

**KUNNGJØRING OPPSTART DETALJREGULERING FOR
KARLGÅRDEN PÅ HAVNEGJERDET, GNR 97 BNR 5 MED
FLERE – DEL AV B7 I KOMMUNEPLANEN – LANGEVÅG -
SULA KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Karlgården på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 med flere – del av B7 i kommuneplanen, Sula kommune. Varsel om oppstart detaljregulering ble første gang gjennomført for området i 2013. På grunn av tidsaspektet har kommunen bedt om at oppstart av detaljregulering varsles på nytt.

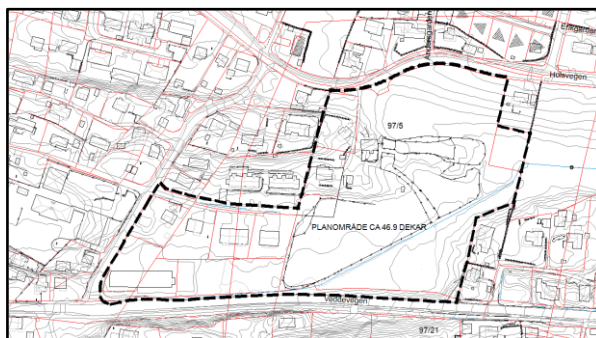
Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse, nåværende og fremtidig, næringsvirksomhet, nåværende og samleveg, fremtidig. Gjeldende reguleringsplaner for området er Langevåg Nord 1, PlanID 3.01 fra 1982 og Detaljplan for Holsvegen og Fyllingsvegen, PlanID 3.08 fra 2012. Arealet er her avsatt til offentlig formål, boligformål, vegformål og industri. Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilrettelegge for vegareal og lekeareal. Areal i vestlig del av planområdet er inkludert for at planarbeidet skal vurdere hensiktsmessige løsninger for gangveg- og kjørevegforbindelse til Veddevegen (fv 657), samt vurdere krysningspunkt over Veddevegen for myke trafikanter.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 20. mai 2021. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no og på kommunens webside www.sula.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 17.02.2023



www.proess.no

proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til offentlige instanser

Ålesund: 12.01.2023

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

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Karlgården på Havnegjerdet, gnr 97 bnr 5 med flere – del av B7 i kommuneplanen, Sula kommune. Varsel om oppstart detaljregulering ble første gang gjennomført for området i 2013. På grunn av tidsaspektet har kommunen bedt om at oppstart av detaljregulering varsles på nytt.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse, nåværende og fremtidig, næringsvirksomhet, nåværende og samleveg, fremtidig. Gjeldende reguleringsplaner for området er Langevåg Nord 1, PlanID 3.01 fra 1982 og Detaljplan for Holsvegen og Fyllingsvegen, PlanID 3.08 fra 2012. Arealet er her avsatt til offentlig formål, boligformål, vegformål og industri. Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilrettelegge for vegareal og lekeareal. Areal i vestlig del av planområdet er inkludert for at planarbeidet skal vurdere hensiktsmessige løsninger for gangveg- og kjørevegforbindelse til Veddevegen (fv 657), samt vurdere krysningspunkt over Veddevegen for myke trafikanter.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

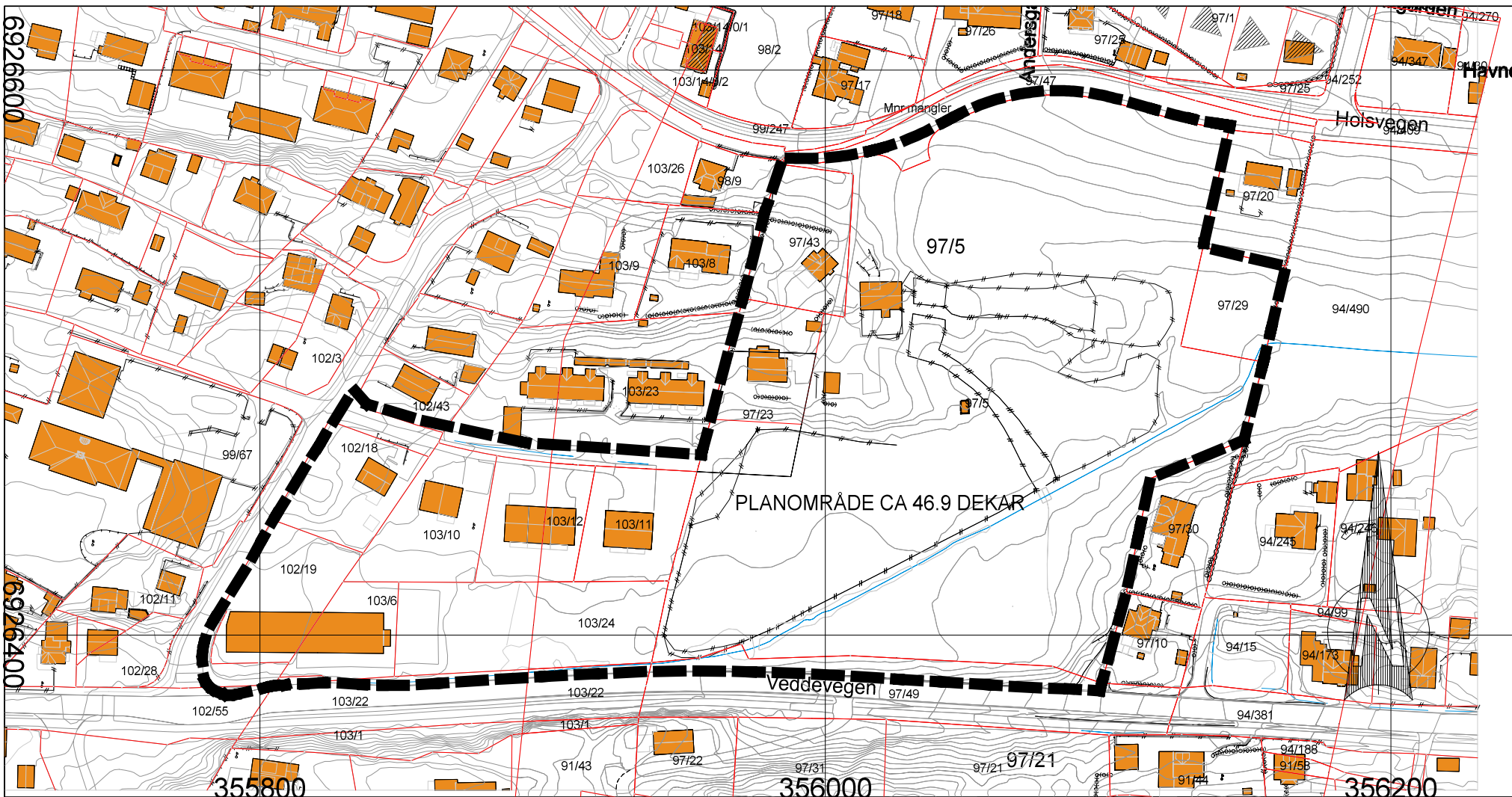
Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 20. mai 2021. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no og på kommunens webside www.sula.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 17.02.2023.

Med vennlig hilsen
proESS AS

Maria H. Skylstad

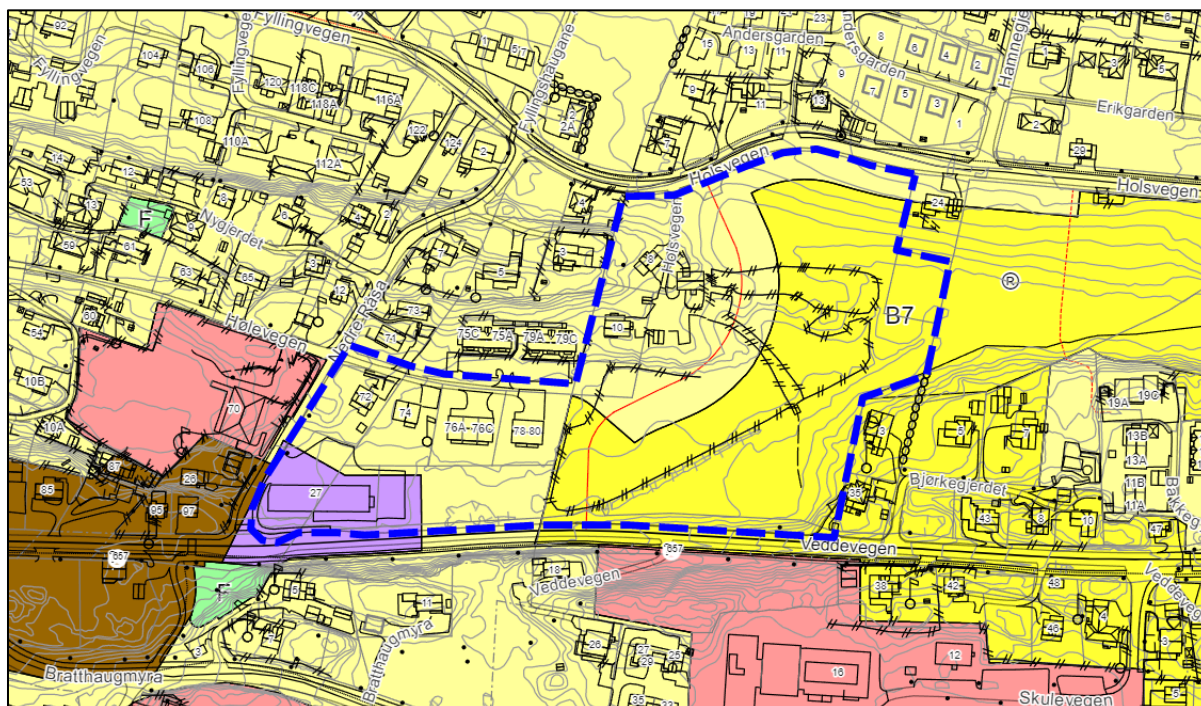
Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan
C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart
D: Referat oppstartsmøte



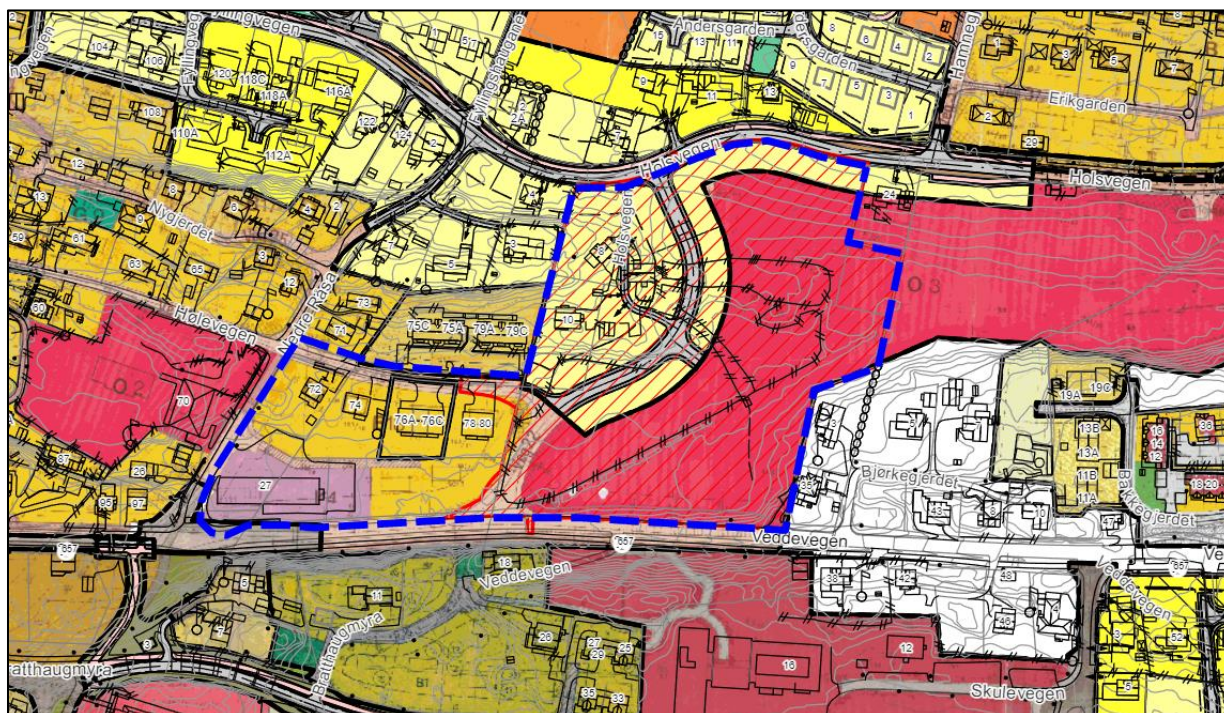
OPPSTARTSMELDING DETALJREGULERING KARLGARDEN - HAVNEGJERDET,
 LANGEVÅG, SULA KOMMUNE

PLANOMRÅDE - DETALJREGULERING

Dato 10/12/22	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk		Erstatning for:	Erstattet av:
EUREF89 - SONE 32			1:2000			
OPPSTARTSMELDING				910		
Henvisning:		Beregning:				



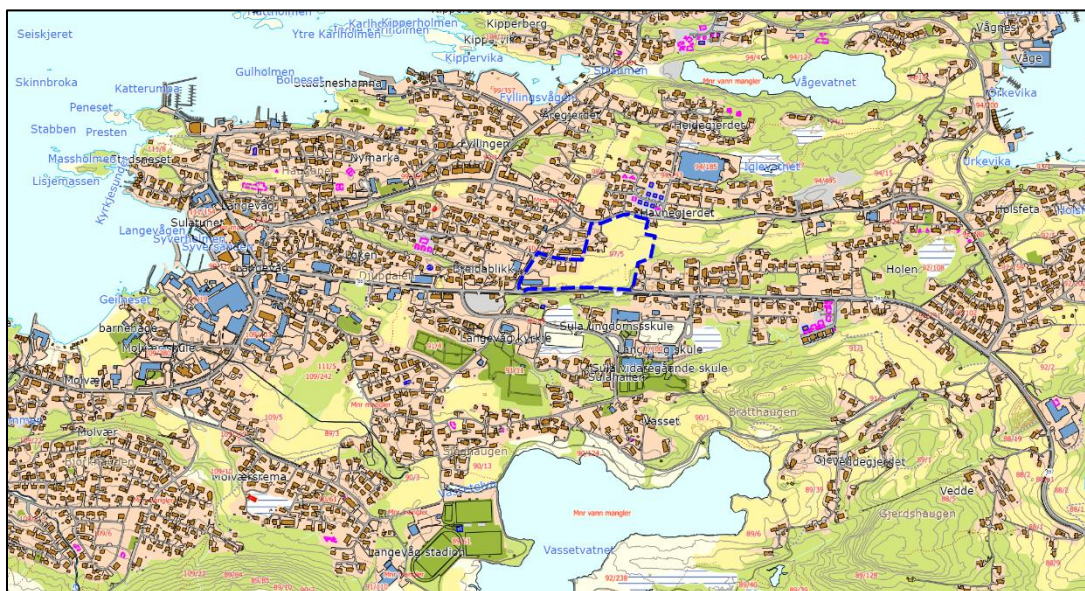
Figur 1 Planområdet er vist med blå stiplede linje i gjeldende kommuneplan.



Figur 2 Planområdet er vist med blå stiplede linje i gjeldende reguleringsplan.



Figur 1 Planområdet er vist med blå stiplet linje i ortofoto.



Figur 2 Planområdet er avmerket med blå stiplet linje i oversiktskart.



Mottakere ifølge liste

Vår ref.:
21/9459

Saksbeh.:
KVE

Ark.:
PLANID-
2021000921,
PLANNAVN-
Havnegjerdet,
PLANTYPE-35, K2-
L12, GBNR-97/5

Dykkar ref.:

Dato:
21.12.2022

Referat frå Oppstartmøtet 20.04.2021 Gnr. 97 bnr. 5 m.fl.
Reguleringsplan for Havnegjærde

Tiltakshaver	Skylstad maskin AS			Telefon:	95127976
Ansvarleg søker				Telefon:	
Plassering	Gnr: 97	Bnr: 5	Adresse:		
Prosjekt type	Reguleringsplan - endring				
Tiltaksklasse					
Plan framdrift	Byggestart:		Ferdigstillelse:		

Til stades:

For tiltakshavar	For Sula kommune	Andre
Maria skylstad ProESS AS	Terje Havnegjerde Karina Vestrheim	PBO
	Fritz Østrem Joakim Sletta Per ola Ravnå	PBD

Orientering gitt om:

Gjeldande regulering, vedtekter m.m.
Reguleringsplan for Holsvegen

K-035/12 Vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 vedtar Sula kommunestyre detaljreguleringsplan for del av Holsvegen – Fyllingvegen i Langevåg. Plankart dok.id.: 142659, planføresegner dok.id.: 142656, men med slik endring i plankartet: Snuplassen nord-vest i planen, på gnr 99 bnr 139 og gnr 99 bnr 176, vert tatt ut av planen.

Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

Via veg 22 og mot Holsvegen. Denne skal være offentleg veg med fortau. Bør følge regulert trasse. Plankonsulent informerte om at planutvalet gjorde vedtak om at en kunne arbeide vidare med forslag om endra vegtrase, og dette vedtaket er lagt til grunn i planarbeidet som er utført sidan første oppstartmelding i 2013. Det offentlege formålet i eksisterande plan var tiltenkt skule og er endra til bustadformål i gjeldande arealplan.

Byggegrenser vart diskutert.

~~Via veg 22 og mot Holsvegen. Denne skal være offentleg veg med fortau. Bør følge regulert trasse. Det offentlege formålet i eksisterande plan var tiltenkt skule og er endra til bustadformål i gjeldande arealplan.~~

~~Byggegrenser vart diskutert.~~

Vidare saksgang/opplysingar:

Planomriss – refrat frå oppstartsmøtet – Varsel om oppstart.

Tilbakemeldingar frå oppstart vert med i prosessen fram mot politisk behnadling og 1.gongs offentleg høyring og ettersyn.

Ein plass mellom 50 – max 60 nye bueinheiter innanfor planområdet del av gbnr. 97/5

PBD: Dagens kulvert vil gje problem og må utvidast til 1m. Bekken i planområdet er liten i dag, med med mange nye tette flater må ein ta høgde for meir nedbør på kort tid. Overflate vatn vil kunne auke kraftig. Men vann skal ikkje by på problem i form av at ledninger kan flyttast og leggest inn til ny veg osv.

Spørsmålet er open bekk eller kulvert? Dagens VA ledningar er klar for utskifting pga. dårlig kapasitet. Det nye feltet må også ha god sløkkekapasitet. Uansett kan ting leggest om i forhold til denne reguleringsplanen. Prosessen med planarbeidet vil vise mulige løysingar.

PBD må vurdere om det er gunstig å lukke «elva»/bekken, men med stor nok kulvert og sandfang kummer for vedlikehold. Uansett vurder ein det meste som løysbart. Fall? Pumpestasjon? Vurderingar vert gjort i løpet av prosessen. Kloakk ledninga vert liggande.

Vegen gjennom planområdet vert offentleg og må dimensjonerast etter Sula kommune sin vegnorm. Og ein må prøve å planlegge den kortaste vegen for fortauet. Slik at brukarane ikkje velger snarvegar for å korte ned gå- og sykkel turen. Kan verte eit problem med planfri kryssing av Fv657. Bør ein ta med nok areal i planomrisset for å vise mulig kryssing? Kryssing i plan og redusert fart kan verte vanskelig å få godkjent.

M.H. Skylstad: Det er tenkt ein stor kvartalleikeplass i og rundt den omtalte bekken.

Det vert 2 nærleikeplassar inntil kvartallslikeplassen. Ein har med seg Statsforvaltaren sine leikeplass råd (ca. 50 m frå utgangsdør til ein leikeplass). Bekken/Kulverten vert liggande gjennom kvartallelikeplassen. Kva er det beste? Lukka og med stor nok kulvert ev. open?

Ingen registrerte forekomster av fisk/ål i bekken.

Det er planlagt mellom 50 – max 60 nye bueinheiter innanfor planområdet gbnr. 97/5.

Skulekapasitet? Planprosessen vidare vil vise kva som er muleg.

Marin leire? Kan krav om geotekniker flyttast til byggefasa? Skal være utført eit borrehull like utenfor denne reg.plenen.

Det må støyskjermast mot Fv i form av ein jordvoll ev. glidekant med skjerm.

Ønsker også å justere ned byggegrensa, der det er mulig langs veg inne i feltet.

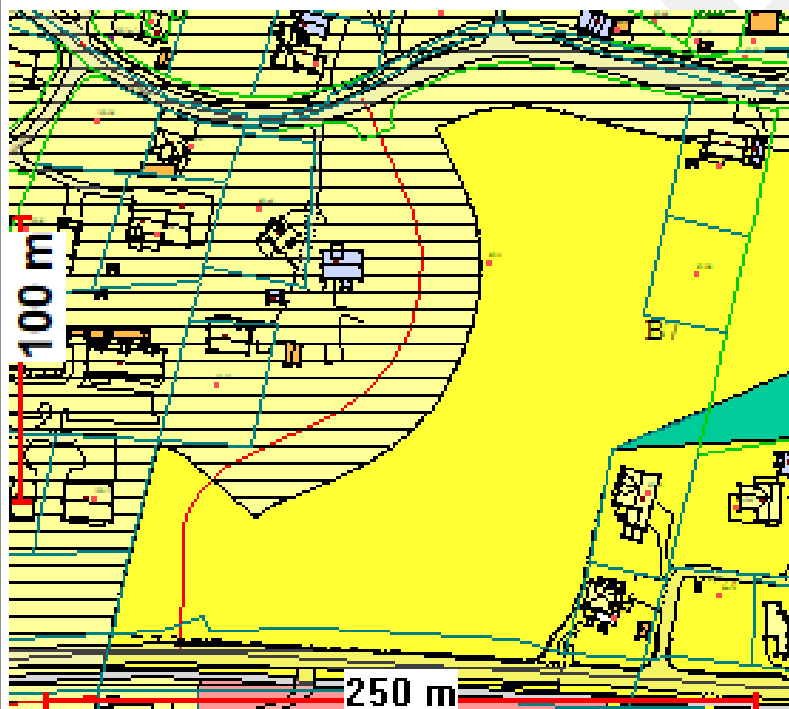
PBO: Ein bør ha med stort nok planomriss til å få med kryssing av FV 657. Det er ein enklare prosess å krympe eit planomriss enn å utvide det seinare i prosessen.

Veg-nemda har diskutert nord / Sør for gang- og sykkelveg til skulen.

Skulekapasitet vert vurdert av oppvekstutvalet og av kultur og oppvekst - v/kommunalsjef.

Støy, flom, leire må avklarast på plannivå.

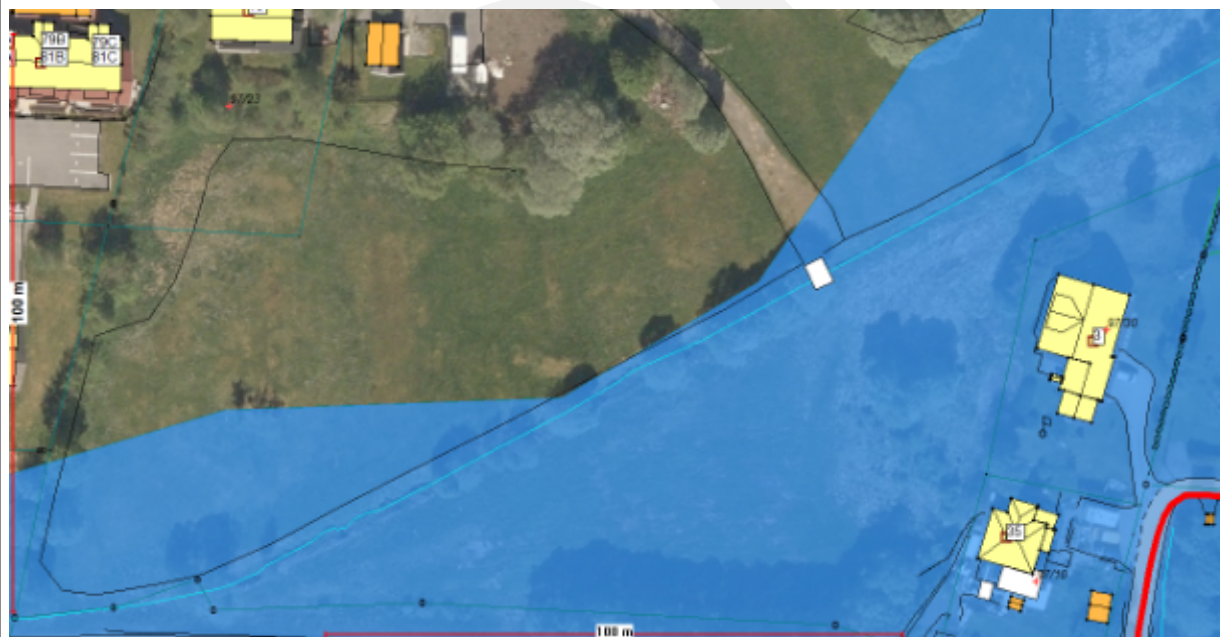
Vår vurdering er at planen fell-/ ikkje fell inn under krav om konsekvensutgreiing.



Arealet ligg som bustadformål i arealplanen, med krav om regulering.



Ortofoto som viser bekken sitt løp gjennom teigen.



Ortofoto med markering for marin leire

Diverse:

Dersom forslagsstillar eller interne møtedeltakarar har oppfatta andre signal i møtet må tilbakemelding om dette gjevast innan 2 veker frå mottak av referatet.

Ved alle henvendelsar om denne saka: Oppgi saksnr.21/921.

Planid: 2021000921.

Om e-post vert brukt skal den sendast til: post@sula.kommune.no

Det er forslagsstillar sitt ansvar å følgje med på i kva møte saka vert tatt opp til behandling

Førehandskonferansen er meint som gjensidig orientering og gir ikkje søkar rettar i den vidare sakshandsaminga.

Referat frå oppstartmøte skal leggjast ved varsel om planoppstart.

Siktemålet med oppstartsmøtet er å etablere ein felles forståelse mellom forslagsstillar og kommunen om forutsetningane for det vidare planarbeidet. Begge parter er ansvarleg for at det vert ein ryddig dialog. Dagsorden og gjennomføring av møtet må vurderast i lys av prosjektet sin karakter og kompleksitet.

Vidare framdrift: Følgjande framdrift vart avtalt: Dersom forslagsstillar ønskjer fleire møter med kommunen før planen vert fremma, må det gå fram i oversendingsbrevet at planutkastet er midlertidig og at ein ønskjer det ytterlegare bearbeida før planen vert tatt opp til formell behandling.

Med helsing

Karina Vestrheim
Saksbehandlar, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato	Tittel
21.04.2021	HAVNEGJÆRDE PLANINITIATIV
20.04.2021	Føresegner til arealplanen
20.04.2021	Fylkesmannen sine leikeplassråd (L)(742839)-
20.04.2021	SULA KOMMUNE mal adr. liste 2021 21.01.21 pdf
21.04.2021	Mal for fast innhold i referat Oppstart av planarbeid- 21.04.2021
21.12.2022	Planomriss

Kopi til:
Maria Havnegjerde