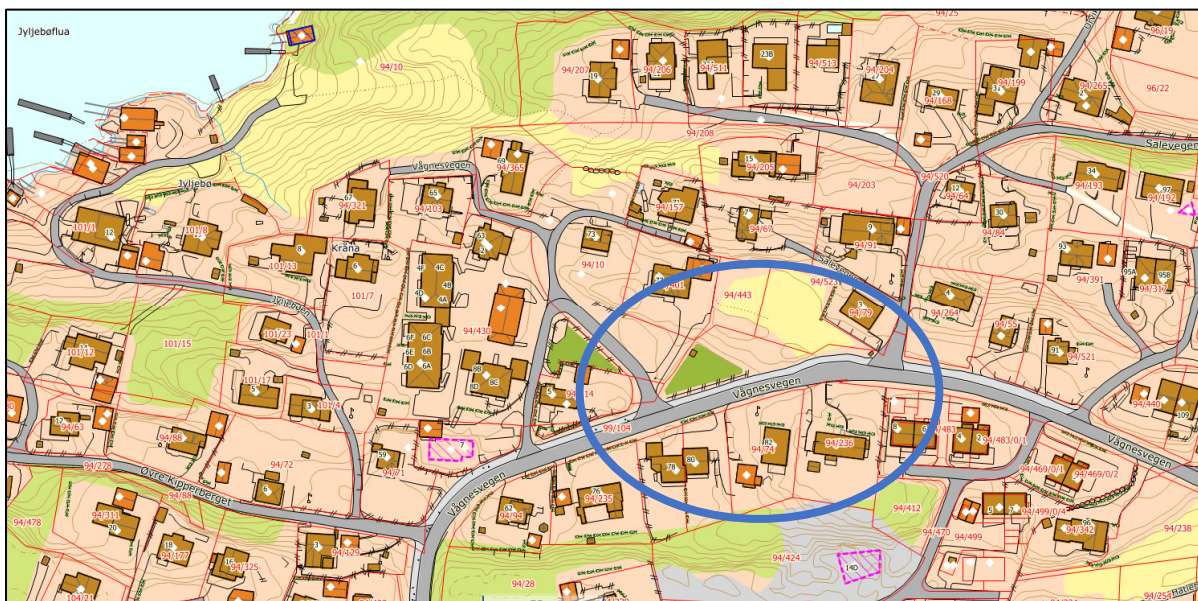
Felles adkomstveg (f\_KV) til det nye boligområdet BF3 knyttes til eksisterende veg, o\_KV2, som igjen er tilknyttet Vågnesvegen i sør.

### 6.7 Trafikkløsning

Ved trafikk for inntil 3 nye boenheter i BF3 vil forventet trafikkmengde utgjøre inntil 15 ÅDT, hvilket er beregnet ut fra faktor 5 ÅDT pr. boenhet. Endringen innebærer at avkjørsel til BF3 (f\_KV) vil gå direkte fra allerede etablert veg (o\_KV2) vest i planområdet.

#### 6.7.1 Utforming av internveg

Bredde og stigningsforhold: Jf. Håndbok N100 (Statens vegvesen) bør boligveger av denne art utformes slik at lavt fartsnivå sikres, med en bredde på mellom 3,5 og 4,5 meter.

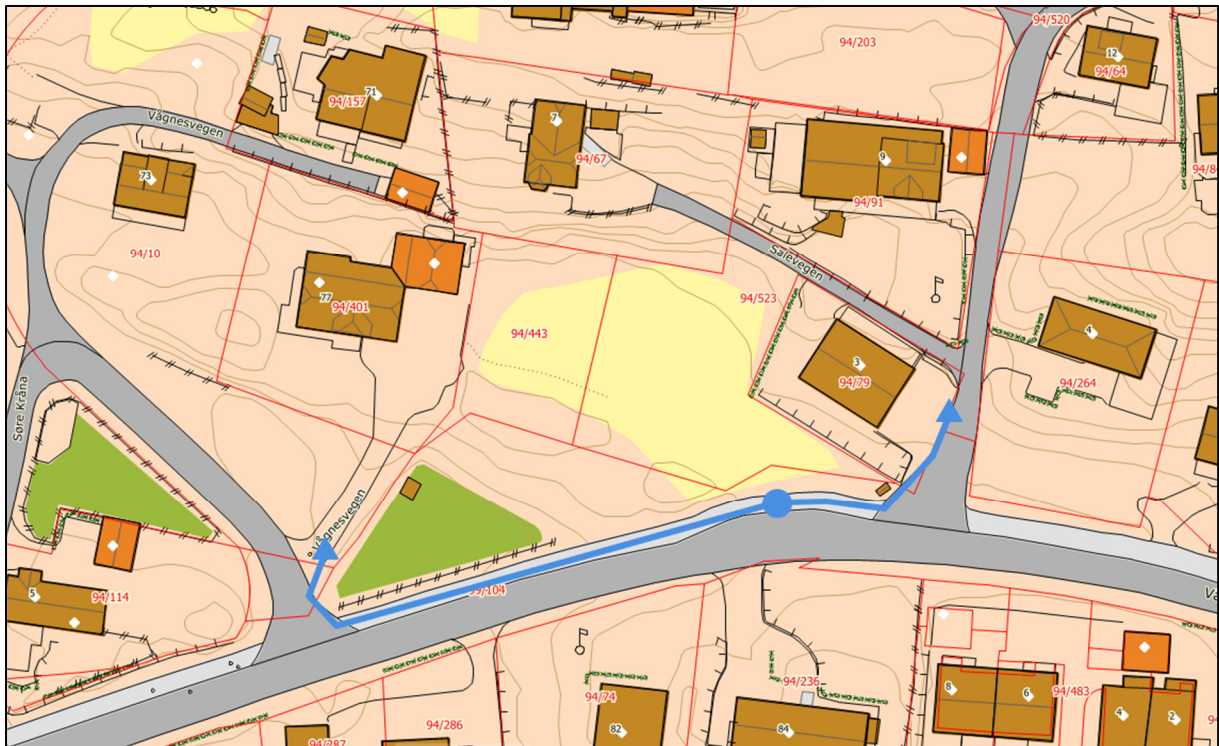


Figur 20 Kartutsnittet viser planområdet plassering i forhold til Vågnesvegen

Planforslaget foreslår en kjørebanebredde på 4,0 meter på f\_KV. Regulert bredde for o\_KV2 er 7 meter, med 3 meter fortau på østsiden. Planlagt stigningsforhold for f\_KV er i samsvar med kommunens vegnorm, maks 1:8 eller 12,5 %. Frisikt for f\_KV, o\_KV2 og o\_KV3 er beregnet med utgangspunkt i fartsgrense 30km/t på Vågnesvegen, altså 3x30 meter.

### 6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Innenfor planområdet reguleres allerede etablerte fortau til offentlig fortau (o\_FO), slik dagens regulering angir. Det er etablert busslomme innenfor planområdet, langs Vågnesvegen.



Figur 21 Oversiktsbilde viser tilkomst fra busstopp.

### 6.7.3 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Tilkomstveg til det nye boligområdet BF3, f\_KV, vil være felles for BF2 (eksisterende bolig) og BF3. Tilkomst til nye boligtomter sikres dermed gjennom regulert vegareal og nødvendige privatrettslige rettigheter. Plangrensen og regulert vegareal må avgrenses slik at den ikke omfatter mer av naboeiendommer enn det som er nødvendig for å gjennomføre planen.

### 6.8 Uteoppholdsareal

#### Privat og felles uteoppholdsareal.

Boliger innenfor planområdet får sine private uteoppholdsarealer i tilknytning til hver enkelt bolig.

#### Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal.

Man vurderer at uteoppholdsareal til hver enkelt bolig vil kunne etableres med solrike arealer og flott utsikt gitt planområdets beliggenhet og siden dette er sørvendt.

### 6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Landbruksinteresser blir ikke påvirket, grunngitt i at arealet ikke er i drift. Tilgang til bruk av landbruksmaskiner er ikke mulig innenfor området.

### 6.10 Kollektivtilbud

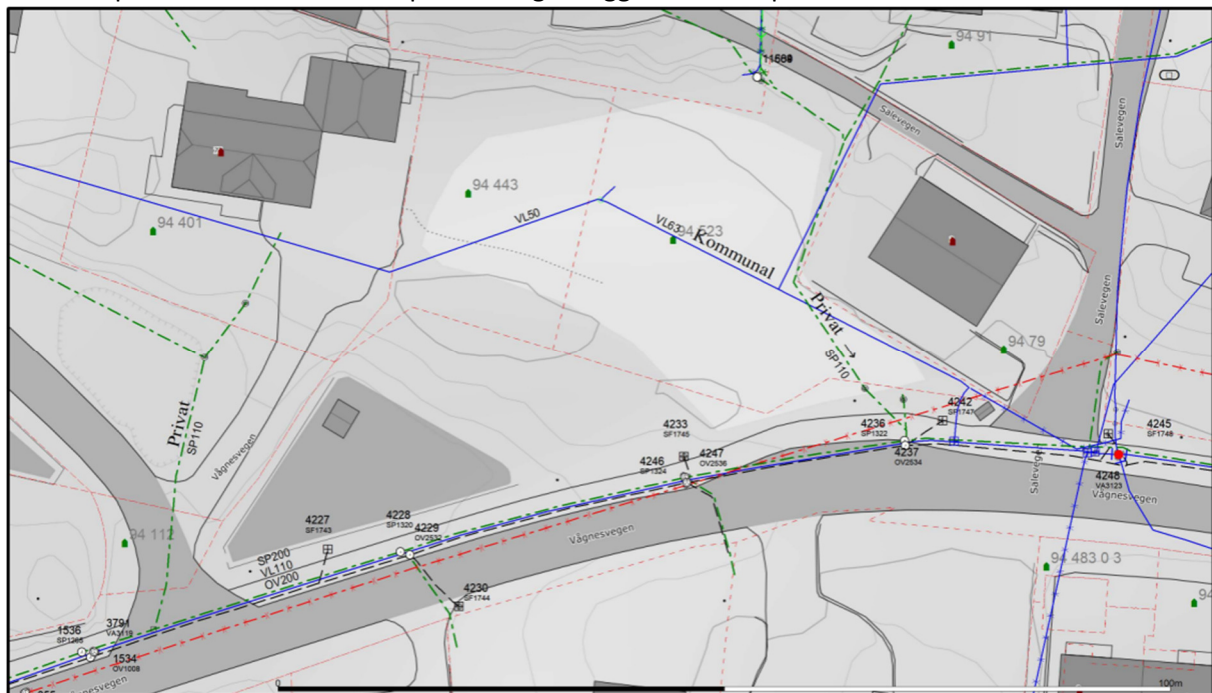
Planforslaget medfører ikke endring av kollektivtilbud. Nærmeste buss-stopp er innenfor planområdet.

### 6.11 Kulturminner

Fylkeskommunen har i forbindelse med innspill til oppstart varslet krav om en arkeologisk registrering. Arkeologisk registrering i planområdet er gjennomført og det ble ikke gjort noen funn av automatisk freda kulturminne. Rapport følger vedlagt planforslaget.

### 6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Eksisterende boliger innenfor planområdet er tilknyttet kommunalt ledningsnett. Nye boliger innenfor planområdet kan kobles på offentlig anlegg like sør for planområdet.



Figur 22 kart over VA-ledninger viser eksisterende ledninger og kummer.

### 6.13 Plan for avfallshenting

Avfallsbeholdere skal plasseres slik at renovasjonskjøretøy kan hente avfall uten uheldige ryggemanøvre eller konflikt med lekeareal og myke trafikanter. I planforslaget er det avsatt eget areal til renovasjonsanlegg, f\_RA, der søppeldunker skal plasseres på hentedag.

### 6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er ikke nødvendig eller regulert noen tiltak for ROS i forbindelse med planforslaget, ut over at avløpskapasitet er håndtert gjennom rekkefølgekrav som sikrer evt. løsning for avløp dersom boliger gis brukstillatelse før ferdigstilling av nytt avløpsanlegg på Kongshaugstranda.

### **6.15 Rekkefølgebestemmelser**

Planføresegnene har rekkefølgekrav i forhold til lgangsettingsløyve: «kan ikkje gjevast før vilkår i plan og bygningslova 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt». Dette kravet sikrer at avløp skal vare i orden. En er kjent med at tilknytning til kommunalt avløpsnett ikke vil være mulig før nytt avløpsanlegg på Kongshaugstranda er ferdigstilt og satt i drift. En evt. utbygging før dette vil kreve tett-tanksløsning eller tilsvarende.

Videre er det rekkefølgekrav til opparbeiding av veg, f\_KV, samt parkeringsareal til hver enkelt tomt. Det stilles krav til at lekeplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup> er ferdig opparbeidet for brukstillatelse gis.

## **7 Konsekvensutredning**

### **7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften**

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger. Planen gjelder en mindre reguleringsendring i et etablert boligområde, og planinitiativet legger til grunn at forslaget i stor grad er i tråd med overordnet plan. Omfanget er begrenset, da det legges til rette for kun 3 nye boenheter.

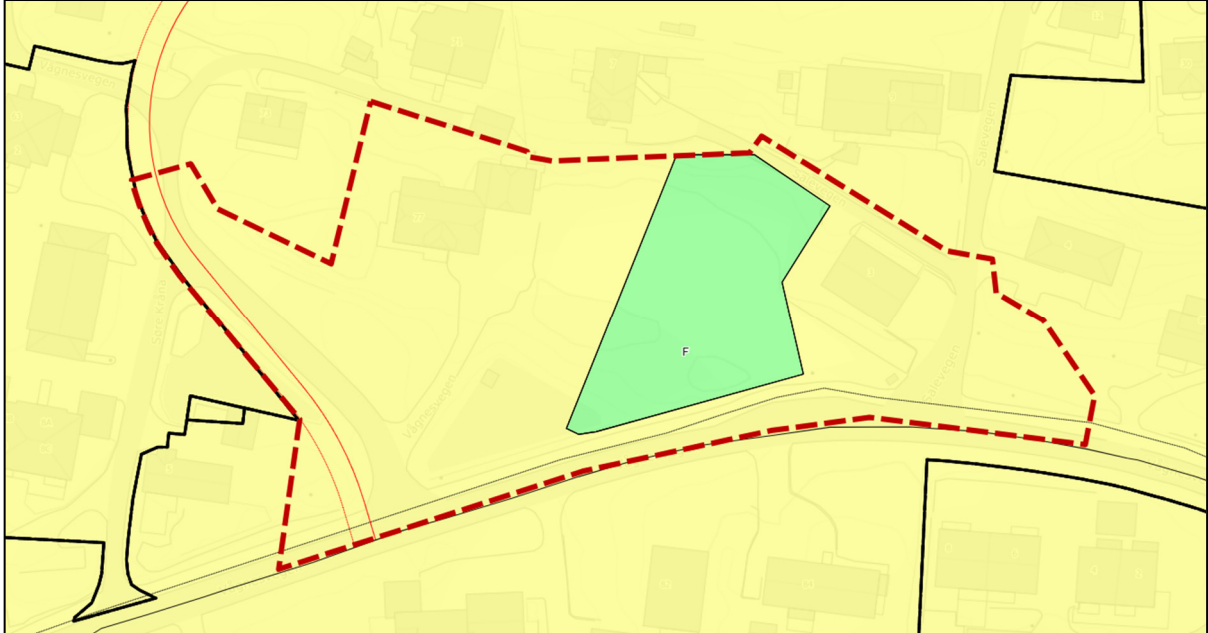
Med bakgrunn i dette vurderes planforslaget ikke å utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram. Relevante virkninger av planforslaget er likevel vurdert i kapittel 8, herunder forholdet til barn og unge, grønt-/lekeareal, trafikk, kulturminner, naturmangfold og teknisk infrastruktur.

## **8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

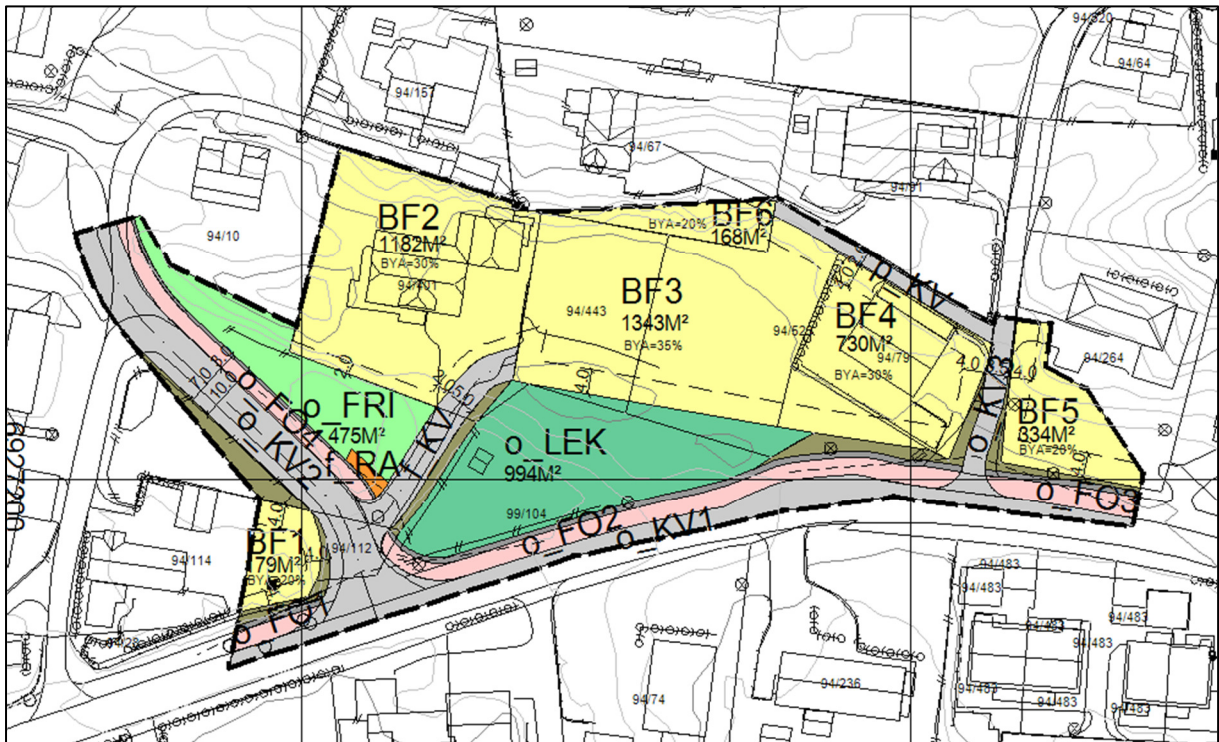
### **8.1 Overordnede planer**

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig og friområde. I gjeldende reguleringsplan for Langevåg Nord 2 innehar området formålene bolig, samferdsel, grøntareal og forretning. Planforslaget viderefører hovedgrepet med bolig og grønt-/lekeareal, men justerer formålsgrenser og vegføring for å oppnå bedre samsvar mellom regulering, faktisk situasjon og ønsket utvikling. Samtidig legges det totalt sett til rette for større grøntareal enn i gjeldende plan.

Virkingen av planforslaget vurderes i hovedsak å være i tråd med overordnede rammer.



Figur 23 Planområdet sett mot gjeldende kommunedelplan



Figur 24 Planforslaget

## 8.2 Landskap

Planområdet ligger i et etablert boligområde ved Vågnesvegen/Salevegen. Ny bebyggelse vil gi en lokal endring innenfor planområdet, men vil fremstå som fortetting og videreføring av eksisterende boligstruktur. Endring av vegføring og grøntareal vil først og fremst ha lokal virkning.

For å redusere landskapsvirkning bør bebyggelse, murer, skjæringer/fyllinger og parkering tilpasses terreng og nabobebyggelse.

## 8.3 Stedets karakter

Nærområdet består av en variert boligstruktur med både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Like vest for planområdet er det blant annet firemannsbolig og seksmannsboliger. Frittliggende bebyggelse slik planlagt, med fortetting i form av 3 eneboliger på en mindre tomt, vurderes derfor å kunne innpasses i stedets karakter, da volum, høyder, uteareal og parkering tilpasses området.

Planforslaget rydder opp i en regulerings situasjon der adkomstveg (vestlig del av Vågnesvegen) er opparbeidet i annen trasé enn den regulerte veglinjen. Samtidig sikrer reguleringsendringen at vegtrasé samstemmer med arealdelen i kommuneplanen. Dette vurderes som positivt for lesbarhet og gjennomføring av planen.

## 8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke avdekket at planområdet og planlagt utbygging vil komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Det vurderes derfor at en gjennomføring av planen ikke vil få virkning for disse forholdene. Arkeologisk registrering er utført og det ble ikke registrert noen funn. Vanlig aktsomhetsplikt ved funn i anleggsfasen gjelder.

## 8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I saker der det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven som berører naturmangfold skal en forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

### *Naturmangfoldloven:*

*«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»*

I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik data-base, og man har

i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs. om naturmangfold blir påvirket av utbygging.

Det er ikke gjort registreringer eller funn som tilsier at naturmangfoldet vil påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

*«§ 9.(føre-var-prinsippet)*

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Det kan ikke påvises effekter som ikke er forventet av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

*«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

Planområdets sentrale plassering, med eksisterende bebyggelse tett på, samt at området er avsatt som byggeområde i kommuneplan og i gjeldende reguleringsplan, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

*«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Naturmangfoldet for planområdet vil ikke bli påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert tett inntil eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

*«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

Siden både gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan legger til rette for bebyggelse i planområdet, er planlagt utnytting i samsvar med gjeldende plan. En har derfor ikke vurdert alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

Planforslaget berører et mindre område i et etablert boligområde. Det er ikke kjent registreringer av naturverdier innenfor planområdet som tilsier at tiltaket vil gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven § 8, vurderes som tilstrekkelig ut fra planens omfang og karakter. Siden det ikke er avdekket særskilte naturverdier eller risiko for alvorlig eller irreversibel skade, kommer føre-var-prinsippet i § 9 ikke til anvendelse utover ordinær aktsomhet. Den samlede belastningen etter § 10 vurderes som begrenset, fordi området allerede inngår i et utbygd boligområde og er avsatt/regulert til bolig, samferdsel og grønt-/lekeareal. Det vurderes ikke å være behov for særskilte avbøtende tiltak etter §§ 11 og 12 utover god terrengtilpasning og forsvarlig overvannshåndtering.

### **8.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

Kråna lekeplass og tilgrensende grøntarealer har stor lokal betydning som nærmiljøanlegg. Salen og omegn velforening har fremhevet at lekeplassen har eksistert i området i lang tid, brukes av naboer, barnefamilier og barnehager, og at grøntarealene rundt lekeapparatene gir mulighet for naturlek.

Planforslaget ivaretar rekreasjonsinteresser gjennom omdisponering av arealer avsatt til leke-/grøntareal med tilsvarende størrelse. Omregulert areal for lek omdisponeres og fullverdige erstatningsareal for lek er derfor ivare tatt i planen. Ut over dette er det tilrettelagt for ett offentlig friområde i eksisterende reguleringsplans vegtrasè. Totalt sett gir planendringen betydelig større grøntareal innenfor planområdet enn eksisterende reguleringsplan.

### **8.7 Trafikkforhold**

Planforslaget vil gi en mindre trafikkøkning som følge av 3 nye boenheter. Med en beregningsfaktor på 5 bilturer per boenhet per dag vil trafikkøkningen være begrenset. Samtidig er trafiksikkerhet et sentralt tema fordi planforslaget berører vegføring, avkjørsel, lekeareal og siktforhold langs Vågnesvegen.

Kryssutforming i planområdet har lagt til grunn fartsgrense 30km/ t langs Vågnesvegen. Videre er siktlinjer dimensjonert med utg. pkt. i fortau med siktsone 3x30 meter.

Disse forholdene inkludert skjerming mellom veg og lekeareal er innarbeidet i planbestemmelsene.

### **8.8 Barns interesser**

Barns interesser er et hovedtema i planarbeidet. Planområdet omfatter etablert lekeplass/ grøntareal. Fylkeskommunen og barnerepresentanten har vist til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og har presisert at omdisponering av areal som er avsatt til fellesareal/ friområde eller egnet/brukt til lek, krever fullverdig erstatning.

Barns interesser ivaretas gjennom tilstrekkelig størrelse og kvalitet på lekeareal, trygg adkomst og skjerming mot trafikkfare. Det er fastsatt rekkefølgekrav om gjerde mot veg og opparbeiding av lekeareal før nye boliger tas i bruk.

Størrelse på lekearealet er likt gjeldende reguleringsplan, og en har i tillegg lagt til rette for grøntareal mellom kjøreveg og byggeareal (o\_FRI).

### **8.9 Sosial infrastruktur**

Skolekapasitet – Man er kjent med at skolekapasitet er god i kommunen.

Barnehagekapasitet – Man er kjent med at barnehagekapasitet er god i kommunen.

### **8.10 Universell tilgjengelighet**

Forholdene ligger til rette for etablering av universell adkomst boligene. Videre ser man for seg at det vil være uproblematisk å etablere boliger med parkeringsplasser i samsvar med teknisk forskrift, dvs hellingsgrad på 1:15 mellom parkering og hovedinngang. Samme forhold gjelder ved etablering av tilgjengelige boenheter innenfor planområdet. Universell utforming skal legges til grunn så langt det er praktisk mulig.

Nye boliger og uteoppholdsarealer skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske krav. Adkomst, parkering og ganglinjer bør prosjekteres slik at stigningsforhold og tilgjengelighet blir tilfredsstillende.

### **8.11 Energibehov - energiforbruk**

Ingen spesielle forhold for planområdet hva angår energibehov. Antall boenheter er begrenset til 3, og det er ikke varslet at det blir behov for å øke kapasiteten for elforsyningen i forbindelse med detaljreguleringen.

### **8.12 ROS, Klima og klimatilpasning**

Planforslaget gjelder en mindre fortetting innenfor et eksisterende boligområde i Langevåg, med nærhet til eksisterende teknisk infrastruktur, kollektivtilbud og etablert gang-/fortausnett. Tiltaket vurderes derfor å være i samsvar med overordnede prinsipper for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planområdet er allerede avsatt til boligformål og grønt-/lekeareal i overordnet plan, og reguleringsendringen innebærer i hovedsak en opprydding og justering av eksisterende reguleringssituasjon. Fortetting innenfor eksisterende tettstedsstruktur vurderes som mer bærekraftig enn etablering av nye boligområder på ubebygde arealer, fordi eksisterende veg-, VA- og energiinfrastruktur kan benyttes videre.

Planforslaget legger til rette for et begrenset antall nye boenheter, og det vurderes derfor at økningen i transportbehov og klimagassutslipp vil være liten. Området har tilgang til kollektivtilbud via busslomme langs Vågnesvegen, samt etablert fortau og gangforbindelser mot Langevåg sentrum og omkringliggende boligområder. Dette gir grunnlag for redusert bilavhengighet sammenlignet med mer perifere utbyggingsområder.

Når det gjelder klimatilpasning, er det ikke registrert forhold innenfor planområdet som tilsier særskilt risiko knyttet til havnivåstigning, flom eller skred. Planområdet ligger utenfor registrerte faresoner for skred og flom, og området er vurdert å ha stabile grunnforhold. Samtidig må det ved detaljprosjektering tas hensyn til framtidige klimaendringer og økte nedbørmengder.

Overvann skal håndteres gjennom lokal terrengtilpasning og tilkobling til eksisterende overvanns- og avløpssystem. Det bør legges vekt på løsninger som begrenser avrenning og sikrer forsvarlig håndtering av overvann innenfor planområdet.

Planområdet har gode solforhold og ligger gunstig til for energieffektive boliger. Nye bygg skal oppføres i samsvar med gjeldende teknisk forskrift (TEK17), som stiller krav til energibruk, isolasjon og energieffektivitet.

Samlet vurderes planforslaget å ha begrensede negative klimaeffekter. Fortetting innenfor eksisterende boligområde, kombinert med bruk av etablert infrastruktur og nærhet til kollektivtilbud, vurderes som en areal- og klimamessig hensiktsmessig utvikling.

Det er ikke avdekket forhold som krever tiltak i forbindelse med risiko og sårbarhet.

### **8.13 Teknisk infrastruktur**

Vann og avløp - Man ser for seg tilkobling til kommunalt nett som ligger i vegen sør for planforslaget.

Trafo – Man er ikke kjent med at strømforsyning må forsterkes i forbindelse med utbygging av planområdet. Vi vurderer med bakgrunn i innspill og antall boenheter det legges til rette for at planforslaget ikke gir uønsket virkning.

### **8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

En gjennomføring av planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dagens. Lekearealet o\_LEK er allerede etablert på kommunal grunn og er å anse som kommunal.

### **8.15 Konsekvenser for næringsinteresser**

Det er ikke kjent at planforslaget gir vesentlige konsekvenser for næringsinteresser. Areal som i gjeldende reguleringsplan er regulert til forretning i øst foreslås omregulert til bolig der dette følger av endelig plankart.

### **8.16 Avvik fra kommuneplan - grad av utnyttning**

Kommunedelplan for Sula 2015–2025 angir for eneboliger og tomannsbustader maksimal utnyttingsgrad på %BYA = 30 %. Planforslaget legger til rette for en utnyttingsgrad på inntil 35 % BYA innenfor område BF3.

Avviket vurderes som begrenset og er begrunnet i ønsket om en mer hensiktsmessig fortetting innenfor et etablert boligområde med eksisterende teknisk infrastruktur, vegtilkomst og kollektivdekning. Planområdet ligger sentralt i et allerede utbygd område i Langevåg, der omkringliggende bebyggelse har variert utbyggingsmønster og relativt tett struktur.

Det vurderes at foreslått utnyttingsgrad kan gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser for bokvalitet, uteoppholdsareal, lysforhold eller stedets karakter. Planforslaget sikrer samtidig felles lekeareal, trafiksikker adkomst og tilstrekkelige uteoppholdsarealer.

På bakgrunn av dette vurderes avviket fra kommuneplanens bestemmelse om maksimal %BYA å være moderat og faglig begrunnet.

### **8.17 Interessesmotsetninger**

Det er registrert interessomotsetninger knyttet til grønt-/lekeareal, trafikkfare og plangrense mot enkelte naboeiendommer. Salen og omegn velforening motsetter seg reduksjon av grøntarealet G5 og ber om at området videreutvikles til frilek og ballspill. Barnerepresentanten og fylkeskommunen peker på krav om fullverdig erstatning ved omdisponering av leke-/friområde.

Innspill fra grunneiere av gnr. 94 bnr. 264 og gnr. 94 bnr. 67 viser behov for å gjennomgå og presisere plangrensen.

### 8.18 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for en begrenset fortetting og opprydding i gjeldende regulerings situasjon. Justering av vegføring og formålsgrenser vurderes som positivt dersom planforslaget gir bedre samsvar mellom regulert og faktisk situasjon.

Samtidig er det avgjørende at planforslaget ikke svekker barns interesser eller kvaliteten på leke-/grøntareal. Etter en samlet vurdering kan planforslaget anbefales videreført dersom endelig plankart og bestemmelser sikrer trafiksikker adkomst, fullverdig leke-/grøntareal og forsvarlig teknisk infrastruktur.

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Merknader ved oppstartvarsel

#### Mattilsynet

**Innspill:** Mattilsynet har vurdert saken ut fra hensyn til drikkevann, akvakultur, fiskehelse, fiskevelferd, dyrehelse, dyrevelferd, plante helse og næringsmidler. De kjenner ikke til forhold som vil ha innvirkning på deres forvaltningsområder, og har ingen merknader til planen.

**Forslagsstillers kommentar:** Tas til orientering. Planforslaget vurderes ikke å berøre Mattilsynets forvaltningsområder.

#### NVE

**Innspill:** NVE har gitt generelle innspill og viser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. NVE ber om at relevante tema innen flom, erosjon, skred, vassdrag, grunnvann, overvann og energianlegg vurderes i planarbeidet.

**Forslagsstillers kommentar:** Tas til orientering. NVEs veileder og karttjenester er benyttet ved utsjekk av ROS-tema. Det er ikke avdekket forhold som krever tiltak i forbindelse med risiko og sårbarhet.

#### Statsforvalteren i Møre og Romsdal

**Innspill:** Statsforvalteren peker på barn og unge/universell utforming. Lekearealet er opparbeidet og ligger fint til, og Statsforvalteren ber om at bestemmelsene sikrer tilstrekkelig gjerde mot vegen samt adkomst til området for barnevogn og rullestol.

**Forslagsstillers kommentar:** Innspillet er fulgt opp i plankart og bestemmelser. Det er innarbeidet krav om skjerming/gjerde mot veg samt gitt bestemmelse som sikrer nødvendig åpning i gjerde for enkelt tilgang til lekeplassen.

#### Statens vegvesen

**Innspill:** Statens vegvesen har ingen særlige merknader til oppstart av planarbeidet, men forutsetter at føringene Sula kommune har gitt i oppstartsmøtet følges opp i planarbeidet.

**Forslagsstillers kommentar:** Tatt til orientering.

### Møre og Romsdal fylkeskommune

**Innspill:** Fylkeskommunen peker på hensynet til barn og unge og viser til krav om fullverdig erstatning ved omdisponering av fellesareal/friområde eller areal som er i bruk eller egnet for lek. Fylkeskommunen stilte også krav om arkeologisk registrering etter kulturminneloven § 9.

**Forslagsstillers kommentar:** Planforslaget dokumentere at eksisterende størrelse på lekearealer erstattes i sin helhet og at kvalitet på denne er sikret i planbestemmelsene, i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det lagt til rette for ett eget friområde o\_FRI. Mellom kjøreveg og BF2.

Kravet om arkeologisk registrering er fulgt opp via arkeologisk registrering. Rapporten viser at det ikke ble gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

### Barnerepresentanten i Sula kommune

**Innspill:** Barnerepresentanten peker på at foreslått arealbytte etter kartmaterialet kan innebære bytte av leikeareal fra 1 daa til 930 m<sup>2</sup>, og at det er få innregulerte lekearealer i området. Ved omdisponering av areal avsatt til lekeareal må det skaffes fullverdig erstatning. Det vises også til krav til fysisk utforming og opparbeiding av leke- og møteplasser, herunder gjerde mot veg.

**Forslagsstillers kommentar:** Innspillet er tatt til følge. Planforslaget dokumenterer at leke-/grøntareal ikke svekkes, og at omdisponert areal har lik størrelse dagens avsatte areal i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Bestemmelsene sikrer gjerde/ skjerming mot veg og opparbeiding før brukstillatelse.

### Salen og omegn velforening

**Innspill:** Velforeningen motsetter seg forslaget dersom det reduserer grøntområdet G5 og tilhørende leke-/naturlekområde. De viser til at Kråna lekeplass har stor lokal betydning, at tilgrensende grøntareal tidligere har vært brukt til fotball/lek, og at reduksjon av grønt- og lekeområde vil være negativt for barn og unge. Velforeningen foreslår at området heller videreutvikles til frilek og ballspill.

**Forslagsstillers kommentar:** Innspillet tas med i den videre vurderingen av planforslaget. Planmaterialet viser tydelig at omdisponeringen gir lik størrelse som dagens avsatte areal.

### Thea Mari Tynes, gnr. 94 bnr. 264

**Innspill:** Grunneier opplyser at vedlegg til oppstartsvarselet viser plangrense over deler av eiendommen, plen og avkjørsel. Grunneier ber om at reguleringsområdet ikke medtar gnr. 94 bnr. 264.

**Forslagsstillers kommentar:** Eiendommen er tatt med for å redusere inngripen på nevnte tomt, da ved å regulere vegen slik den er etablert. Dette er del av planteknisk opprydning, og anses å være en positiv konsekvens for gbnr. 94/264 da større del av eiendommen nå avsettes til boligformål.

### Malene og Bendik Havnegjerde, gnr. 94 bnr. 67

**Innspill:** Grunneier ber om oppklaring av hvorfor plangrensen er vist inn på eiendommen. Det opplyses at de har planer for utfylling av egen tomt, og at salg av deler av tomten ikke er aktuelt.

---

**Forslagsstillers kommentar:** Plangrensen er satt slik for å sikre at den delen av eiendommen som i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er avsatt til leik/ grøntareal omreguleres til bolig. Dette som en konsekvens av at leikeareal erstattes i sin helhet sør i området. Dette anses til å være en positiv konsekvens for gbnr. 94/67 da større del av eiendommen nå avsettes til boligformål.

## 10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for en begrenset fortetting og en planteknisk opprydding i et område som allerede er avsatt/regulert til bolig, samferdsel og grønt-/lekeareal. Forslaget kan gi en mer hensiktsmessig regulerings situasjon ved at veg, boligformål og grønt-/lekeareal plasseres i bedre samsvar med dagens situasjon og ønsket utvikling.

Ålesund, 15.05.26, rev. 09.06.26 før utlegging til offentlig ettersyn  
proESS AS