

Planbeskrivelse

Planbeskrivelse for på eiendommene
Gnr66, Bnr48-23-18-53 og 35, Kai Arild Furnes, i Sula kommune.

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



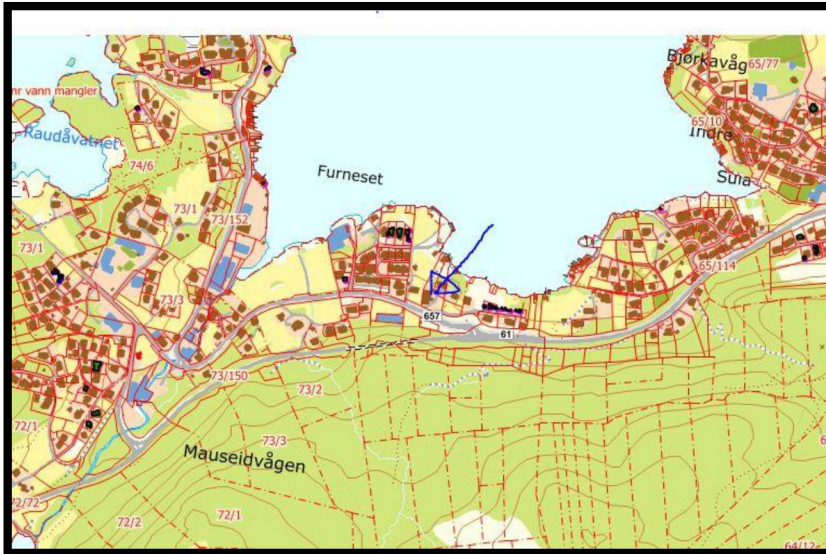
Oversiktsbilde som viser reguleringsområdet i senter av bildet, sett fra sør.

Innhold

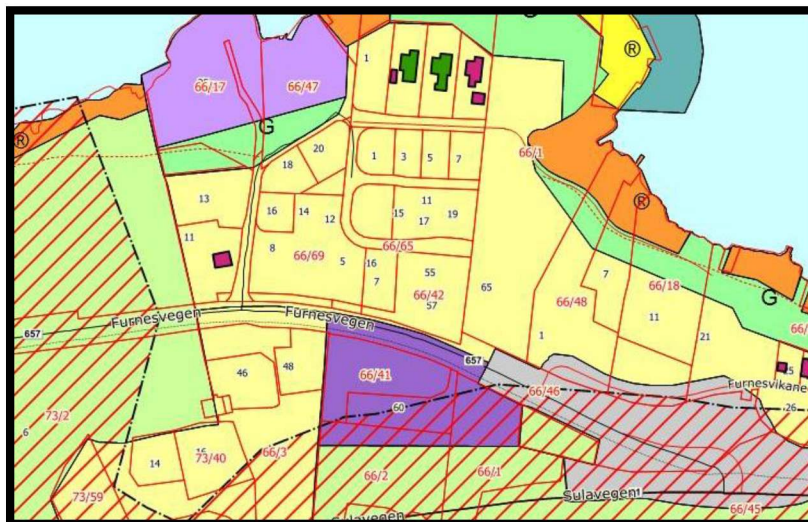
• Illustrasjonsplan på eksisterende reguleringsplan	Side 2
• Oversiktsbilde på eiendomskartet over reguleringsområdet med arealene omkring.	Side 3
• Oversiktsbilde av området og arealene omkring på eksisterende kommuneplan	Side 3
• Oversiktsbilde av området og arealene omkring, av gjeldende reguleringsplan. «Reg. planen for Furneskrysset» viser også.	Side 3
• Planstatus	Side 4
• Utsnitt av reguleringsområdet på ortofotokart	Side 4
• Hovedformålet med reguleringsarbeidet	Side 4
• Historikk	Side 4
• Planprosessen – Oppstartsmøte – Varsling	Side 5
• Mottatt merknader og innspill til planarbeidet fra private	Side 5
• Mottatt merknader og innspill til planarbeidet fra offentlige	Side 5-7
• ROS Analyse – Merknader analyse	Side 7-8
• Planens virkning på området	Side 8-9
• Arealformålene i planforslaget	Side 9
• Arealoversikt	Side 9
• Reguleringsbestemmelser	Side 10-12

Illustrasjon som viser ny plan, på eksisterende reguleringsplan

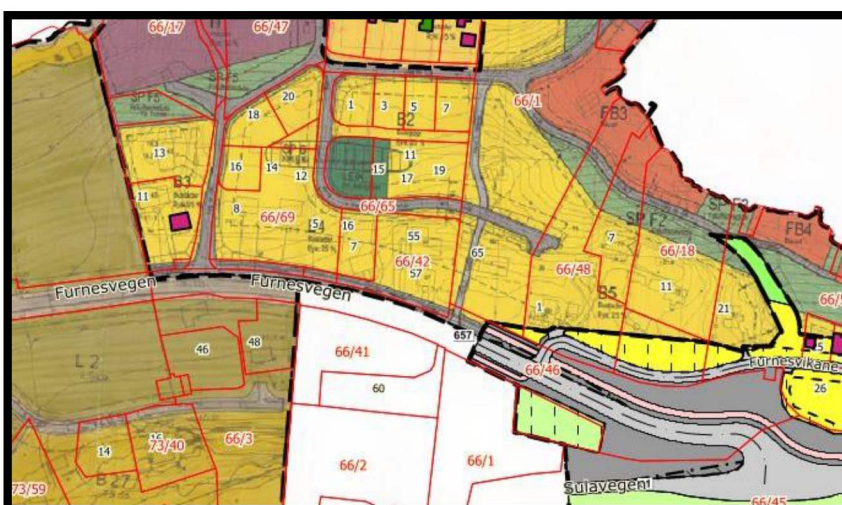




Oversiktsbilde på eiendomskartet over reguleringsområdet med arealene omkring.



Oversiktsbilde av området og arealene omkring på eksisterende kommuneplan



Oversiktsbilde av området og arealene omkring, av gjeldende reguleringsplan. «Reg. planen for Furneskrysset» viser også.

Planstatus:

Planområdet er en del av reguleringsplanen med Plan-Id 8.04.

Planområdet grenser også til reguleringsplanen for Furneskrysset, Plan-Id. 8.08.



Utsnitt som viser Planområdet for den nye planen på ortofotokart

Hovedformålet med reguleringsarbeidet

Hovedformålet med planarbeidet er å detaljregulere boligområdet på eiendommen Gnr.66, Bnr.48, fra boligområde til område med dobbeltformål Bolig og Industri.

Samtidig reguleres boligeiendommene på 66/33-18 og 53 til boligformål med maks BYA = 30%, i samsvar med kommuneplanen. Boligeiendommene er bebygde, men utnyttelsesgraden blir endret.

Til slutt et område sør for Furnesvegen fra LNF til område for Industri. Dette ble brukt til riggområde under Vegvesenets utbyggingen av Furneskrysset.

Industriområdet vil ligge inntil det etablerte industriområdet på vestsiden. Her tenker en seg at det etableres felles avkjørsel fra disse til Furnesvegen der dette er markert på plankartet.

Historikk:

Eiendommen 66/48 var opprinnelig en stor boligeiendom. I medhold av en dispensasjon bygde tiltakshaver seg et bilverksted på eiendommen. Ettersom denne dispensasjonen ikke gjelder lenger, og med bakgrunn i store investeringer som har blitt gjort på bilverkstedet og ved modernisering av bolighuset, vil eier få svært store økonomiske utfordringer om han ikke lengre kan drive bilverkstedet sitt.

Dette er bakgrunnen for at han nå har fått startet planarbeidet.

Den ene av eiendommene innenfor planområdet eies av hans mor. Resten av eiendommene eier han selv.

Planprosessen:

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

Oppstartsmøte:

Det ble det holdt oppstartsmøte med kommunen den 20.03.2019. Hensikten med møtet var å gjennomgå forutsetningene for detaljreguleringen av området.

Det ble avklart enighet i møtet at det 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:

Der har ikke kommet merknader fra private.

Mottatte merknader fra offentlige, 2 stk.:***Møre og Romsdal fylkeskommune:***

Derfra advares det om å regulere til boliger og industri i samme område.

Videre blir det mint om at, om det blir tilrettelagt for boliger, må planarbeidet sikre uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering.

Vår kommentar: Merknadene tas hensyn til i det videre planarbeidet for det som er relevant.

Vi har respekt for advarselen om å blande industri og bolig. Her er det, som nevnt under **Historikk** på side 4, slik at det har blitt bygd et bilverksted på 66/48 som i eksisterende plan er en boligeiendom. De to andre hele eiendommene i den delen av planen som ligger på nordsiden av Furnesvegen er etablerte boligeiendommer som begge er eldre enn gjeldende reguleringsplan. De vil også bli boligeiendommer i den nye planen.

På side 2 er der vist en illustrasjon av den nye planen. Der viser også eksisterende plan, som det nye er en del av, og reguleringsplanen for Furneskrysset.

Bygningene på de tre boligtomtene som ligger i den nye, er markert ut med skravur. Det som tilhører bolighusene med rødt, det som er industri er blått, og det som er grønt er en gammel løe.

Bolighuset på 66/48 ligger nærmest veien slik det alltid har lagt. Selve bilverkstedet ligger inntil huset på nordsiden av bolighuset. Verkstedet er bygget i 1 etasje i betong, og taket er uteoppholds plass for boligdelen. Når det gjelder uteareal og leikeareal for de 3 boligeiendommene ellers, viser vi til arealene på selve boligdelen av den enkelte eiendom, samt til Friluftsområdet F2, som er en del av alle de 3 eiendommene.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

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

Planfagleg

Blanding av industri- og bustadføremål i same område kan vere utfordrande med omsyn til konfliktnivå og potensielle ulemper for begge føremåla. Ein bør difor søkje å samle industriverksemd i tilrettelagte industri-/næringsområde og ikkje opne for spreidd industrietablering i bustadområde slik ein her no legg opp til.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

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

Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. pbl. § 12-6. Det skal knytast føresegner til omsynssonene.

For reguleringsplanar av denne typen kan ROS-analysen ta utgangspunkt i Fylkesmannen si sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga. Sjekklista er å finne på Fylkesmannen sin nettstad.

Forureining og støy

Problemstillingar knytt til støy skal i størst mogleg grad avklarast ved regulering jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442-2016, kap. 3* og rettleiar M128. Planområdet ligg inntil trafikkert veg og støy kan difor potensielt verte eit problem for støysensitiv busetnad. Det må vurderast av støyfagleg rådgjevar om støy vert ei aktuell problemstilling. Dersom det ser ut til å vere aktuelt skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Raud og gul støysone skal markerast som omsynssoner med tilhøyrande føresegner. Det skal gå fram av føresegner at støynivå på eigna uteopphaldsareal og utanfor vindu til rom med støysensitivt bruksføremål, ikkje kan vere høgare enn Lden55dB jf. tabell 3 i T-1442-2016. Som utgangspunkt bør støysensitiv busetnad og leikeareal/uteopphaldsareal ikkje leggast til støyutsette område.

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*». Temarettelias T-1513 og rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging*, gir rammer for planarbeid på dette området. Leikeplass skal avsettast i alle område kor det blir etablert 5 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.

Areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Areal brattare enn 1:3, eller smalare enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A) og areal avsett til køyreveg eller parkering skal ikkje reknast med. Leikeareala skal vere solrike. Tilkomst og sentrale funksjonar på leikeareala skal vere universelt tilgjengelege.

Vår kommentar:

- **Planfaglig;**

Vi viser til svaret tilsvarende under kommentarene til merknader fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

- **Samfunnstryggleik og klimatilpassing;**

Vi viser til utført ROS Analyse på side 7 og 8.

- **Forureing og støy;**

Vi viser til Reguleringsplanen for Furneskryset. Tiltakene på eiendommene vil ikke forandre seg pga. den nye reguleringa. Det er imidlertid utarbeidet et støysonekart i forbindelse med Reguleringsplanen for Furneskryset, Plan-ID 8.08. På kartet tilhørende denne viser at bolighuset på 66/48 ligger i kanten av rød sone. I den forbindelse utfører Vegvesenet bøtende tiltak på eiendommen. Støyforholdene vil ikke bli endret i den nye planen.

- **Barn og unge;**

Der er 3 boligeiendommer innenfor planområdet. Sjå ellers under kommentarene til merknadene fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

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?	x	
	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 ekstremvêr/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	x	
	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.)?	x	
	c	Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågareliggende område?	x	
	d	Anna (spesifiser)?		
Verksemdsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	x	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?	x	

	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x	
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskøyretøy?	x	
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkes punkt på transportnettet i området?	x	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendinger 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 høgspenmaster?	x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	x	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	x	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	x	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatt?	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 28/09-20 av *sign:* Byggconsult AS

Planens virkninger på området.

På kommuneplanens arealdisponering. Arealdisponeringen er ikke fullt ut i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Der er det avsatt til boligformål for det omsøkte på nordsiden av Furnesvegen, også det som nå er avsatt til kombinasjonsformål Bolig/Industri. Det planlagte Industriformålet, er i kommuneplanen avsatt til LNF.

På nabobebyggelsen og nærområdet.

Det har vært drevet bilverksted på eiendommen i ca.10 år. Der har enda ikke vært klaget på støy eller andre forhold fra noen av naboene. Tiltakshaver eier to av disse eiendommene. Dagens LNF området som søkes omdisponert til Industriområde, grenser til Industri vestover.

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. Forholdet vil ikke endre seg fra i dag. Det vises derfor til arealene for den enkelte boligeiendom, og til Friluftsområdet F2, som ligger på og tilhører de tre eiendommene.

Teknisk infrastruktur.

Den tekniske infrastrukturen innenfor området selv, er sikret gjennom avtaler mellom eiendommene.

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.

Arealformålene i planforslaget.**Bebyggelse og anlegg:**

Område med kombinertformål Industri-Bolig; Denne eiendommen, 66/48, er i bruk til det som planen fremmer. Som også nevnt innledningsvis gjennom en utgående dispensasjon.

Område for Boligbebyggelse: Disse eiendommene får samme formål i dag, men utnyttelsesgraden BYA blir endret i den nye, slik den blir i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

Område for Industri: Dette arealet ble satt av til LNF i kommuneplanen, men ble brukt til område for masselagring av Statens Vegvesen under utbyggingen av Furneskrysset. Etter at dette ble ferdigstilt har området ikke blitt tilbakeført til LNF. Området grenser til industriformål mot vest. Det legges opp til at der ikke skal bli flere avkjørsler mot Furnesvegen enn i dag, da en legger opp til felles avkjørsel med naboeiendommen mot vest.

Område for Renovasjon:

Det er satt av et område for felles renovasjon.

Arealoversikt.

Tabell over arealtyper og mengder	
Bebyggelse og anlegg (§12 - 5, nr.1)	Areal m2
Areal for Boligbebyggelse	3307,66
Areal for Kombinertformål Industri/Bolig	2922,05
Areal for Industri	2021,33
Totalt areal som inngår i planen	8251,04

Reguleringsbestemmelser for ny detaljregulering av 66/48 m/fl. Et område innenfor; REGULRINGSPLANEN FOR OMRÅDET FURNESET

§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 Sula kommune.

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 begrensingslinjer er det regulert areal til følgende formål

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

- Boligbebyggelse
- Kombinertformål Industri-Bolig
- Industri
- Renovasjon

2.2. Hensynsoner (PBL§ 12-6)

- Frisiktsone

§3 – Fellesbestemmelser

3.1. Plasseringer og Definisjoner

- Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte 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.

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 frisiktsoner.

3.5. Generelt.

- Dersom en under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. Kulturminnelova §8, andre ledd.

§4 – Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr.1)**4.1. Område for Boligbebyggelse**

Område for frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt BYA=30% pr. tomteenhet. Det tillates maksimalt 4 boenheter innenfor plangrensa for boligbebyggelse og kombinertformålet. Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og minst den ene skal være overbygd.

4.1.1 Ny boligbebyggelse skal prosjekteres i henhold til prinsippa for tilgjengelig bolig. Unntak kan gjøres der terrenget er så bratt at det vanskelig kan gjennomføres. Det skal likevel etterstrebes at det som et minimum er tilrettelagt med tilgjengelig bolig på hovedplan for kvart hus der terrenget tillater planfri tilkomst.

4.2. Område for Kombinertformål Industri og Bolig

Område for frittliggende småhusbebyggelse og Industri. Det tillates ikke industri som er til vesentlig ulempe for beboerne i området. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke etablert på tomta. Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimal tillatt BYA=60% Det skal opparbeides tilstrekkelig parkeringsareal på tomta.

4.3. Renovasjonsteknisk plan.

Plan for avfallshenting er vist på plankartet.

4.4. Område for Industri

Området er avsatt til Industri. Maksimal gesims og eller mønehøgde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimal tillatt BYA=70%, og parkeringsplass skal beregnes med i utnyttelsesgraden. Parkering i industriområdet skal skje på egen tomt. Det tillates ikke industri som er til vesentlig ulempe for beboerne i området. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke etablert på tomta.

§5 – Samferdsel: (PBL § 12-5, nr.2)**5.1. Samferdsel innenfor område for boligbebyggelse og innenfor kombinertformålet industri og bolig.**

Veier, gangveier og VA-anlegg innenfor området er etablert. Retter og plikter er regulert i bindende avtaler mellom eiendommene. Veiene framgår av de kommunale kartene, og er også vist i Illustrasjonsplanene av reguleringsområdet.

§6 – Hensynsoner, (PBL§ 12-6)

7.1 Frisiktsoner

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

Langevåg 29.10.2020

Byggconsult AS