

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	GBNR-89/104, K2-L42
Arkivsaksnr:	22/1055 22/26511		

Gnr. 89 bnr. 104 m.fl. Reguleringsplan for Bratthaugmyra - Solstad - Plan.id: 2022001055.

1. gongs behandling - offentlig høyring og ettersyn i 6 veker

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	15.11.2022	103/22

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge reguleringsplan for Bratthaugmyra – Solstad gbnr. 89/104 mfl. ut til 1.gongs offentlig høyring og ettersyn i 6 veker.

Plankart, føresegner og planbeskrivelse er datert: 03.11.2022

Tittel	Dok.ID
2216_plankart	615674
2216 Reguleringsbestemmelser	615673
Detaljregulering B2 Solstad Bratthaugmyra	615672
A10-3 Illustrasjonsplan_221102	614660
2216 Renovasjonsteknisk plan	614661
Planiniativ	612798
Oppstartsmøte referat - Gnr. 89 bnr. 33 - Reguleringsendring for del av B2 Solstad_	612797
01 Statsforvalteren i Møre og Romsdal	614662
03 Møre og Romsdals fylkeskommune	614664
Statens vegvesen - Gnr 89 bnr 104 - Uttale til varsel om oppstart av planarbeid for del av B2 Solstad, Bratthaugmyra - gnr 89 bnr 33	612795
NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Bratthaugmyra - del av B2 Solstad - Gnr. 89 bnr. 33 - Langevåg - Sula kommune	612794
02 Mattilsynet	614663
05 Mørenett	614667
05 Mørenett - vedlegg	614666
06 ÅRIM Innspel til varsel om oppstart - for del av B2 Solstad, Bratthaugmyra, gnr. 89 bnr. 33	614668
GUNNVOR JOHANNE DYBVIK - SvarNabovarselPlan	614670

15.11.2022 Det faste utvalet for plansaker

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P-103/22 Vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge reguleringsplan for Bratthaugmyra – Solstad gbnr. 89/104 mfl. ut til 1. gongs offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.

Plankart, føresegner og planbeskrivelse er datert: 03.11.2022.

Bakgrunn for saka:

Målet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av bustader for personar med spesielle behov, med tilhøyrande bodar, fellesareal og personalfasiliteter. I tilknytning til bustadane er det planlagt veg areal for åtkomst og parkering, samt areal tilrettelagt for uteopphold og leik.

Hensikta med planarbeidet er å endre formål frå frittliggande bustadformål til konsentrert bustadformål for personar med spesielle behov.

Saksopplysningar:

Det vert planlagt 10 buenheim/ leilegheiter for personar med spesielle behov, ein base for ansatte som skal jobbe i bustadane, åtkomst og parkering, samt areal for uteopphold og leik. I tillegg planlegge det nytt fortau. Dei fleste bustadane vender mot sør med egen sørvendt balkong. Avkøyring til området skjer i søraustleg del av eigendommen. Langs eigendommens grense mot nord vert det etablert ein carport til kvar buenheim. Det vert lagt til rette for fem parkeringsplassar for sambruk for gjesteparkering og til personale. Nord på tomten vert det etablert ein nærleikeplass på 200 m². Den vil bli opparbeida i hen hold til Sula kommune sin kommuneplan med sandkasse, benk og noko fast dekke.

- Gesimshøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 10,1 meter og mønehøgda skal ikkje overstige 12,3 meter.- Grad av utnytting er satt til maks 80% BYA i tråd med kommuneplanens retningslinjer for grad av utnytting for lågblokker og blokker.
- Det er tatt med i bestemmelsene rekkefølgekrav som stiller krav til at avløpsnett opprettholder krav før det gis tillatelse til tilknytning til anlegget.
- Det er tatt med i bestemmelsene at før det kan gis brukstillatelse til bustadane skal tilkomstvegen, parkeringsplassar og nærleikeplassen vere opparbeida.

Merknader til oppstart:

Statsforvaltaren:

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

Planen opnar for ny busetnad. Som mynde for kapittel 14 i forureiningsforskrifta er vi kjende med at Sula kommune har utfordringar knytt til avlaupssituasjonen. Vi føreset at avløpstilhøva vert utgreidd og dokumentert som del av planarbeidet. Det må gå fram av plansaka kva for eit anlegg avlaupsvatnet frå dette planområdet skal førast til. Det må gjerast greie for kapasitet og reinsegrad på avlaupsanlegget. Det må leggjast fram dokumentasjon som syner oppdaterte tal for utslepp frå reinseanlegget til resipienten. Om tilhøva ikkje er tilfredsstillande og ikkje i samsvar med løyvet, er dei heller ikkje tillate etter plan- og bygningslova § 27-2.

Det er ikkje opplyst om kva for gruppe av befolkninga som skal vere bebuarar i bustadane.

Kunnskap om brukargruppe har betydning for val av lokalisering og for utforming av bustadane og omgjevnadene. Planen bør sikre nærheit mellom bustad, tenester, service osv. for born, eldre og personar med nedsett funksjonsevne. Vi minner om at dette er ein viktig del av kommunen sitt folkehelsearbeid.

Omsynet til universell utforming skal varetakast i planarbeidet, jf. plan- og bygningslova § 1-1. Universell utforming av dei fysiske omgjevnadene gjer det mogleg å delta i samfunnet og bidreg til utjamne forskjellar mellom menneske. Dette inneberer å velje løysingar, både knytt til bygningar og uterom, slik at flest mogeleg kan gjere seg nytte av dei.

PBO vurdering: Merknaden er tatt til følge. Massehandtering, ROS-analyse, krav ang. avløpsnett, UU og barn og unge er tema i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen:

Planområdet er knyttet til fylkesveg 657 via kommunale veger. Det må tas stilling til og vurderast om kryss mellom de kommunale vegane og fv. 657 er dimensjonert, drifta og vedlikehaldet slik at det vil tåla den økte trafikken reguleringsplanen kan medføre. Kryss må være utformet i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen si håndbok N100, mellom annet kravet til stoppsikt i kryss. Eventuelle behov for utbedring må stillas som rekkefølgekrav. Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphold og leik på en slik måte at dette arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering. Prinsippet for universell utforming bør legges til grunn for planarbeidet og prosjekt, på eit tidligst mulig stadium i prosessene, slik at prinsippet kan bli en naturlig og grunnleggende del av plangrep og bygg konsept.

PBO vurdering: Planforslaget vil føre til ein mindre auka i trafikk og ikkje av større betydning for krysset. Leikeareal og UU er på plass.

Statens vegvesens: Vi har ingen særlige merknader til at det startes planarbeid her i samsvar med oppstarts varslet.

NVE: Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

PBO – vurdering: Det er ved gjennomgang av ROS-analysen brukt NVE kartbaserte veileder.

Mattilsynet region Midt avdeling Sunnmøre:

Vi har vurdert saka i ut i frå drikkevassomsyn, fiskeoppdrett, fiskehelse, dyrehelse, dyrevelferd, plantehelse og næringsmidlar. Vi kjenner ikkje til forhold som vil ha inn verknad på våre forvaltningsområder i dette området, og har derfor ingen merknader til saka.

Mørenett: har elektriske anlegg innanfor det planområdet som utbygger må ta hensyn til. Se vedlagt kart.

Det må ikke graves i grunnen uten av kabler i bakken er påvist først.

I tillegg må utbygger i god tid før oppstart ta kontakt med Mørenett for å avklare strømforsyning av boenhetene.

PBO vurdering: Forhold som vert vurdert i byggesaka.

ÅRIM: ber om at det utarbeidas renovasjonsteknisk plan i tråd med § 13 i Forskrift om hushaldsavfall og slam og § 12-12 i Byggeteknisk forskrift.

PBO vurdering: Det er utarbeidet ein renovasjonsteknisk plan som følger planen. Renovasjon (REN) vert lagt inn i plankartet.

GUNNVOR JOHANNE DYBVIK:

Jeg stiller meg uforstående til hvorfor det nå skal planlegges et T-kryss i forbindelse med reguleringsendring av formålet til eiendom 89/33.

Det ble under reguleringen av ny skole i Langevåg opplyst at det ikke ville komme noe samleveg mellom eiendommen til skolen og min eiendom 90/49 og det er derfor nå betenkelig at det skal planlegges for et kryss til denne samlevegen. Ved å regulere et kryss som det opplyses om ikke vil få en videre føring med samleveg er det betimelig å stille spørsmålet med hensikten. Vegen Bratthaugmyra har en horisontalkurvatur som ikke tilfredsstiller kravene til Sula kommune

sin veg og gatenorm og en justering av denne for å tilfredsstille kravene til minste horisontalkurve (55meter) medfører et betydelig inngrep i eiendommen 89/33.

Jeg stiller meg positiv til endring av formålet på eiendom 89/33, men har ikke forståelse for at det skal reguleres inn T-kryss for en samleveg som det ikke er avklart om skal bygges.

PBO vurdering: Det skal ikke reguleres T- kryss i området. Dette er tatt ut av planen.

PBO samla vurdering:

Området er prega av frittliggende einebustader og tomannsbustader med hager med grønn vegetasjon. Nord aust for området ligg Sula hallen og barne- og ungdomskulen som er større bygningsstrukturer. Vår vurdering er at nytt bygningsvolum vil passe inn mellom det eksisterande bygningsvolum. Planen legger opp til ny gang og sykkelveg noko som vil bedre forholda for mjuke trafikanter. Gang og sykkelveg vil verte ein naturleg forlengelse av gang og sykkelveg nord og aust for området.

Ny gang og sykkelveg langs området vil trygge og lette ferdsel for barn og unge i området. Forslagstiller kan ikkje sjå at planforslaget vil kunne føre til negative virkningar i forhold til barn og unges interesser, heller det motsatte.

Kommunedirektøren meiner at planforslaget er klart for 1.gongs offentleg høyring og ettersyn i 6 veker. Det er no lettare å danne seg eit bilde av det som er under planlegging for naboer og berørte parter.