

Planbeskrivelse

Planbeskrivelse for regulering til boligområde på eiendommene gnr99 bnr33-70-372-373-375 og 376, ved Fyllingen Slipp, i Sula kommune.

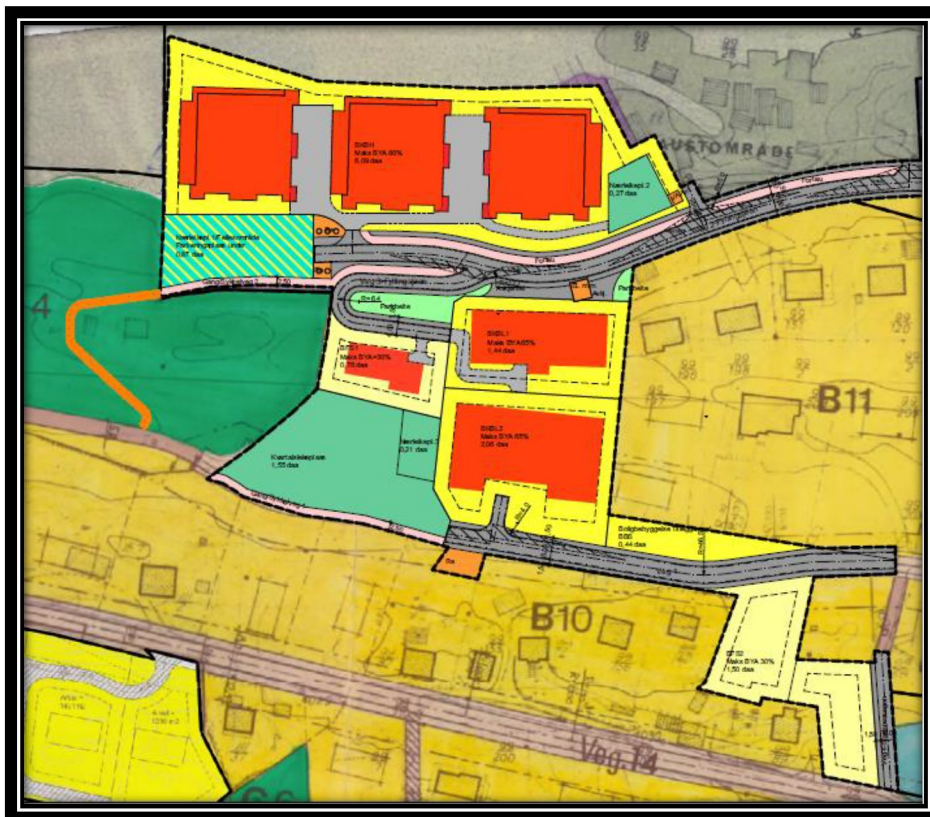
Detaljregulering i henhold til Plan og bygningslovens § 12-3.



Oversiktsbilde som viser reguleringsområdet i senter av bildet, sett fra nord.

Innhold

• Illustrasjonsplan på eksisterende reguleringsplan	Side 2
• Orientering om Formålet med reguleringsarbeidet	Side 3
• Utsnitt av reguleringsområdet på gjeldende kommuneplan	Side 3
• Utsnitt av reguleringsområdet på gjeldende kommuneplan	Side 3
• Utsnitt av reguleringsområdet på gjeldende reguleringsplan	Side 4
• Planstatus	Side 4
• Utsnitt av Planområdet, for den nye planen	Side 4
• Historikk	Side 5
• Planprosessen – Oppstartsmøte – Varsling	Side 5
• Mottatt merknader og innspill til planarbeidet fra private	Side 5-6
• Mottatt merknader og innspill til planarbeidet fra offentlige	Side 7-8
• ROS Analyse – Merknader analyse	Side 9-10
• Planens virkning på området	Side 10-11
• Arealformålene i planforslaget	Side 12-13
• Arealoversikt	Side 14
• Reguleringsbestemmelser	Side 14-18
• Vedlegg: Diverse tegninger	Side 19-23



Illustrasjonsplan
av ny plan, på
eksisterende
reguleringsplan

Hovedformålet med reguleringsarbeidet

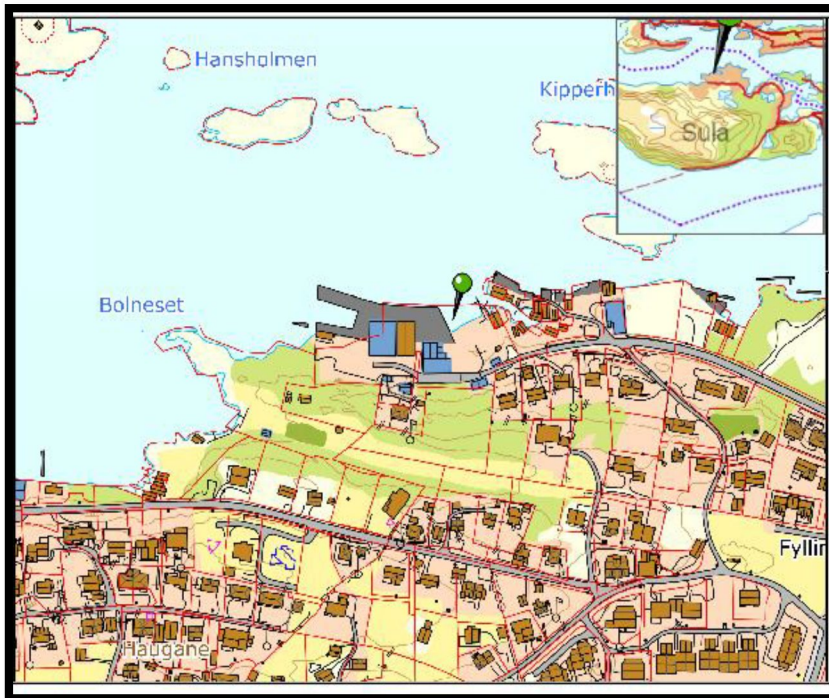
Hensikten med reguleringsplanen er å detaljregulere eiendommen 99/33-70-372-373-375 og 376 til boligområde, herunder:

BKBH til område for høgblokker.

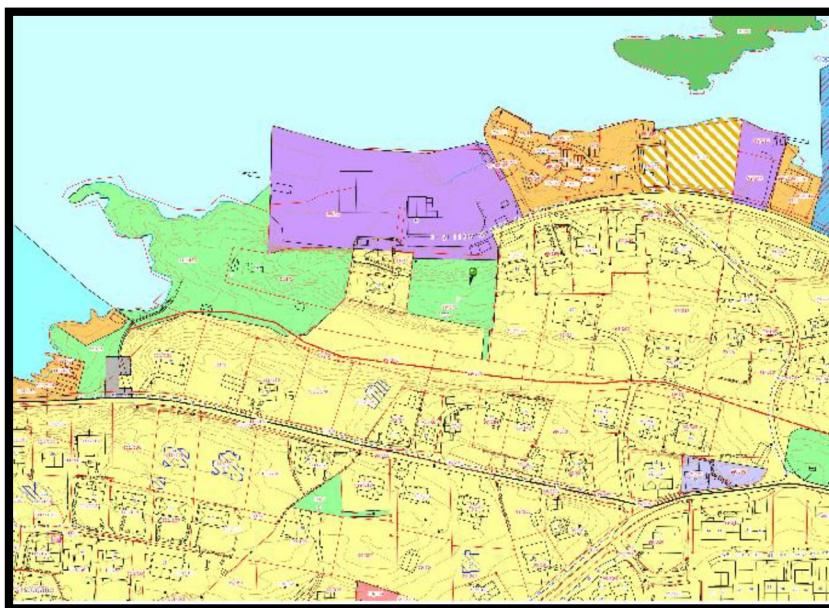
BKBL1 til område for lavblokk. BKBL2 til område for terrasseblokk.

BFS1 og BFS2 til område for eneboliger.

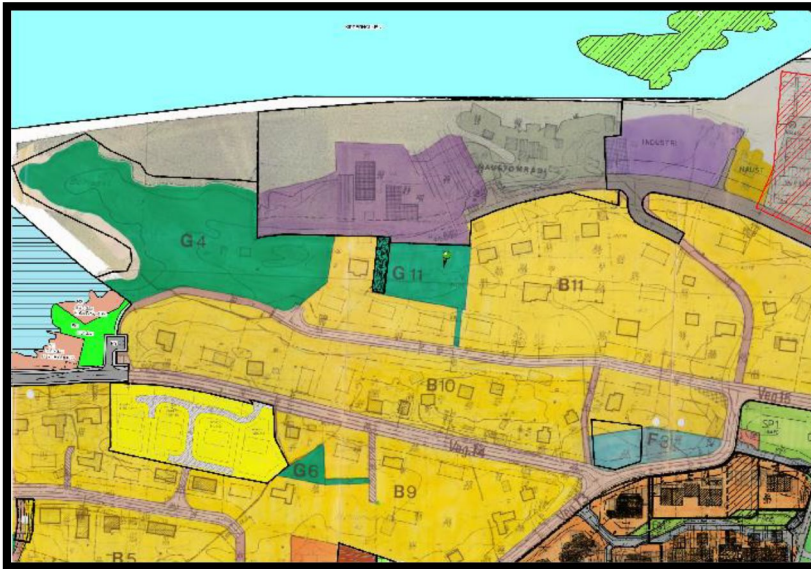
BFS3 til tilleggsareal for eksisterende boligområde.



Oversiktsbilde på eiendomskartet over reguleringsområdet med arealene omkring.



Oversiktsbilde av området og arealene omkring på eksisterende kommuneplan



Oversiktsbilde av området og arealene omkring på eksisterende reguleringsplan, der industriområdet er i planen: «Reg. endring for Åregjerdevågen». (1975). Boligareal er i reg.plan Langevåg Nord 1 (1982).

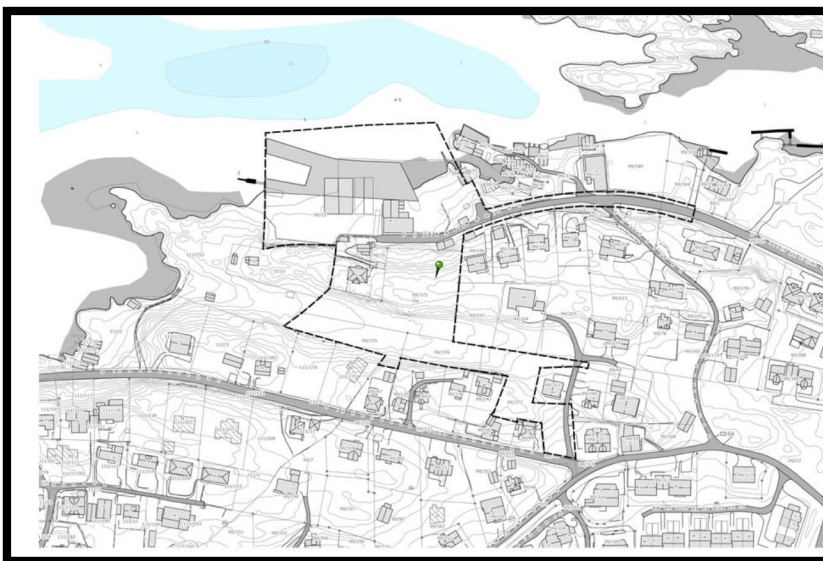
Planstatus:

Fyllingen AS eier industriområdet i planen «Reguleringsendring i Åregjerdevågen».

Plan-id. 3.02.

Resten av eiendommen ligger i «Langevåg Nord 1». Plan-id. 3.01.

Sistnevnte del av eiendommen er i det vesentligste boligområdet og et friområde. Friområdet er og har vært buffersone mellom industriområdet og boligområdet, og består av en haug som er gjengrodd av skog.



Utsnitt av Planområdet, for den nye planen for Fyllingen Slipp.

Historikk:

Fyllingen Slipp AS har i noen år forsøkt å få utvidet industriområdet sitt gjennom ny regulering, uten å ha lykket. Konflikten mellom boligområde og industriområde har vært den vesentlige grunnen til det. Etter hvert har båtene som har vært kundegrunnlaget for bedriften blitt større og større. Bedriften måtte derfor utvide om de skulle møte de nye utfordringene og kravene. Skulle virksomheten fortsette måtte de gjøre vesentlige utvidelser slik at bedriften var tilpasset kundene sine behov. Pga. det konfliktfylte med nabolaget gav en opp dette. Det har også blitt gjort forsøk på å selge industriområdet til andre som eventuelt ville prøve seg, men interessen for området til industrivirksomhet har ikke vært til stede.

Ettersom nærområdet i sør, øst og vest er boliger og friområde, innså eierne i 2017 at industriområdet ikke lenger var formålstjenlig. De bestemte seg derfor om at de ville få området omregulert til område for boliger og tilhørende formål.

Etter en modningsprosess legger vi derfor i etterfølgende lagt fram hvordan vi ønsker å utnytte området.

Planprosessen:

Nedenfor gjengis rekkefølgen i planprosessen i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet.

Møte med:

Først møte med Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Thomas Aurdal og Anne Melbø, den 26.04.2017., der vi bl.a. gjennomgikk forurensningsrapport/slutt rapport av 15. april 2016, fra Multiconsult AS og dokumentasjonene på oppryddingen som er gjort.

Oppstartsmøte:

Det ble det holdt oppstartsmøte med kommunen den 22.05.2017. Hensikten med møtet var å gjennomgå forutsetningene for detaljreguleringen av området.

Det ble avklart enighet i møtet at der ikke var behov for at planområdet må konsekvens utredes.

Varsling:

- Saka har vært varslet med annonse i Sulaposten.
- Offentlige instanser har blitt varslet med brev/epost.
- Naboer har blitt varslet med brev.

Mottatte merknader fra private, 5 stk.:

Tonny Rokstad, eier av 99/197 og 204.:

Rokstad er opptatt av veiføringene og utformingene, at det blir etablert gangforbindelse til Bolvika, at byggegrensene mot sjø vil bli som vist i kommuneplanen, og friområdet langs åskammen vestover ikke blir redusert, men vil komme i tillegg til det allerede etablerte friområde Bolvika.

Vår kommentar:

1. Når det gjelder Veg1, utover dalen, har vi etter samråd med kommunen valgt å stoppe reguleringsområdet i øst slik vi har gjort, da den videre veiføringen likevel ligger i eksisterende reguleringsplan, Langevåg Nord 1.
2. Når det gjelder gangforbindelse mellom Bolvika via åsryggen til Åregjerdvågen, er dette ivarettatt i planen.

3. Leikearealene er ivaretatt via tre nærleikeplasser og kvartalsleikeplassen i forlengelsen av friområdet Bolvika.

Tor Raymond Eriksen, eier av 99/198.:

Eriksen er også opptatt av at det blir etablert tilkomstveier tilpasset antall boenheter, og at veien Fyllingsjøen blir etablert med fortau.

Så har han noen synspunkt på hvilken type bebyggelse som passer hvor, og hva høyden på disse skal være. Videre er også han opptatt av at det etableres leikeplasser og gangstier som øker kvaliteten i området, og i tilknytning til friområde Bolvika.

Vår kommentar:

1. Veg 2, vegen Fyllingsjøen, vil bli regulert med standard i forhold til ny bebyggelse, og får dermed sammenhengende fortau til der den treffer Våagnesvegen.
2. Når det gjelder bebyggelsen har vi nede på selve verftsområdet lagt opp til høgblokker, med inntil 5 etasjer, der første etasje er forutsatt å være parkeringsetasje og boder. Disse vil bli høyere enn de eksisterende bygningen som er der i dag. De vil derfor redusere utsikten til Eriksen sin eiendom litt mot nordvest, men ikke dramatisk. Men kranene som er på kaiområdet blir borte, og det forbedrer nåsituasjonen noe. Samtidig viser vi til hvordan forholdene i området er i dag. Eneboligbebyggelsen på åsryggen på østsiden av selve reguleringsområdet har friområdet på vestsiden av seg. Friområdet er i dag er buffersone mellom boliger og industriområdet. Friområdet er gjengrodd med tettvekst skog. Når vi nå bytter ut og flytter friområdet ved å legge kvartalsleikeplass på arealet i tilknytning til og forlengelsen av friområdet Bolvika, så legger vi med dette til rette for bedre utsikt mot vest. Terrenget her forutsettes senket slik at toppen av bebyggelsen blir liggende lavere enn den etablerte bebyggelsen i dag. Eneboligen på vestsiden av skogen/friområdet forutsetter vi skal rives. Samtidig senker vi terrenget noe og legger til rette for en lavere enebolig der.

Bolvika Vel:

Velforeningen er opptatt av at det etableres en buffer mellom Bolvika og bebyggelsen innover dalen. Velforeningen har også ønsker omkring type boliger det blir lagt opp til.

I tillegg er det ønske om at en eventuell vei ut gjennom dalen stopper der bebyggelsen slutter, og ikke går gjennom Bolvika.

Vår kommentar:

1. Ønsket om en buffersone vil bli imøtekommet ved at vi har lagt kvartalsleikeplassen i enden av friområdet Bolvika.
2. Innsigelsen mot kjøreveg gjennom Bolvika er også blitt tatt hensyn til ved at veg 1 stopper ved enden av bebyggelsen.

Jan-Tore Holen, eier av 99/371 og 127:

Han er opptatt av at eventuelle inngrep på eiendommene han eier ikke blir slik at det hindrer tilkomsten til eksisterende naust som eier.

Vi kan ikke se at planarbeider vil gjøre slike inngrep, og ønsket sees derfor på som imøtekommet.

Erling Fylling, eier av 99/56 og 96.:

Det han mest berør er hans eventuelle eiendomsforhold til 99/96.

Slik vi ser det er dette privatrettslige forhold, men de aktuelle eiendommene ligger uansett utenfor området den nye planen omfatter.

Mottatte merknader fra offentlige, 3 stk.:*Kystverket:*

Kystverket ser ikke at noe innenfor det foreslåtte reguleringsområdet vil påvirke påvirke statlige anlegg og installasjoner, eller påvirke ansvars- og influensområdet til Kystverket i særlig grad, og har derfor ingen kommentar til avgrensningen av planområdet.

Kystverket foreslår på generelt grunnlag at vi benytter Kystinfo, kystverkets planleggingsverktøy og karttjeneste i planarbeidet.

Statens vegvesen – Møre og Romsdal fylkeskommune:

Derfra bes det om at det legges til rette for trafikksikre løsninger, herunder tilrettelagte løsninger for gående og syklende, samt trygg skolevei.

Vår kommentar: Merknadene tas til etterretning og tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområde følgende merknade som er limt inn nedenfo;;

Generelt

Det er varsla oppstart av detaljreguleringsplan for Fyllingen Slip AS (nedlagt) og områder sør for slippen. Arealene er planlagt nytta til blokkbusetnad og konsentrert småhusbusetnad samt infrastruktur.

Kommuneplanen sin arealdel syner næring på området for Fyllingen Slip samt friområde og bustad for resten av planområdet. Kommuneplanen samsvarar i stor grad med gjeldande reguleringsplanar, med unntak av næringsområdet som er noko utvida i kommuneplanen.

Det er positivt at referat frå oppstartsmøte med Sula kommune ligg ved varsel om oppstart då dette er med på å opplyse saka.

Natur- og miljøvern

Det ligg føre ei registrering på ærfugl i området frå 2011. Ærfugl er knytt til grunne sjøområde med holmar og skjær, og vil ikkje bli vesentleg påverka av det som måtte skje innanfor dette planområdet.

Friluftsliv

Planområdet vert nabo til det statleg sikra friluftsområdet Bolvika med ID:FS00000276. Bolvika er kategorisert som svært viktig og er mykje nytta. Det er ein føresetnad at planarbeidet tek omsyn til verdiane i det statleg sikra friluftsområdet.

Kommunane skal i arbeidet med reguleringsplanar i strandsona ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved utvikling av bustader og andre føremål rår vi til at det vert lagt til rette for almen tilgjenge langs heile sjøkanten, og at ein søker å legge til rette for samanheng mot det sikra friluftsområdet og med andre turveggar i nærområda. Overgangen mellom sjø og land er sårbar, og bør utformast med fokus på estetisk og funksjonell kvalitet. Krav til utforming bør difor fastsettest i føresegnene.

Forureining

Det vart registrert forureina massar på Fyllingen Slipp i 2014 samband med nasjonal kartlegging av prioriterte verft. Massane er no fjerna og deponert i samsvar med Fylkesmannens pålegg om tiltak (godkjent av Fylkesmannen jf. brev av 21.04.2016). I 2014-registreringa vart det berre teke prøver i to punkt på land med bakgrunn i vurdering av risikobildet knytt til eksisterande aktivitet og overvekt av harde flater utan avrenning. Verftsverksemda ved Fyllingen Slipp starta allereie i 1920. Det vil difor truleg kunne finnast forureining i grunnen. Med ny aktivitet vil det vere naudsynt med nye vurderingar.

Frå Forureiningsforskrifta kap. 2: «Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal som minimum avklare om normverdier, jf. vedlegg 1 til dette kapitlet, er overskredet».

Fylkesmannen gjer merksam på at kommunen vert myndigheit i denne saka.

Samfunnstryggleik

Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova §4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Vi minner om at tiltak må oppfylle krava til tryggleik mot stormflo i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. For å vite kva som er tilstrekkeleg trygt viser vi til DSB (2016) sin rettleiar «Havnivåstigning og stormflo». Utrekningsmetoden i rettleiaren tek ikkje høgde for vind- og bølgepåslag. Det må derfor gjerast ei lokal vurdering av dette.

Det er markert aktsemd for radon for delar av planområdet.

Barn og unge

Fylkesmannen føreset at barn og unge sine interesser blir tatt vare på jf. §1-1 i plan- og bygningsloven og «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen». Temarettleiaren T-1513 og rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging*, gir rammer for planarbeid på dette området. Nærleikeplass skal avsettast i alle område kor det blir etablert 5 eller fleire bueiningar. Områdeleikeplass skal avsettast i område kor det vert etablert 20 eller fleire bueiningar. I planomtalen skal ein gjere greie for verknadene planen vil få for barn og unge, samt gi ei oversikt over eventuelle leikeareal som finnest elles i området. Vi gjer merksam på at eigna areal til leik må vere sikra i plankart og føresegner og gitt funksjons- og rekkefølgekrav.

Døme på slike føresegner er:

- Leikeareal skal vere opparbeidd innan første bustad kan takast i bruk
- Nærleikeplass skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat

Delar av planområdet er markert som grønstruktur i kommuneplanen. Det skal gjerast ei konkret vurdering av funksjon og verdiar i dette område i samband med planarbeidet. Dersom friområde som er i bruk til eller er eigna for leik vert omdisponert, skal det skaffast fullverdig erstatning jf. kap.1 pkt. 5 d i rundskriv T-2/08.

Trafikksikkerheit og eventuelle tiltak knytt til trygg skuleveg skal vurderast i planarbeidet.

KONKLUSJON:

Vi viser til våre merknader og ber om at dei blir tatt omsyn til i planarbeidet

Vår kommentar: Merknadene tas til etterretning og blir vurdert i det videre planarbeidet.

ROS Analyse:

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova ; Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 02.01.2013

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	x	
	b	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?		Se merkn.1
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	x	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?	x	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	x	
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?		Se merkn.1
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	x	
	i	Anna (spesifiser)?	x	
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	x	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		Se merkn.2
	c	Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?	x	
	d	Anna (spesifiser)?		
Verksemdsr isiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	x	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemder utgjere risiko?	x	
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x	
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?	x	
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	x	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?	x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	x	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?	x	

	b	Er det spesiell klatrefare i høggspennmaster?	x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstrykgleiken i området?	x	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	x	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjøre ein risiko for vassforsyninga?	x	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	x x x x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	x	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	x	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	x	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	x	
	d	Anna (spesifiser)?	x	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	x	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	x	

Sjekklista er gjennomgått den 17/08 -20 av *sign: Byggconsult AS*

Flodbølger etter skred frå Åkneset og håndtering av havnivåstigning og stormflo.

Det er området BKBH som ligger i utsatt til i området. Disse bygningene får laveste golv satt til kote2,65. Første etasjer skal ikke ha boligareal, men inngang, parkeringsareal og bodareal. Terrenget/ topp kai dekke ligger i dag på ca. kote1,80

Merknad 2:

I sørvest på verftsområdet, mot friområdet, er der en litt høy fjellskrent. I dette området etableres et parkeringsanlegg under, og nærleikeplass og fellesareal over dette. Dette skal sikres med gjerde.

Planens virkninger på området.

På kommuneplanens arealdisponering. Det er ikke i samsvar med arealdelen i kommuneplanen, som er Industriformål.

På nabobebyggelsen og nærområdet.

Som nevnt under avsnittet Historikk, har det lenge vært konflikt mellom industriområdet og boligområdene omkring. I forbindelse med at Fyllingen Slipp ønsket å utvide industriområde ble interessene fra nabolaget godt synlige.

Støy.

Med boligområdet vil støy- og støvplagene fra industrien forsvinne. Det som skapte konflikt forholdene er med denne planen borte.

Forholdene for barn og unge.

Barn og unge sine interesser som er knytt til planområdet er vurdert til å gjelde godt med leikeareal og trygge kommunikasjonsveier. Der er krav om at leikearealene skal etableres før det gis brukstillatelser til boliger. Planen legger til rette for dette.

Teknisk infrastruktur.

Den tekniske infrastrukturen innenfor området selv, og kommunikasjonsveiene mot nær og fjernområdene, vil bli sterkt forbedret.

Planen vil såleis få en svært positiv virkning mot nabobebyggelsen og nærområdet.

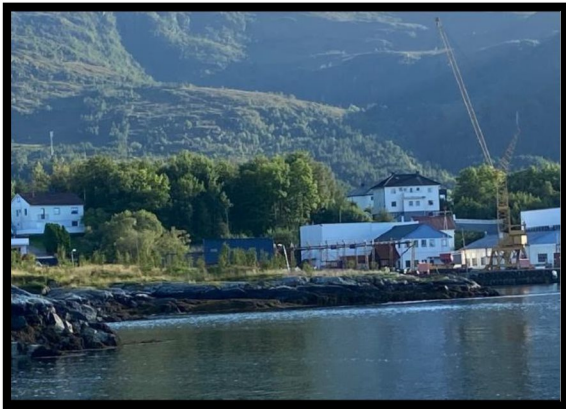
Parkering.

Planen legger til rette for at all bilparkering, også gjesteparkering, skal kunne skje uten overflateparkering. Dvs. at parkeringen skjer i garasjeanlegg.

På det statlig sikra friområdet Bolvika.

Vi har erstattet friområdet G11 i eksisterende plan, med nærleikeplass og kvartalsleikeplass, og lagt dette inntil friområdet Bolvika. G11 er en buffersone mellom Fyllingen Slipp boligområdet, på øst og sørsiden av industriområdet. Området består i dag av en nærmest utilgjengelig gjengrodd skog, og med bratte usikrede skrenter ned på sør- og nordsiden. Området er derfor som naturlig er lite brukt.

Når vi som erstatning for denne legger Nær- og Kvartalsleikeplassen i tilknytning til friområdet Bolvika, vil det få en positiv virkning på hele nærområdet og Bolvika.



Bilde av skogen på friområdet G11, fra nordøst



Bilde av skogen på friområdet G11, fra nord

Vurdering etter naturmangfoldloven.

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, ved forvaltning av fast eiendom.

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.

Det er i denne saken ikke kjente verneinteresser innenfor naturmangfoldet.

Der er 3 stk. sefrak registreringer på eiendommen 111/1, men disse ligger utenfor planområdet.

Arealformålene i planforslaget.

Bebyggelse og anlegg:

BKBH, Høgblokker; På selve verftsområdet er det satt av areal til 3 stk. boligblokker, hver på 5 etasjer, der førsteetasjen skal være parkeringsareal, inngang og bodarealer.

BKBL1, Lavblokk: Dette arealet er satt av til lavblokk på til sammen 4 etasjer. Første etasjen er forutsatt å ligge en etasje under planert terreng på tomta, og skal benyttes til inngang og parkeringsareal. Terrenget på øst, sør og vestsiden av tomta er beregnet å ligge på ca. kote10,5. Tilkomst fra Veg 2, Fyllingsjøen.

BKBL2, Terrasseblokk/Lavblokk: Dette arealet er satt av til terrasseblokk/lavblokk med inntil 4 etasjer. Tilkomsten skal være fra Veg 1, og første etasjen i sin helhet skal benyttes til parkering og tilkomst. All parkering skal være under tak. Terrenget mot på inngangssiden, mot sør, og garasjenivå vil ligge på ca. kote8,5. Terrenget på øst og vestsiden vil bli lagt med en naturlig stigning etter etasjene, og på nordsiden vil terrenget bli planert på ca. kote13,5.

BFS1, Frittliggende småhusbebyggelse: Huset på tomta forutsettes skal rives og erstattes med ny tidsmessig bolig. Terrenget senkes til ca. kote12,5.

BFS2, Frittliggende småhusbebyggelse: To tomter med avkjørsel til henholdsvis Veg 1 og Stadsnesvegen.

BBS, Boligbebyggelse/Tilleggsareal: Arealet er beregnet sammenslått tilliggende eiendommer. De får da få avkjørsel til Veg 1.

Dobbeltformål, Nærleikeplass1/Fellesområde og Parkeringsareal under;

Parkeringsarealet er i første etasje og er ment å dekke gjesteparkeringen for BKBH og BKBL1.

Nærleikeplassen på taket av parkeringsarealet er forholdsvis stort, og vil derfor også egne seg godt til å kombinere med felles uteareal til beboerne, som dermed har god oversikt over barnas lek.

Nærleikeplass2.

Vi har valgt å legge inn en ekstra nærleikeplass slik at det er mulighet for flere leke aktiviteter i området.

Nærleikeplass3.

Denne er beregnet å være lekeområde for *BKBL2*.

Kvartalslekeplass.

Denne er lagt i tilknytning til/forlengelse av friområdet Bolvika.

Dette vil i praksis være en betydelig utvidelse av dette friområdet, og gi mulighet til at flere typer aktiviteter kan utføres samtidig.

Arealet er byttet mot grøntområdet G11 i reguleringsplanen for Langevåg Nord 1. Den hadde som funksjon å være buffersone mellom Industri- og Boligområde. G11 framstår i dag som et gjengrodd område, bestående av høyvokst skog med krattskog imellom, og der sørsiden er en bratt og usikret fjellskrent. Det egner seg i dag dårlig til friluftaktivitet og lek.

VA-Vann og Avløpsanlegg.

Dette er pumpestasjon for bebyggelsen på den nordre delen av bebyggelsen.

El.- Transformator.

Denne transformatoren ligger der i dag, og vil kunne benyttes med tilsvarende plassering videre.

Re-Renovasjon.

Dette er alternative plasser til plassering av felles bossoppsamling.

Samferdsel og teknisk infrastruktur:*Veg 1.*

Denne er offentlig kjøreveg for denne sørlige delen av planen. Den er stoppet der vegen samsvarer med Veg 16 i reguleringsplanen for Langevåg Nord 1. Vegen er vist med *Annen veggrunn-teknisk anlegg* på begge sider.

Mot vest, der vegen slutter, går den over i:

Gang/Sykkelsti, langs sørsiden av kvartalsleikeplassen til den treffer sykkelstien gjennom Bolvika.

Veg 2, Fyllingsjøen.

Denne er også offentlig kjøreveg, med fortau. Vegen er legges om og utvides fra der den allerede er utvidet lengre øst. Vegen er ment å være hovedtilkomst for bebyggelsen som er tilknyttet i dag, og i tillegg ny bebyggelse som ikke naturlig knyttes til Veg 1.

Mot vest, der vegen slutter, går den over i:

Gang/Sykkelsti, langs sørsiden av Nærleikeplass 1/Fellesområdet, til den treffer råsa gjennom friområdet Bolvika.

Grønstruktur:*Parkbelte.*

Der er satt av to små parkbelter.

Hensynsoner:*Frisiktsoner.*

I områder inntil kryss og snuplasser er der avsatt frisiktsoner med restriksjoner for å oppnå god trafiksikkerhet.

Arealoversikt.

Bebyggelse og anlegg (§12 - 5, nr.1)	Areal m2	
Areal for Høgblokker - BKBH	6085,77	
Areal for Lavblokker - BKBL1	1438,89	
Areal for Lavblokker - BKBL2	2055,99	
Frittliggende småhusbebyggelse - BFS1	764,74	
Frittliggende småhusbebyggelse - BFS2	1499,88	
Tilleggsareal - BFS3	435,87	
Nærleikeplass 1/Fellesområde-Parkering under	845,44	
Nærleikeplass 2	269,47	
Nærleikeplass 3	209,78	
Kvartalsleikeplass	1553,46	
VA- Vann- og avløpsanl.	12,16	
EL - Trafo	30,36	
Re-Renovasjonsareal	161,74	
Sum areal kategori	15363,55	
Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12 - 5, nr.2)	Areal m2	
Annen veggrunn-teknisk anlegg	1282,08	
Vegareal	2784,54	
Fortau	568,87	
Gang/Sykkelsti	400,53	
Sum areal kategori	5036,02	
Grønstruktur (§12 - 5, nr.3)	Areal m2	
Parkbelte	268,54	
Sum areal kategori	268,54	
Totalt areal som inngår i planen	20668,11	

Reguleringsbestemmelser for ny detaljregulering for området Fyllingen Slipp.

§1 – Generelt

1.1.Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen, (plankartet og bestemmelsene), fastsetter.

1.2. Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Sulakommune.

1.3. Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen. Unntak fra denne

planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§2 – Reguleringsformål

Innenfor planens begrensningsslinjer er det regulert areal til følgende formål

2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL§ 12-5, nr.1)

- BKBH - Høgblokker
- BKBL1 -Lavblokk
- BKBL2 -Lavblokk/Terrassblokk
- BFS -Frittliggende Småhusbebyggelse
- Nærleikeplasser
- Dobbeltformål: Nærleikeplass/Fellesområde over - Parkering under
- Kvartalsleikeplass
- VA – Vann- og avløpsanlegg
- EL- Elektro/Transformator
- Re – Renovasjon/Plassering av Bossdunker

2.3. Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL§ 12-5, nr.2)

- Veier
- Fortau
- Gang- og sykkelveier
- Annen veigrunn-teknisk anlegg

2.4. Grønnstruktur (PBL§ 12-5, nr.3)

- Parkbelter

2.5. Hensynsoner (PBL§ 12-6)

- Frisiktsone

§3 – Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

- Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerede byggegrenser. Tillatt bebygd areal, (BYA), defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent

av tomtens nettoareal. Gesims- og mønehøyden beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3.2. Bygningers form og fasade.

- Bygningene skal ha en tiltalende utforming som tar hensyn til omgivelsene, slik at området gir et tilpasset helhetsinntrykk mht. størrelser, takformer, materialer og farger.

3.3. Byggegrenser.

- Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet. Byggegrense mot vei har avstand 4,0 meter fra regulert asfaltkant. Det samme gjelder fra gang- og sykkelveier.

- Det kan likevel oppføres garasjer mot vei utenfor byggegrensene forutsatt at garasjen ligger parallelt med veien i en avstand minimum 2,0 meter fra regulert vei-/fortauskant, og at garasjen ikke ligger i hensynssone.

3.4. Høyde terreng, gjerde m.m. mot veier og grøntarealer

- Terreng, gjerde og hekker eller annen beplantning i formålsgrensene langs offentlige og felles veier skal ikke være høyere enn 1,1 m over veinivået, og 0,5 m ved kryss, avkjørsler og frisisiktsoner.

3.5. Kommunaltekniske anlegg

- Innenfor offentlige områder for vegformål kan det oppføres andre tekniske innretninger og VA-anlegg, hvor dette er nødvendig.

3.6. Drenering og tilgang til kommunaltekniske anlegg

- Innenfor tomten må utbyggeren sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Overflatevann skal føres vekk fra tomten, og det skal legges til rette for at vannet skal kunne sige ned i grunnen på en kontrollert måte.

3.7. Kommunale normer og utbyggingsavtale

- Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Sula kommune. Det skal inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstillelse.

§4 – Bebyggelse og anlegg, (PBL§ 12-5, nr.1)**4.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 og BFS2**

Område for frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt BYA=30% pr. tomteenhet. Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt, og minst den ene skal være overbygd.

4.2. Boligbebyggelse Tilleggsareal, BBS

Område for frittliggende småhusbebyggelse.

Arealet er ment som og lagt til rette for å være tilleggsareal for arealet so ligger inntil på nordsiden. Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

4.3 Område for Høgblokker, BKBH

Området er avsatt til høgblokker. Maks BYA= 80%. 1ste etasje skal være inngangsplan med boder og parkeringsareal. Laveste golv skal ligge på minimum kote2,65. Maksimal gesims og eller mønehøgde er kote18,5.

Det skal være avsatt plass til minimum 1,5 overbygde parkeringsplasser pr. boenhet for området, men deler av plassene kan legges til Parkeringsarealet som ligger under Nærleikeplass/Fellesområde.

Før det settes i gang bygging på dette området skal det undersøkes om der kan være mer forurensning i grunnen, og deretter gjøre eventuelle nødvendige tiltak, som f.eks. forsegle mot grunnen, før byggingen starter.

4.4 Område for Lavblokker, BKBL1

Området er avsatt til lavblokk. Maks BYA= 65%. 1ste etasje skal være inngangsplan med boder og parkeringsareal. 1ste etasje i sin helhet blir liggende nedgravd, og gjennomsnittlig planert terreng rundt etasjen skal ligge fra kote10,0 til 10,5. Maksimal gesims og eller mønehøgde er kote21.

Det skal være avsatt plass til minimum 1,5 overbygde parkeringsplasser pr. boenhet for området, men deler av plassene kan legges til Parkeringsarealet som ligger under Nærleikeplass/Fellesområde.

4.5 Område for Lavblokker, BKBL2

Området er avsatt til terrasseblokk. Maks BYA= 65%. 1ste etasje skal være inngangsplan med boder og parkeringsareal. Maksimal gesims og eller mønehøgde er kote21,5. Det skal være avsatt plass til minimum 1,5 overbygde parkeringsplasser pr. boenhet for området.

4.6 Kvartalslekeplass

Området er avsatt til kvartalslekeplass for området.

4.7 Nærlekeplass 2.

Områdene er avsatt til lekeplasser for beboerne i området, og skal driftes og vedlikeholdes av beboerne selv. På arealene skal det bare føres opp konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre, og i tillegg sitte-/hvilebenker. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.

4.8 Dobbelthformålet med Nærlekeplass/Fellesområde/Parkeringsplass

Området er avsatt til parkering parkeringsareal i første etasje, og lekeplass med felles uteområde for beboerne i området på taket. Arealene skal være sikret med gjerde og være driftet og vedlikeholdt av beboerne selv. På lekearealet skal det bare føres opp konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. På fellesområdet kan der være sitte-/hvilebenker og bord, samt annet som skaper felles trivsel. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på området BKBH.

4.9 VA-Anlegg

Området er avsatt til offentlig pumpestasjon. Det ligger allerede kommunale VA ledninger for eksisterende bebyggelse til dette området.

4.10 EL-Trafostasjon

Området er avsatt til Trafostasjonen som allerede er der.

4.11 Renovasjon

Områdene er avsatt til felles plasser for bosshåndtering.

§5 – Samferdsel og teknisk infrastruktur, (PBL§ 12-5, nr.2)

5.1 Veg 1, offentlig

Gjelder ny offentlig kjørevei. I regulert veigrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veianleggets drift og vedlikehold. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen tiltalende måte. Plassering og utforming framgår av plankartet.

5.2 Veg 2- Fyllingsjøen, offentlig

Gjelder ny offentlig kjørevei som skal erstatte den eksisterende veien Fyllingsjøen. I regulert veigrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veianleggets drift og vedlikehold. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen tiltalende måte. Det skal ikke gis brukstillatelse for området BKBH før Veg 2 er ferdigstilt.

5.3 Veg 3- Fyllingsjøen, offentlig

Gjelder ny offentlig kjørevei som er forgreining fra veien Fyllingsjøen, (Veg 2). Veien skal være tilkomstvei for områdene BFS1 og BKBL1 sitt terreng 1ste etasje. I regulert veigrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veianleggets drift og vedlikehold. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen tiltalende måte.

5.4 Annen veggrunn, offentlig

I grøfter/veiskuldrer som skiller veiareal fra andre formål skal det kun etableres tekniske innretninger, og VA- anlegg der dette er nødvendig.

5.5 Fortau, offentlig

Fortau skal holdes åpent og tilgjengelig for allmenheten. Det skal ikke gis brukstillatelse for området BKBH før fortauet er ferdigstilt.

5.6 Gang- og sykkelveg 1, offentlig

Denne gang- og sykkelveien skal være forbindelsen mellom Veg 1 og Friområdet Bolvika. Den skal også være ferdigstilt samtidig med Veg 1.

5.2 Gang- og sykkelveg 2, offentlig

Denne gang- og sykkelveien skal være forbindelse mellom Fyllingvegen og Friområdet Bolvika. Den skal også være ferdigstilt samtidig med denne vegen.

§6 – Grønstruktur, (PBL§ 12-5, nr.3)**6.1 Parkbelter**

Parkbeltene skal være beplantet og pent stelt. Men vegetasjonen skal ikke være så høy at den hindrer sikten langs veiene.

§7 – Hensynsoner, (PBL§ 12-6)**7.1 Frisiktsoner**

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 meter over tilgrensende veiens nivå.

Busker, hekker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Trafikkskilt og lysmaster kan likevel plasseres i frisiktsonen.

Kommunen kan kreve at vegetasjon og sikthindrende gjenstander blir fjernet.

§8 – Rekkefølgekrav**8.1 Krav knyttet mot område BKBL2**

Kvartalslekeplass, Nærlekepl.3, Veg 1 og Gang/Sykkelveg 1 skal være ferdig før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for BKBL2.

8.2 Krav knyttet mot område BKBH

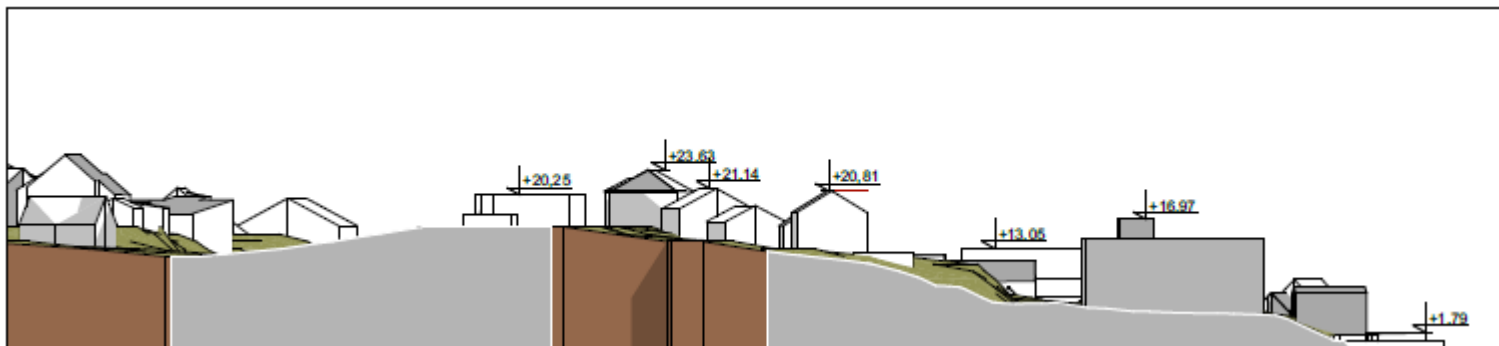
Nærlekepl.2, Dobbelthformålet med Nærlekeplass/Fellesområde/Parkeringsplass, Veg 2, og Fortau, skal være ferdig før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for BKBH.

8.2 Krav knyttet mot område BKBL1 og BFS1

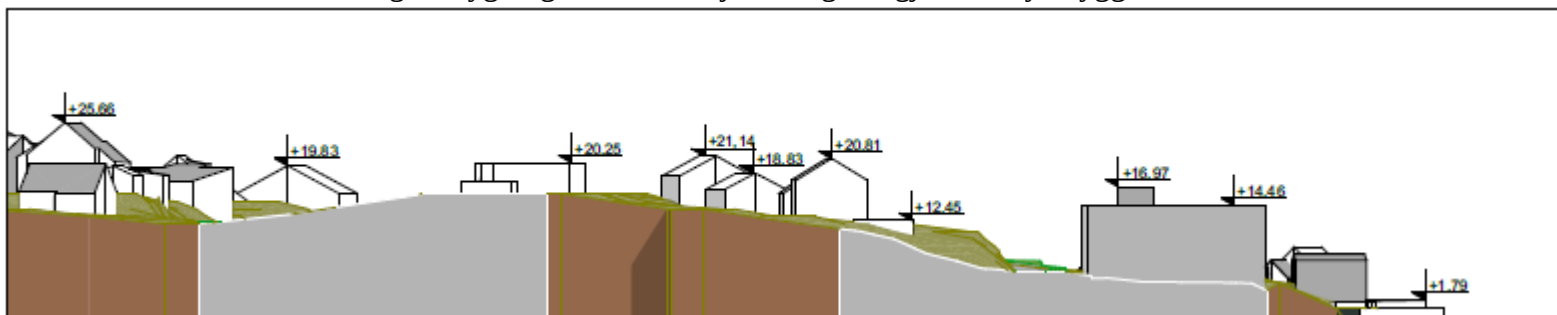
Nærlekepl.2, Dobbelthformålet med Nærlekeplass/Fellesområde/Parkeringsplass, Veg 2, Fortau, Veg 3 og Gang/Sykkelveg 2 skal være ferdig før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for BKBL1 og BFS1.

This architectural elevation drawing shows a complex of buildings with multiple roof levels. The drawing includes several numerical annotations indicating specific heights or elevations: +20.25, +18.80, +25.96, +23.72, +20.45, +20.90, +19.80, +19.27, +21.79, +19.27, and +14.4. The buildings are depicted with various roof shapes, including gabled and flat roofs, and are set against a background of a sloping terrain with some vegetation.

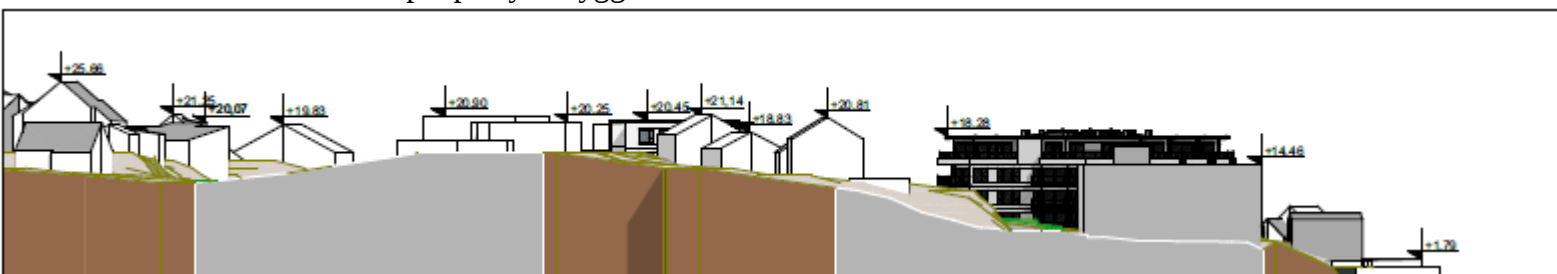
Fasadesnitt fra Øst – Før riving av bygninger.



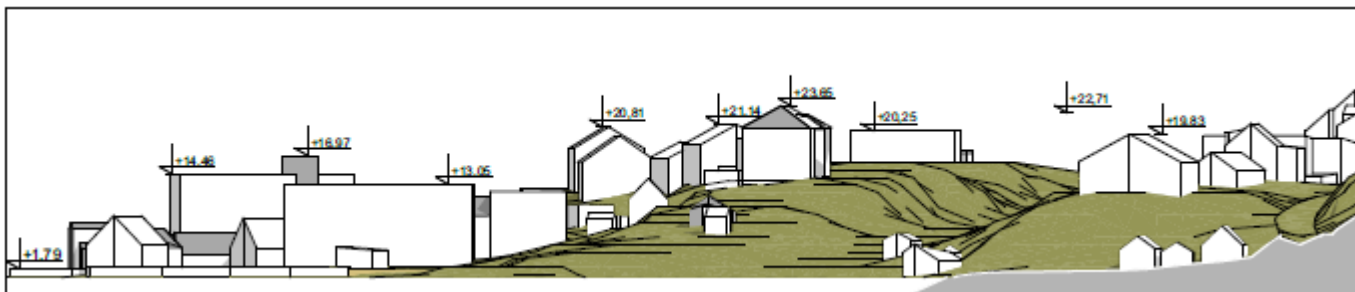
Fasadesnitt fra Øst – Etter riving av bygninger som skal fjernes og klargjort for nye bygg.



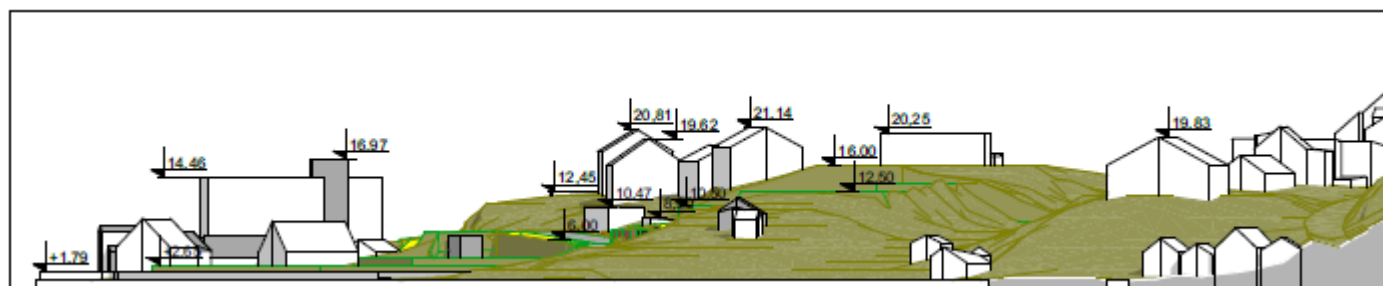
Fasadesnitt fra Øst – Med eksempel på ny bebyggelse.



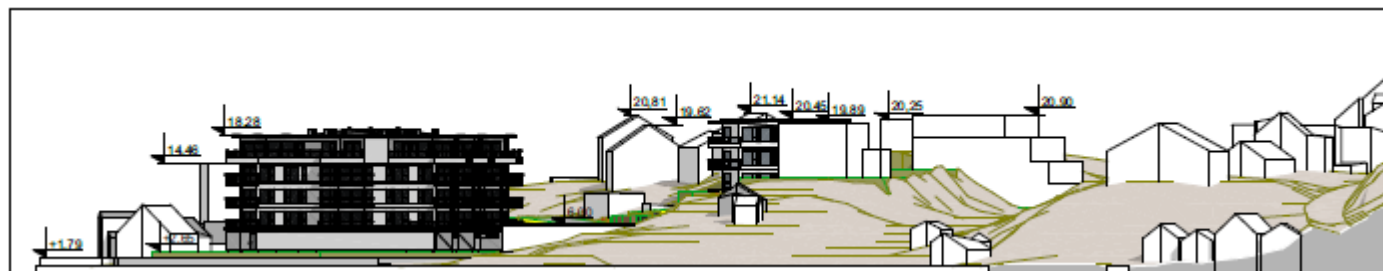
Fasadesnitt fra Vest – Før riving av bygninger.



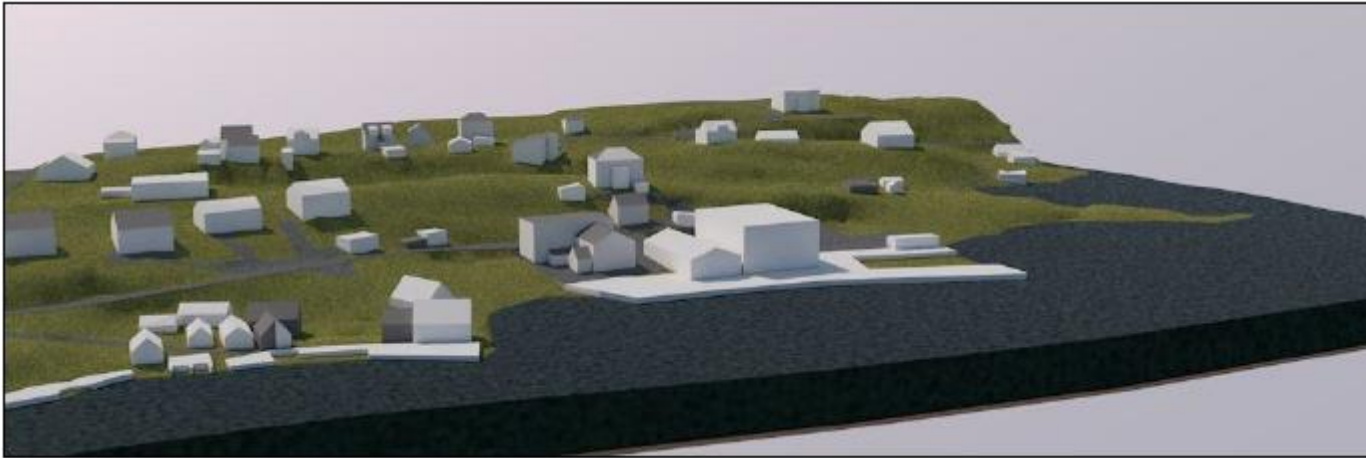
Fasadesnitt fra Vest – Etter riving av bygninger som skal fjernes og klargjort for nye bygg.



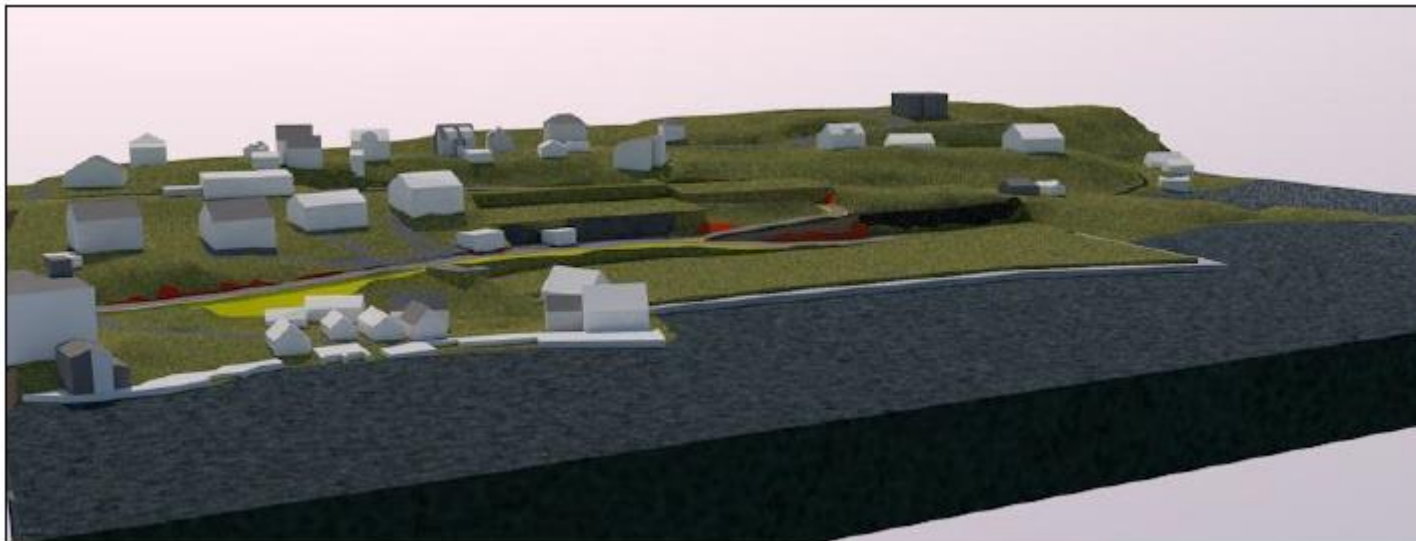
Fasadesnitt fra Vest – Med eksempel på ny bebyggelse.



Billedsperspektiv fra Nordøst – Før riving av bygninger.



Billedsperspektiv fra Nordøst – Etter riving av bygninger som skal fjernes og klargjort for nye bygg.



Billedperspektiv fra Nordøst – Med eksempel på ny bebyggelse.



Fugleperspektiv fra Nordøst – Med eksempel på ny bebyggelse.

