

**DETALJREGULERING
SANDVIKA, GNR 113 BNR 57, 60 OG 82
LANGEVÅG, SULA KOMMUNE**



Kartutsnittet viser planområdet med blå stiplet linje i flyfoto

1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for at eksisterende bygningers loftetasje kan benyttes som fritidsboliger, mens naustformålet videreføres i hovedetasjen som i gjeldende plan, dvs. tilrettelegging for rorbuer jf. kommuneplanens definisjon. Utbygger legger vekt på at arealet mellom naust og sjø skal være allment tilgjengelig. Derfor vil man søke om løyve til å få utføre arbeidet for egen regning med å oppruste eksisterende sti/sjøveg på naboeiendommen i vest (avmerket i kommuneplanen), og knytte denne til naustområdet med stier. Dette tiltaket vil lette allmennhetens tilgang til strandlinja og naturområdene i vest, og samtidig tilrettelegge for å gjøre naustområdet og planområdets nærområde i vest til et turmål i seg selv. For øvrig er eksisterende bygninger oppført i tråd med lokal byggeskikk og tradisjoner, og den sammenbygde byggemåten gir et helhetlig havnemiljø for alle som ønsker å ferdes til fots langs sjøen. Eksisterende bygg oppfyller alle kommuneplanens krav til utforming, estetikk og byggeskikk. Kun størrelsen avviker noe, med bakgrunn i at kommuneplanens arealbegrensning er kommet til etter oppføring av byggene. Man vurderer at gjennomføring av ovennevnte tilrettelegging vil utgjøre et positivt bidrag i forhold til friluftsliv.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for formålet rorbu, som er et slags kombinert formål for naust og fritidsbolig. Man ser for seg at bygningenes loftetasje skal tilrettelegges som fritidsboliger, mens naustformålet videreføres som i dag i hovedetasjen/1. etasje.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Sletta Byggelag AS som er grunneier av deler av arealet innenfor planområdet. Plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken.

Det er ikke gjort vedtak i plansaken tidligere.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med gjennomføring av planen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Med bakgrunn i at planen er planlagt hovedsakelig i samsvar med overordnet formål vurderer man i samråd med kommunen at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

3 Planprosessen

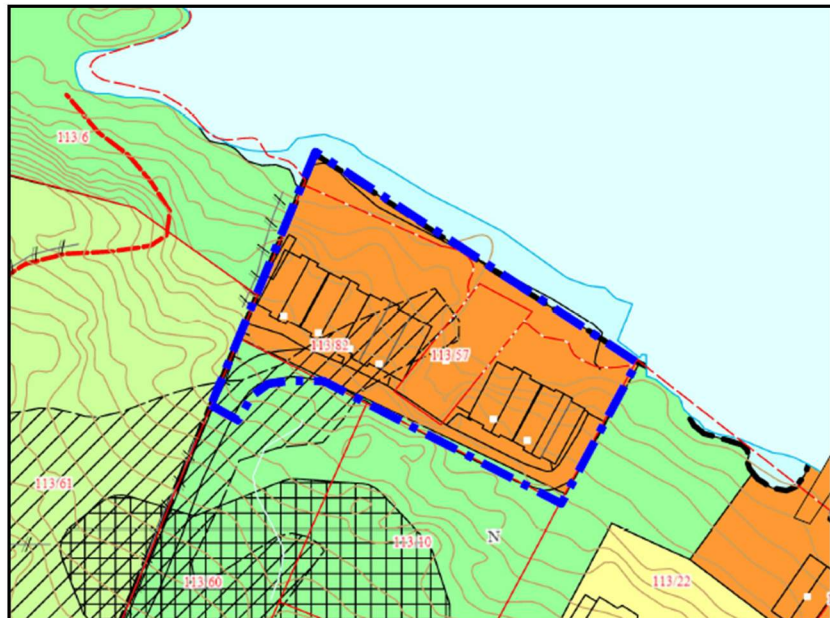
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Naboer, gjenboere og offentlige instanser ble varslet pr brev eller e-post med brev datert 07.11.17. Oppstarten ble kunngjort i Sulaposten 09.11.17.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnet plan - kommuneplan

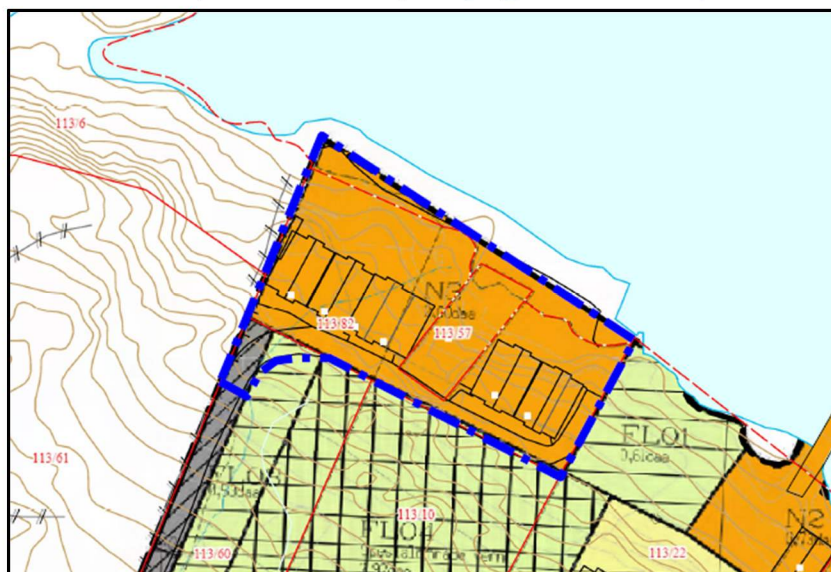
Planområdet er avsatt til «Andre typer bebyggelse og anlegg nåværende» i gjeldende kommuneplan. Del av planområdet og eksisterende vegareal er avsatt til naturområde nåværende. Hensynssone bevaring naturmiljø strekker seg med en stripe inn i planområdets midtre del.



Kartutsnittet viser planområdet med stiplet linje i gjeldende kommuneplan.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

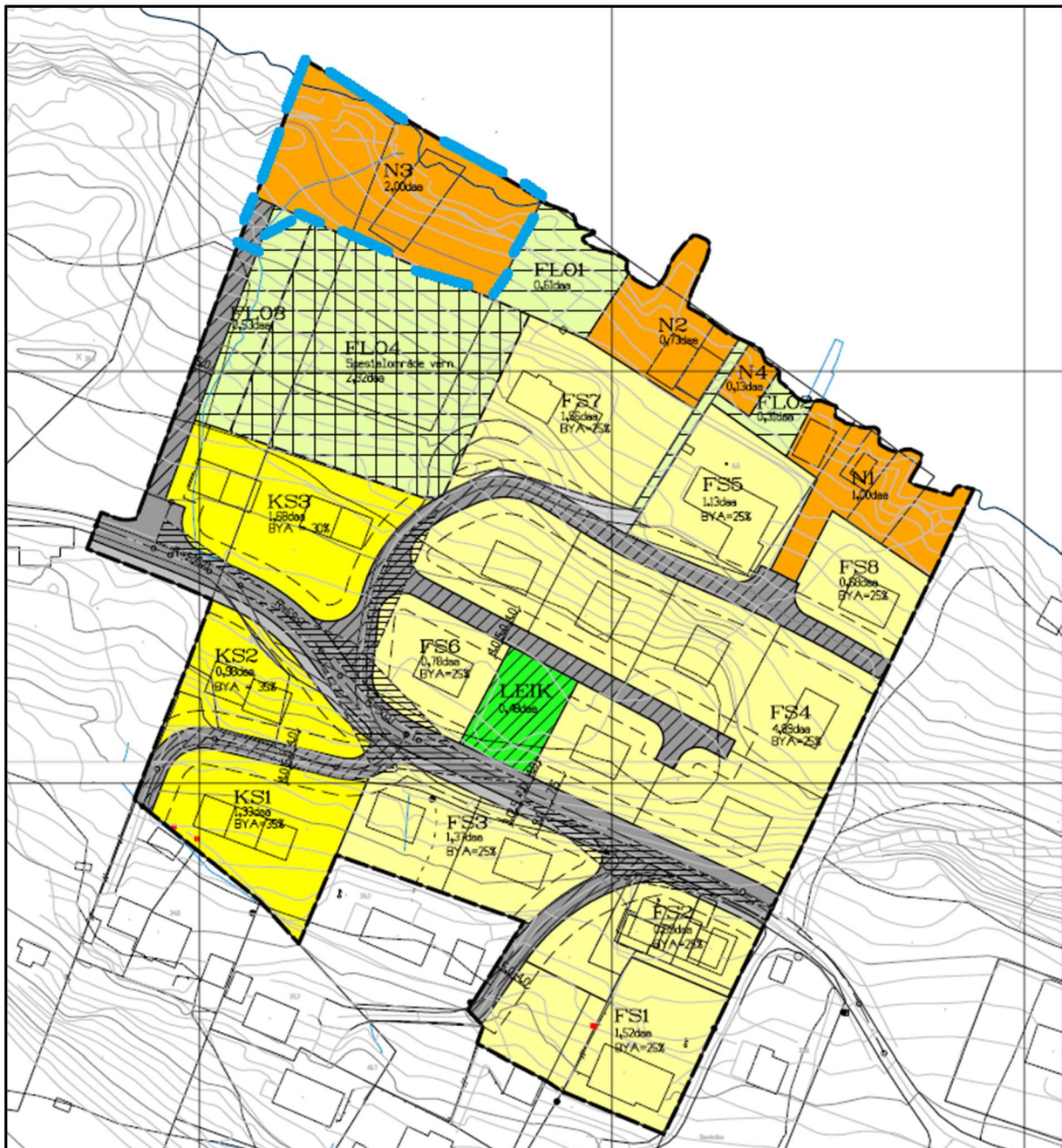
Planområdet er avsatt til naustområde, felles avkjørsel/parkering, samt et lite hjørne av formålet friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.



Kartutsnittet viser planområdet med stiplet linje i gjeldende reguleringsplan

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til regulert friluftsområde mot øst og sør, samt til sjø i nord. Lenger øst er det flere naustområder. Lenger mot sørøst er arealene regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Lenger sør er arealene regulert til konsentrert småhusbebyggelse



Kartutsnittet over viser gjeldene plan for naboarealene. Planområdet er stiple med blå linje.

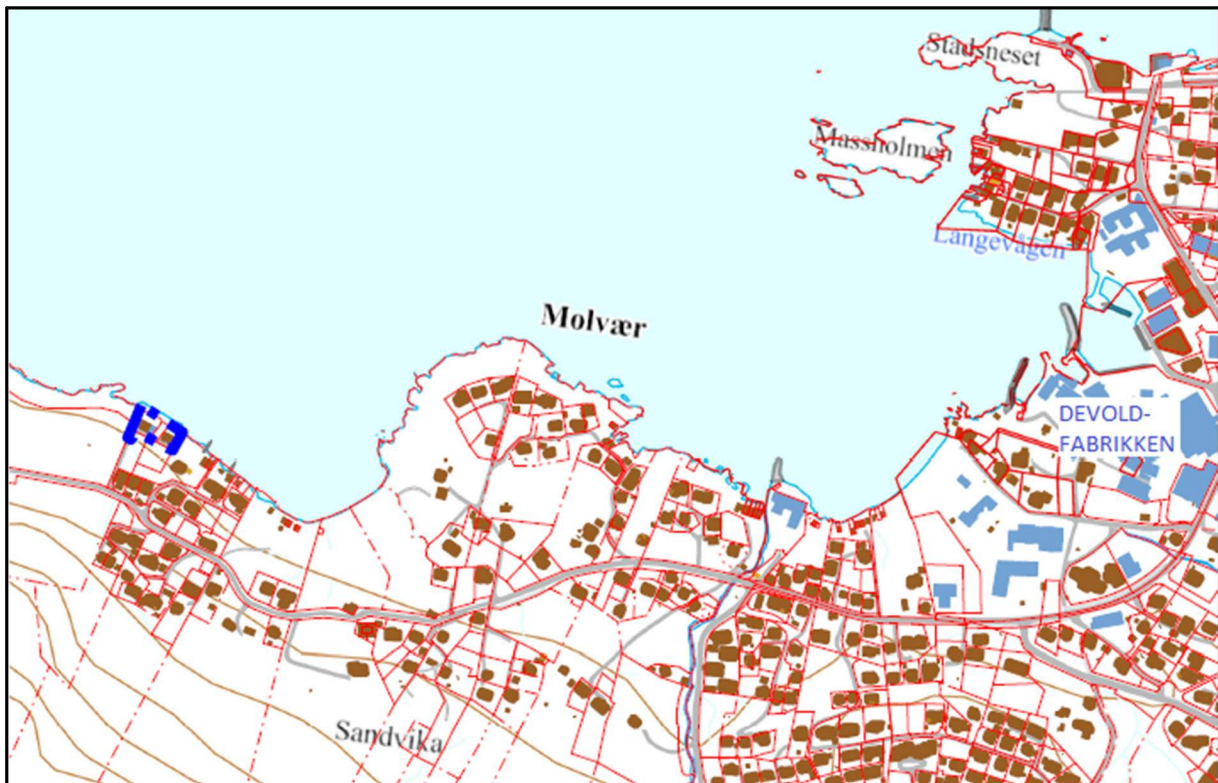
4.4 Andre planer/rammer /føringer

- 1) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- 2) Miljøverndepartementets veileder til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og digitalt planregister.
- 3) SOSI standarden.
- 4) Teknisk forskrift TEK10.
- 5) Sea Level Change for Norway (M-405/2015)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet - Planområdet er plassert i nordvestlig ende av bebygget areal i Langevåg.
- Avgrensning og størrelse på planområdet- Planområdet er hovedsaklig avgrenset ved formålsgrænse i gjeldende plan. Opparbeidet vegareal er brukt som avgrensning i overgangen mellom vegareal og byggeareal.



Kartutsnittet over viser planområdets plassering helt til venstre i kartet. Devoldfabrikken (turistmål/outletbutikker/bevertning) er avmerket til høyre i kartutsnittet. Denne er plassert i Langevåg sentrum.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk:

5.2.1 Dagens arealbruk i planområdet:

Planområdet er nesten ferdig utbygget, kun ett av planlagte bygg er ikke oppført pr i dag. Det eksisterer 5 naustbygg pr i dag på området, hver med en str. på 80 m² der 3 og 2 er sammenbygget. Hvert av naustbyggene er delt i 3 seksjoner, 2 i underetasjen og en i overetasjen. I tillegg er det etablert kommunal pumpestasjon 3x4 meter i bygg som er sammenbygget med naustbygg nr 3 sett fra vest. Pumpestasjonen er fradelt til egen seksjon. I tilknytning til dette bygget er det planlagt felles toalett/vask for nausteierne.

Arealet mellom bygninger og sjø er plassert på kote 2.8 ved høydesystem NN2000. Bygningene er plassert med overkant gulv på kote 2.85. I tillegg en sokkel med 20 cm høyde over kote 2.85, dvs kote 3.05 pluss en trekonstruksjon. I tillegg et betongfundament som har ca 40 cm høyde over overkant gulv.

Planert areal mellom sjølinje og naust har et toppdekke med grus/singel. Mellom toppdekket og sjølinja er det støpt en murkant med topp kotehøyde på 2.85. I tilknytning til murkant mot sjølinje er det etablert stablet storstein som estimeres å ha en topp kotehøyde på ca 3.5 i høydesystem NN2000.



Foto viser detalj i sjøfasaden på eksisterende bygg, der betongfundament under bærende trekonstruksjon er bygget mellom naustene med ca 40 cm høyde.



Foto viser etablert murkant mellom sjølinje og planert areal nord for bygningene, samt etablert stablet stein mellom sjø og murkant. Betongkanten bidrar til å gi økt stabilitet for den stablede steinen.

5.2.2 Tilstøtende arealbruk:

Nærområdet i sør og øst består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse. I strandlinja finnes frittliggende naustbebyggelse rett øst for planområdet. Mot vest er naboeiendommen benyttet som beiteområde for sau. Videre mot vest er det naturområder.



Foto viser bebyggelse i nærområdet. Planområdet er avmerket med en rød sirkel

5.3 Stedets karakter: Struktur og estetikk/byform – Nærområdet er bebygget med tradisjonell småhusbebyggelse. Hovedsakelig frittliggende småhus, men også flermannsboliger.

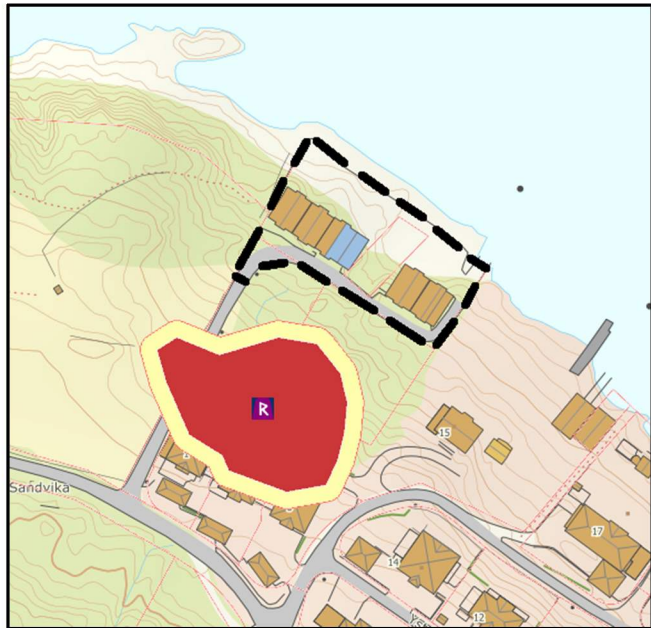
5.4 Landskap

- Topografi og landskap: Planområdet ble planert i forbindelse med utbygging, men har forholdsvis bratt terreng i adkomstvegen. Innenfor plangrensen heller terrenget fra kote 9 i adkomstvegen til kote 1 ved sjøen. Nærområdet er bebygget ca til kote +46.
- Solforhold er som for nærområdet generelt. Sulafjellet skjærer for sola deler av vinterhalvåret.

- Lokalklima er som for Langevåg generelt. Det er den sørvestlige vindretningen som er mest vanlig.
- Estetisk og kulturell verdi – Ingen kjente forhold i nærmeste omgivelser.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Vi har foretatt søk i databaser som viser eventuelle kulturminner og SEFRAK-registret bygninger i nærområdet. Det er ikke gjort funn av verken kulturminner eller SEFRAK-registreringer innenfor planområdet, men like utenfor er det registrert kulturminne som i databasen Askeladden er beskrevet som følger:



Kartutsnittet over viser at planområdet ikke berører registrert kulturminne.

Steinalderlokalitet påvist i form av tre funnførende prøvestikk (KO 11, KO16 og KO 42). I KO 42 er det mulig å se ei lagdeling som viser at funna ikkje kjem frå matjorda. Lokaliteten er godt avgrensa mot nord, vest og aust, men ikkje mot sør då lokaliteten ligg inntil grensa av eit område som ikkje er del av reguleringsplanen. Ca 25 x 25 m.

Vi vurderer at denne planen ikke vil påvirke lokaliteten.

5.6 Naturverdier

I 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.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av

naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs om naturmangfold blir påvirket av utbygging.



Kartutsnittet over viser registrerte «viktige naturtyper» innenfor planområdet og i nærområdet.

Som det fremgår av kartutsnittet, er det registrert viktig naturtype i nærområdet og innenfor planområdet. Siden planområdet allerede er utbygget, og siden denne planen kun tilrettelegger for bruksendring og ikke utbygging, vurderer vi at registrerte viktige naturtyper ikke gir virkning for denne planprosessen forutsatt at man ikke tilrettelegger for nye tiltak innenfor registrerte soner.

Man vurderer at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert siden planområdet er lett tilgjengelig og sentralt plassert i nærheten av eksisterende bebyggelse.

«§ 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. 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 den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, samt at 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.»

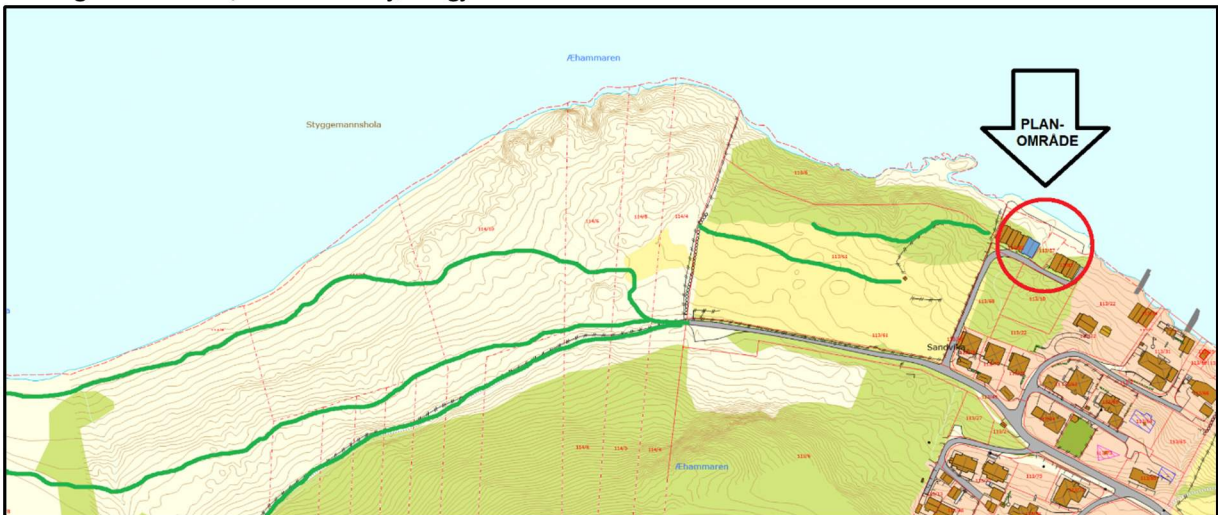
Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse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

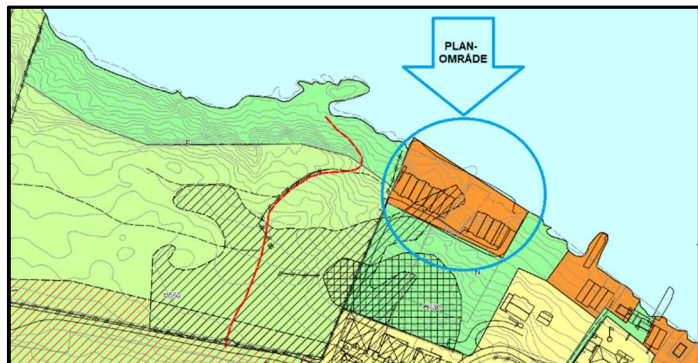
Kommuneplan og gjeldende reguleringsplan har lagt til rette for bebyggelse slik den er oppført i planområdet. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder: Planområdet er plassert i sjøkanten og man vurderer med grunnlag i dette at strandlinjen har verdi som rekreasjonsareal. Generell holdning hos utbygger er at strandlinjen skal holdes åpen for allmenn ferdsel. I kommunens kart er det registrert eksisterende stier i planområdets nærområde. Stiene starter hovedsakelig sørvest for planområdet, men også i området rett vest for planområdet er det registrert stier. I gjeldende kommuneplanen er det registrert en sti/tilkomst til sjøen gjennom naboområdet.



Kartillustrasjonen over viser med grønne linjer de registrerte stiene i kommunens kart.

Kartutsnittet til høyre viser sjøvegen som er registrert i kommuneplankartet.



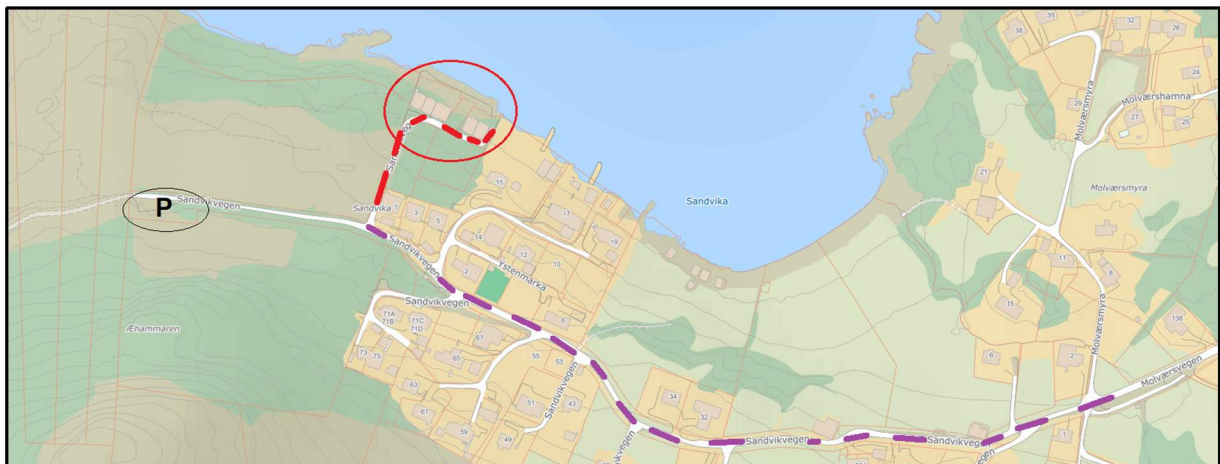
5.8 Landbruk: Planområdet har ikke vært i bruk som landbruksareal i den senere tid, men naboarealet i vest har den senere tid vært i bruk som beiteområde til sau.



Skråfoto viser planområdets beliggenhet like ved beiteområde i vest og naturområder for øvrig i vestlig retning. Parkeringsplass i enden av Sandvikvegen er markert med P. Her starter flere turstier mot vest.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – Kjøreadkomst via Sandvikvegen som har mange avkjørsler. Aktuell avkjørsel er siste avkjørsel på den kommunale kjørevegen, som stopper 170 m lenger vest ved parkeringsplass som brukes av turgåere.



Kartutsnittet viser Sandvikvegen med lilla stiplet linje og eksisterende adkomst til planområdet markert med rød stiplet linje. Planområdet er markert med rød sirkel. Liten parkeringsplass for turgåere i enden av vegen markert med P.

- Ulykkessituasjon – Ved å vurderes Statens vegvesens vegkart finner vi at det ikke er registrert trafikkulykker på Sandvikvegen eller på egen adkomstveg.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Det er etablert fortau langs hele Sandvikvegen frem til ca 50 meter før avkjørsel til egen adkomstveg.

- Kollektivtilbud – Nærmeste busstopp er plassert i Langevåg sentrum, ca 2 km avstand fra planområdet. Båtforbindelse til Ålesund sentrum er plassert ca 2,3 km avstand fra planområdet, også i Langevåg sentrum.

5.10 Barns interesser – Det er ikke etablert lekeareal innenfor planområdet, men byggeområdet har bruksrett til eksisterende lekeplass i nærområdet som er plassert ca 185 m gangavstand fra planområdet. Lekeplassen har en størrelse på ca 480 m².

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet og barnehagedekning: Ikke relevant for planen.

5.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Kommunalt vann og kloakkstikk er framlagt til de eksisterende bygningskroppene.
- Trafo – Det er etablert trafo i enden av fortauet på Sandvikvegen.

5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold – Området er utbygget og det er ikke avdekket ustabile masser i grunnen.

5.14 Støyforhold – ingen kjente forhold

5.15 Luftforurensing – ingen kjente forhold

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise viser at man må forholde seg til fare for springflo samt havnivåstigning i forbindelse med gjennomføring av planen.

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

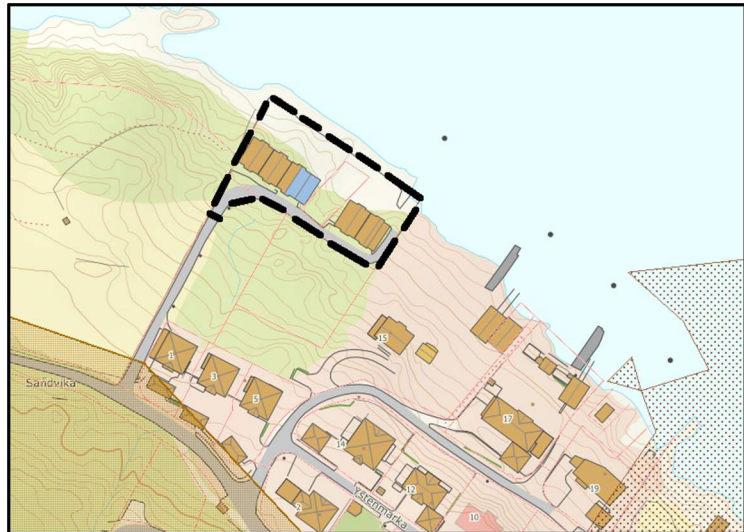
Risikomatrise viser at det må vurderes tiltak mot springflo og havnivåstigning.

- Rasfare – Ingen registreringer av aktsomhetssoner innenfor planområdet ved vurdering av databasen Miljøstatus i Norge.



Flyfoto viser plassering for eksisterende trafo.

Kartutsnittet viser planområdet med stiplet linje. I sør er aktsomhetssone for skred plassert ca 70 meter sør for planområdet. Skredfasesonen er plassert av NGI. Aktsomhetsområdet er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Til høyre i kartutsnittet, ca 120 meter øst for planområdet er det plassert en aktsomhetssone for jord og flomskred.



- Flomfare – Stormflo og havnivåstigning må hensyntas. Nabokommunen Ålesund har vedtatt i sin kommuneplan at de vurderer at nye bygg må plasseres på kotehøyde C+3.3 i høydesystem NN54 for sikker byggehøyde. Vi vurderer at denne høyden kan legges til grunn også for planområdet.

Ålesunds kommuneplanbestemmelser godkjent 09.03.17: Reguleringsplaner og tiltak som ligger på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

4.4 Ekstremvær og stormflo

Stormflo er en kombinasjon av høyeste astronomiske tidevann (skjer regelmessig hvert 19. år), lavtrykk og pålandsvind som bidrar med opp til 1 meter havnivåstigning i tillegg til den astronomiske påvirkningen.

Havnivåstigningen kan føre til at stormflo og bølger strekker seg lenger inn på land, enn hva som er tilfelle i dag. Det betyr at områder som ligger lavt og nær havet blir liggende mer utsatt til i framtiden. Sannsynlige konsekvenser kan være vann i kjellere/underetasjer, dårlig framkommelighet og skader på bygg og infrastruktur.

I rapporten «Havnivåstigning - Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» (revidert utgave 2009) fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) går det fram at for Ålesund er stormflo beregnet til 274 cm over nivå null (NN 54) i år 2100, med en usikkerhetsmargin på -20/+35 cm. Det vil si at stormflonivået er beregnet å ligge mellom 254-309 cm. Det er anbefalt at byggverk hvor konsekvensen av stormflo er stor, ikke skal plasseres i flomutsatt område.

Ved reguleringsplaner og nye tiltak må det tas hensyn til forventet havnivåstigning og stormfloproblematikk. Det tilrådes at nye bygninger ikke etableres lavere enn NN 54 kote 3,3.

Ålesund kommunes konkrete vurderinger for tilsvarende strandsone rett over fjorden.

Jf. kap. 5 er arealet mellom bygninger og sjø er plassert på kote 2.8 ved høydesystem NN2000 utenfor naustene. Bygningene er plassert med overkant gulv på kote 2.85. I tillegg har byggene en sokkel med 20 cm høyde over kote 2.85, dvs total høyde på betongfundament er 3.05. I tillegg et betongfundament på ca 40 cm som avbildet.

Planert areal mellom sjølinje og naust har et toppdekke med grus/singel. Mellom toppdekket og sjølinja er det støpt en murkant med topp kotehøyde på 2.85 i NN2000. I tilknytning til murkant mot sjølinje er det etablert stablet storstein som har en topp kotehøyde på ca 3.5 i høydesystem NN2000.

Omregningsformel mellom NN2000 og NN1954 er som følger:

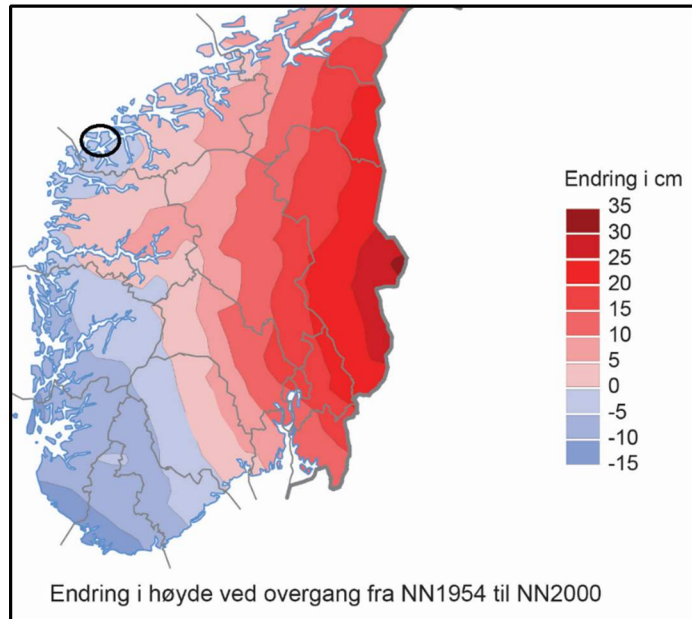
$$NN2000 = NN1954 \pm X \text{ cm.}$$

$$NN2000 = NN1954 - 5 \text{ CM}$$

$$NN2000 = 3.3 (NN54) - 0.05 = 3.25 \text{ NN2000}$$

Statens kartverk vurderer på generelt grunnlag at det er -5 cm høydeforskjell mellom NN54 og NN2000 i dette området. Dette tolkes slik at dersom man har oppgitt en høyde i NN54 til 3.3 slik som tilfellet er her, vil høyden kunne defineres til kote 3,25 i NN2000

Vi vurderer at planområdet skal plasseres i sikkerhetsklasse F2. Ut fra beregningen over er sikker byggehøyde for planområdet kote +3.25. Vi vurderer at naustene har en høyde på betongsokkel på kote +3.05. I tillegg er naustene forsterket med forhøyet fundament med ca 40 cm som avbildet. Vi vurderer at naustenes høydeplassering i



Kartutsnittet til høyre er hentet fra Statens kartverk og viser med farge hvilken generelle høydeforskjell de forskjellige delene av landet har ved overgang fra høydesystemet NN54 til NN2000. Planområdets ca plassering er markert med sort sirkel. Dette tolker vi slik at ved overgang fra NN54 til NN2000 endrer en gitt kotehøyde seg med minus 5 cm



Foto viser stor stablet stein mellom planert terreng og sjøen.



Foto viser fundament på ca 40 cm høyde i bygningskonstruksjonen

utgangspunktet ikke er sikker byggehøyde ved ekstreme situasjoner. Men når det er etablert en forhøyet kant med stor stein i strandlinja som har en kotehøyde på ca 3.5 meter over havet, vurderer vi at dette etter all sannsynlighet vil være tilstrekkelig for å skjerme naustene mot stormflo og bølgepåvirkning i ekstremvær.



Foto viser etablert fylling med forhøyet steinkant mellom naust og sjø. Det planerte arealet nord for naustene har etablert belysning og betongbenker.

Veiledning til byggeteknisk forskrift:

2. Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er • bolig, fritidsbolig og campinghytte • garasjeanlegg og brakkerigg • skole og barnehage • kontorbygning • industribygg • driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1

De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være store, men kritiske samfunnsfunksjoner settes ikke ut av spill.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm, bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 meter og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m²/s.

Med stormflo menes vannstander høyere enn normal flo i sjø som følge av kraftig lavtrykk og sterk vind.

Bestemmelsen om flom omfatter også stormflo. Det betyr at de samme sikkerhetsnivåene gjelder

- Vind – Som for Langevåg sentrum vest. Vanligste vindretning er fra sørvest.
- Støy – Planområdet er plassert langt utenfor gul støysone.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen kjente forhold.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Brannstasjon og legekantor er plassert 2.4 km fra planområdet, i sentrum. Sykehus i Ålesund, ca 25 min kjøretid fra planområdet.

5.17 Næring – Ingen næring innenfor planområdet.

5.18 Analyser/ utredninger – Ingen særskilte utredninger er utført for planområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen tilrettelegger for fritidsbebyggelse, frittliggende, dvs. bygninger med naust i underetasjen og fritidsbolig på loftet.

I tillegg tilrettelegger planen for adkomstveg.

6.1.1 Reguleringsformål

Plankartet viser at man har benyttet formålet Fritidsboliger – frittliggende for byggeområdet.

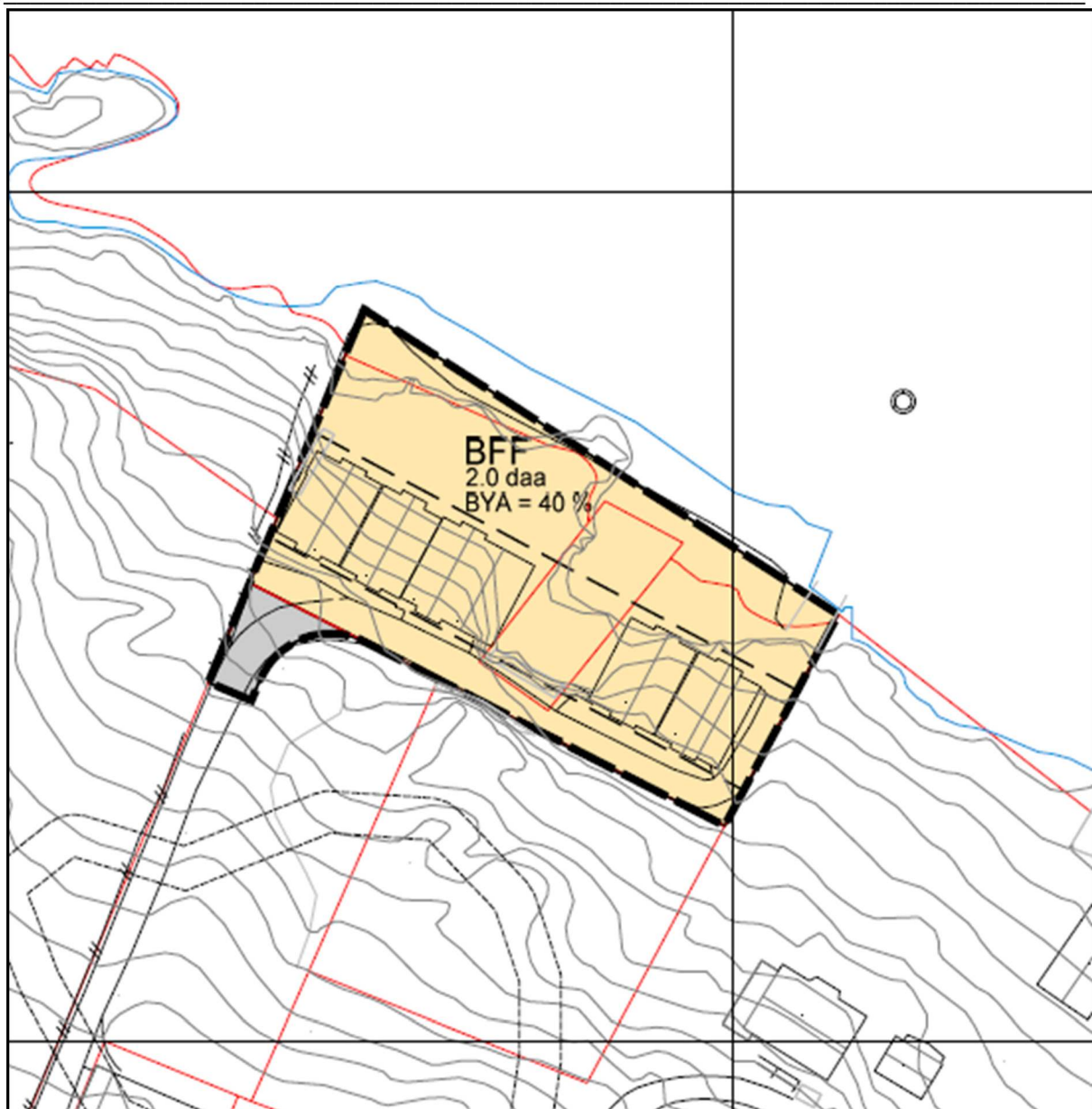
Formålet er benyttet med bakgrunn i at området nå omreguleres fra å være naustområde til å bli tilrettelagt som både fritidsbolig og naust, dvs rorbu. Estetisk sett er området bebygget som tradisjonelle sammenbygde naust.

Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister sier at formålet fritidsboliger, frittliggende kan brukes om rorbuer.

Vår vurdering er at selv om bygningene er sammenbygde, er dette ikke konsentrerte fritidsboliger i tradisjonell forstand. Dette fordi formålet konsentrerte fritidsboliger som regel benyttes der flere boenheter blir etablert i samme bygning. I dette tilfellet er det 1 stk fritidsbolig på loftet i hver bygning, i tillegg til 1-2 naustrom i etasjen under i samme bygning. Samtidig tilrettelegger kommuneplanen for at naust kan bygges sammen med inntil 400 m² uten at de vurderes som konsentrert bebyggelse. Vår konklusjon er derfor at korrekt formål for området er frittliggende fritidsbebyggelse.

Tegnforklaring	
Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende (rorbu)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Kjøreveg, felles
Linietyper	
	Plangrense
	Formålsgrense
	Byggegrense

Illustrasjonen viser hvilke formål som er benyttet for planen.

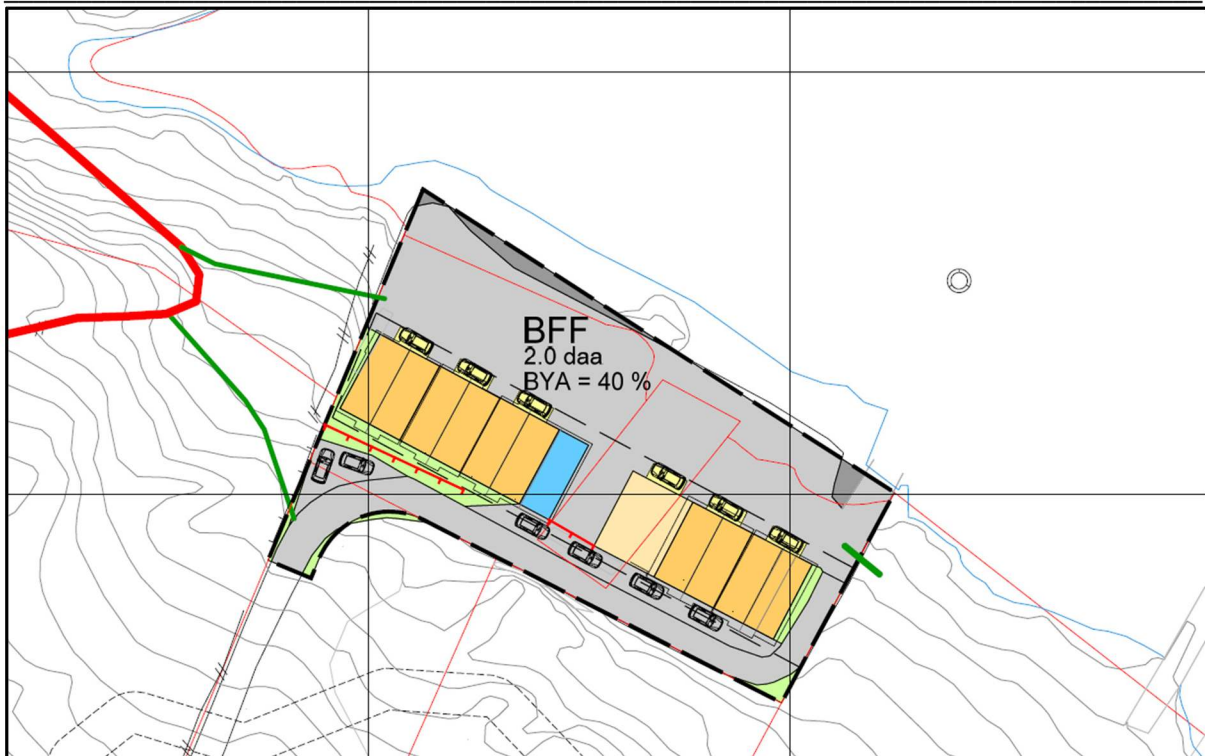


Kartutsnittet over viser plankartet slik det foreligger i planforslaget.

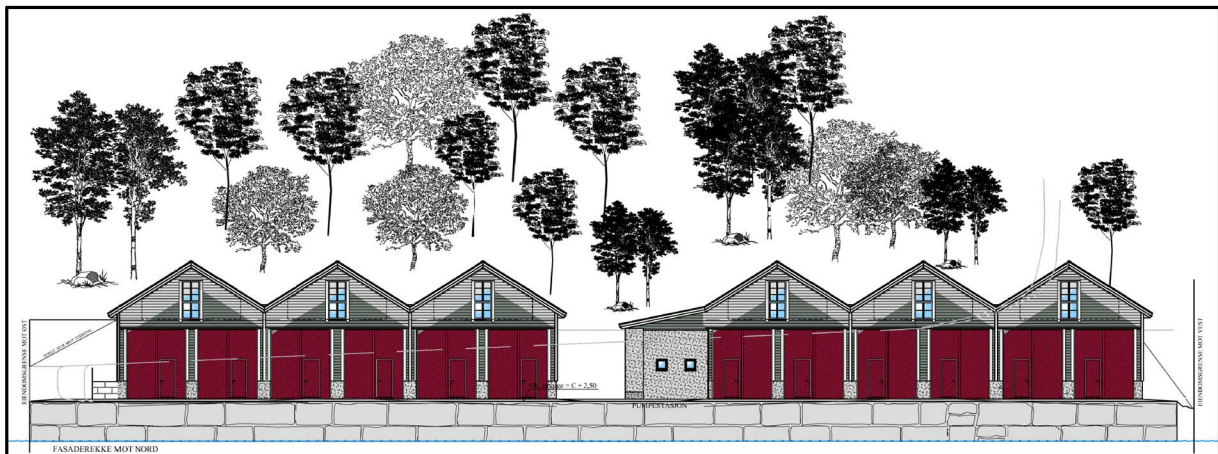
6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er etablert som naustbebyggelse med 5 av 6 mulige bygninger + pumpestasjon, og er godkjent i kommunen slik de er bygget pr i dag. Hvert bygg har en størrelse på 80 m² og en mønehøyde på 7,5 meter. Overkant gulv er plassert på kotehøyde 2.85 meter i høydesystem NN2000. Det er planlagt etablering av nye balkonger mot nord.

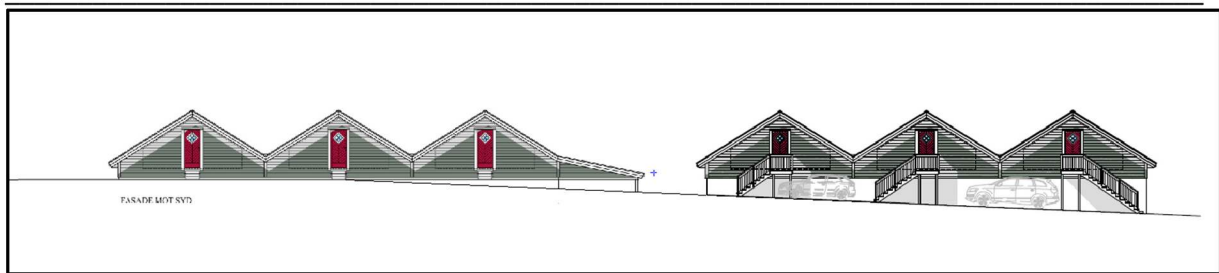
På vanlig måte må det i byggesaken dokumenteres at bygningene oppfyller krav i teknisk forskrift før planforslaget kan gjennomføres.



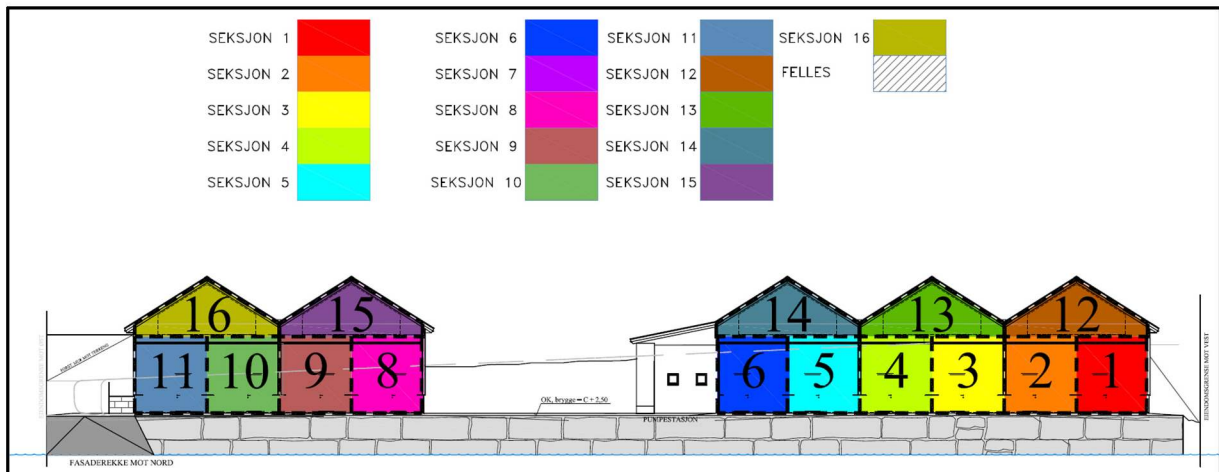
Illustrasjonsplanen viser hvordan området er planlagt utbygget. Pr i dag er området utbygget med 5 av 6 planlagte bygninger der 3 bygninger i nordvest + pumpestasjon er sammenbygd og 2 bygninger i sørøst er sammenbygd. Det er planlagt tilrettelegging med sti/adkomst fra planområdet til friarealet i vest og til naustarealet i øst. I tillegg er det ønske fra tiltakshavers side å få løyve til å oppruste for egen regning eksisterende sti/sjøveg. Ferdsel for allmennheten gjennom planområdet vil kunne skiltes ved avkjørsel fra kommunal veg, som et turmål via planområdet, og vil kunne gi tilgang til strandsona for mennesker som trenger en litt mer tilrettelagt tilkomst enn hva de bratte stiene i området pr. i dag representerer.



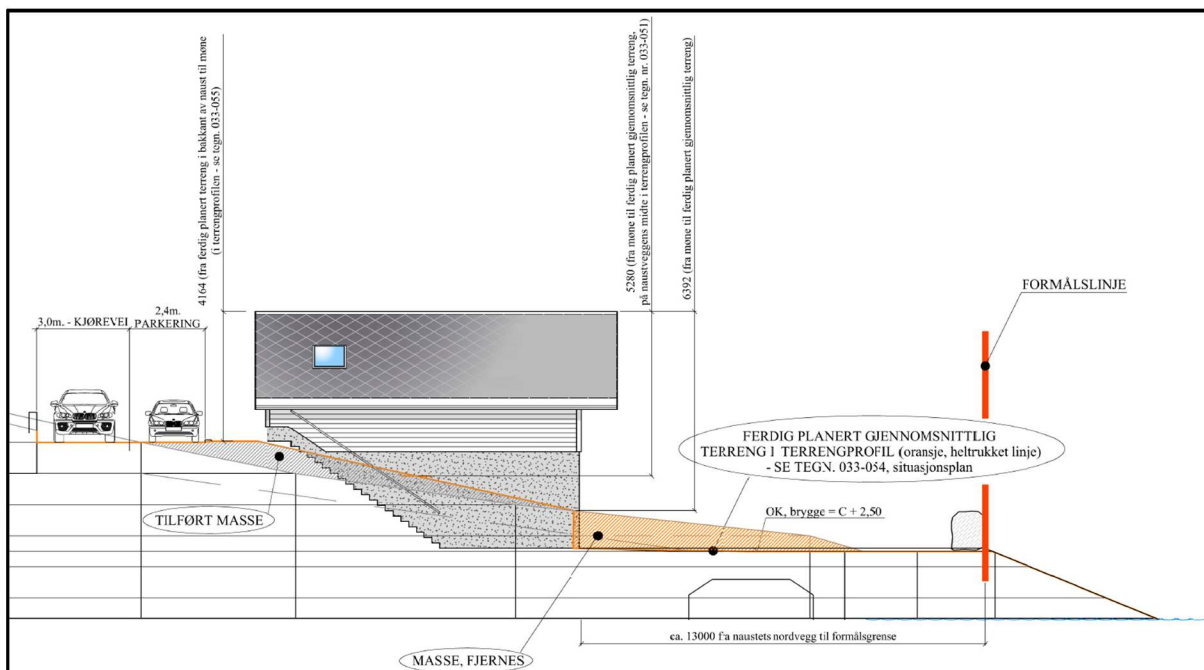
Fasade mot nord. Bygg nr 3 fra venstre er ikke oppført.



Fasade mot sør. Bygg nr 3 fra høyre er ikke oppført.



Seksjoneringsplan for de etablerte bygningene. Den viser at man ser for seg at hvert bygg blir delt i 2 naustdeler + en fritidsboligdel på loftet.



Terrengsnitt viser byggenes planlagte plassering i terrenget. Innmåling viser at planering av utearealet er utført litt høyere, dvs på kote 2.8 NN2000.

6.2.1 Bebyggelsens høyde

Eksisterende bebyggelse har en mønehøyde på 7,5 meter målt fra planert terreng på sjøsiden, og dette er også samme høyde som planføresegnene legger til rette for.

6.2.2 Grad av utnytting

Eksisterende naustbebyggelse er oppført med en grunnflate på 80 m² og det er tidligere gitt godkjenning for oppføring av 6 bygg der flere er sammenbygde. I forbindelse med gjennomføring av planen er det planlagt å etablere balkonger til privat uteplass for rorbuene med ca 8,5 m² pr boenhet. Med krav til 0,5 p.plass pr naust-del og 1 p-plass pr boenhet, utgjør BYA ca 39 %. Man foreslår i føresegnene en tillatt BYA på 40 % for området.

6.2.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Man ser for seg at det kan etableres inntil 6 fritidsboligenheter på loftet i rorbuene.

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet har en svært god plassering for brukere av fritidsboliger. Plasseringen er nordvendt, men har flott utsikt over fjorden mot nabokommunen Ålesund. Området er omkranset av grønne arealer, med regulert friluftsområde i sørøst, friområde i nordvest, og grønt område som er vernet pga kulturminne i sør. Man ser for seg at fritidsbeboere, og allmennheten for øvrig, vil få gode rekreasjonsmuligheter her.

6.4 Parkering

Det er lagt til rette for parkeringsdekning med 0,5 p-plass pr naust + 1 p-plass pr boenhet.

6.5 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst blir uendret i forhold til dagens situasjon. Eksisterende veg har en stigningsgrad på ca 1:6.4, hvilket vurderes som tilstrekkelig for fritidsbebyggelse og naustbebyggelse.

6.6 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er etablert fortau frem til ca 145 meter avstand fra planområdet. For øvrig er planområdet plassert helt i enden av en blindveg. Man vurderer at tilgjengeligheten er svært god for gående og syklende, men at adkomstvegen er noe bratt.

6.7 Universell utforming

Teknisk forskrift stiller ikke krav til universell utforming hverken for fritidsboligdelen eller naustdelen av området.

6.8 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal, størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Alt uteareal skal være felles for alle, dvs alment tilgjengelig. Brukere av fritidsboliger vil ha tilgjengelig balkong mot nord som privat uteareal med ca 8,5 m². I tillegg vil de kunne benytte inngangspartiet som privat uteareal.

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

Det er lagt vann og avløpsledning frem til hver enhet pr i dag. Elforsyning er tilkoblet pr i dag og vil bli videreført.

6.10 Plan for avfallshenting

Man ser for seg at renovasjon kan løses på vanlig måte for fritidsboliger, dvs ved å benytte Årims oppsamlingsplass for avfall. Nærmeste miljøstasjon er ved bensinstasjonen i Langevåg sentrum, ca 2 km fra planområdet.

Punkta på kartet og i lista under viser kvar du kan levere rest-, papir-, glas- og metallavfall.

 RESTAVFALL

 PAPIR

 GLAS OG METALL

Sula	J1	Grova, Mauseidvåg	  
	J2	Langevåg ved bensinstasjonen	  

Illustrasjonene over og til høyre er hentet fra Årims hyttebrosjyre 2017, og viser at det er etablert miljøstasjon i Langevåg sentrum der fritidsboligbeboere kan levere sitt avfall, både restavfall og annet avfall.



6.11 Rekkefølgeføresegner

Utbygger ønsker dialog med kommunen vedr. mulig avtale om opprusting av deler av eksisterende sti/sjøveg i nærområdet til planområdet, og opparbeiding av ny tilkomst fra planområdet som kobles til eksisterende sti. En slik avtale kan eventuelt knyttes til plangjennomføring med rekkefølgeføresegn.

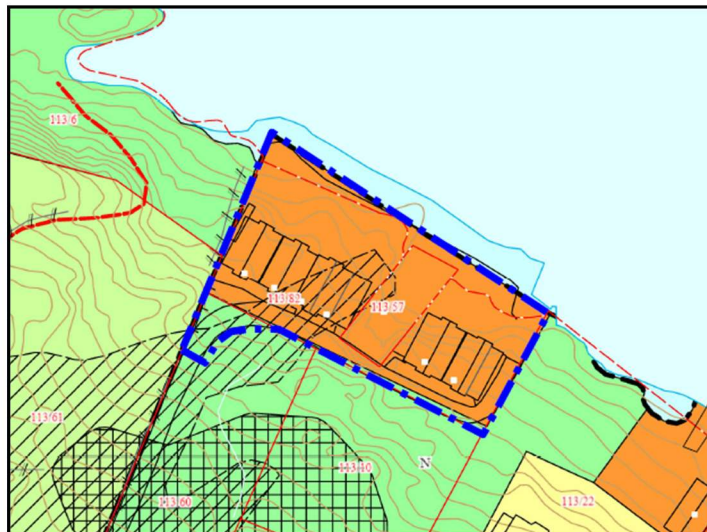
7 Konsekvensutredning

Med bakgrunn i at planen er planlagt hovedsakelig i samsvar med overordnet formål vurderer man i samråd med kommunen at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

I gjeldende kommuneplan er planområdet i sin helhet avsatt til «Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende». Virkningen ved gjennomføring av planen vurderes til å være innenfor det som bør kunne forventes for dette formålet, og dermed gi liten virkning. Viser da samtidig til at utbygger ønsker å tilrettelegge for økt tilgjengelighet for allmennheten til strandsona via planområdet.



Gjeldende kommuneplan-formål: «Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende.»

8.2 Landskap

Endring i forhold til i dag blir at byggene vil få balkonger mot nord, og p-plasser i sør. Eneste mulige virkning i forhold til landskap vil være et mulig økt aktivitetsnivå med grunnlag i at flere personer får opphold samtidig i området enn pr i dag. Vi vurderer videre at fritidsboligene etter all sannsynlighet vil bli brukt sporadisk som fritidsboliger flest, og kun unntaksvis vil alle være bebodd til samme tid. Vi vurderer at virkning i forhold til landskap vil være minimal.

8.3 Stedets karakter

Sett fra sør vil stedets karakter være uendret i forhold til i dag. Sett fra nord vurderer vi at de planlagte tilbygg med små balkonger ikke vil endre stedets karakter. Vår vurdering er at gjennomføring av planen ikke vil gi virkning i forhold til stedets karakter.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Planområdet er ikke berørt av kulturminner eller kulturmiljø, og man vurderer at gjennomføring av planen ikke får virkning for disse forholdene.

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

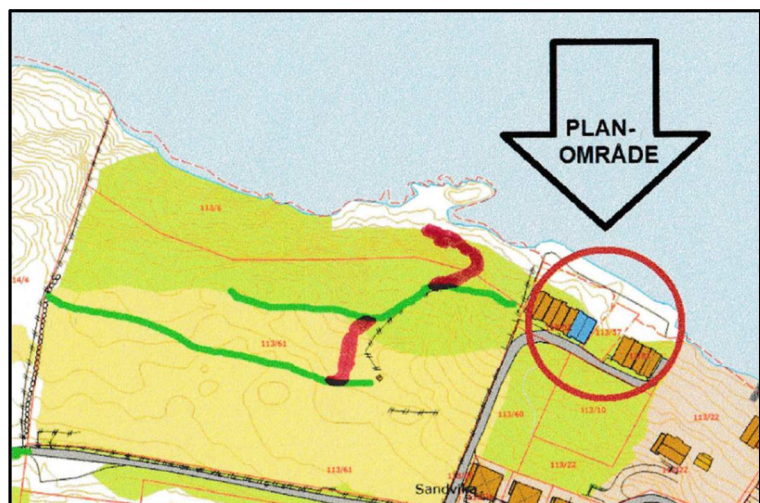
Tilrettelegging for etablering av fritidsboliger i strandsona kan i noen tilfeller medvirke til privatisering av strandsona. I forbindelse med dette planforslaget har man sett på hvilke tiltak som kan motvirke privatisering av strandsona.

Man har vurdert at dersom man ved tiltak oppnår å gjøre strandsona enda bedre tilgjengelig enn den er pr i dag vil man kunne motvirke den privatiserende virkningen i stor grad.



Foto viser del av den gamle sjøvegen som utbygger ønsker å oppruste for å lage en tryggere tilkomst til strandlinja. Naustene ses i bakgrunnen.

Utbygger ønsker derfor dialog med kommunen vedr. avtale om opprusting av deler av eksisterende sti/sjøveg vest for planområdet i traseen som er registrert i kommuneplankartet. Uavhengig av om det blir inngått avtale, vil arealene både vest og øst for planområdet bli gjort tilgjengelige for allmennheten ved tilrettelegging av tilkomst mellom planområdet og naboarealene. Man vurderer særlig at tilkomst til arealene i strandsona nordvest for planområdet vil være fordelaktig for allmennheten siden det er kort veg mellom planområdet og den gamle sjøvegen, samt siden stien vil bli mindre krevende å ta seg frem på enn eksisterende sti.



Kartutsnittet viser med rød linje hvilken del av stiene utbygger ser for seg å oppruste for egen regning dersom kommunen ønsker det.

8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold - Man vurderer at gjennomføring av planen vil ikke gi virkning siden vegen allerede er opparbeidet.

8.8 Barns interesser

Gjennomføring av planen vil prinsipielt ikke gi virkning siden planforslaget ikke betinger tilrettelegging for lekeareal. Vi vurderer likevel at planforslaget vil gi positiv virkning ved etablering av planlagt gangtilkomst til naboarealene i vest og øst, og spesielt dersom det blir inngått avtale med kommunen om opprusting av stier vest for planområdet. Allmenhetens og barns interesser vil derved ha en positiv virkning ved gjennomføring av planen.

8.9 ROS

I forhold til rasfare, vind, støy og luftforurensning, forurensning i grunnen samt beredskap og ulykkesrisiko vurderer vi at planen ikke vil få virkning med bakgrunn i at det ikke er avdekket forhold som representerer fare i forbindelse med gjennomføring av planen.

Når det gjelder fare for stormflo og bølgepåvirkning vurderer man at eksisterende steinkant mellom planert areal og sjøen har en tilstrekkelig høyde for å skjerme bygningene mot stormflo og bølgepåvirkning. I tillegg vurderer vi at siden fritidsboligareale vil være plassert i 2. etasje, dvs ca 4 meter høyere enn terreng mellom sjø og bygninger, vil fritidsboligareale under ingen omstendighet bli påvirket av stormflo.

8.10 Teknisk infrastruktur

Det er planlagt tilkobling til vann og avløpsledninger som er lagt frem til hver enhet pr i dag. Elforsyning er tilkoblet pr i dag og vil bli videreført på samme måte til hver enkelt fritidsboligenhet. Man vurderer at gjennomføring av planen ikke vil gi virkning i forhold til teknisk infrastruktur,

8.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen vil ikke medføre spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen siden det ikke er planlagt utbyggingsavtale med kommunen. Dersom det blir enighet om opprusting av stier i nærområdet som nevnt over, vurderer vi at dette vil utgjøre en positiv virkning for kommune og allmennheten.

8.12 Interesse motsetninger

Det er ikke registrert spesielle interesse motsetninger i forbindelse med vurdering av mottatte innspill til oppstartsvarsling, dvs ingen virkning.

8.13 Avveining av virkninger

Gjennomføring av planen vurderes til ikke å utgjøre virkninger som medfører fare, eller virkninger som avviker fra overordnet plan. Gjennomføring av planen vurderes som positive i forhold til å tilrettelegge for allmenhetens tilgang til naboområdene, spesielt til naturområdet i vest og strandlinja, og samtidig tilrettelegge for allmenhetens bruk av selve planområdet.

9 Innkomne innspill

9.1 Mottatte merknader til oppstartvarsling:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Vurderer at formålet rorbu/fritidsbolig vil gi en annen bruk av området enn naustformål, og vil privatisere strandsona. Minner om pbl. §1-8 som sikrer vern av strandsona i forhold til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vurderer at løyve til endring vil gi uheldig presendensvirkning for lignende saker og rår sterkt i fra at det blir gitt løyve til å åpne for omregulering til formål rorbu. Minner om ROS analyse pbl § 4-3 og TEK17 §7-2 som stiller strengere krav til fritidsbolig enn for naust. Viser til rettleider DSB «Havnivåstigning og stormflo».

Kommentar:

Vedr. bruksformål rorbu/fritidsbolig: Man vurderer at arealet nord for bebyggelsen allerede er i bruk av allmennheten som turmål og friluftareal, i tillegg til at det er mulig å bruke området som et startpunkt for videre ferdsel i strandsona, særlig mot vest. Når det gjelder den del av bygningene som er planlagt å bruke som fritidsbolig, så er dette en mindre del av det totale arealet. Som nevnt tidligere i dokumentet er 1. etasje i hvert naust delt i 2 eierandeler, slik at det totalt blir tilrettelagt for 12 eierandeler i første etasje, dvs naustdelen. Videre blir det tilrettelagt for en fritidsboligandel, dvs totalt 6 andeler i 2. etasje. Sistnevnte vil ha all sin ferdsel på sørsiden av bygningene, både parkering og tilkomst med inngangsparti. På nordsiden er det planlagt å etablere balkonger i 2. etasje. Strandlinja er dermed forbeholdt nausteierne og allmennheten generelt.

Man vurderer derfor at tilrettelegging for fritidsboliger i 2. etasje i dette tilfellet ikke vil privatisere arealet på terrengnivå på nordsiden/sjørsiden. Her er det naustformålet som er førende for arealtypen, på lik linje med andre naustområder i nærområdet og ellers i kommunen. I tillegg ønsker utbygger å tilrettelegge for økt tilgjengelighet for allmennheten til friområdene i vest med opprusting av eksisterende sti og sjøveg samt etablering av gangadkomst/sti fra planområdet og frem til eksisterende sjøveg/sti. Man vurderer at en slik tilrettelegging vil kunne bedre tilgjengeligheten til strandsonen vest for planområdet på en svært god måte for allmennheten samtidig som tiltaket vil motvirke privatisering på en god måte. Vi viser i den sammenheng særskilt til punkt 8.6 over. Det er i tillegg mulig å sette opp skilt for å vise allmennheten at her finnes et turmål med god adkomst til sjøen/strandlinja via planområdet.

Vedr. ROS-analyse: Fritidsboliger er plassert i sikkerhetsklasse F2, og krever dermed en høyere sikkerhet mot naturfarer enn naustbebyggelse. Man har vurdert at sikker byggehøyde for området er på kote 3.3 i høydesystem NN54, omregnet til kote 3.25 i høydesystem NN2000. Dette er i overensstemmelse med nabokommunens ROS-vurdering i kommuneplanarbeidet. Videre har vi fått innmålt høyde for de eksisterende naustene, og funnet at de er plassert lavere enn kote 3.25. Man har i tillegg innmålt høyden på steinblokkene som er plassert mellom sjø og planert areal ved naustene, og funnet at disse er høyere enn sikker byggehøyde, dvs ca på kote 3.5 i NN2000. Konklusjonen man har trukket er med grunnlag i dette at naustdelen av byggene (Sikkerhetsklasse F1) er plassert lavere enn sikker byggehøyde, men at byggene er skjermet mot sjø og stormflo av stor stein som er stablet i sjølinja i tilslutning til en betongkant langs planert areal nord for naustene.

Bygningene er plassert med overkant gulv i naustdelen (F1) på kote 2.85. I tillegg har byggene en sokkel med 20 cm høyde over kote 2.85, dvs total høyde på betongfundament er 3.05. Man vurderer at maksimal beregnet fremtidig stormflo vil kunne strekke seg til kote 3.25 i NN2000, dette er 20 cm høyere enn naustenes sokkelhøyde og 40 cm høyere enn overkant gulv. Med grunnlag i ovennevnte vurderer man at 2. etasje har sikker byggehøyde.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Rår til at planarbeid som har til hensikt å endre arealbruken fra naust til fritidsbustad ikke blir videreført, og varsler at de vil vurdere å fremme motsegn ved eventuelt offentlig ettersyn med bakgrunn at fritidsboliger her vil ha vesentlig avvisende og negativ effekt i forhold til allmenn ferdsel i strandsonen.

Kommentar: Som nevnt i kommentar over vil alle 6 fritidsboligdelene ha all sin bruk, tilgang og parkering fra sørsiden av planområdet, mens nausteierne, 12 stk., vil disponere arealet på nordsiden, dvs på sjøsiden. Bruken på nordsiden vil bli tilsvarende som for alle andre naust i området. I tillegg ønsker utbygger å tilrettelegge for at allmennheten skal få enda bedre tilgang mot friområdene i vest, både ved opprusting av eksisterende sjøveg (jfr kommuneplankartet), samt ved å etablere tilkomst fra planområdet med sti frem til den gamle sjøvegen. Man vurderer at spesielt sistnevnte vil sette fokus på allmennhetens tilgang til planområdet og friluftsområdene. For å sikre allmennhetens tilgang også i fremtiden, er det et alternativ å skille turstien/turmålet ved veg/fortau mot planområdet.

Kystverket:

Vurderer at eiendomsforhold må beskrives og plankart blir oppdatert i forhold til bygninger og terrengfylling. Bruk av arealet mellom bygninger og sjø til fri ferdsel for allmennheten bør beskrives i planbestemmelsene. Endring av formål til fritidsbolig medfører endret sikkerhetsklasse, dvs risikovurdering må foretas. Eventuell fremtidig avløpsledning i sjøområdet må utredes samtidig med planhøring. Vurderer at området er værutsatt og at eksisterende skjær vil ikke gi nok sikring mot havdønning og bølger i fremtiden med forventet havnivåstigning. Byggegrense mot sjø må plasseres i eksisterende vegglinn mot sjøen. Det må vurderes om ikke allerede etablert utfylling i sjø skal omfattes av planen.

Kommentar: Planbeskrivelsen inneholder informasjon om eierforhold innenfor planområdet. Planbeskrivelse og planføresegner inneholder tekst som viser at planområdet er åpent for allmenn ferdsel. Planområdet er vurdert i forhold til at bygningene endrer sikkerhetsklasse fra F1 til F2 i forbindelse med endring av formål fra naust til fritidsbolig. Det er allerede etablert pumpestasjon innenfor området, og fritidsboliger skal kobles til denne for avløp til kommunal avløpsledning. Det er dermed ikke planlagt avløp i sjø. Plankart er oppdatert i forhold til gjeldende situasjon. Terrenget er planert og det er etablert sikring med stor stein mellom terreng og sjø i en høyde på ca 3.5 moh i høydesystem NN2000, og man vurderer med grunnlag i dette at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot stormflo. Naustdelen av bygningene er prinsipielt plassert lavere enn sikker byggehøyde for sikkerhetsklasse F2, men samlet vurdering tilsier at natursteinskant mellom sjø og naust samt det faktum at fritidsboligdelen er plassert i 2. etasje, dvs ca 4 meter høyere enn overkant gulv i naustdelen utgjør at fritidsboligene er plassert i sikker byggehøyde. Man har foreslått å åpne for etablering av balkong mot nord, og byggegrensen er derfor trukket så langt mot nord at det kan etableres balkong her. Etablert utfylling i sjø er inkludert i planen.

NVE: Ingen innspill.

Statens vegvesen: Ingen merknad til varsel om oppstart.

Mørenett: Ingen merknader.

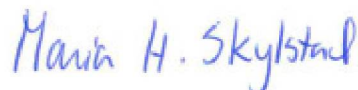
10 Avsluttende kommentar

Planforslaget tilrettelegger for etablering av 6 nye fritidsboligenheter i andre etasje av eksisterende naustbygg der 1. etasje allerede er seksjonert i 12 deler. Byggene er planlagt med totalt 18 eierandeler. Fritidsboligene vil ha all sin aktivitet og tilkomst fra sørsiden, dvs. lengst fra sjølinjen. Nordsiden vil hovedsakelig bli brukt av nausteierne og allmennheten. Det vil bli etablert gangtilkomst til friområdet i vest fra planområdet, både nord og sør for bygningene, dette for å sikre allmennheten mulighet til en enklere tilkomst til strandlinjen via planområdet. Utbygger har i tillegg tilbudt seg å inngå avtale med kommunen vedr. opprusting av eksisterende sjøveg. Det er anledning til å sette opp skilt ved veg/fortau som viser allmennheten at det finnes et turmål i enden av planområdet. Vår vurdering er at gjennomføring av planen på ingen måte vil være til hinder for allmennhetens tilgang til strandlinjen. Tvert imot blir tilgangen betydelig forbedret ved at stien (dersom kommunen tillater det) blir oppgradert og koblet mot sti fra planområdet. Det vil derved bli betydelig enklere å ferdes til fots mot strandlinjen og derav mer tilgjengelig for allmennheten.

Ålesund, 05.11.2018
proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad