

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR NEDRE KIPPERBERGET, GBNR 104/1 MED FLERE SULA KOMMUNE



Figur 1 Ortofoto av planområdet, slik det først ble varslet

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn	3
3 Planprosessen	4
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
6 Beskrivelse av planforslaget	13
7 Konsekvensutredning	21
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	21
9 Innkomne innspill	23
10 Avsluttende kommentar	27

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse. Samtidig har man et ønske om å regulere et eksisterende. Man har i planforslaget ønsket å legge til rette for en åpen og aktiv bruk av strandsone og friområdene ved å foreslå turveger som skal ivareta allmennhetens interesser i disse fritidsområdene. Det legges også til rette for en ny nærleikeplass i forbindelse med utbyggingen. Man har lagt til rette for at det kan etableres noen boliger med inntil to boenheter (eneboliger med sekundærleiligheter), men gitt en begrensning i antall enheter totalt. Man vurderer at planforslaget tilrettelegger for attraktive tomter i et flott område og man har forsøkt å tilrettelegge for økt bruk av naturområder ved å regulere turveger som knytter planområdet direkte til strandsone og friområder. Planområdet er utvidet en gang og det ble utført en tilleggsvarsling. Bakgrunnen for dette var kommunens ønske om å regulere fortau langs eksisterende adkomstveg. I den forbindelse ble det også tatt inn ytterligere en boligtomt.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og lekeareal. Eksisterende naust skal sikres gjennom plan med eget formål. Man har til hensikt å sikre en åpen strandsone og tilkomst til friareal vest for planområdet for allmennheten.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Oscar og Svein Kipperberg, grunneiere av blant annet gbnr. 104/1. Plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det faste utvalget for plansaker vedtok å ikke legge planforslaget ut til 1. gangs høring for å utvide planområdet til å omfatte adkomstveg fram til kommunal veg. Dette medførte en tilleggsvarsling.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med planforslaget.

KUNNGJØRING OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR NEDRE KIPPERBERGET, DEL AV GBNR. 104/1 MED FLERE I SULA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat planarbeid for del av gbnr. 104/1 med flere i Sula kommune.

I kommuneplanen sin arealdel 2015 - 2025 er området i hovedsak avsatt til framtidig boligbebyggelse og deler er LNF. Gjeldende arealdisponering i dag er bolig.

Plangrensen fremgår av kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur samt å regulere et område rundt et eksisterende naust til naustformål. Området er om lag 9 daa.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Bakgrunn for dette er at formål er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 12.01.18. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan ses på websiden www.proess.no, og på kommunens hjemmeside www.sula.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneiere. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 03.04.2018.



www.proess.no
proESS AS
Lerstadvegen 540,
6018 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Figur 2 Annonse, første kunngjøring oppstart planarbeid

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU) og er vurdert til å ikke være KU-pliktig.

3 Planprosessen

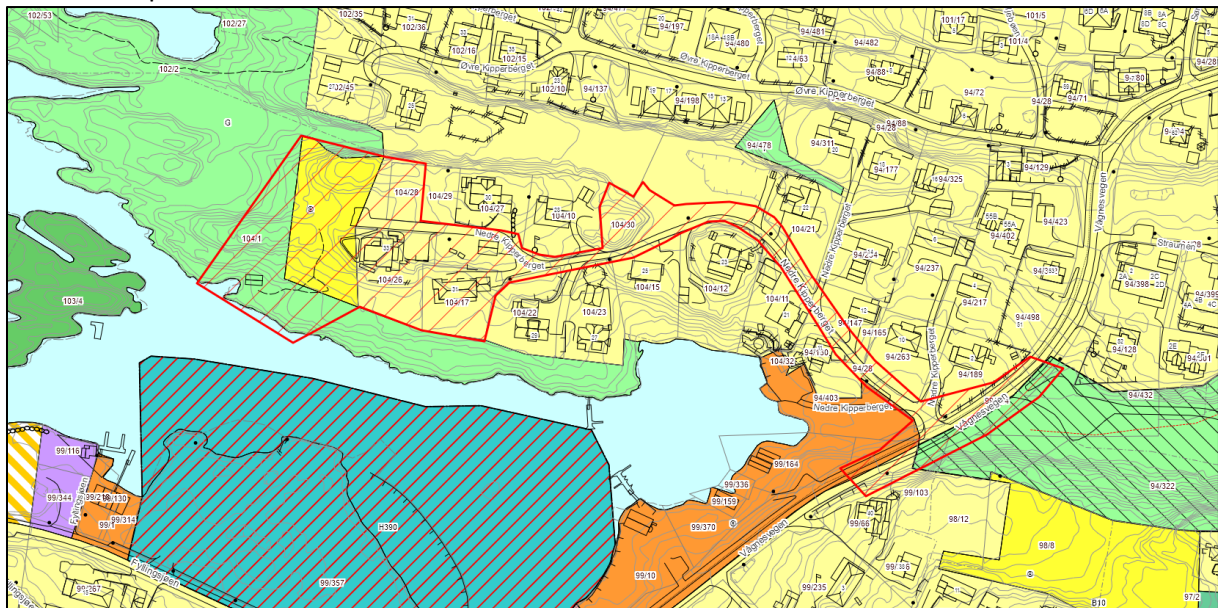
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av detaljregulering ble først annonsert i Sunnmørsposten 16. februar 2018. Grunneiere og naboer samt offentlige instanser ble tilskrevet i eget brev eller pr. e-post. Tilleggsvarsel med utvidet planområde ble annonsert i Sulaposten 16. januar 2020 og naboer samt og offentlige instanser ble tilskrevet i eget brev eller e-post.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

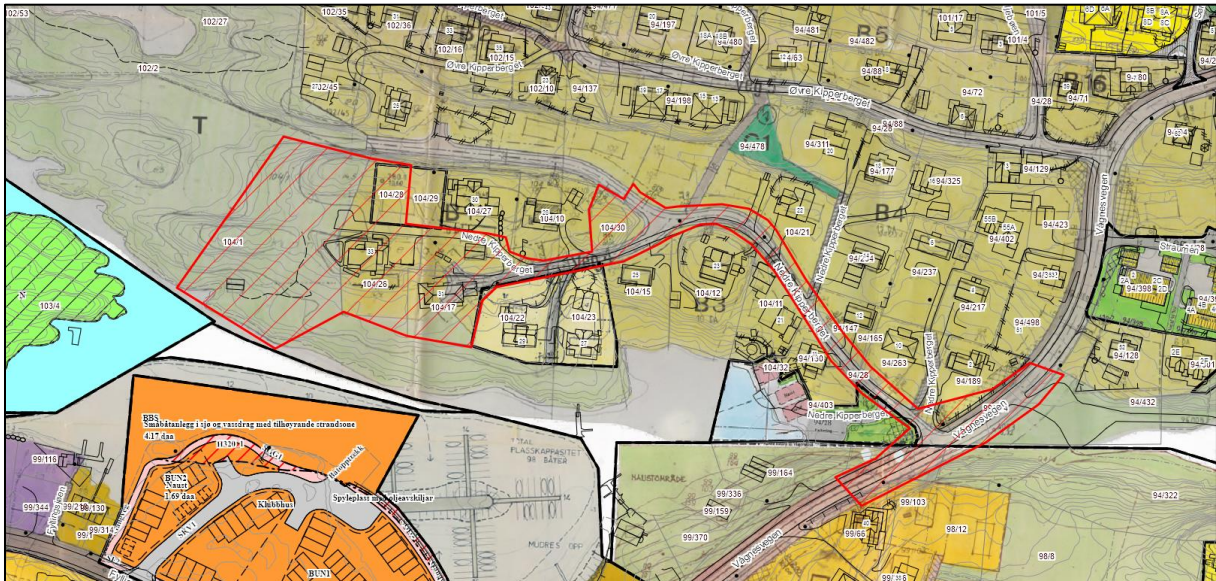
- Kommuneplanens arealdel



Figur 3 Utsnitt av gjeldende kommuneplan med plangrense i blå stipla linje

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende og fremtidig boligbebyggelse. Deler av planområdet er avsatt til grønnsstruktur.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplan for planområdet er i hovedsak «Reguleringsplan for Langevåg Nord 2» med plan-ID 4.01. I gjeldende reguleringsplan er områdene for fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen ikke regulert. Man ser også at naustet i sør-vest heller ikke er regulert. I øst omfatter planavgrensningen «Langevåg Nord 1» (plan-ID 3.01).

4.3 Tilgrensende planer

Sør for planområdet finner vi «Årgjerdevågen» (plan-ID 2015000439). Denne regulerer småbåthavn og naust, men også et mindre område for bolig. I vest grenser planområdet mot «Områdeplan Langevågsholmane» (plan-ID 4.09). Denne regulerer bruken av Langevågsholmene.

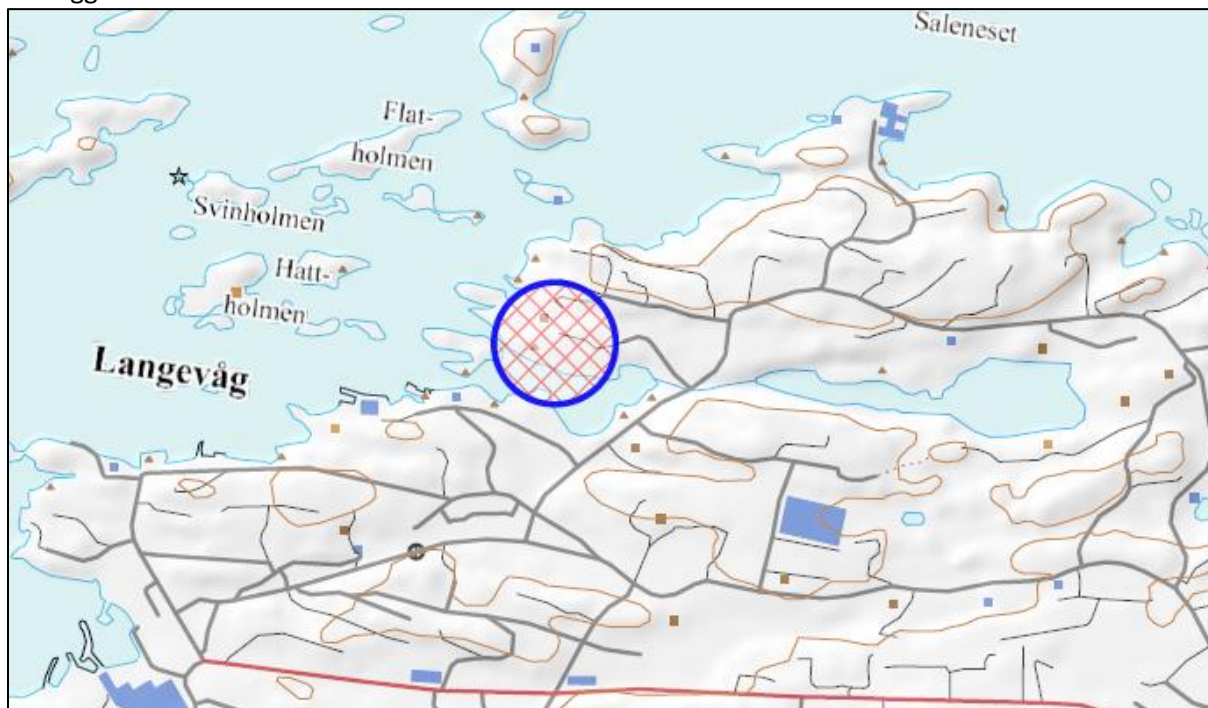
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Miljøverndepartementets veileder til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og digitalt planregister
- SOSI-standard
- Teknisk forskrift TEK17
- Statens vegvesens håndbøker
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

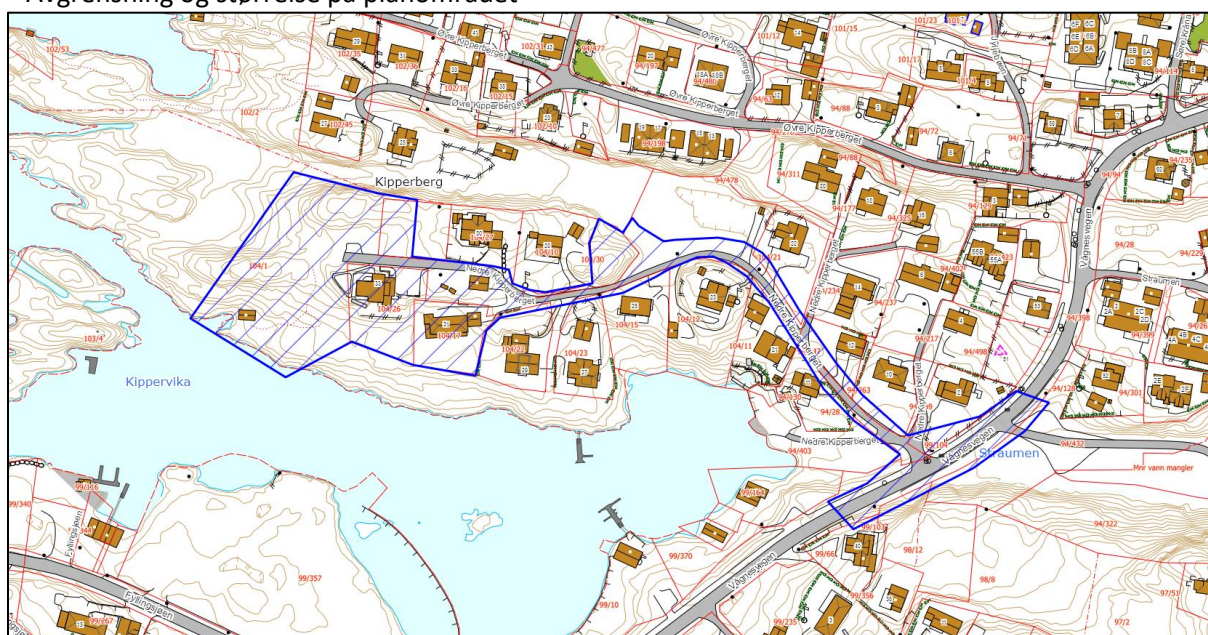
- Beliggenhet



Figur 4 Oversiktskart planområdet

Planområdet ligger på Nedre Kipperberget i Sula kommune. Det ligger i enden av et eksisterende boligfelt og grenser til sjø og sør og friområde i vest.

- Avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 5 Planområdet sett i forhold til grunnkart

Planområdet er for det meste avgrenset ved eiendomsgrenser. Mot vest og sør-vest er det inkludert noe areal for å vurdere en utviding av boligområder samt for å kunne regulere et område rundt eksisterende naust. Planområdet inkluderer areal til veg og kryssløsning i øst. Planområdet er om lag 13,6 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av to eneboliger og et naust. Øvrig boligareal er ikke utbygd. Annet areal er friareal og strandsone samt areal til veg. Tilstøtende arealer er friområder og strandsone mot vest og sør samt frittliggende småhusbebyggelse mot nord og øst og i tilknytning til vegen.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Etablert boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Det er landlige omgivelser.

- Eksisterende bebyggelse

Bygningene er tradisjonelt utformet med variasjoner mellom takformer. Naustet er av eldre dato.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Planområdet er småkupert og varierer fra sjø til ca. kote 13. Friområdet i vest er for det meste nedhogd skog.

- Solforhold

Planområdet har svært gode solforhold om sommeren siden det ligger sørvendt. Som Langevågen ellers er det noe dårlige solforhold en periode vinterstid siden Sulafjellet vil skjerme for sola.

- Lokalklima

Lokalklima er som for Langevåg og Sula for øvrig. Dominerende vindretning er sør-vestlig.

- Estetisk og kulturell verdi

Strandsonen har en verdi i at den skal være tilgjengelig for allmenheten. Ut over dette ingen kjente estetiske eller kulturelle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt søk i databaser som viser eventuelle kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger i nærheten av planområdet. I disse databasene er det ikke registrert hverken kulturminner eller SEFRAK-bygninger i eller ved planområdet.

5.6 Naturverdier

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man 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.»

Gjennom planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold. Det er undersøkt om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystemer eller landskap. Miljøstatus i Norge er en slik database. Innenfor planområdet er der ingen registrerte funn av mangfold som kan bli påvirket av utbygging.

Planområdet er lett tilgjengelig og plassert ved eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 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 planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter 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.»

Vi vurderer at plasseringen av planområdet ved eksisterende bebyggelse tett på, samt at store deler av området er avsatt som byggeområde i overordnet plan, 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.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert ved eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensing 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.»

Kommuneplan legger til rette for ny bebyggelse i planområdet. Vår vurdering er at planlagt utnytting er i tråd med overordnet plan selv om et lite område ligger i grøntstruktur i kommuneplanen. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet består av strandsone samt øvrig grøntstruktur. Denne er vernet gjennom statlige og regionale myndigheter for å sikre allmenhetens bruk. Det er sentralt at strandsonen skal være tilgjengelig for allmenheten.

5.8 Landbruk

Det er ikke landbruksdrift innenfor planområdet. Området har heller ikke tidligere vært i bruk til dette annet enn at det er registrert i bruk som innmarksbeite.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Planområdet har i dag kjøreatkomst fra opparbeidet delvis privat og delvis offentlig veg. Den har videre avkjøring til kommunal veg ved Våagnesvegen ca 200 meter fra planområdet.

- Vegsystem

Vegen er privat adkomstveg for eiendommer tilknyttet den.

- Trafikkmengde

Vegen er en endeveg og benyttes kun av kjøring til og fra de eiendommene som er knyttet til vegen. Man vurderer at dette gjelder omtrent 20 boenheter.

- Ulykkessituasjon

Det er ikke kjente punkt for trafikkulykker i eller ved planområdet jf. vegkart.no.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Vegen er stedvis smal, ned mot 3 meter bredde. Myke trafikanter har ingen fortau eller gang- eller sykkelveg. Vegen har kurver, noe som vurderes som positivt siden dette vil hindre høye hastigheter.

- Kollektivtilbud

Nærmeste holdeplass for buss er Fyllingen, om lag 10 minutters gange det nye byggeområdet.

5.10 Barns interesser

Det er ikke etablert lekeareal innenfor planområdet pr i dag.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Langevåg skole og Sula ungdomsskole er plassert i en drøy kilometers avstand til planområdet. Barneskolen er nybygd fra 2013 og har ca. 400 elever. Ungdomsskolen er eldre, men totalrenovert med nye tilbygg. Sula kommune har en ungdomsskole og fire barneskoler.

- Barnehagedekning

Sula kommune har totalt ni barnehager. Av disse er fire kommunale og fem private. Langevåg Røde Kors har i tillegg en «åpen barnehage». Planområdets nærmeste barnehage er Hatlebakken barnehage og ligger ca 800 meter unna det nye byggeområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ikke kjent at det er lagt til rette for universell tilgjengelighet innenfor planområdet pr i dag.

5.13 Teknisk infrastruktur

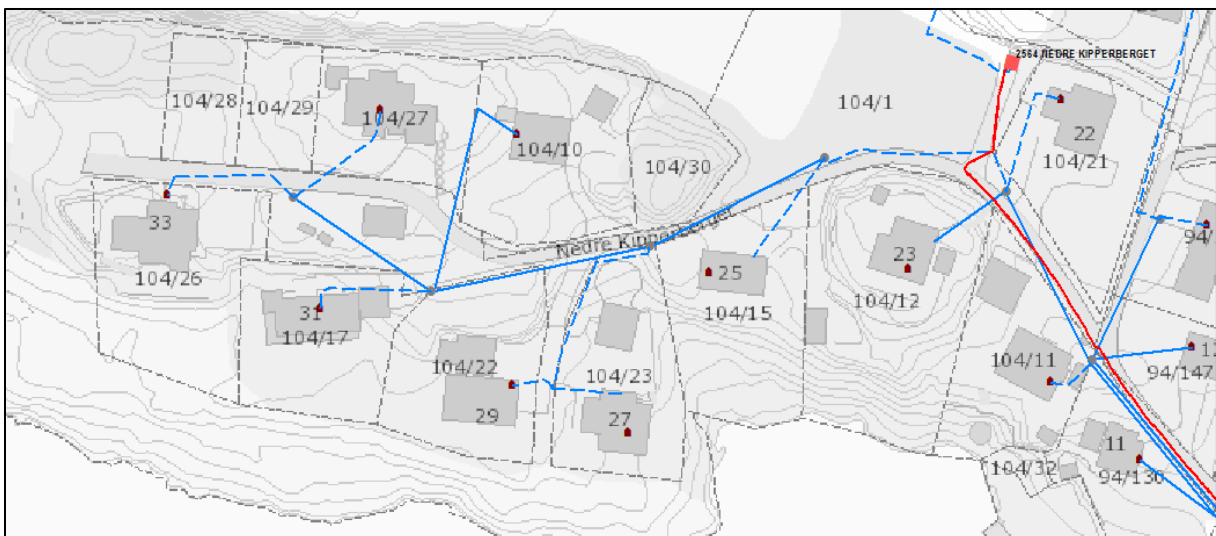
• Vann og avløp



Figur 6 Utsnitt kommunalt VA-kart

Ved det nye byggeområdet innenfor planområdet er det ingen offentlige anlegg for vann og avløp. Anlegget som eksisterende boliger benytter er privat og ikke innmeldt i kart. Det må vurderes om kapasiteten på dette er god nok for videre utbygging.

• Trafo



Figur 7 Utsnitt strømkabler og trafo (rød prikk)

Det ligger strømkabler til eksisterende boenheter innenfor planområdet. Trafostasjon og kapasitet er vurdert av Mørenett til å ha nok kapasitet for den forespeilede utbyggingen. Det kan bli aktuelt å bytte transformator slik at de nye boenhetene får 400V.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Planområdet består for det meste av bart fjell som stedvis er tynt tildekt. Grunnforholdene vurderes stabile på bakgrunn av dette.

- Evt. rasfare

Planområdet vurderes til ikke å være utsatt for skredfare jf. skrednett.no.

5.15 Støyforhold

Det er ingen kjente støykilder i nærheten av planområdet. Det ligger et verft sør-vest for planområdet, men ifølge opplysninger fra grunneier er dette avviklet.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjente forhold.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise

Risikomatrisen viser at planområdet kan være utsatt for flom/stormflo ved naustområdet.

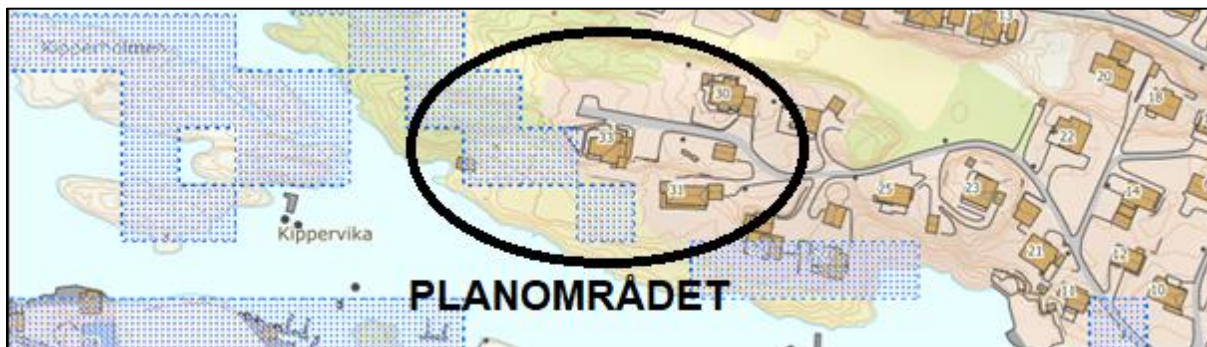
Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		FLOM/STORMFLO		
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Figur 8 Risikomatrise

- Rasfare

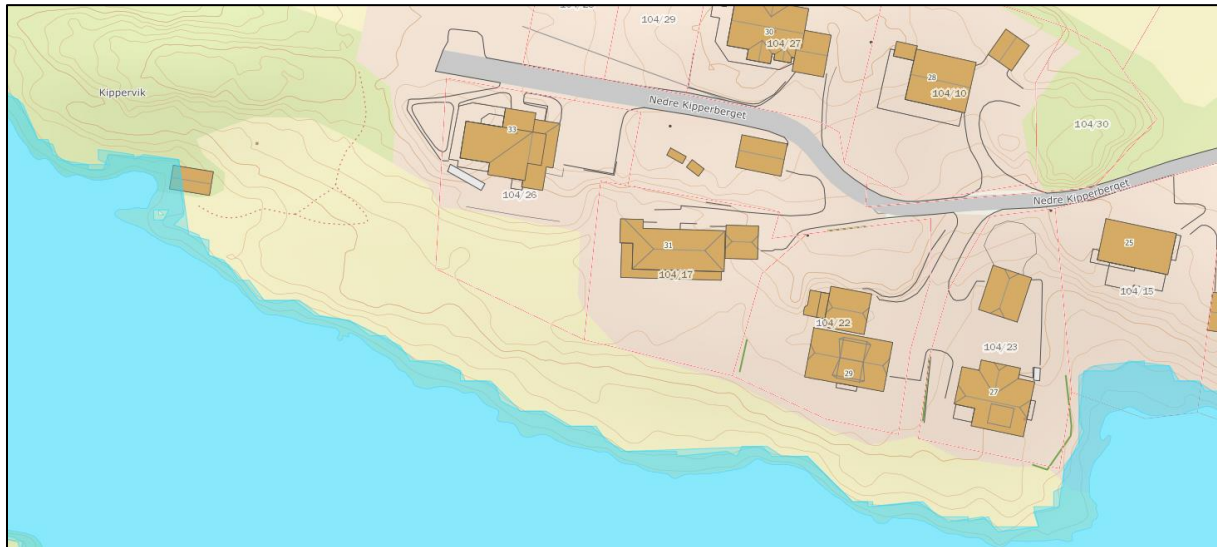
Miljøstatus i Norge har ingen registrerte skredhendelser eller aktsomhetsområder innenfor eller i nærheten av planområdet.

- Flomfare



Figur 9 Utsnitt miljøstatus.no, aktsomhetssone for flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom jf. miljokart.no. Området ligger ved sjø, men området for boligutbyggelse ligger flere meter over havnivå og vurderes dermed til ikke å være utsatt for flom. Naust er derimot utsatt for flom da disse kan etableres helt i sjøkanten, disse må følge byggemåte som tåler høyere vannstand eller plasseres på en kote utenfor flomrisiko.



Figur 10 Utsnitt viser stormflo (200 og 1000 år)

Som vi ser av utsnitt over vil stormflo (200 og 1000 år) bre seg inn over området det tillates naustbebyggelse. Nabokommunen Ålesund har vedtatt i sin kommuneplan at de vurderer kotehøyde +3.3 (NN54) for sikker byggehøyde. Omregnet til NN2000 er dette kote +3.25.

- Vind

Som for Langevåg generelt, ikke spesielt utsatt for vind.

- Støy

Det er ingen kjente støykilder i eller ved planområdet.

- Luftforurensing og forurensing i grunnen

Ingen kjente forhold.

- Beredskap og ulykkesrisiko

Sula brannstasjon ligger 1,3km fra planområdet i Langevåg sentrum. Legekontor ligger også i Langevåg sentrum og nærmeste sykehus er Ålesund sjukehus, vel 20 minutters kjøring fra planområdet.

5.18 Næring

Det er ingen næring etablert innenfor eller ved planområdet.

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

Planforslaget legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Det settes av areal til naust, felles leikeplass, felles og offentlig kjøreveg med fortau samt grønnsstruktur, turveg og bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1) BFS Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BUN Uthus/naust/badehus f_BLK Leikeplass, felles Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2) o_SKV Veg, offentlig f_SKV Veg, felles o_SF Fortau, offentlig Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Grønnsstruktur (PBL § 12-5, nr. 3) f_G Grønnsstruktur f_GT Turveg Frømråde Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6) V Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Hensynssoner (PBL § 12-6) H140 Frisikt H320 Flomfare	Linjesymbol Plangrense Formålsgrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal oppheve Byggegrense Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisikttlinje i veikryss Regulert kant kjørebane Måle-/avstandslinje Faregrense Sikringsgrense
--	---

Figur 11 Utsnitt tegnforklaring

6.1.1 Reguleringsformål

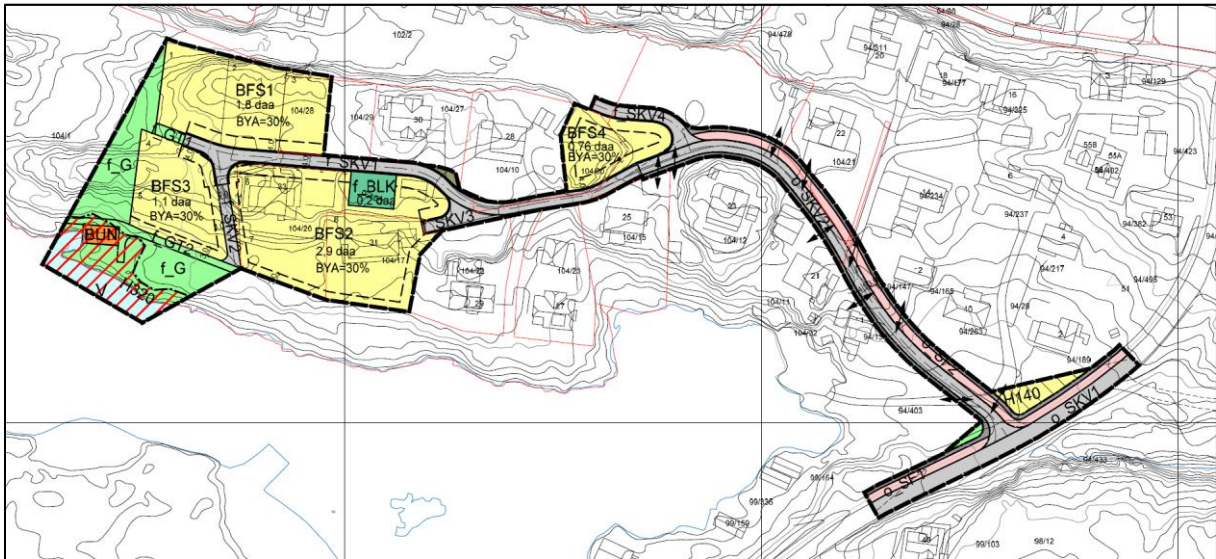
Plankartet viser at nye byggeområder i reguleringsplanen er frittliggende småhusbebyggelse.

- det legges til rette for frittliggende småhusbebyggelse, BFS

I tillegg til boligarealene tilrettelegges det for følgende arealer:

- det reguleres en felles nærleikeplass, f_BLK
- rundt eksisterende naust reguleres et område til uthus/naust/badehus, BUN
- det reguleres felles kjøreveg, f_SKV
- eksisterende veg, o_SKV, reguleres med fortau, o_SF
- det settes av areal til annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntareal
- frømråder reguleres som grønnsstruktur f_G
- det reguleres felles turveger, f_GT
- areal i sjø settes av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, V

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 12 Utsnitt plankart

Formålet BFS legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor formålet ser man for seg å etablere frittliggende småhus med inntil to boenheter. For BFS1 reguleres det tre boligtomter. Innenfor BFS2 videreføres eksisterende bebyggelse i tillegg til tilrettelegging for en ny tomt. For BFS3 foreslås det et lite avvik fra kommuneplanen. Man har foreslått å utvide boligformål med 5 meter vestover inn i gjeldende grøntareal. For å kunne føre frem adkomstveg til de nye boligtomtene ser man behovet for dette slik at nye tomter får god arealutnyttelse. De nye tomtene innenfor BFS2 og BFS3 ligger naturskjønt til mot sør og vest. Innenfor BFS4 legger man til rette for en boligtomt.

Det reguleres en felles nærleikeplass, f_BLK, på 200 kvm. Leikeplassen skal være felles for alle boenheter innenfor plangrensen.

Det reguleres et område rundt eksisterende naust, BUN. Bakgrunnen for dette er at man ønsker å sikre dette nauset gjennom reguleringsplan. Bestemmelsene om naust i kommuneplanen gjøres gjeldende for reguleringsplanen. Man legger også til rette for at man kan etablere stø ned mot sjø. Bestemmelsene stiller krav om at naust ikke kan blokkere fri ferdsel i strandsonen og at det i byggesak må vises på situasjonskart hvordan fri passasje sikres. For adkomst til naustområdet reguleres en felles turveg, f_GT2. Turvegen skal være åpen for alle og sikrer i tillegg allmennheten tilgang til strandsonen sør i planområdet.

Man regulerer eksisterende adkomstveg for området, o_SKV2. Denne knytter seg til kommunal veg, o_SKV1 og det reguleres fortau til disse, henholdsvis o_SF1 og o_SF2.

f_SKV1 regulerer eksisterende veg innenfor planområdet. Denne reguleres med snuhammer i enden slik at blant annet renovasjonsbil har snumulighet her. Som en forlengelse av f_SKV1 reguleres det en turveg, f_GT1, som skal sikre videre forbindelse til friområdet (f_G) vest for planområdet. f_SKV2 sikrer adkomst til eksisterende boligtomt på gbnr. 104/17. f_SKV4 gir adkomst til BFS4 og kobles mot veg i gjeldende plan.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 13 Utsnitt illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende for planforslaget)

Nye byggeområder i denne planen er BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4. Innenfor BFS2 videreføres to eksisterende boenheter. Formålene legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse, og bestemmelsene åpner for eneboliger med sekundærleiligheter. Bestemmelsene legger en begrensning til utnyttningen av området, og man har satt en denne på maksimalt 20 boenheter (inkludert sekundærleiligheter) som kan knytte seg til vegen f_SKV1. Det foreslås her sju nye boligtomter som skal bruke f_SKV1 som adkomst, samtidig som planforslaget viderefører to eksisterende innenfor BFS2. BFS4 har adkomst fra o_SKV2 og f_SKV4. En opptelling viser at det er åtte boenheter og/eller ubebygde tomter tilknyttet f_SKV1 i dag. Dermed kan det etableres inntil 12 nye boenheter. Totalt kan det da etableres 20 boenheter i tilknytning til f_SKV1. Det skal settes av to parkeringsplasser pr boenhet på egen tomt.

For naustområdet er det foreslått å ikke legge til rette for ytterligere ett naust i tillegg til det eksisterende. Det er gitt nye bestemmelser til utforming og plassering ved eventuell riving av eksisterende og bygging av nytt naust.

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 2,8 meter og mønehøyde ikke over 4,5 meter.

6.3.2 Grad av utnytting

Innenfor BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 legges det til rette for en utnytting på 30% BYA. Dette er i tråd med retningslinjene i gjeldende kommuneplan for frittliggende småhusbebyggelse.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Gjennom bestemmelsene åpner planen for å etablere inntil to boenheter pr. tomt gjennom eneboliger med sekundærleiligheter. Dette utgjør potensielt 12 nye boenheter i tilknytning til f_SKV1, 14 totalt innenfor planområdet inkludert BFS4. Området er et typisk eneboligstrøk og med tomtestørrelsen som er foreslått ser man for seg at de fleste av tomtenes bygges ut som eneboliger. Eksisterende bebyggelse innenfor BFS2 er tenkt videreført, men bestemmelsene åpner prinsipielt for eneboliger med sekundærleilighet også her. Med bakgrunn i at åtte boenheter allerede er tilknyttet f_SKV1, blir maksimal økning 12 boenheter for f_SKV1.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet er en forlengelse av et eksisterende boligområde på Nedre Kipperberget. Tomtene ligger landlig og idyllisk til i en endevæg. Man vil kunne oppnå spesielt gode uteområder i tilknytning til tomtenes da de fleste av disse også grenser til strandsone og øvrig grøntareal.

6.5 Parkering

Jf. kommuneplanen skal det anordnes to parkeringsplasser pr boenhet på egen tomt.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett

Planområdet får adkomst fra eksisterende veg til Nedre Kipperberget. Eksisterende veg er adkomstveg til boliger langs denne og er i denne planen benevnt o_SKV2.

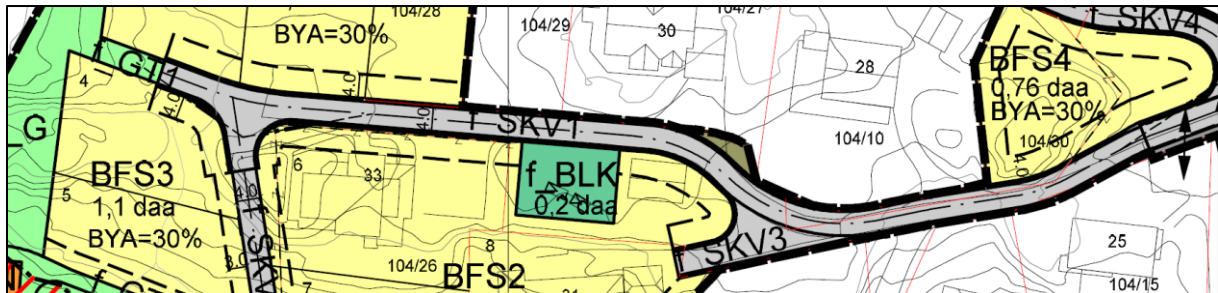
6.6.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold

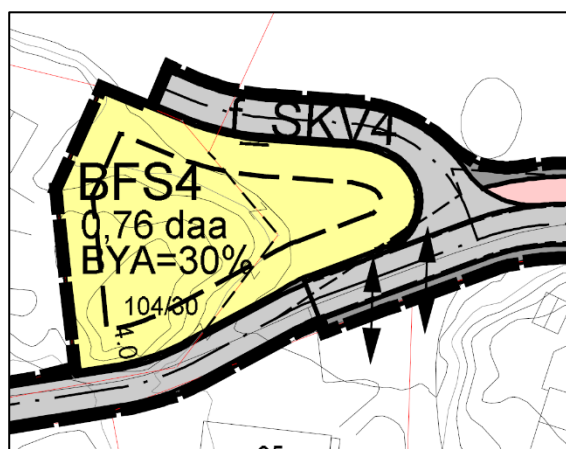
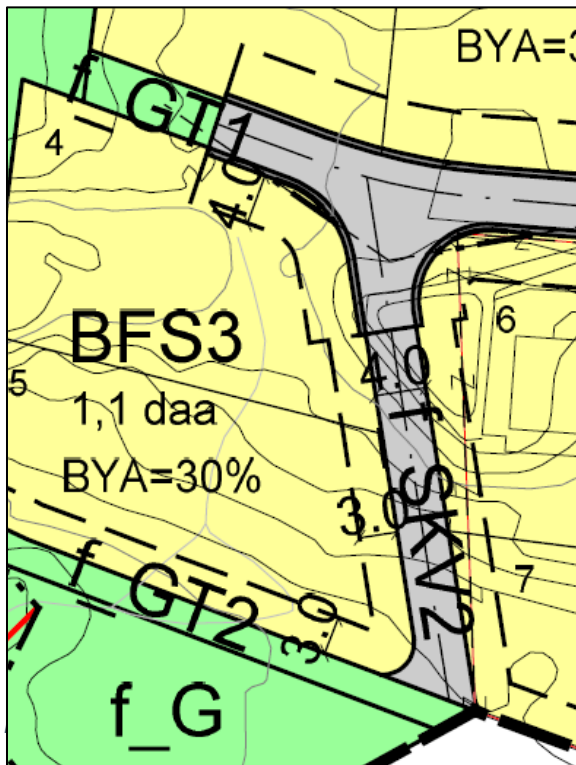
I gjeldende reguleringsplan har gbnr. 104/17 regulert en snuhammer, men denne er det ikke tatt hensyn til og eksisterende bolig er etablert der denne skulle vært opparbeidet. Planforslaget rydder opp i dette og tilrettelegger eksisterende veg (Nedre Kipperberget) f_SKV1 nå slik vegsystemet i dag er opparbeidet. Tomt på gbnr. 104/17 får adkomst fra f_SKV3. Planforslaget flytter gjeldende reguleringsplans snuhammer til ny ende av f_SKV1.



Figur 14 Utsnitt gjeldende reguleringsplan viser at bolig på gbnr 104/17 er etablert der snuhammer var tenkt etablert.



Figur 16 Utsnitt planforslag viser flytting av snuhammer til enden av f_SKV1 og ny regulering i tråd med opparbeidet situasjon.



Figur 15 Utsnitt plankart viser f_SKV4

Innad i planområdet reguleres det tre adkomstveger, f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3. f_SKV1 er hovedadkomstveg i forlengelse av eksisterende adkomstveg, o_SKV2. f_SKV1 reguleres med en total bredde på 5 meter hvorav 4 meter kjørebane og 0,5 meter grøft på hver side. I enden av vegen reguleres det en snuhammer, denne er utformet

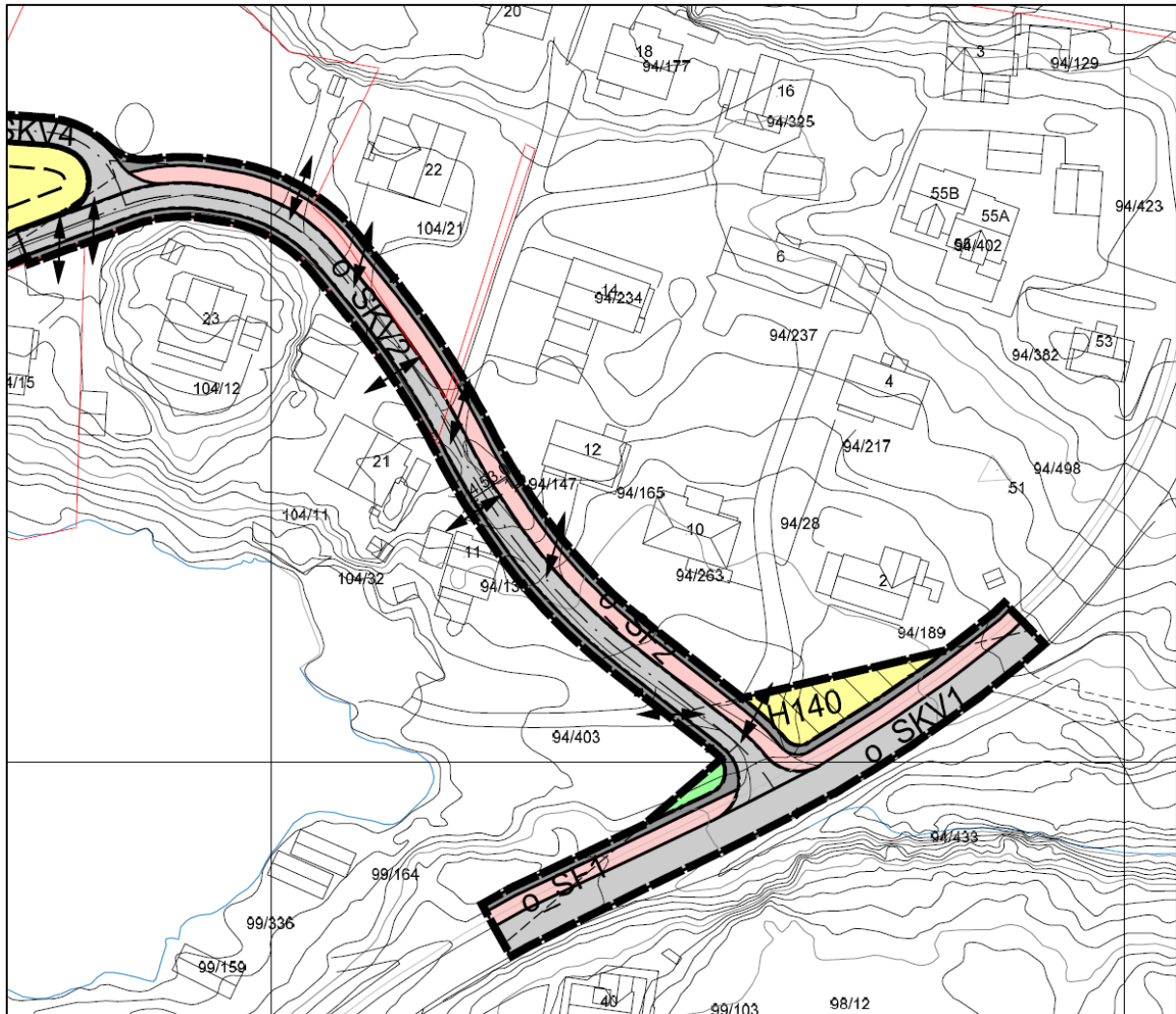
etter håndbok N100 og for liten lastebil.

Som en forlengelse av snuhammeren får boenheter i BFS3 og ny tomt innenfor BFS2 adkomst fra f_SKV2. Denne krever noe inngripen terrenget, men kan utformes med maksimal stigning 1:8 og reguleres med 4 meter bredde. Eventuelle fyllinger og skjæringer tillates lagt på formål for bolig.

f_SKV3 sikrer regulert adkomst til boligtomt på gbnr. 104/17. f_SKV4 sikrer adkomst til boligtomt på BFS4, denne sikrer også mulig videreføring av veg ut av planområdet. f_SKV4 er justert og flyttet noe lenger øst etter offentlig høring. Bakgrunnen for dette er bedre siktforhold mot o_SKV2. Man oppnår samtidig en bedre arealutnyttelse for BFS4.

Man har regulert adkomstveg helt fra kommunal veg i krysset ved Straumsbakken. Denne reguleres med totalt 10,5 meters bredde. Dette inkluderer grøfter/annen veggrunn på 1,5 meter på hver side og kjørebane på 4,5 meter. Man har i tillegg regulert fortau på nordsiden av vegen, det er her satt av 3,0 meter bredde. Mot krysset ved kommunal veg, o_SKV1, er det lagt inn siktsoner. O_SKV2 er etter

høringsinnspill fra naboene flyttet omtrent 25 cm nordover, samt justert i kurven ved gbnr. 104/12. Man har tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan ved utforming av vegen. For naboer på sørsiden av o_SKV2 får foreslått vegplassering mindre konsekvenser enn hva gjeldende reguleringsplan har lagt opp til. På nordsiden er det etter kommunens krav lagt inn foratu, o_SF2.



Figur 18 Utsnitt viser regulert adkomstveg, o_SKV1 og o_SKV2 med fortau, adkomstpiler og siktsoner.

6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Man legger til rette for fortau langs o_SKV1 og o_SKV2, o_SF1 og o_SF2. Adkomstvegene blir lavt trafikkert da de kun betjener de som bor innenfor planområdet. For å sikre myke trafikanter adkomst til leikeareal, strandsone og øvrig grøntstruktur reguleres det felles turveger (f_GT1 og f_GT2).

6.6.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Vegene og turvegen vil være felles for boenheter innenfor planområdet. Turvegene skal være åpen for allmenn ferdsel.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt offentlige anlegg som en del av utbyggingen.

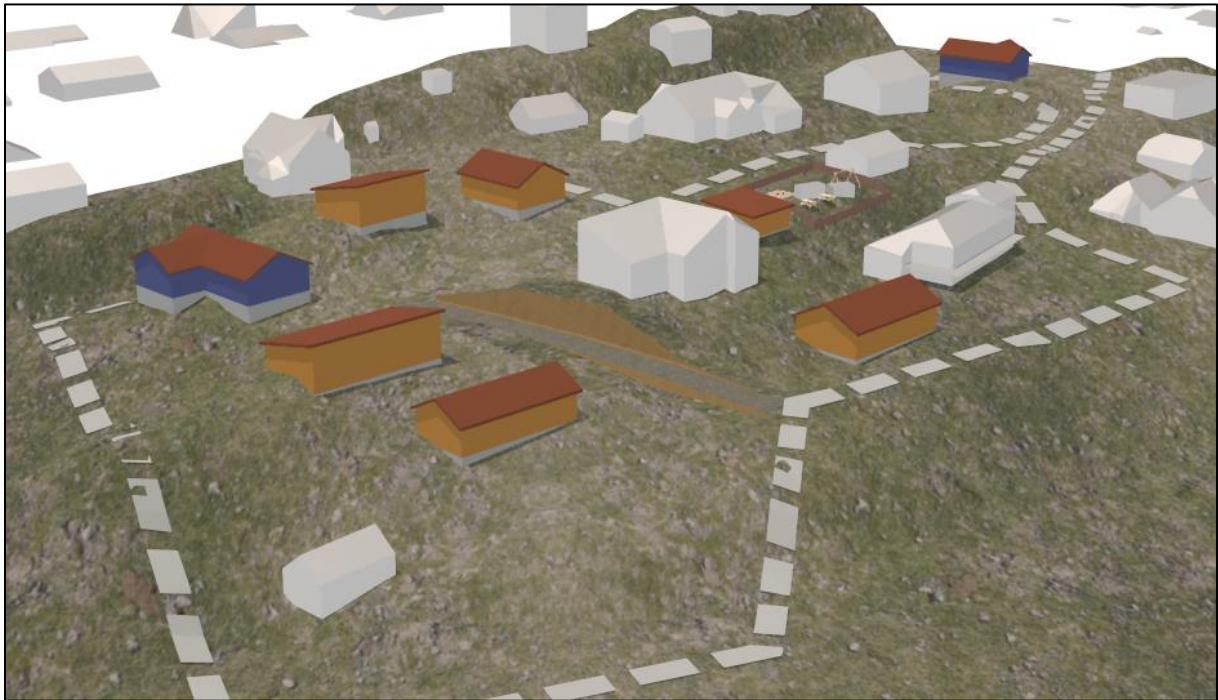
6.8 Universell utforming

Utbygging skal skje i tråd med krav i gjeldende byggeforskrift TEK17. Dette medfører at lekeareal skal utformes med adkomst og et areal med maksimal stigningsgrad 1:15. Lekearealet f_BLK er plassert på en tilnærmet flat tomt. Man vurderer derfor at denne kan etableres i tråd med kravene i teknisk forskrift.

6.9 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

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



Figur 19 Enkel 3D-illustrasjon av planområdet.

- 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 sør- og vestvendt.

- Lekeplasser



Figur 20 Illustrasjon av lekeplass ved vårjevndøgn kl 1500

Det reguleres en felles nærleikeplass, f_BLK, for planområdet. Denne er plassert i planområdets østlige og flateste område slik at denne kan etableres i tråd med krav i teknisk forskrift. Man vurderer at f_BLK ikke vil bli utsatt for støy da f_SKV1 kun betjener boliger innenfor planområdet. Lekeplassen skal inngjerdes for å unngå eventuell trafikkfare. Det er ikke kjent at lekeplassen ligger i et område som er forurenset eller i sterke elektromagnetiske felt. Siden det mangler etablerte lekeplasser i området vil denne være et kjærkommet tilskudd til ikke bare nye boliger innenfor planområdet, men også eksisterende boliger i området generelt. Man vurderer også at lekeplassen kan etableres i et område med gode solforhold og at lekeplassen er helt uten skygge ved vårjevndøgn kl 15.

- Offentlige friområder

Planområdet grenser til strandsone i sør og øvrige friområder mot vest. Disse er i privat eie, men allmennhetens interesser her er sterke. Planforslaget legger til rette for at tilgjengeligheten til disse skal både bevares og forsterkes.

- Turveier

Ved å regulere turvegene f_GT1 og f_GT2 vil man sikre tilgang til både strandsone og øvrig grøntareal på en måte de ikke har vært tilgjengelig tidligere.

6.10 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke kjent at byggeområdet har vært i bruk til landbruk. Arealene er for det meste avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.

6.11 Kollektivtilbud

Det etableres ingen nye busslommer i forbindelse med planforslaget. Nærmeste busslomme ligger omtrent 10 minutters gange fra planområdet.

6.12 Kulturminner

- Løsninger i forhold til kulturminner

Det er ikke avdekket kulturminner i forbindelse med planarbeidet.

6.13 Sosial infrastruktur

Planforslaget følger i stor grad opp kommunens arealplan og en legger til grunn at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser for sosial infrastruktur annet enn hva som er forventet for dette området.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Eksisterende boliger i området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger noe lenger øst i vegen, og har private anlegg med pumpestasjoner. Nye boliger innenfor planområdet kan enten kobles på dette dersom dette har nok kapasitet eller koble seg på offentlig anlegg like nord for planområdet. Alternativt kan privat anlegg oppdimensjoneres slik at dette er dimensjonert for den nye utbyggingen. Dette må avklares ved byggesak.

6.15 Plan for avfallshenting

I planforslaget er det lagt til rette for en ny snuhammer i enden av f_SKV1. Denne er utformet slik at liten lastebil kan snu her. Man vurderer at antall nye boenheter (mellom 6-12 innenfor BFS1-3) ikke vil gjøre det nødvendig å sette av eget areal i plankartet. Man ser for seg at hver enkelt bolig ved hentedag triller sin avfallsdunk til f_SKV1. Av ÅRIMS kart ser man i dag at renovasjonsbilen kjører ut

til Nedre Kipperberget og snur her. Med ny snuhammer i enden av f_SKV1 vurderer man valgt løsning er tilstrekkelig for dette området.



Figur 21 Grønn strek i vegbane indikerer at renovasjonbil kjører ut til Nedre Kipperberget

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utført avbøtende tiltak eller løsninger for ROS for naustbebyggelse i forbindelse med planforslaget.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeiding av veg og leikeplass i planforslaget.

7 Konsekvensutredning

7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften

Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU) og er vurdert til å ikke være KU-pliktig med bakgrunn i planforslagets størrelse og at det i hovedsak følger overordna plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen.

8.1 Overordnede planer

Planområdet er for det meste avsatt til boligareal i gjeldende kommuneplan. Man har foreslått en mindre utviding av boligareal ut i LNF-området. Bakgrunnen for dette er at man for å sikre adkomst til boligtomtene mot sør trenger ny adkomstveg. Denne opptar noe areal og for å få god arealutnyttelse foreslår man denne mindre utvidelsen. Det er i tillegg regulert et lite areal rundt et eksisterende naust. Dette er gjort for å sikre dette naustet i reguleringsplan ~~samt legge til rette for ytterligere ett naust~~. Man vurderer dette til å være mindre virkninger for overordna plan. Som et grep for å ikke bygge ned og hindre allmennhetens tilgang til strandsone og øvrig grøntareal har man lagt til rette for turveger som skal være åpne for allmenn bruk. Virkningen av planforslaget blir dermed som man kan forvente for et område som er avsatt til boligbygging.

8.2 Landskap

Ved gjennomføring av planforslaget vil avsatte boligområder i plan utbygges. Utvidingen er en naturlig forlengelse av etablert boligområde. Planområdet er delvis ubebygget, og landskapet vil derfor endres til boligområder med veg og leikeplass. Som nevnt over har man lagt til rette for turveger som skal ivareta allmennhetens interesser i strandsone og øvrig grøntareal. Turvegen vurderes som

positive virkninger av planforslaget da naturlandskapet blir mer tilgjengelig gjennom tilretteleggingen for disse.

8.3 Stedets karakter

Ved gjennomføring av planen vil området i stor grad utvikles i tråd med tiltenkt utvikling siden området allerede er regulert til boligformål. Det legges til rette for frittliggende småhusbebyggelse slik stedet i stor grad er utbygd allerede. Planforslaget vil med andre ord ikke i særlig grad påvirke stedets karakter.

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 denne hadde ingen funn.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I forhold til naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv. vurderer man at planen ikke har særlig virkning med bakgrunn i at det ikke er registrert verdier av denne art for området eller nærområdet.

8.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Ved gjennomføring av planen vurderes det at områder for rekreasjon vil bli styrket. Det reguleres turveger som sikrer allmennhetens tilgang til strandsone og øvrig grøntareal slik at disse blir tilgjengelig på en bedre måte enn hva området har vært tidligere. Dette vurderes å være en positiv virkning av planforslaget.

8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold – virkning blir flytting av snuhammer og etablering av ny adkomstveg til nye boligtomter. Man legger også til rette for fortau langs eksisterende adkomstveg (o_SKV1). Virkningen vurderes som forventet for et boligområde som dette.
- Trafikkøkning/reduksjon – det forventes en økning av trafikk til boligområdene.
- Kollektivtilbud – planforslaget får ingen virkning for kollektivtilbudet.

8.8 Barns interesser

Planforslaget legger til rette for en ny nærleikeplass. Denne tilfredsstiller kommuneplanens krav til størrelse og utforming. Der er ingen lekeplasser i nærområdet i dag, og man vurderer dette som en positiv virkning.

8.9 Sosial infrastruktur

Siden planforslaget følger kommunens arealplan vurderer man at en gjennomføring ikke vil medføre ytterligere press på skolekapasiteten i området.

8.10 Universell tilgjengelighet

Lekeplassen er sentralt plassert i planområdet. f_GT1 og f_GT2 skal tilfredsstille stigningskrav ihht TEK17. Man vurderer at en ved gjennomføring vil få positiv virkning for universell tilgjengelighet med bakgrunn i opparbeidede leke- og turvegarealer.

8.11 Energibehov - energiforbruk

Planforslaget legger til rette for inntil 14 nye boenheter og Mørenett har vurdert kapasiteten i området som tilstrekkelig for tiltenkt utbygging.

8.12 ROS

I forhold til rasfare, flomfare, vind, støy og luftforurensning, forurensning i grunnen samt beredskap og ulykkesrisiko vurderer vi at planen ikke vil få uønsket virkning. Dette begrunnes med at det ikke er avdekket forhold som representerer fare i forbindelse med planarbeidet, forutsatt at nytt naust etableres i tråd med bestemmelsene.

8.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Man vurderer at det er ulike måter å koble seg til kommunalt anlegg på. Dette vil avklares i byggesak, men etter tilbakemelding fra Sula kommune ligger forholdene til rette for utbyggingen som er skissert enten ved å koble på offentlig avløpsanlegg nord for planområdet, eller bruke eksisterende private anlegg (eller eventuelt oppdimensjonere dette).

- Trafo

I samråd med Mørenett er det vurdert at eksisterende anlegg har tilstrekkelig kapasitet for utbyggingen.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En gjennomføring av dette planforslaget vil ikke medføre spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er ikke planlagt utbyggingsavtale med kommunen.

8.14 Interessesetninger

Det er ikke registrert spesielle interessesetninger i forbindelse med utarbeiding av planforslaget og vurdering av innkomne merknader til oppstartsvarsling.

8.15 Avveining av virkninger

Etter en samlet avveining av virkningene er det vår vurdering at planforslaget ikke får en uønsket virkning med hensyn til temaene som er behandlet over.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader ved oppstartsvarsel

Statens Vegvesen: Har ingen merknad i saken

Kommentar: *Ingenting å ta hensyn til.*

Fylkesmannen i Møre og Romsdal: Varsler mulig motsegn til endring av arealbruk fra grøntstruktur til naustformål. Dette med hensyn til strandsone og friluftsliv. Fylkesmannen ser at det kan være hensiktsmessig å regulere eksisterende naust. En ROS-analyse må gjennomføres, denne skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som utbyggingen har betydning for. Endringer skal spesielt utgreies og områder med fare, risiko eller sårbarhet skal spesielt merkes i kartet med hensynssone. Barn og

unges interesser skal tas hensyn til og veiledere må brukes i planleggingen. I planforslaget må det gjøres rede for hvilke virkninger planen kan ha for barn og unge. I tillegg må det gis en oversikt over eventuelle lekeareal som i dag finnes i området. Områder som skal benyttes til leik skal sikres mot forurensing, støy, trafikk og annen helsefare. Ved fem eller flere boenheter skal det settes av areal til lekeplass.

Kommentar: Eksisterende naust er regulert og det legges til rette for ytterligere ett naust. Med bakgrunn i at motsegn ble varslet med hensyn til strandsone og friluftsliv legges det i planforslaget til rette for turveger som sikrer allmennheten adgang til strandsona. Naust skal heller ikke etableres slik at disse stenger allmenn ferdsel mellom disse og sjøkanten. ROS-analyse er utført og barn og unges interesser er gjort rede for i planarbeidet, det tilrettelegges for ny nærleikeplass i tråd med kommuneplanen.

Møre og Romsdal fylkeskommune: Ønsker at strandlinje og naustområdet blir holdt utenfor planen. Stiller krav om arkeologisk registrering fordi planområdet har potensial for funn av automatisk freda kulturminner fra steinalderen under markoverflaten. Må sikre uteareal for felles opphold og leik slik at dette området er stort nok og utformet trygt for tilkomst, bygg og parkering. Må være i henhold til PBL, TEK17 og Rikspolitiske retninglinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.

Kommentar: Strandsone og naturområde er tatt med innenfor planområdet og disse sikres adkomst gjennom tilrettelagte turveger, f_GT1 og f_GT2. Man vurderer at reguleringsplanen legger til rette for økt allmenn bruk av strandsonen og naturområdet siden disse nå blir tilgjengelige med turveger, noe planområdet ikke hadde fra tidligere av. Arkeologisk registrering er utført, uten funn. Det er blitt lagt til rette for en ny nærleikeplass og man vurderer at denne tilfredsstiller krav i TEK og følger opp RPR for barn og unge.

Kystverket: Har ingen innspill til varslingen.

Kommentar: Ingenting å ta hensyn til.

NVE: Gir sin generelle tilbakemelding til reguleringsplaner og ber om at deres verktøy og veiledere tas i bruk for å avdekke om eventuelt ytterligere undersøkelser trengs.

Kommentar: Grunnforhold og fare for flom er utredet og sjekket i forbindelse med planarbeidet. Man vurderer at det ikke er fare for utglidning innenfor planområdet. Plankartet viser faresone for flom. Denne påvirker kun naustområdet.

Bergen Sjøfartsmuseum: Kjenner ikke til kulturminner ved Nedre Kipperberget. Dersom man skulle finne skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminner plikter tiltakshaver å si ifra til museet.

Kommentar: Ikke noe spesielt å ta hensyn til.

9.2 Merknader etter offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Møre og Romsdal: Fremmer *motsegn* av hensyn til vern av strandsonen inntil planforslaget reduserer naustformålet til kun å omfatte eksisterende naust. Har også *motsegn* inntil man i føresegnene har fastsatt at naustet ikke skal bygges større enn dagens størrelse.

Kommentar: Etter møter og befarings med Fylkesmannen har man blitt enig om kun legge til rette for ett naust på inntil 60 kvm. Fylkesmannen har trukket sitt *motsegn*.

Møre og Romsdal fylkeskommune: Vurderer at friluftsliv (åpen strandsone) og barn og unge (leikeplass) er tatt hensyn til i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer.

Kommentar: Ikke nødvendig.

Mørenett: Viser til at det kan bli aktuelt med forsterking av lavspenningsforsyningen.

Kommentar: Det er lagt til rette for at man kan etablere trafo til byggeområdene jf § 3.5 i føresegnene.

Mattilsynet: Forutsetter at hus og naust kobles til offentlig vann og avløp.

Kommentar: Dette håndteres gjennom byggesak.

Sula kommune, kultur og oppvekst: Har ingen merknader til at barnehage- og skolekapasitet for området.

Kommentar: Ingenting å ta hensyn til.

Statens Vegvesen: Er positiv til regulert o_SKV2 med fortau og mener det bør inngå rekkefølgekrav til opparbeiding. Ber den skarpe kurven ved 104/12 bli vurdert utbedret noe for å bedre sikten.

Kommentar: Det knyttes ikke rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau langs o_SKV2 i denne planen. Kommunen har vurdert at nye byggeområder som planen legger til rette for ikke vil utløse krav til opparbeiding av vegen. Kurvatur av vegen er justert og regulert med siktlinjer.

Eskil Fiksdal, Nedre Kipperberget 21 (104/11): Mener vegen vil gi store inngrep på sin eiendom. Ønsker ikke mindre uteplass/gårdsplass med hensyn til barna som går i området. Er bekymret for økning i antall biler på vegen. Mener man har et problem med avfallshenting utenfor Nedre Kipperberget 23-25. Mener ville dyr vil få mindre områder å ferdes i. Mener det er generelt forbud

mot bygging i strandsona samt at «flere tomter» er tegnet inn på andres eiendommer uten at det spesifiseres hvilke – og mener disse må holdes utenfor planen siden disse ligger i strandsonen.

Kommentar: Ved regulering av o_SKV2 har man i størst mulig grad forsøkt å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og gjeldende regulering. o_SKV2 er regulert lengre nord enn gjeldende regulerte veg, man mener derfor at planforslaget tar mindre areal enn hva gjeldende regulering har gjort. Langs o_SKV2 er det foreslått fortau, og dette vil bedre forholdene for barna som går i området. ÅRIM har ingen registrerte innvendinger til planforslaget og henter avfall ytterst i dag. Det er også lagt til rette for snuplass for renovasjonsbil i enden av f_SKV1. Man har foreslått å legge til rette for omtrent 170 ekstra kvm ut i grøntområdet ved BFS3 og vurderer at dette ikke vil påvirke dyrelivet mer enn hva gjeldende utbyggingen allerede har medført. Hvis det vises til den usikre grensen mellom 104/1 og 102/2 er det opp til grunneiere å eventuelt bli enige om denne, enten minnelig eller ved dom. En reguleringsprosess kan gå uavhengig av dette.

Knut A Dybvik, Øvre Kipperberget 25 (102/2): Ber Sula kommune stanse reguleringsplanen siden grensene mot egen eiendom ikke er avklart. Mener sol og utsikt vil gå tapt for egen eiendom ved utbygging av nordlig del av planområdet. Ber om at disse tre tomtene trekkes sørover eventuelt at hus blir senket inn i terrenget. Anfører at ikke utbygd område har en viktig funksjon som grøntområde og rekreasjon for nabolaget.

Kommentar: Angående den usikre grensen mellom 104/1 og 102/2 er det opp til grunneiere å eventuelt bli enige om denne, enten minnelig eller ved dom. En reguleringsprosess kan gå uavhengig av dette. Området foreslås til utbygging mot nord også i kommuneplan, og planforslaget følger opp dette. Eksakt plassering av hus er ikke tema i detaljreguleringen, men i byggesak. Man vurderer at de omtrent 170 kvm grøntareal som foreslås til utbygging ikke vil påvirke rekreasjon i negativ forstand. Foreslått lekeplass vil tilføre området en etterlengtet funksjon for lek og uteopphold.

Eier av Øvre Kipperberget 28 (104/10): Er bekymret for økt trafikk på Nedre Kipperberget siden vegen er smal og svingete. Ønsker at det skal være 20% BYA for BFS4, slik at det blir likt som deres tomt. Savner en vurdering av hvorfor det ikke er planlagt fortau langs f_SKV1. Etterspør svar om hvordan man skal løse veg ved Nedre Kipperberget 11 siden vegen er vist nært husveggen. Viser til Fylkeskommunens uttale der de råder til at strandsonen holdes utenfor planen og viser til også til PBL 17-2 og byggeforbud i 100-metersbeltet. Viser til at det må utføres en ROS-analyse og at barn og unges interesser må tas vare på.

Kommentar: Vegen foreslås utvidet og man vurderer at dette tar hensyn til økt trafikk til området. Man foreslår den BYA kommuneplanen åpner for og ser derfor ingen grunn til å redusere denne. Vegen ved Nedre Kipperberget 11 er justert og tar mindre av eiendommen enn det gjeldende regulering har gjort. Kommuneplanen åpner for utbygging i området og man har lagt til rette for felles turveg i strandsonen samt lekeplass til barn og unge. Fylkeskommunen vurderer at dette er ivare tatt.

Jan og Cecilie Vollvik, Nedre Kipperberget 11 (4/130): Mener veg som foreslått (o_SKV2) vil medføre store konsekvenser for deres eiendom siden deres hus ligger helt inntil regulert vegareal. Økt trafikk vil medføre økt trafikkfare.

Kommentar: Foreslått regulering ligger nå lengre unna enn gjeldende regulering. Merk at dette er «annen vegggrunn» (sideareal til vegen) og ikke kjørebane. Man vurderer at dette er nødvendig for å legge til rette for en bredere og tryggere veg.

Stine Vadset og Knut Arne Åkre, Nedre Kipperberget 31 (104/17): Peker på at gjeldende reguleringsplan ikke åpner for flere tomter enn de som ligger der i dag og at vegen ikke er dimensjonert for ytterligere utbygging. Synes det blir trangt om plassen på små tomter. Er bekymret for økt trafikk til området og ønsker en vurdering av hvorfor det ikke er planlagt fortau langs f_SKV1. Mener at berget ved Nedre Kipperberget 25 er det farligste punktet på vegen og peker på at det har vært noen uhell her. Viser videre til Fylkesmannens uttale om at strandsone og naustområde må holdes utenfor: mener også at det legges til rette for bebyggelse for nært sjøen og viser til regelen om 100-metersbeltet

Kommentar: Planforslaget følger i stor grad foreslått utbygging i den vedtatte kommuneplanen – det er den som er retningsgivende for videre utnytting av området – ikke gjeldende reguleringsplan. Forslag om vegutvidelse ivaretar videre utbygging. Man har vurdert i samråd med kommunen at en felles adkomstveg på 4 meter bredde (f_SKV1) er tilstrekkelig for å betjene antall tomter som knytter seg til denne vegen. Det er lagt begrensninger på tomtene i form av sideareal til vegen slik at dette også er ivare tatt langs f_SKV1. Hvordan tomten 104/30 ved Nedre Kipperberget 25 skal opparbeides blir tema i en eventuell byggesak. Planforslaget følger vedtatt kommuneplan med hensyn til videre utbygging.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse i et område som i er avsatt til boligbygging i kommuneplanen. Innenfor planområdet legges det til rette for frittliggende småhusbebyggelse og man kan da etablere bygg med inntil to boenheter. Man vurderer at gjennomføring av planen vil gi en attraktiv forlengelse av et eksisterende boligfelt med turveger, lekeplass, kort veg til sjø og strandsone samt øvrig grøntareal.

Ålesund, 24.10.2019, rev. 27.02.2020, rev. 2 12.10.2020.

proESS AS

Bjørn B. Leinebø