

**PLANBESKRIVELSE**

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR**

**LEIRVÅGEN, GBNR. 62/28 MED FLERE**

**SULA KOMMUNE**



*Figur 1 Kartutsnittet viser planområdet slik det først ble varslet med blå stiplet linje i flyfoto.*

## 1 Sammendrag

Planforslaget er en detaljregulering av tomtene 62/28, 62/59 og 62/90 med tilgrensende vegareal. I gjeldende plan er området avsatt til industri og bolig i felt I1 og B5 i gjeldende reguleringsplan for Sunde – Leirvåg. Planforslaget legger til rette for forretning og kombinert formål bolig/forretning. Det reguleres ny adkomst til tomtene og en avkjørsel foreslås stengt i planforslaget.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for forretning og kombinert formål for forretning/bolig med nødvendig infrastruktur. Adkomst til planområdet vil bli vurdert i planarbeidet.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller Leirvågen AS. Leirvågen AS har opsjon på kjøp av eiendommene. Plankonsulent er proESS AS.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken.

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

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

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU) og er i samråd med kommunen vurdert til å ikke være KU-pliktig.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Naboer, gjenboere og offentlige instanser ble varslet pr brev eller e-post 02.07.18. Oppstarten ble kunngjort i Sulaposten 05.07.18.

**KUNNGJØRING**  
**OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR LEIRVÅGEN,**  
**GBNR. 62/28 MED FLERE I SULA KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat detaljreguleringsarbeid for gbnr. 62/28 med flere i Sula kommune.

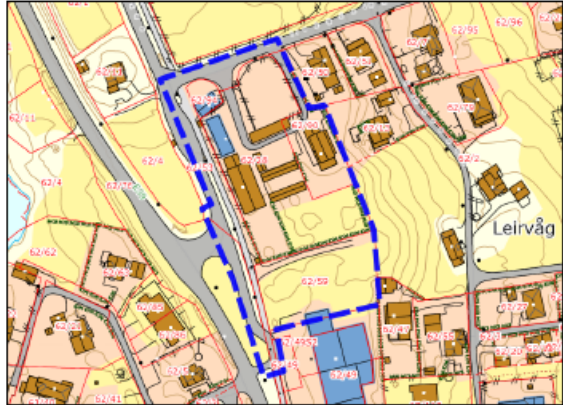
I kommuneplanens arealdel 2015 - 2025 er området i hovedsak avsatt til industri. Deler er avsatt til bolig. Gjeldende arealdisponering er i dag industri og bolig. Den nye reguleringsplanen vil erstatte deler av reguleringsplan for Sunde – Leirvåg med plan-ID 10.04.

Plangrensen fremgår av kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for forretning og kombinert formål bolig/forretning med nødvendig infrastruktur. Adkomst til området vil bli vurdert i planarbeidet. Planområdet er om lag 11 daa.

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

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 20.03.18. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden [www.proess.no](http://www.proess.no), og på kommunens hjemmeside [www.sula.kommune.no](http://www.sula.kommune.no)

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post til [post@proess.no](mailto:post@proess.no)) og rettes til proESS AS, innen 19.08.2018.



[www.proess.no](http://www.proess.no)  
proESS AS  
Lerstadvegen 540,  
6018 ÅLESUND  
[post@proess.no](mailto:post@proess.no)

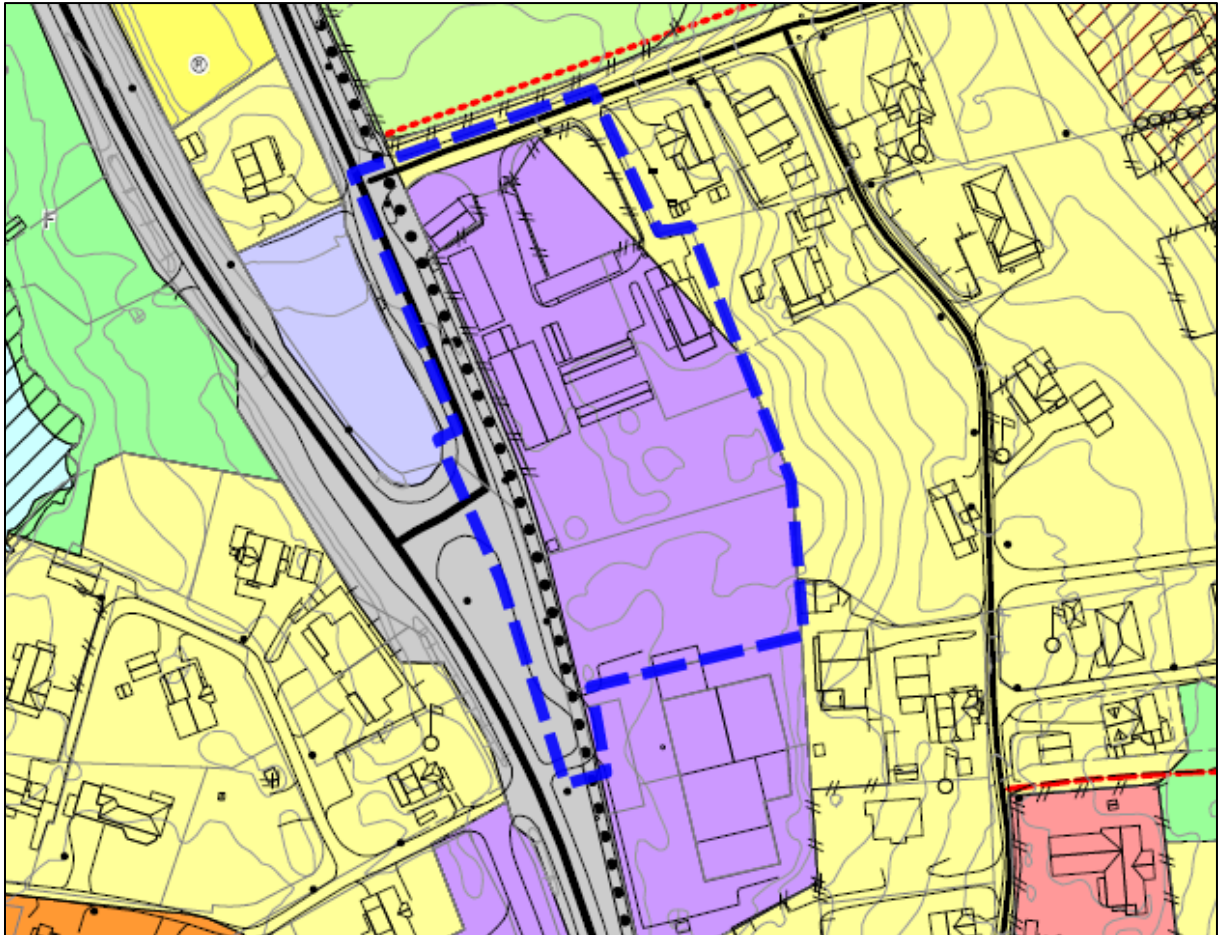
proESS

Figur 2 Annonse og kunngjøring av oppstartsvarsel

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

### 4.1 Overordnet plan - kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til industri, bolig og veg.



Figur 3 Kartutsnittet viser planområdet med stiplet linje i gjeldende kommuneplan slik det ble varslet.

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

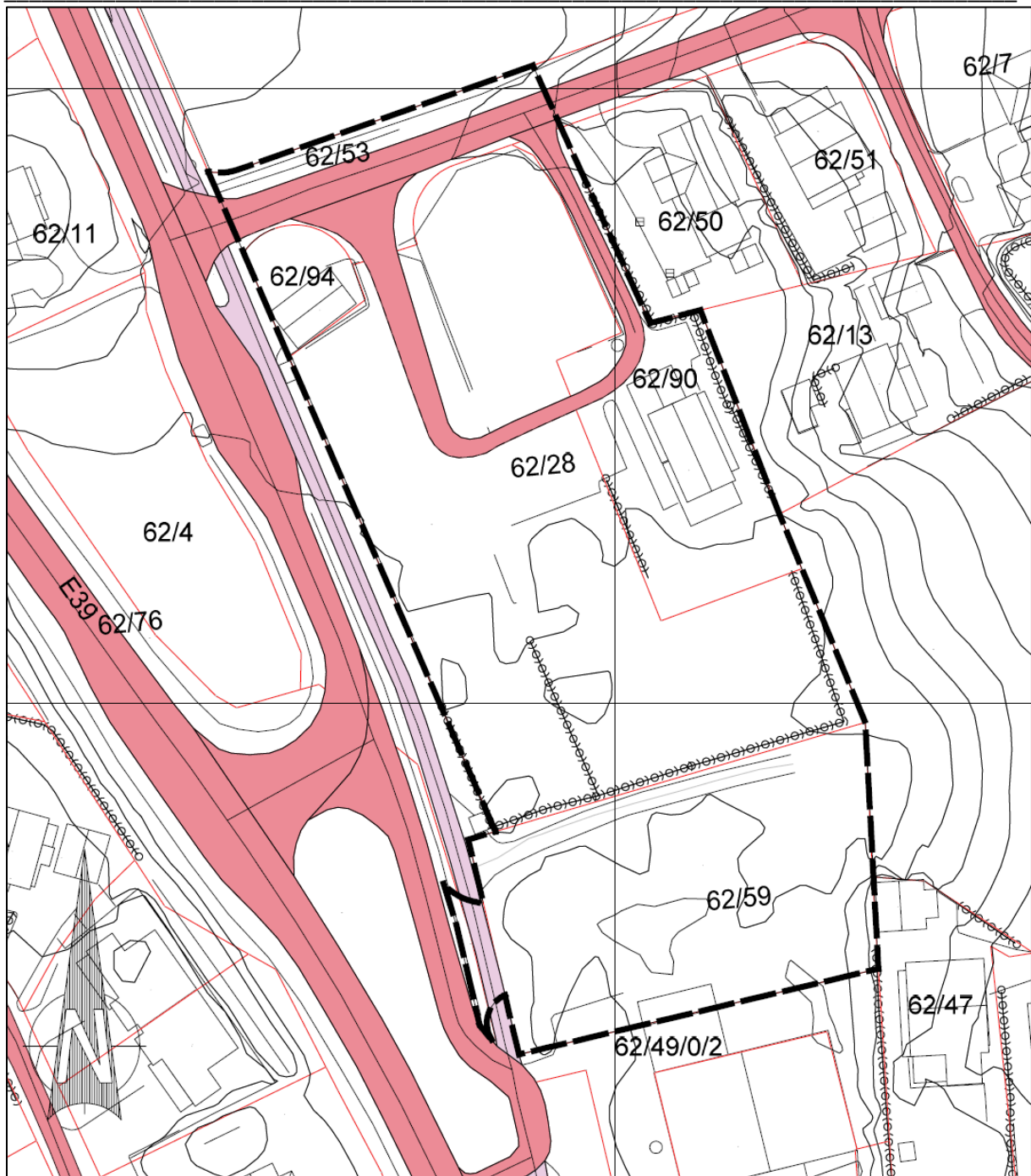
I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til industri, bolig og veg. Gjeldende reguleringsplan har plan-ID 10.04 og heter «Reguleringsplan for Sunde – Leirvåg». Deler av planområdet strekker seg inn over «Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset - Bjørkavåg - Solevåg».



Figur 4 Kartutsnittet viser planområdet med stiplet linje i gjeldende reguleringsplan slik det ble varslet.

#### 4.3 Planområde

Eier av eiendom gbnr. 62/94 ønsker ikke at tomten skal omreguleres. Derfor ble denne tatt ut av planområdet. Etter behandling i planutvalget ble det bestemt (vedtak P-033/19) at denne eiendommen skal tas med i planområdet «av heilskapsomsyn». Plangrensen er for øvrig også justert slik at avgrensningen skjer i grense mot gangveg i vest samt tilpasset den nye avkjørselen, jf. avtale med kommunen. For øvrig er området helt i sør tatt ut siden det ikke blir aktuelt med en felles avkjørsel for gbnr. 62/49 og gbnr. 62/59. Gbnr. 62/49 beholder sin avkjørsel slik den er. Planen grenser nå til naboplan i vest «Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset - Bjørkavåg - Solevåg».



Figur 5 Justert plangrense.

#### 4.4 Tilgrensende planer

Tilgrensende planer i området er i hovedsak regulert til bolig og industri. Planområdet grenser til kommunal veg med europaveg (E39) lenger vest.

#### 4.5 Andre planer/rammer /føringer

- 1) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- ## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- **Beliggenhet** – Planområdet ligger i Leirvågen, mellom Eidsnes og Solevågen. Forbi planområdet går E39.



- Avgrensning og størrelse på planområdet – Avgrensning av planområdet er gjort med hensyn til gjeldende kommuneplan og reguleringsplan samt eiendomsgrenser. Planområdet er ca. 7,6 daa. Planområdet er justert etter varslet oppstart og mindre deler er tatt ut, se punkt. 4.3.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av planområdet er i dag bebygd av enebolig på tomt gbnr. 62/90. Tomta er omtalt som «gartneritomta» og det har tidligere vært et gartneri. Tomta gbnr. 62/59 er for det meste ubebygd. I sør grenser planområdet til ISO West industrier.

## 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform – i bakkant mot øst er det i all hovedsak frittliggende eneboliger. Mot nord større åpne områder med dyrka mark. Planområdet ligger inntil E39 med kort veg til Solevågen fergekai.

## 5.4 Landskap

- Topografi og landskap – planområdet er i hovedsak flatt. I bakkant av planområdet stiger terrenget.
- Solforhold – har solforhold som Solevågen generelt. Sulafjellet kan hindre sol i vinterhalvåret.
- Lokalklima er som for Solevågen generelt. Ingen spesielle anmerkninger.
- Estetisk og kulturell verdi – ingen kjente forhold.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Vi har foretatt søk i databaser som viser eventuelle kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger. Innenfor planområdet er der ingen slike registreringer.

## 5.6 Naturverdier

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

*Naturmangfoldloven:*

*«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til 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. Databasen viser at det innenfor planområdet er bebyggt areal og jordbruksareal med dyrkbar jord og areal som er endret fra dyrkbar jord etter 2008. Gjeldende reguleringsplan og kommuneplan legger til rette for utbygging på tomte.



*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.»*

8

dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter som ikke er forventet 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 i hovedsak er avsatt til industri og bolig 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 til industri og bolig 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 legger til rette for utnytting av planområdet, og vår vurdering er at planlagt utnytting er ikke avviker fra overordnet plan i stor grad. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

## **5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder**

Vi er ikke kjent med at planområdet har vært i bruk som område for rekreasjon eller uteområde for opphold.

## **5.8 Landbruk**

Jamfør database «Gårdskart på nett» består planområdet av en delvis av innmarksbeite. Det er ikke kjent at området er brukt til beite i dag.



Figur 8 Gårdskart på nett viser innmarksbeite.

## 5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – i dag har planområdet adkomst fra E39, via Eidsbakken og Leirvågdalen.
- Ulykkesituasjon – Statens vegvesens database har ingen registreringer av ulykker innenfor eller ved planområdet.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Langs kommunal veg forbi planområdet er der opparbeidet gang- og sykkelveg.
- Kollektivtilbud – der er busslomme rett ved planområdet og Solevåg fergekai ligger en kilometer fra planområdet.

## 5.10 Barns interesser

Der er ingen lekeplasser eller friområder innenfor eller ved planområdet.

## 5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Solevåg skule ligger om lag 1 kilometer fra planområdet. Sula ungdomsskule ligger omtrent 10 km fra planområdet. Denne er av eldre dato, men nylig totalrenovert. Utover dette har kommunen tre barneskoler: Langevåg skule, Måseide skule og Fiskarstrand skule.
- Barnehagedekning – Totalt har Sula kommune ni barnehager. Fire er kommunale og fem er private. I tillegg til disse driver Langevåg Røde Kors en «åpen barnehage».

## 5.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – innenfor planområdet er der i dag etablert vann og avløp samt et pumpehus i plangrensen. Kommunens krav til ledninger er en avstand på 4 meter (8 meter buffersone). Dersom det kan dokumenteres at faren for setning/utglidning er liten kan det aksepteres bygninger nærmere enn dette. Et forretningsbygg innenfor planområdet vil utløse behov for omlegging av vannledning, avløpsledning og overvannsledning.



Figur 9 Eksisterende vann og avløp i planområdet

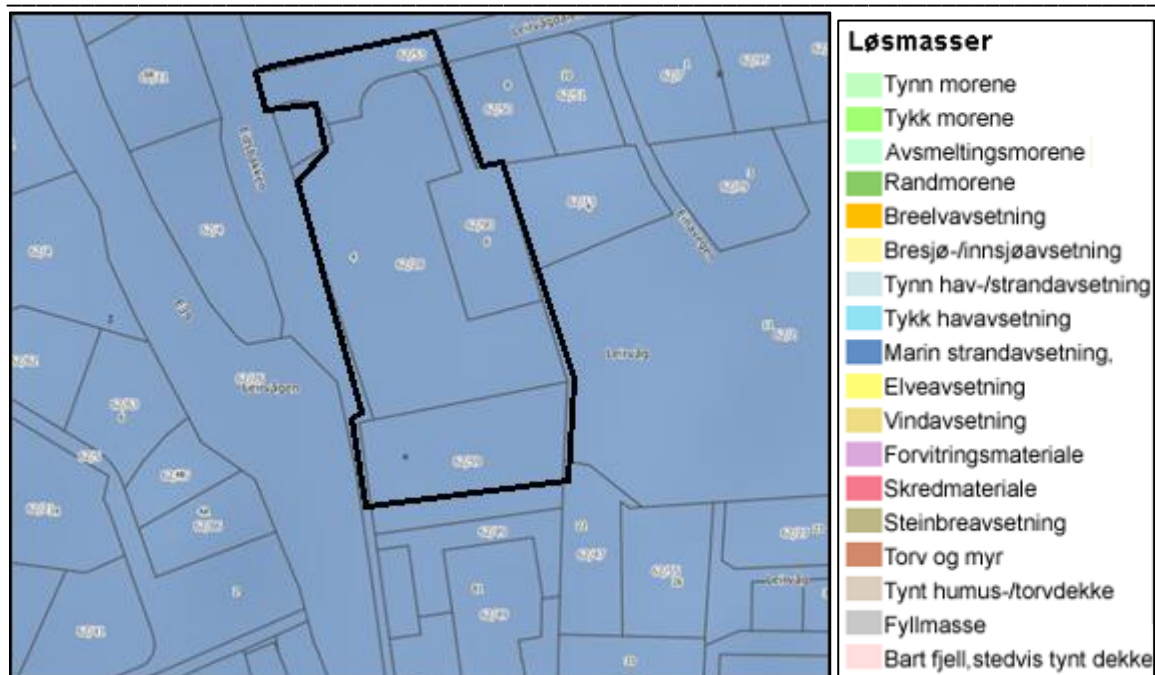


Figur 10 Eksisterende strømledninger innenfor planområdet

- Trafo – det er ikke kjent at der finnes trafokiosker innenfor planområdet. Mørenetts kabler i området ligger ved gangvegen med stikk inn til de ulike eiendommen. Et mindre bygg på 62/59 som er tilkoblet strøm må gjøres rede for før utbygging.

## 5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold – NGUs løsmassekart viser at planområdet i sin helhet består av marin strandavsetning. NVE har i 2018 utført prøveboringer i området for å kartlegge grunnforholdene. Disse viser at der boringen fant sted antas det å ikke være forekomster av kvikkleire. Se videre ROS-analysen for vurdering av grunnforhold, punkt 5.16.

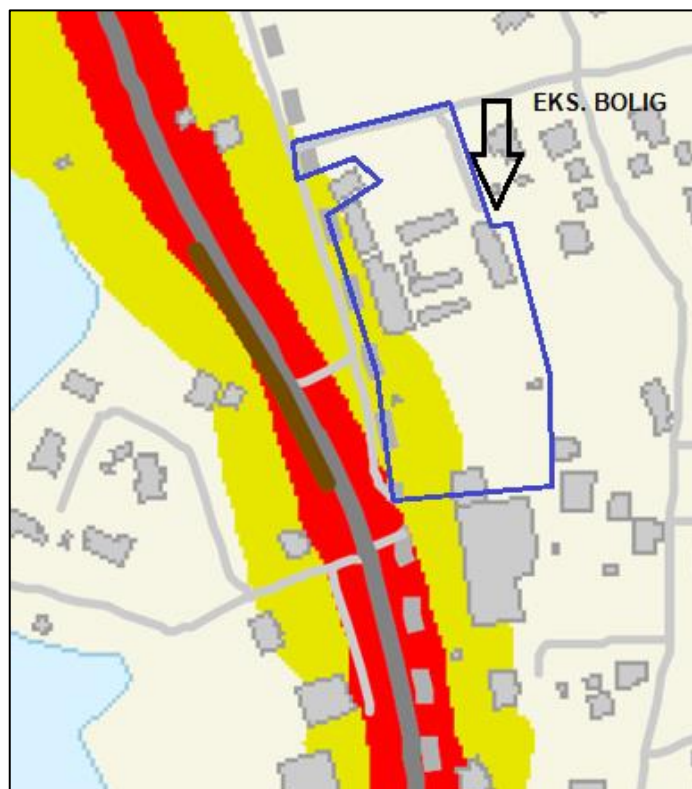


Figur 11 NVE's løsmassekart

- Ledninger – det ligger vann-, avløps- og overvannsledninger innenfor plangrensen. I tillegg ligger der strømkabler. Se for øvrig punkt 5.12.

#### 5.14 Støyforhold

En vurdering av Statens vegvesens støykart viser at planområdet utenfor rød støyzone, men delvis innenfor gul støyzone. Eksisterende boligbebyggelse som ligger innenfor planområdet ligger utenfor gul støyzone. Dersom det skulle bli aktuelt å øke antall boenheter på denne tomten vil det ikke være nødvendig med en støyvurdering siden tomten ligger utenfor gul støyzone. Et nytt forretningsbygg vil bli etablert delvis i gul sone. Forretningsbygg er ikke støyfølsomt på samme måte som boliger eller skoler, og har derfor kun innendørs krav til støy jf. støyforskriften.



Figur 12 SVVs støykart

#### 5.15 Luftforurensing

Der er ingen kjente forhold for luftforurensing i eller i tilknytning til planområdet.

### 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise viser at planområdet vurderes til ikke å være utsatt for naturfarer eller andre farer.

| Konsekvens:          | 1. Ubetydelig | 2. Mindre alvorlig | 4. Alvorlig | 4. Svært alvorlig |
|----------------------|---------------|--------------------|-------------|-------------------|
| Sannsynlighet:       |               |                    |             |                   |
| 4. Svært sannsynlig  |               |                    |             |                   |
| 3. Sannsynlig        |               |                    |             |                   |
| 2. Mindre sannsynlig |               |                    |             |                   |
| 1. Lite sannsynlig   |               |                    |             |                   |

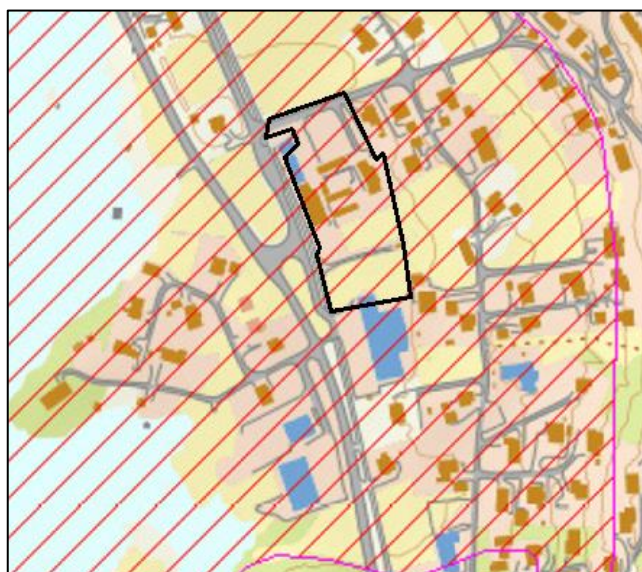
Figur 13 Risikomatrise

- Rasfare – ved planområdet er det avmerket områder for utløpsområde for snøskred, steinsprang og aktsomhetsområde for snøskred. Det er ingen registrerte skredhendelser innenfor eller i nærheten av planområdet.



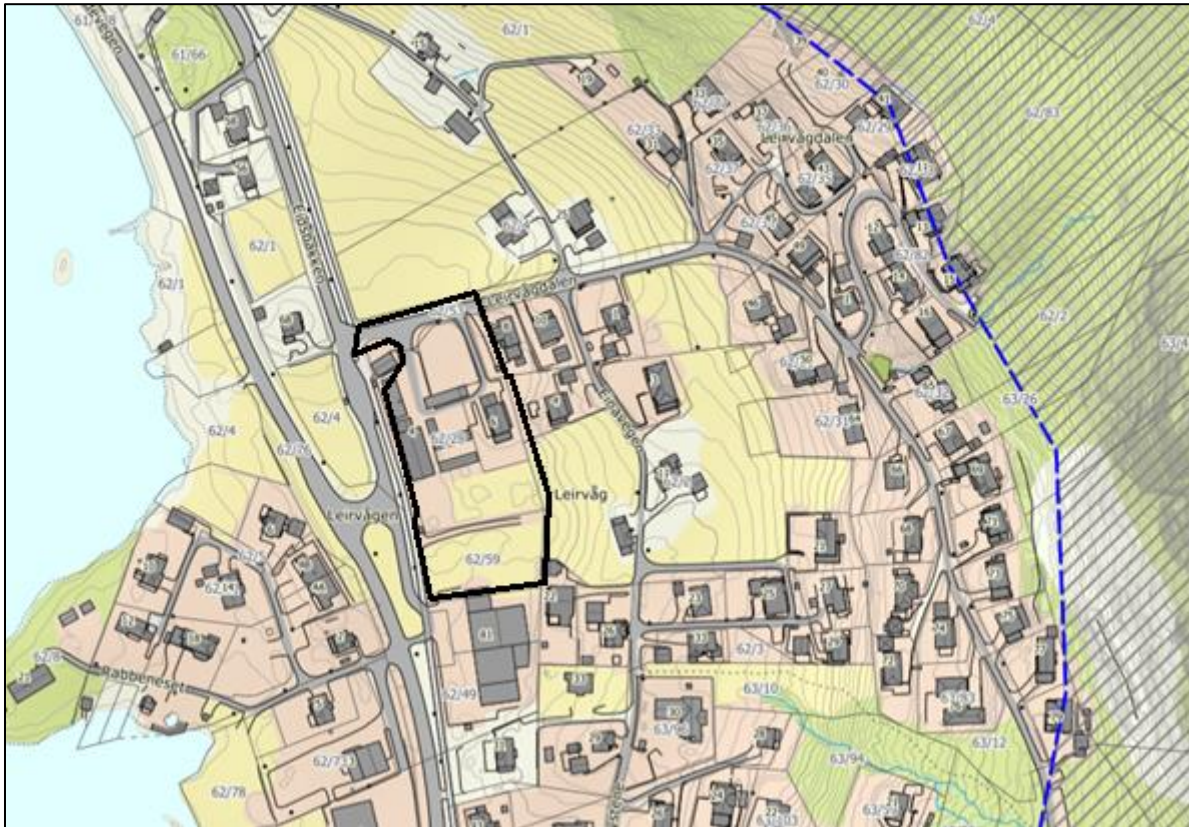
Figur 14 Rasfare, utsnitt fra miljøstatus.no

Sula kommunes «Temakart for marine avsetninger» viser at planområdet ligger innenfor områder med marine avsetninger. Det er krav i kommuneplanen at det innenfor disse områdene må gjøres en vurdering av rasfare før utbygging. Løsmassekart fra NGU sier at planområdet består i sin helhet av marine avsetninger. Med bakgrunn i planområdets begrensede størrelse vurderes det som tilstrekkelig å vurdere ut fra **NVEs kvikkleireveileder punkt 2-6:**



Figur 15 Fra temakart, marine avsetninger

## 2. Undersøk om hele eller deler av planområdet ligger under marin grense.



Figur 16 Utsnitt som viser marin grense i blå skravur

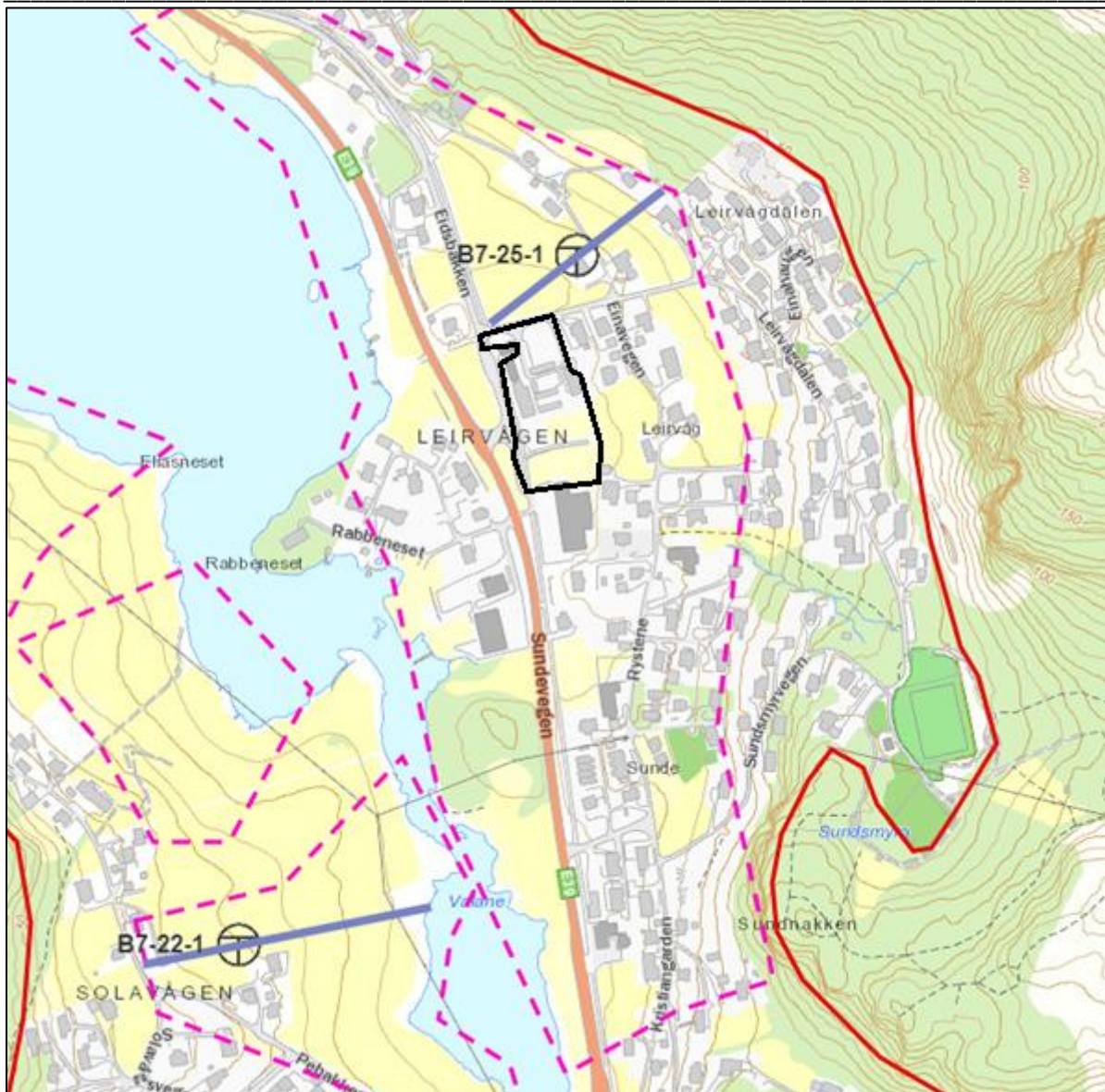
Arealet ligger under marin grense og må vurderes for mulig fare for kvikkleireskred.

## 3. Avgrens områder med marine avsetninger.

Jf. NGUs løsmassekart består planområdet i sin helhet av marine strandavsetninger noe som kan indikere fare for kvikkleireskred.

## 4. Undersøk om det finnes kartlagte faresoner for kvikkleireskred i området.

NVE har i 2018 utført boringer ved planområdet for å kartlegge eventuell fare for kvikkleire. Skråningen like nord for planområdet er vurdert i en totalsondering. Det ble ikke funnet forekomster av kvikkleire i dette området. NVE beskriver at det ikke vil bli opprettet en kvikkleiresone i området.



Figur 17 B7-25-1 viser borpunkt uten resultat funn av kvikkleire

##### 5. Avgrens aktsomhetsområder til terreng som tilsier mulig fare for områdeskred.

Ved vurdering av terrenget innenfor planområdet finner vi at dette har en helningsgrad slakkere enn 1:20. Planområdet er flatt.

##### 6. Gjennomføring av befaring og grunnundersøkelser/vurdering av grunnlag.

I forbindelse med undersøkning for arkeologi ble planområdet gravd opp i sør. Etter gravingen ble det opplyst at det var kort veg ned til fast fjell.

Med bakgrunn i NVEs grunnboring like i nærområdet, terrengets helning (tilnærmet flatt) og kort veg ned til fast fjell vurderer vi at utglidningsfare for planområdet kan utelukkes.

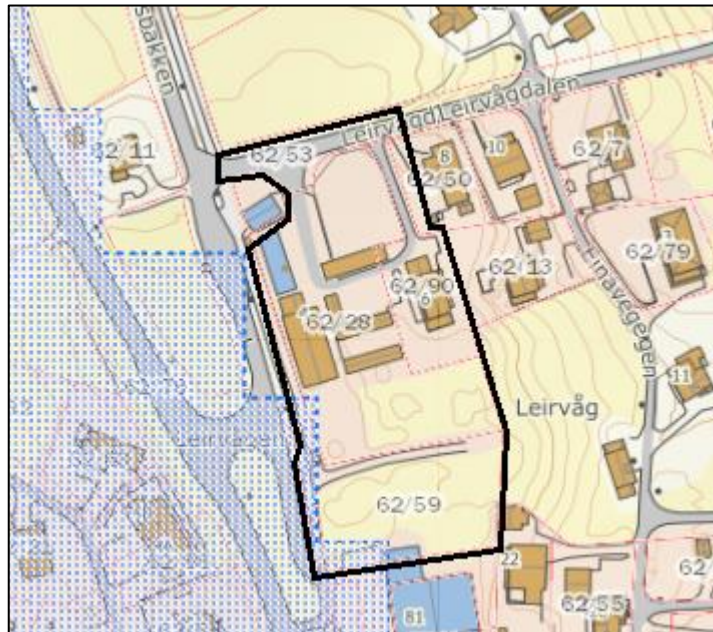
- Flomfare – planområdet grenser til aktsomhetsområde for flomfare. Faren vurderes ut fra aktsomhetskartet å være liten til utenfor fare for flom.
- Vind – Som for Solevåg ellers, ikke spesielt utsatt.
- Støy – Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone, se punkt 5.14.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – ingen kjente forhold. En tidligere gartneritomt kan ha forurenset masse i grunn.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Brannstasjon ligger i Langevåg sentrum ca. 10 km i kjøreavstand.

### 5.17 Næring

Det er pr i dag ingen aktiv næring innenfor planområdet. Tomta har tidligere vært brukt til et gartneri.

### 5.18 Analyser/ utredninger

I planarbeidet blir det utført arkeologisk registrering. Registreringen gjorde ingen funn.



Figur 18 Aktsomhetsområde flom

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen legger til rette for forretning, kombinert bolig/forretning samt infrastruktur i form av veg og annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal.

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Plankartet viser at det i hovedsak reguleres til forretning.

- Det legges til rette for forretning innenfor planområdet, BF.

I tillegg til forretning tilrettelegger man til rette for følgende arealer:

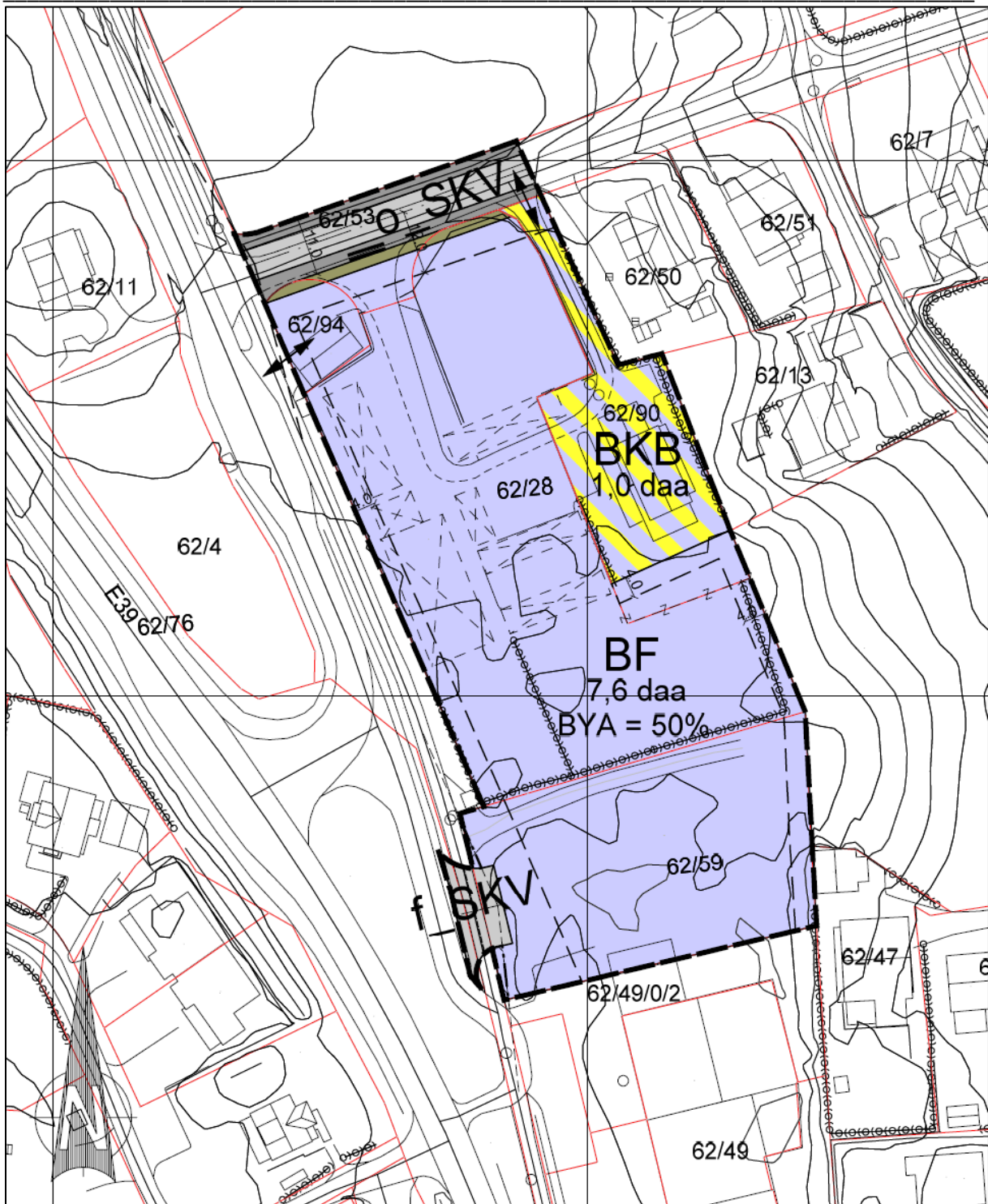
- kombinert formål bolig/forretning rundt eksisterende bolig innenfor planområdet, BKB.
- o\_SKV, eksisterende kjørevege
- f\_SKV, ny avkjørsel til planområdet.
- SVT, annen veggrunn tekniske anlegg i forbindelse med eksisterende kjørevege.
- SVG, annen veggrunn grøntareal.

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.

Formålet BF tilrettelegges for forretninger. Reguleringsplanen åpner for å etablere forretning på dette arealet. Eksisterende eiendom med bolighus reguleres delvis til forretning (BF) og kombinert bolig/forretning (BKB). Hensikten med dette er å holde muligheten åpen for å bruke arealet til enten forretning eller bolig, eller en kombinasjon. Her åpnes det for etablering av inntil fire boenheter. Ved eksisterende kjørevege i nord, o\_SKV, stenges en avkjørsel og en annen opprettholdes. Det reguleres ny adkomst til planområdet, f\_SKV som erstatning for den stengte avkjørselen fra o\_SKV.

|                                                                |                                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)                        |                                    |
|                                                                | Forretningar                       |
|                                                                | Bustad/forretning                  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2) |                                    |
|                                                                | Køysveg, offentleg                 |
|                                                                | Køysveg, felles                    |
|                                                                | Annan veggrunn - tekniske anlegg   |
|                                                                | Annan veggrunn - grøntareal        |
| Hensynssoner (PBL § 12-6)                                      |                                    |
|                                                                | Frisikt                            |
| Linjesymbol                                                    |                                    |
|                                                                | Plangrense                         |
|                                                                | Formålsgrense                      |
|                                                                | Byggegrense                        |
|                                                                | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|                                                                | Regulert senterlinje               |
|                                                                | Regulert fotgjengerfelt            |
|                                                                | Frisiktlíne i veikryss             |
|                                                                | Sikringsgrense                     |
|                                                                | Måle-/avstandslíne                 |
|                                                                | Eiendomsgrense som skal oppheve    |
|                                                                | Regulert tomtegrense               |
| Punktsymbol                                                    |                                    |
|                                                                | Stenging av avkjørsel              |
|                                                                | Avkjørsel-både inn og utkjøring    |

Figur 19 Tegnforklaring



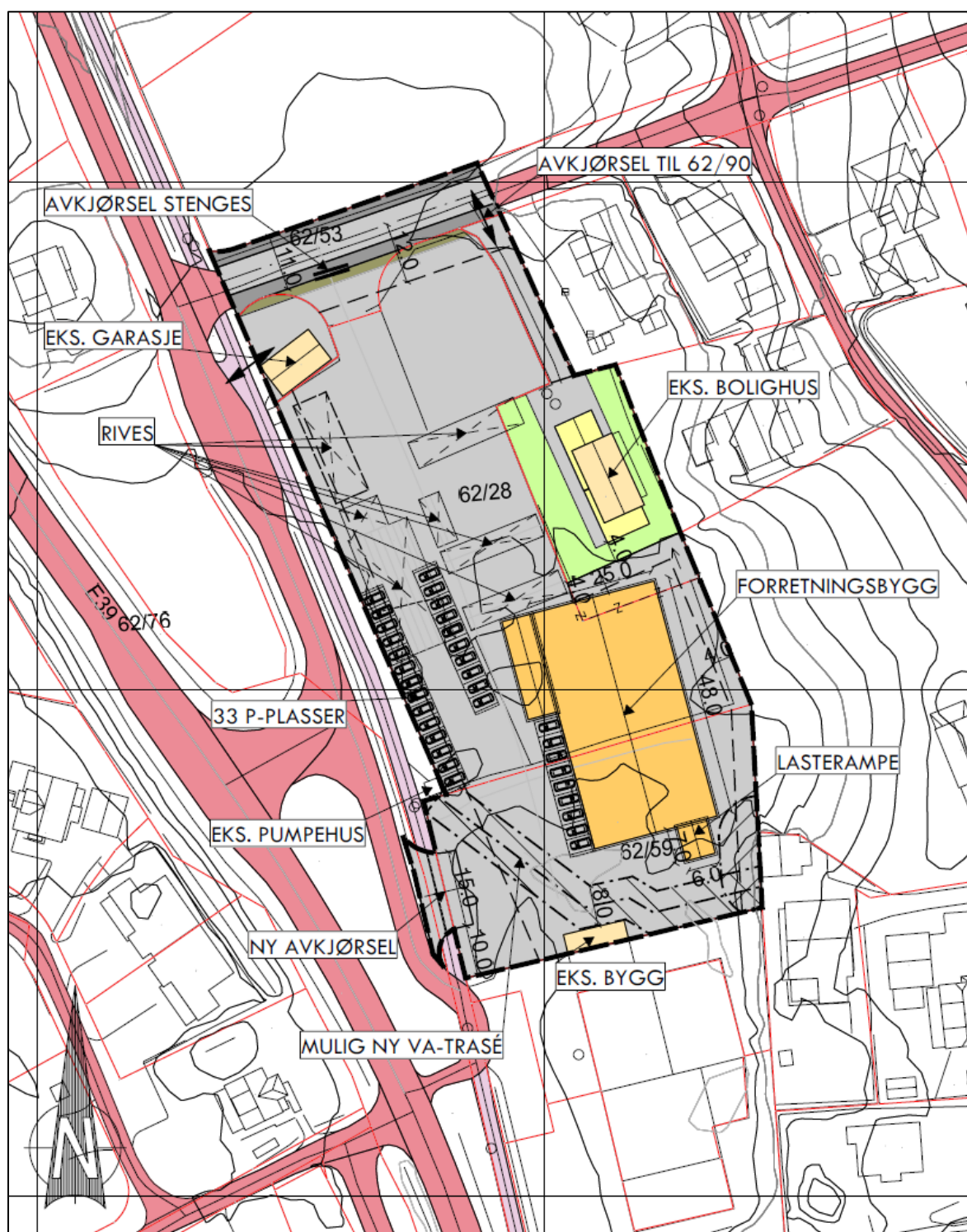
Figur 20 Utsnitt av plankart

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Man ser for seg å etablere butikk/varehandel innenfor BF. Jf illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende for planforslaget) kan forretningsbygget bygges slik denne foreslår. På naboeiendom gbnr. 62/47 er der bygget en garasje tett til grensen. Avstand til denne og brannsikring må tas høyde for.

Videre må eksisterende VA innenfor planområdet legges om. Illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende) viser hvordan dette kan gjennomføres i en «mulig VA-trasé». Dette må avklares i forbindelse med byggesøknad.

Innenfor BKB ser man for seg å videreføre dagens bebyggelse. Det tillates både forretning og etablering av bolig med inntil fire boenheter, samt en kombinasjon av dette.



Figur 21 Utsnitt av illustrasjonsplan

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Forretningsbygg innenfor BF tillates oppført i 10 meters høyde. Innenfor BKB tillates det oppført bygninger med møne på maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. For arker takopplett og hus med takform uten møne er tillatte gesimshøyde 8 meter.

### 6.3.2 Grad av utnytting

For BF angis det i bestemmelsene en tillatt utnytting på 50 % BYA.

For BKB angis det i bestemmelsen en maksimal grad av utnytting på 45 % BYA for bolig konsentrert og 30 % for frittliggende bolig. Ved forretning blir bestemmelsene de samme som for BF. Ved kombinert bruk gjelder 45 % BYA.

### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Innenfor BKB tillates det bolig med inntil fire boenheter.

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Som del av avtale med utbygger vil eiendommen gbnr. 62/90 avstå noe areal, men sikre avstandskravet til ny formålsgrense med fire meter. Tomten har allerede opparbeidet hage og gårdsplass.

## 6.5 Parkering

Kommuneplanen har bestemmelser knyttet til antall parkeringsplasser i forbindelse med forretningsbygg. Denne stiller krav til 2 parkeringsplasser pr 100 kvm bruksareal. Dette angis også i bestemmelsene. I illustrasjonsplanen er det vist et bygg på cirka 1360 kvm. Illustrasjonen viser 33 parkeringsplasser. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende for planforslaget.

For formål bolig er der krav til 2 parkeringsplasser pr boenhet jf. kommuneplanen.

Ved kombinert bruk skal det settes av parkeringsplasser slik kommuneplanen anfører.

## 6.6 Kjøreadkomst

I planforslaget endres adkomster til tomten. Eksisterende avkjørsel til 62/28 fra Leirvågdaalen foreslås stengt. Avkjørsel til eksisterende bolig på 62/90 opprettholdes og reguleres med avkjørselspil. Ny adkomst til tomten reguleres fra kommunal veg i planområdet sør-vestlige del. Denne reguleres med en bredde på 15 meter og radius på 9 meter mot inn- og utkjøring. Utenfor planområdet forutsettes det etablering av vikepliktsskilt for innkjøring til kryss mot Eidsbakken/E39. Eiendom 62/94 er sikret adkomst ved avkjørselspil slik plankartet viser.

## 6.7 Tilknytning til overordnet vegnett

BF knyttes til overordnet vegnet via kommunal veg (Eidsbakken) og videre ut mot E39. Eksisterende bolig på 62/90 beholder sin adkomst som i dag.

#### **6.7.1 Utforming av veger**

- Bredde og stigningsforhold:

Det etableres ingen nye veger i planforslaget. Eksisterende veg, Veg 4 i gjeldende reguleringsplan for området reguleres med total vegbredde på 11 meter og benevnes o\_SKV. 5 meter asfaltert kjørebane og 3 meter grøft/sideareal på begge sider av kjørebanen. Strekningen er tilnærmet flat.

#### **6.7.2 Krav til samtidig opparbeidelse**

Planbestemmelsene stiller rekkefølgekrav til opparbeiding av avkjørsel og kryss

#### **6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg langs den kommunale vegen Eidsbakken. Vi vurderer at tilkomst for gående og syklende er god og ivaretatt.

#### **6.7.4 Varelevering**

Formålet forretning vil generere varetransport. Ny avkjørsel er utformet slik at dimensjonerende kjøretøy opp til vogntog vil kunne kjøre inn og snu på planområdet. Ved byggesøknad må det fremkomme hvordan snuing for varelevering inne på området løses.

#### **6.8 Universell utforming**

Utbygging skal skje i tråd med krav i gjeldende byggeforskrift TEK17. Dette er nedfelt i bestemmelsene.

#### **6.9 Uteoppholdsareal**

- Privat og felles uteoppholdsareal, størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
  - Eksisterende bolig innenfor BKB får en noe mindre tomt og hage, men opprettholder fortsatt areal til hage og gårdsplass rundt bygget.
- Lekeplasser
  - Dette er ikke relevant for planforslaget. Det kan etableres maksimalt 4 boenheter innenfor planområdet.

#### **6.10 Sosial infrastruktur**

Planforslaget medfører en maksimal økning i antall boenheter fra en til fire boenheter. Vi vurderer at planforslaget ikke vil få konsekvenser for den sosiale infrastrukturen.

#### **6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Omlegging av eksisterende VA-anlegg er en forutsetning for å etablere forretningsbygget slik illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende) viser. Innenfor planområdet ligger der vann- og avløpsledning samt en overvannsledning. Det er vist i illustrasjonsplanen hvordan en buffersone mot VA-anlegget (vann- og avløp) kan anlegges. Dette må gjøres rede for og behandles i byggesøknad.

Overvannsledningen må også gjøres rede for, men er ikke vist med mulig trasé i illustrasjonsplanen. Planene for VA og overvann skal gjøres i samråd med Sula kommune.

### **6.12 Plan for avfallshenting**

Avfall tilknyttet forretningsvirksomheten i BF håndteres internt i BF. For eksisterende bolig innenfor BKB videreføres dagens løsning med avfallsdunker.

### **6.13 Rekkefølgebestemmelser**

I bestemmelsene er det knyttet rekkefølgebestemmelser til følgende forhold:

- Ny avkjørsel, f\_SKV, skal etableres og eksisterende avkjørsel fra o\_SKV stenges
  - o Vikepliktskilt og -trekanter i vegbanen før brukstillatelse
- Omlegging av VA
  - o Må godkjennes i kommunen før igangsettingstillatelse kan gis
- Ved utgraving av tomten
  - o Ved mistanke om forurenset masse skal rette instans varsles
  - o Ved eventuelle funn av kvikkleire må grunnforholdene vurderes av rette instans

## **7 Konsekvensutredning**

Det er vurdert at konsekvensutredning ikke er aktuelt for planforslaget.

## **8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen.

### **8.1 Overordnede planer**

Ved gjennomføring av planforslaget vil planstatus for området endres fra industri og bolig til forretning og kombinert bolig/forretning. Planområdet er i dag delvis ubebygd. Hoveddelen av planområdet innehar i dag et nedlagt gartneri. Virkningen av planforslaget blir endring fra industri til forretning.

### **8.2 Landskap**

Planområdet vil ved gjennomføring gå fra delvis ubebygd og nedlagt virksomhet til tilrettelagt for etablering av forretningsbygg. Planområdet er tilnærmet flatt og vil således ikke endres stort annet enn at det vil bebygges med forretningsbygg og etableres parkeringsplasser.

### **8.3 Stedets karakter**

Området er preget av både bolig og industri- og kontorbygg for øvrig. Virkningen av planforslaget vil videreføre handelen på det nedlagte gartneriet. Planen vil dermed ikke påvirke stedets karakter i særskilt grad.

#### **8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi**

Det er ikke avdekket at planområdet og dets planlagte formål vil komme i konflikt med kulturminner eller annet kulturmiljø. Derfor vurderes det at gjennomføring av planen ikke vil få 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**

Det vurderes at det ved gjennomføring av planen ikke vil gi særlige konsekvenser for rekreasjonsareal eller uteareal. Bakgrunnen for dette er at det ikke er registrert at planområdet har vært i bruk til disse formålene.

#### **8.7 Trafikkforhold**

- **Vegforhold**

Ved gjennomføring av planforslaget vil man få en ny situasjon for adkomst til området og den gamle avkjørselen stenges. Virkningen vil være som forventet for dette området.

#### **8.8 Barns interesser**

Ingen virkning. Det legges ikke til rette for nye lekearealer og ingen kjente områder for lek og rekreasjon påvirkes av planforslaget.

#### **8.9 Sosial infrastruktur**

Ingen virkning. Det tilrettelegges for maksimalt tre nye boenheter og vi vurderer at dette ikke vil ha virkning for sosial infrastruktur i området.

#### **8.10 Universell tilgjengelighet**

Med tilnærmet flatt planområde vil det være mulig å tilpasse formålene til universell utforming.

#### **8.11 Energibehov - energiforbruk**

Et nytt forretningsbygg og potensielt 3 nye boenheter vil øke energibehovet i området. Det er ikke kjent at det må etableres ny trafostasjon i forbindelse med utbyggingen.

#### **8.12 ROS**

I forbindelse med kvikkleireproblematikk er området vurdert trygt. Bestemmelsene sikrer at dersom det mistenkes kvikkleire eller forurenset grunn ved utgraving av tomten så må rette instans varsles.

### 8.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – må legges om for å gjennomføre eventuelle større bygg på området.
- Trafo – man har ikke kjennskap til at det er behov for ytterligere kapasitet i forhold til strømforsyning for den planlagte utbyggingen. Man vurderer derfor at gjennomføring av planen ikke vil gi virkning i forhold til strømforsyning.

### 8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen vil ikke medføre spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen siden det ikke er planlagt utbyggingsavtale med kommunen.

### 8.15 Interessemotsetninger

Det er ikke registrert spesielle interessemotsetninger i forbindelse med planprosessen.

### 8.16 Avveining av virkninger

Gjennomføringen av planen vurderes til å ikke utgjøre virkninger som medfører fare eller virkninger som avviker i særlig grad fra overordnet plan. Man vurderer at gjennomføring av planen ikke vil gi særskilte negative virkninger, slik at virkninger vurderes som positive og er som man kan forvente i et område som dette.

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Mottatte merknader til oppstartvarsling:

**Statens Vegvesen:** Forutsetter at eksisterende tilkomst fra E39 og videre kommunal veg blir videreført. Gang- og sykkelvegen fører fram til Solevåg skole. Det må utføres en støyberegning siden planområdet ligger delvis innenfor gul støysone. Det som grenser til E39 må reguleres til vegformål med minimum bredde 6 meter.

*Kommentar: Adkomst til E39 blir ikke endret. Tilkomst til tomte fra kommunal veg flyttes fra Leirvågdaalen til ny avkjørsel ved Eidsbakken. En støyutredning er ikke nødvendig siden eksisterende bolig på 62/90 ligger utenfor gul sone og forretning ikke er støysensitiv virksomhet.*

**Fylkesmannen i Møre og Romsdal:** Etablering av nye forretninger må være i tråd med rikspolitiske retningslinjer om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur. Det må settes av areal til lekeplass ved etablering av fem eller flere boenheter, og der er krav til kvalitet på dette. Støyfaglig konsulent må vurdere eventuelle støytiltak for å sikre et akseptabelt støynivå innenfor planområdet. Fylkesmannen kan bistå ved behov for veiledning i forbindelse med forurensa grunn, men kommunen er riktig myndighet.

---

Kommentar: Kommunen har akseptert formålet forretning og ønsket om å etablere butikk innenfor formålet. Det blir ikke aktuelt med flere boenheter enn fem, og lekeplass blir derfor ikke et krav. Formål for bolig ligger utenfor gul støysone og der er ikke krav til utvendig støyinnivå for forretningsbygg. Derfor er det ikke aktuelt med en støyfaglig vurdering av støykonsulent i dette tilfellet. Dersom det ved utgraving av tomta er mistanke om forurenset masse i grunnen må dette tas hånd om med kommunen som riktige myndighet.

**NVE:** Marine strandavsetninger og potensielt ustabil grunn må utgreies i planforslaget.

Kommentar: NVEs kvikkleireveileder er brukt til å vurdere forholdene. Med bakgrunn i NVEs grunnboring like i nærområdet, terrengets helning (tilnærmet flatt) og kort veg ned til fast fjell vurderer vi at utglidningsfare for planområdet kan utelukkes.

**Årim:** Sula kommune starter i 2018 med fire forskjellige bosstyper med egne beholdere. Anbefaler felles renovasjonsløsninger, -brønner eller bossrom avhengig av antall boenheter. Årim kan bistå med planlegging av dimensjonering og valg av brønner og plassering.

Kommentar: Antall boenheter (maksimalt fire) gjør felles anlegg ikke aktuelt. Avfall til bolig håndteres på egen grunn. Avfall fra forretning håndteres i egne containere på egen grunn.

**Møre og Romsdal fylkeskommune:** Viser til retningslinjer for samordna bo-, areal- og transportplanlegging i forbindelse med etablering av kombinerte formål bolig/forretning. Uteoppholds- og leikeareal for barn og unge må sikres med tilstrekkelig kvalitet gjennom planen. Det blir stilt krav til arkeologisk registrering av området og maksimumsbudsjett for arbeidet er vedlagt. Potensielt funn fra både steinalder og bronse- og jernalder under markoverflata.

Kommentar: Den eksisterende boligtomten videreføres og tillates maksimalt fire boenheter. Det er derfor ikke krav til lekeplass. Arkeologisk registrering er utført uten funn.

**Mørenett:** Mørenett har ingen merknader til reguleringen.

Kommentar: Ved utbygging er der strømførende kabler innenfor planområdet som må tas hensyn til.

**Odd Håkon Kildehaug, gbnr 62/94:** Stiller seg spørrende til at hans tomt er med i denne reguleringsplanen og ønsker en redegjørelse. Vil ikke ha sin tomt omregulert.

Kommentar: Tomta er tatt ut av planområdet i samråd med eier og kommune, og er ikke lenger en del av planavgrensningen. Etter behandling i planutvalget ble det bestemt at eiendommen skal inngå i planavgrensningen (vedtak P-033/19). Eiendommen kan opprettholde sin bruk som i dag.

---

## 10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger i hovedsak til rette for etablering av forretningsvirksomhet på den gamle gartneritomta. Eksisterende bolig på gbnr. 62/90 er tenkt videreført, men gitt kombinert formål forretning/bolig dersom det skulle være aktuelt å ta tomta inn til forretningsformål senere. Det er gitt et maks antall på fire boenheter for boligtomta.

Ålesund,  
proESS AS



Sindre Øen



Bjørn B. Leinebø