



DETALJREGULERING FOR DEL AV GNR./BNR.76/3 PÅ FISKARSTRAND I SULA KOMMUNE. PLANBESKRIVELSE.

Plan- ID: 2018000842 Datert: 19.12.19 Arkiv saknr. Sula kommune xx

Rev	Dato	Emne	Init.



Prosjekt: Detaljregulering for del av gnr./bnr. 76/3 – Storevatnet, Fiskarstrand
Dokumentnavn: Planbeskrivelse
Oppdragsgiver: Kim Harald Dybvik
Planlegger: Olset, tsk

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG.....	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikt med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4	Utbyggingsavtaler	4
2.5	Krav om konsekvensutredning?.....	4
3	PLANPROSESSEN	5
3.1	Medvirkningsprosessen	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
4.1	Gjeldende reguleringsplaner	6
4.2	Tilgrensende planer	6
4.3	Temaplaner.....	7
4.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
5.1	Beliggenhet.....	8
5.2	Dagens arealbruk og størrrelse på planområdet.....	8
5.3	Stedets karakter.....	9
5.4	Landskap.....	9
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
5.6	Naturverdier	10
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	10
5.8	Landbruk.....	10
5.9	Trafikkforhold	10
5.10	Barns interesser	11
5.11	Sosial infrastruktur.....	11
5.12	Næring	12
5.13	Universell tilgjengelighet	12
5.14	Teknisk infrastruktur	12
5.15	Grunnforhold	13
5.16	Støyforhold	13
5.17	Luftforurensing	13
5.18	Forurensing i grunn.....	13
5.19	Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold).....	14
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
6.1	Planlagt arealbruk.....	16

6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	17
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet	18
6.5	Parkering.....	18
6.6	Tilknytning infrastruktur	18
6.7	Trafikkløsning.....	18
6.8	Planlagte offentlige anlegg	18
6.9	Universell utforming	18
6.10	Uteoppholdsareal	18
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	20
6.12	Kollektivtilbud	20
6.13	Kulturminner.....	20
6.14	Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett	20
6.15	Plan for avfallshenting	20
6.16	Rekkefølgebestemmelser	20
7	KONSEKVENSEUTREDNING	20
7.1	Begrunnelse for unntak av KU-plikten.	20
8	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	21
8.1	Overordnede planer	21
8.2	Stedets karakter, landskap, byform og estetikk.....	21
8.3	Kulturminner og kulturmiljø, vet. Verneverdi	22
8.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	22
8.5	Rekreasjonsinteresser /rekreasjonsbruk.....	22
8.6	Uteområder	23
8.7	Trafikkforhold	23
8.8	Barns interesser	23
8.9	Sosial infrastruktur.....	23
8.10	Universell tilgjengelighet	23
8.11	ROS	24
8.12	Jordressurser / landbruk	30
8.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
8.14	Avveining av virkninger	31
9	INNKOMNE INNSPILL	31
9.1	Merknader	31
10	VEDLEGG I REGULERINGSSAKEN	34

1 SAMMENDRAG

Denne beskrivelsen inneholder beskrivelse av planområdet, samt hensikt og virkning av planforslaget. Det tas utgangspunkt i sjekklister for kapittelinnledning iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningslov av 2008. Vedlagt følger forslag til detaljreguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser for et område ved Storevatnet på Fiskarstrand i Sula kommune.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av frittliggende boliger med tilhørende veganlegg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Sted / Adresse	Fiskarstrand i Sula kommune.
Gårdsnr. / bruksnr.	76/3
Gjeldende planstatus - kommuneplan	Bolig, LNF-område
Gjeldene planstatus - reguleringsplaner	Uregulert område
Forslagstiller	Kim Harald Dybvik
Grunneiere	Kim Harald Dybvik
Plankonsulent	Therese Sunde Karlsen, Olset AS
Formål i ny plan	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, kjøreveg, annen veggrunn – teknisk anlegg.
Planområdets areal i daa	Ca. 3,6 daa
Oppstartsmøte, dato	19.06.2018
Kunngjøring oppstart, dato	03.09.2018
Kunngjøring avis, dato	06.09.2018

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak vedrørende dette planforslaget. Innenfor planområdet har det parallelt forgått en plansak for ny skoleveg til planlagt ny barneskole på Rørstadmarka - «Detaljregulering for Skoleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen». Deler av denne skolevegen går gjennom forslagstillers eiendom. Kommunen har bestemt at planforslaget skal sys sammen med plan for ny gangveg. Den delen av forslagstillers eiendom som inngår i skolevegen, samt båndlagt naturvernområde, mellom skolevegen og Storevatnet, går derfor ut av dette planforslaget.

2.4 Utbyggingsavtaler

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

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning (KU) og er i samråd med Sula kommune vurdert ikke å være KU-pliktig. Dette ettersom tiltaket er i tråd med overordnede planer.

Området for boligene vil ikke gå stort utover de grenser som er avsatt til bolig i gjeldende arealdelplan. LNF-område, og båndlagt naturvernområdet ved Storevatnet er hensyntatt i detaljreguleringen for skoleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen og er ikke med i dette planforslaget. Tiltaket gir ikke nye vesentlige virkninger for miljø og samfunn som omfattes av krav til konsekvensutredning. Tiltaket er vurdert nærmere opp mot omfangskriteriene i KU -forskriften i pkt. 7 i denne planbeskrivelsen.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosessen

OPPSTART PLANARBEID

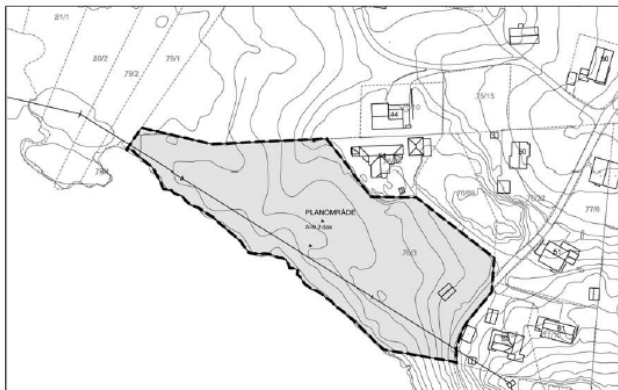
Iht. plan og bygningslovens § 12-1, 12-8 og 12-14 varsles det at planarbeid er igangsatt for del av gnr/bnr 76/3, ved Storevatnet på Fiskarstrand i Sula kommune.

Planarbeidet utføres av Olset AS på vegne av grunneier.

Planområdet er på 9,2 daa, der ca. 3,2 er avsatt til boligområde i overordnet plan. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av 4 eneboligtomter med tilhørende veganlegg. I kommuneplanens arealdel 2015-2025 er området avsatt til bolig, LNF-område, naturområde og område båndlagt etter lov om naturvern. Området for boligene vil ikke gå ut over de grenser som er avsatt til bolig i arealdelplanen.

Planarbeidet vil være i tråd med overordnet og gjeldende arealdelplan, og er i samråd med kommunen ansett og ikke å falle inn under kravet til konsekvensutredning.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Innspill som kan ha virkning for planarbeidet kan sendes til Olset AS, innen 03.10.2018. Epost: firmapost@olset.no



ARKITEKTUR BYGGETEKNIKK PROSJEKTADMINISTRASJON
Heggvollvegen 8, 8018 Ålesund Tlf: 70 17 40 70 firmapost@olset.no www.olset.no

Planarbeidet startet opp i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 med kunngjøring i avisen «Sulaposten» 06.09.2018, og samtidig på kommunen sin nettside. Naboer og direkte berørte parter, samt aktuelle offentlige instanser fikk varsel om oppstart i brevform sendt ut den 03.09.2018. Uttalelser fra offentlige og private parter står under kap.9 «Innkomne innspill» i denne planbeskrivelsen.

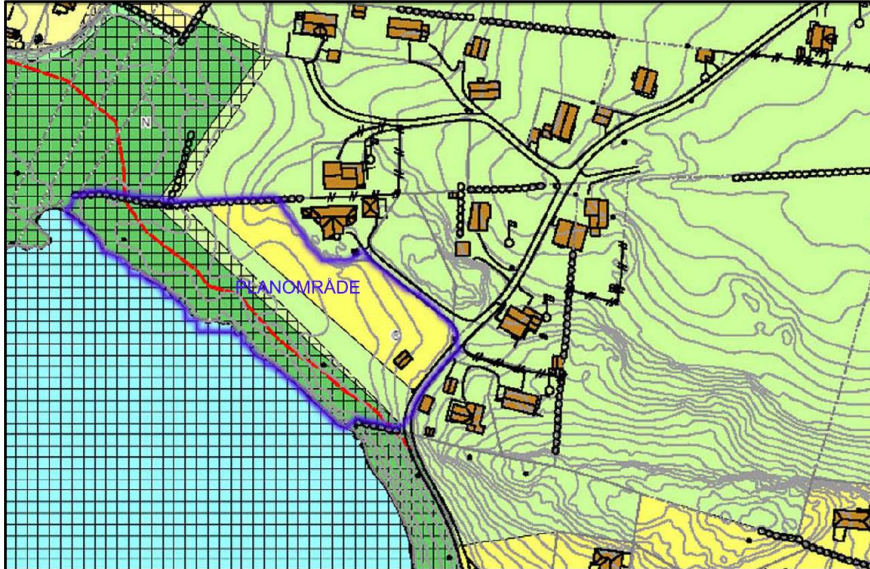
Oppstartsmøte ble avholdt hos Sula kommune den 19.06.2018. Etter høringsrunden i oppstartsfasen, ble prosjektet satt på vent frem til sommeren 2019 for å lande diverse avklaringer vedr. tilkomst.

Etter avklaringer mellom kommune og tiltakshaver ble planarbeidet satt i gang igjen, og har gått parallelt med planarbeidet for ny skoleveg for Rørstadmarka- Dalvegen. Derfor har planområdet nå blitt mindre.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

- Kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplaner

I kommuneplanens arealdel 2015-2025 er tiltakshavers eiendom avsatt til fremtidig boliger, LNF-område, fremtidig naturområde og område båndlagt etter lov om naturvern:

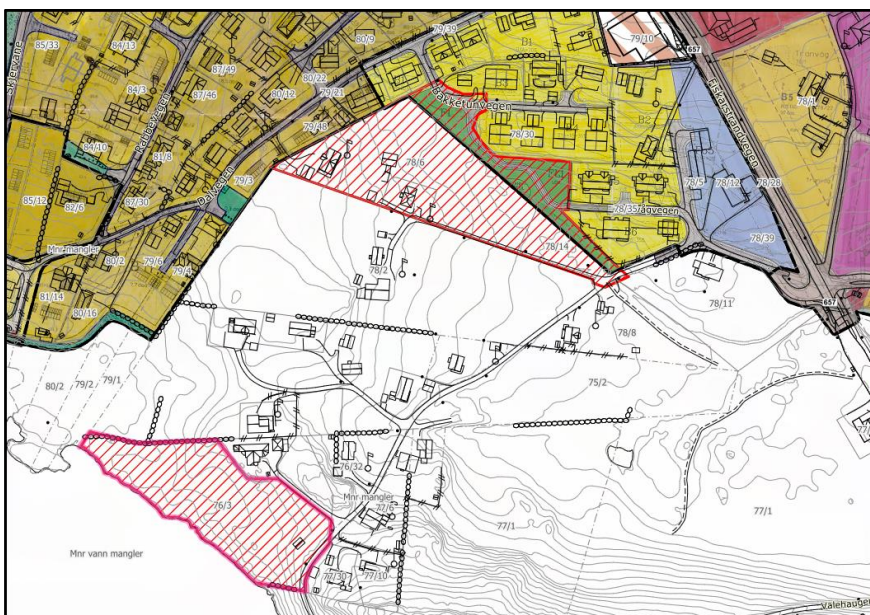


4.1 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

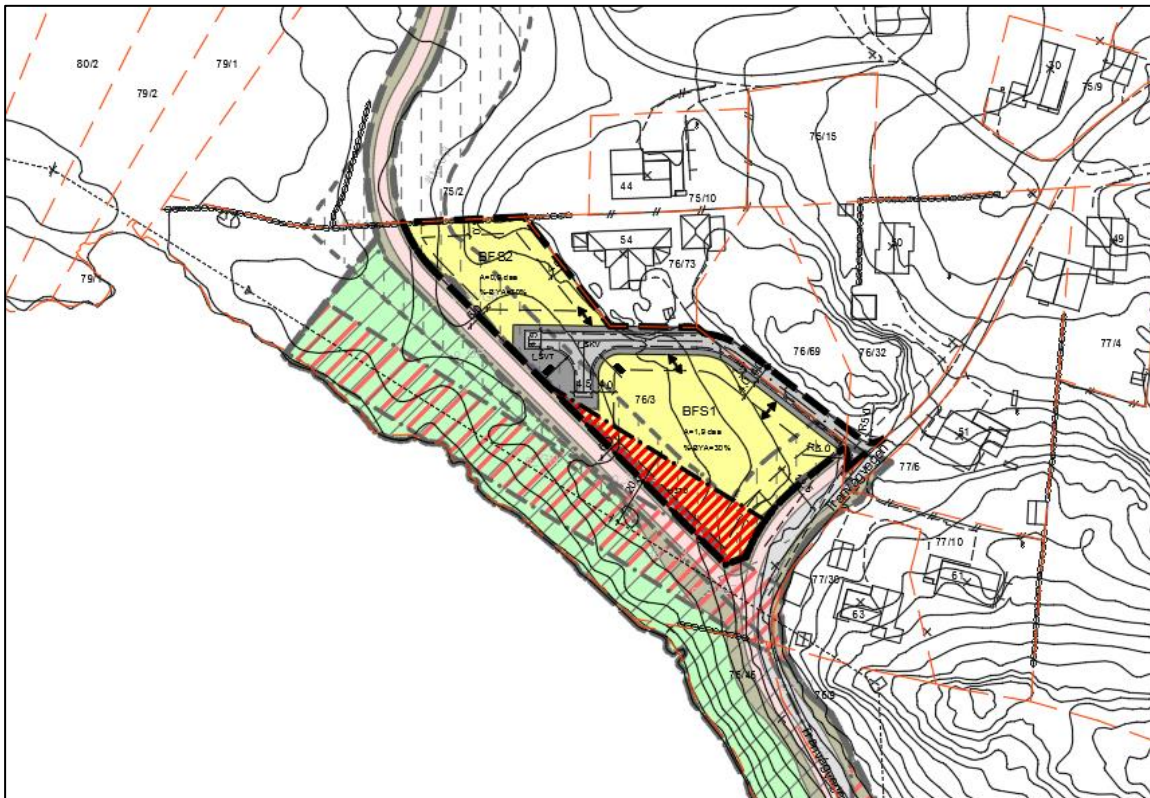
4.2 Tilgrensende planer

Tilgrensende områder er også uregulert. Det foreligger et planutkast for et tilsvarende område lenger nord, der det skal tilrettelegges for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (Detaljregulering for Tranvågvegen, gnr/bnr 78/6 m.fl.)



Parallelt med dette planforslaget pågår en detaljreguleringsplan i kommunal regi for skoleveg til ny storskole som skal ligge på Rørstadmarka sørvest for planområdet. Ved planoppstart ble det gitt føringer for at denne skolevegen skulle medtas i vegnettet for dette planforslaget. Senere har kommunen ønsket at adkomsten til tomtene i planforslaget skal ligge på nordsiden, og ikke sammen med denne skolevegen. Dette bedrer trafikksikkerheten for de gående ytterligere, og dette planutkastet omfatter derfor ikke den sørligste delen av tiltakshavers eiendom som grenser til Storevatnet og naturvernområdet.

Under er planforslaget satt sammen med reguleringsplan «Skoleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen» (Plan-ID:20180001771):



4.3 Temaplaner

Ingen aktuelle temaplaner som dekker planområdet.

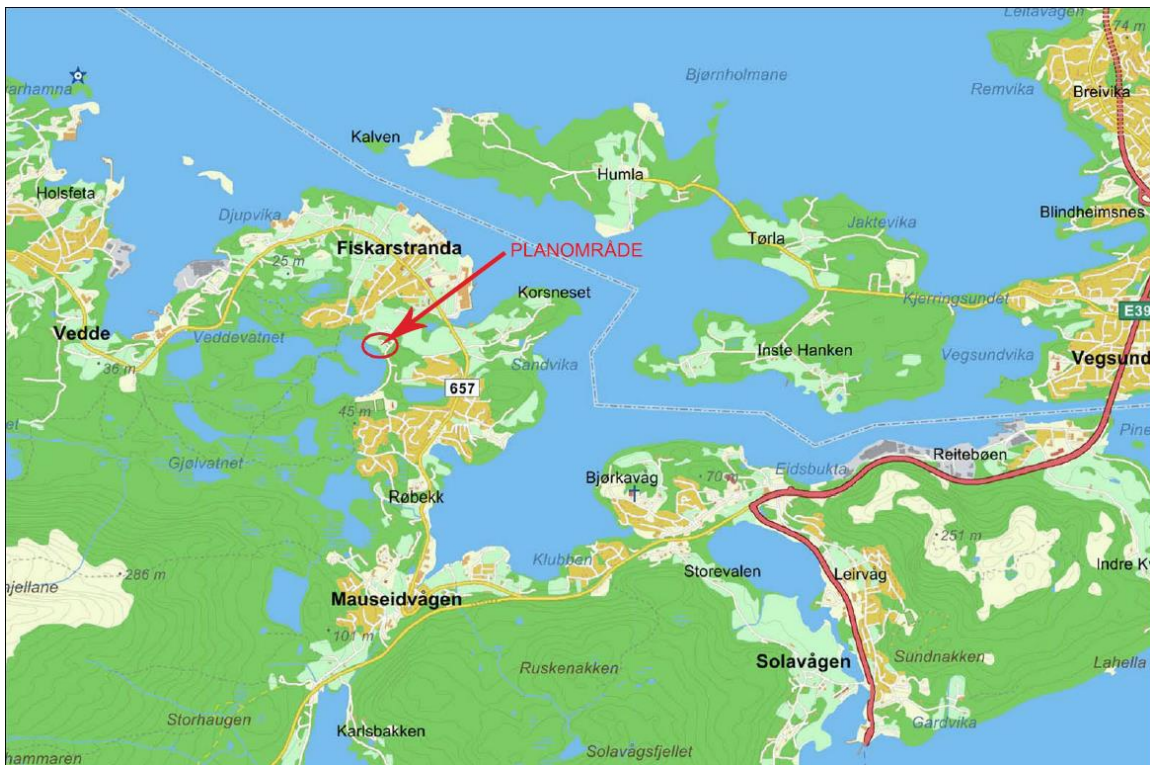
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende statlige planretningslinjer, rammer og føringer er lagt til grunn i dette planarbeidet:

- Statens vegvesens normaler, retningslinjer og veiledninger.
- Teknisk forskrift TEK17
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningslov av 2008.
- Grad av utnyttning
- Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan -Arealdel 2015-2025
- Statens strålevern, bebyggelse nært høyspenningsanlegg

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

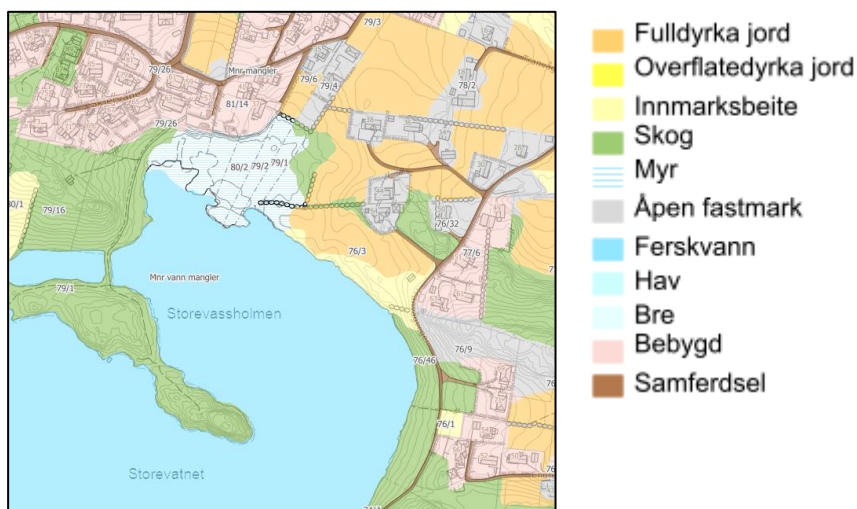
5.1 Beliggenhet



Planområdet ligger på Fiskarstrand i Sula kommune, ca. midt mellom Langevåg og Sunde/Solevåg.

5.2 Dagens arealbruk og størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 3,6 daa, og kan beskrives som en utmarksteig som har blitt brukt som dyrket mark og beite for dyr. På kart over arealressursbruk ligger planområdet inne med en bruk som fulldyrka jord og innmarksbeite. Dette er avviklet og de siste årene har området blitt slått for vedlikehold av nabogård til for og for å holde vegetasjon nede.



5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Området rundt består stort sett av eldre frittliggende eneboliger i landlige omgivelser, samt enkelte gårdsbruk. Planområdet grenser til Storevatnet som er en del av et større natur- og rekreasjonsområde som strekket seg via flere ulike småvann mot sør og sørvest.



- Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet står et bygg som ikke er i bruk. Dette har tidligere vært et sommerfjøs som ikke har vært brukt på flere tiår.

5.4 Landskap

- Topografi, landskap, klima og solforhold

Planområdet er svakt hellende mot Storevatnet i sørvest, og området har forholdsvis gode solforhold. Klimaet er typisk for kystnære områder, med en middels høy nedbørsmengde, milde vintre og kjølige somre.



- Estetisk og kulturell verdi

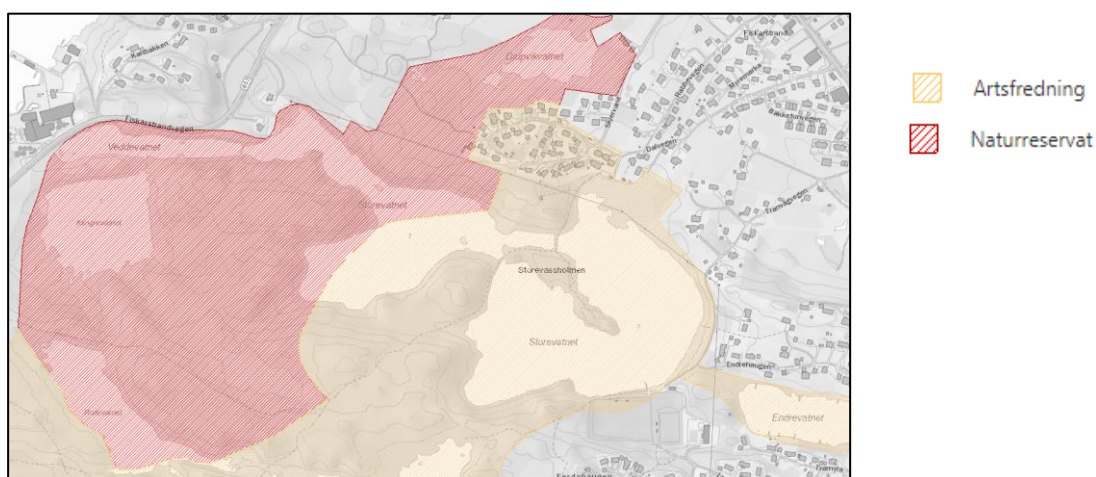
Planområdet fremstår ikke som et område av estetisk eller kulturell verdi.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Møre og Romsdal fylkeskommune gjennomførte kulturminneregistreringer sommeren 2019 ifbm. «Detaljregulering - Skoleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen».

5.6 Naturverdier

Det er foretatt en sjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart i og med at planområdet ligger inntil område med natur. Det er ingen rødliste kategori innenfor planområdet. Planområdet ligger nær naturvernområde for vern av dyreliv. Dette er et dyrefredningsområde som grenser til «Djupvikvatnet-Kringlevatnet naturreservat». Restriksjonen som gjelder for dette området er at alle fugle- og pattedyrarter er fredet mot jakt og fangst. Dette er også avgrenset i kommunedelplan. De inngrep som skal foretas innenfor planområdet vil ikke gripe inn i dette området. Dato for utsjekk: 09.09.2019. Viser også til grovanalyse natur og miljøvern 2013 utarbeidet av Sula kommune.



5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet grenser like inntil et friluftsområde med lokal bruksverdi. Området ved Storevatnet innehar en viss rekreasjonsverdi i form av at dette ligger i randsonen mellom natur og bebyggelse. Ingen kjent rekreasjonsverdi innenfor selve planområdet som er avsatt til bolig i kommunedelplan.

5.8 Landbruk

LNF området som ligger innenfor planområdet slik det ble meldt under oppstart vil ligge slik det ligger i overordnet plan. Det bebygges hovedsakelig på fremtidig boligareal i kommunedelplanen (gult formål) og noe restareal mellom planlagt GS-veg og boligformål inngår etter avtale med kommunen i boligområdet.

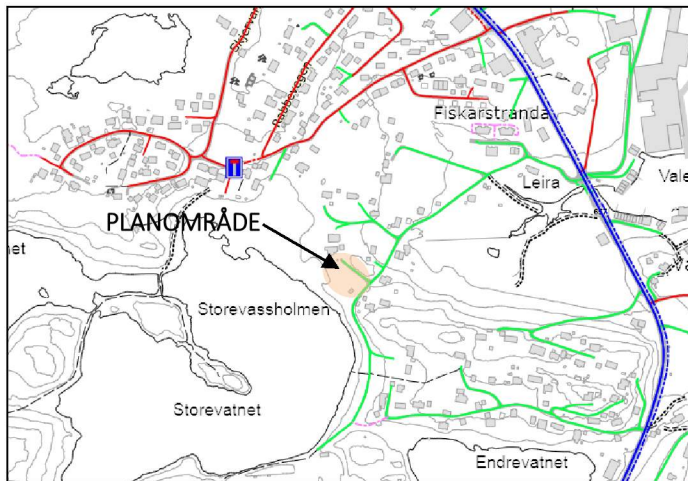
5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet går via Fylkesvei 657, Fiskarstrandvegen til Tranvågvegen.

- Vegsystem

Tranvågvegen er en privat veg som driftes av Tranvågvegen Veglag.



- Kommunal kjøreveg
- - - Gang- og sykkelveg
- - - Gangveg
- Privat kjøreveg
- Fylkesveg, Fv-657
- - - Fylkesveg -gangveg

- Trafikkmengde

Tranvågvegen er en lite trafikkert, privat endeveg og adkomst til få boliger langs denne.

- Ulykkesituasjon

Ingen kjente ulykkesituasjoner, dette er en endeveg uten gjennomgangstrafikk.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Generer ikke mye trafikk, men Tranvågvegen er smal og noe kupert og dagens trafikksikkerhet for myke trafikanter er uoversiktlig og uten fortau.

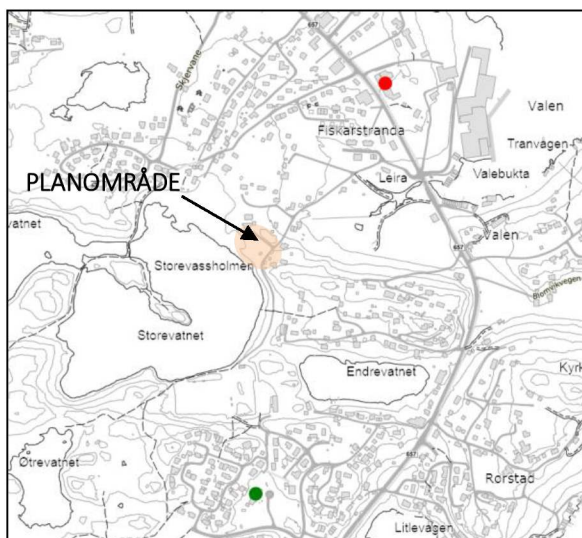
- Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp er langs Fylkesvei 657, Fiskarstrandvegen.

5.10 Barns interesser

Barn og unge har ingen spesielle interesser knyttet til selve planområdet i dag bortsett fra muligheten til lek i skog/natur. Planområdet grenser til populært turområde med stier og badeplass som er mer attraktivt enn området innenfor selve planområdet. Ingen kjente tråkk eller oppholdssteder innenfor planområdet.

5.11 Sosial infrastruktur



- Barneskole
- Barnehage

- Skolekapasitet

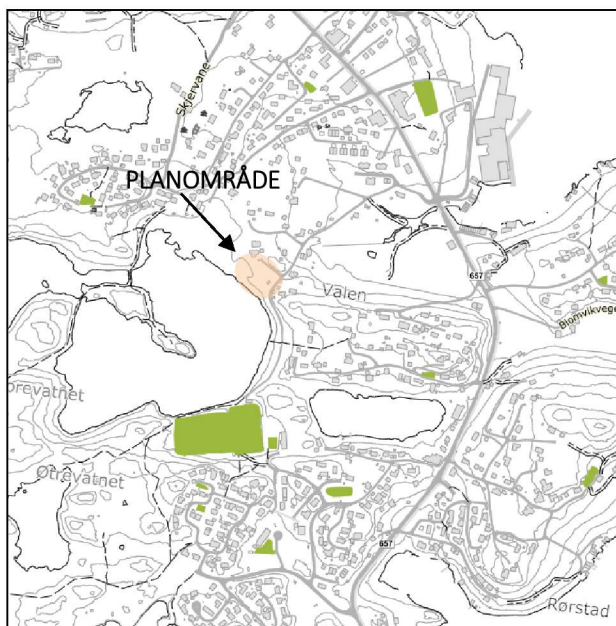
Næreste skole er i dag Fiskarstrand barneskole med plass til ca. 140 elever. Barneskolen dekker Fiskarstrand skolekrets. Nærmeste ungdomsskole er Sula ungdomsskole i Langevåg, som er den eneste ungdomsskolen på Sula. For videregående skoler må en til Ålesund kommune for nærmeste skole.

- Barnehagedekning

Nærmeste barnehage er Rørstadmarka barnehage (privat) med ca. 60 barn. Nærmeste kommunale barnehage er Måseide barnehage med plass til ca. 70 barn.

- Annet

Like i nærheten til planområdet, i umiddelbar gåavstand ligger Lømyra idrettsanlegg, med ballbinge, flere baner, klubbhus og lekeområde i skog. Under viser de nærmeste lekeplassene og idrettsanlegget.



5.12 Næring

Det finnes dagligvarebutikk, og ulike butikkutsalgs langs Fv-657 ca. 750 meter i fra planområdet.

5.13 Universell tilgjengelighet

Det er ikke spesielle tiltak i området i dag. Det er dårlig tilgjengelighet til store deler av området pga. noe kupert naturområde.

5.14 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Det er ingen teknisk infrastruktur innenfor planområdet i dag.

- Trafo /Høyspentledning

Ingen trafo innenfor planområdet. Det går en høyspentlinje i luftstrek gjennom tiltakshavers eiendom.

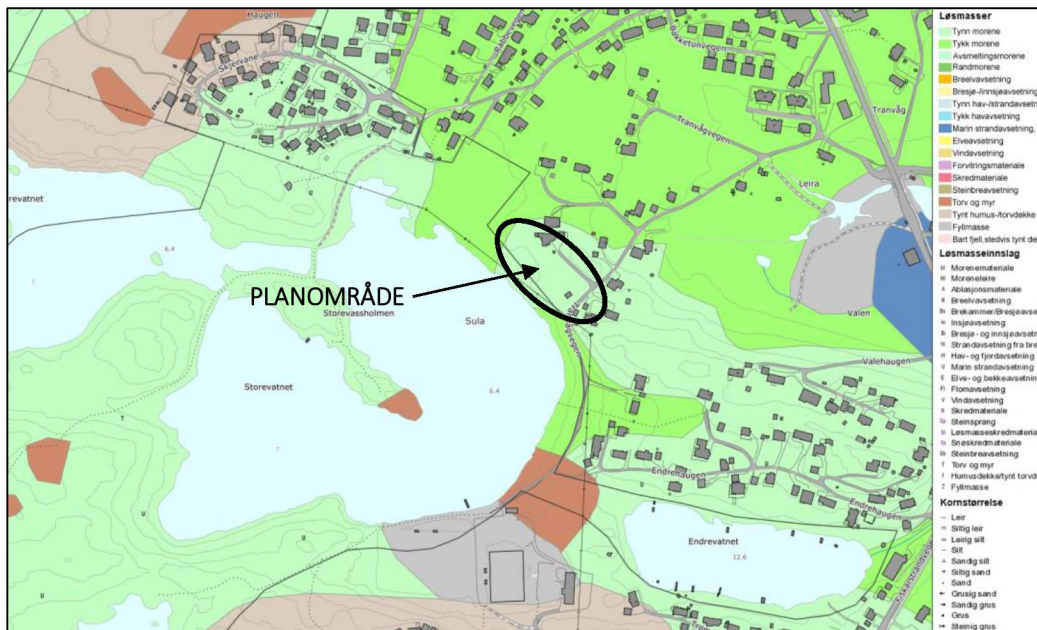
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er ikke lagt opp fjernvarme i området.

5.15 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

NGUs løsmassekart viser hvilken jordart som dominerer de øverste meterne av terreng-overflaten. Tykke og tynne lag av andre jordprofiler kan opptre lengre ned i jordprofilet. Løsmassekartet under viser at planområdet består av tynn morene.



- Ledninger

Det er ennå uvisst hvor ledningsnett i bakken, gjennom planområdet går, men dette vil bli påvist ved igangsetting.

- Evt. rasfare i grunn

Planområdet ligger under marin grense og NGU sitt løsmassekart viser at grunnen består av moreneavsetninger. I område under marin grense kan man ikke utelukke forekomster av kvikkleire under overliggende løsmasser. Ref. innspill fra NVE. Potensiale for områdeskred av kvikkleire er et tema i ROS analysen i kap. 8.12 - hendelse 1.

5.16 Støyforhold

Kjøreveiene i området er med lav fartsgrense, ingen støyende virksomheter/industri i nærområdet.

5.17 Luftforurensing

Forekommer ikke utover normalen da dette området er et bolig- og naturområde.

5.18 Forurensing i grunn

Det er ikke kjent om det er foretatt noen undersøkelser om forurensing i grunn, men det foreligger heller ikke noe som tilsier at denne risikoen kan være potensiell innenfor planområdet.

5.19 Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan- og bygningslova

Namn på tiltak/plan: DETALJREGULERING FOR DEL AV GNR/BNR 76/3 PÅ FISKARSTRAND I SULA KOMMUNE

	Er det knytt risiko til følgende element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i egne avsnitt/vedlegg. Grunnleggende NEI etter behov.</i>	Ja	Nei	Kommentar	
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		X	Viser til kommunens grovanalyse vedr. Risiko og sårbarhet fra 2013, samt NVE sine kartdatabaser.
	B	Er området utsett for større fjellskred?		X	Viser til kommunens grovanalyse vedr. Risiko og sårbarhet fra 2013, samt NVE sine kartdatabaser.
	c	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X		Planområdet ligger under marin grense, og NGU sitt løsmassekart viser at grunnen består av moreneavsetninger. Potensiale for områdeskred av kvikkleire er et tema under ROS i kap.8 i planbeskrivelsen.
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge av klimaendringar?		X	NVE sitt aktsomhetskart viser at Storevatnet ikke er spesielt flomutsatt, og sonen for aktsomhet stort sett er sammenfallende med vannkanten.
	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyning i kjellar osv.?		X	
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?	X		Dette i og med at planområdet grenser til et større friluft- og naturvernområde med mye skog og lyng. Planområdet ligger i randsonen for et etablert boligområde, tiltak utover det vanlige blir ikke utført.
	H	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?		X	Planområdet er ikke tilknyttet stormflo eller ekstremvær tilknyttet sjø.
	I	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X	
	j	Anna (Spesifiser)?			
Omgjevnad		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyning i lågareliggende område?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			
Vassforsyning		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			
Kraftforsyning		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4µT frå høyspentlinjer?	X		Det går en 22 kv høyspentlinje i luftspenn gjennom tiltakshavers eiendom. Denne linjen har en stor kapasitet og Mørenett har en stor lastøkning av bla. til transport.
	b	Er det spesiell klatrefare i høyspentmaster?		X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			
Samferdsel		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		X	
	e	Anna (spesifiser)?			
Miljø/Landbruk		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		X	I anleggsfasen, ved bygging av boligene vil det nok forekomme lyd og støv, men ikke utover det som er akseptabelt.
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		X	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?		X	Planområdet er fra tidligere definert som fulldyrka jord og innmarksbeite. Dette er ikke lenger tilfelle, og en anser derfor at tiltaket ikke tar areal fra dyrka mark.
	d	Anna (spesifiser)?			
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk		Er det knytt risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Gruver: opne sjakter, steintippas etc.?		X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		X	
	c	Industriverksemnd eller aktiviteter som t.d. avfallsdeponering, bålbrenning, skipsverft, gartneri etc.?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Brann-/ ulukkes- beredskap	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar	
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X		
	b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykningskjøretøy?	X			Tranvågvegen er smal og uoversiktlig.
	c	Anna (spesifiser)?				

Sårbare objekt	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Medfører bortfall av følgende tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/avløp?		X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjoner i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Verksemds risiko	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		X	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		X	

	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

	d	Anna (spesifiser)?			
--	---	--------------------	--	--	--

Ulovleg verksemd	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sjekkliste er gjennomgått den 27/11-19 av sign: *Thore Sund. Karlsen*

Sjekkliste klimatilpassing

1. Flaumfare

a) Større vassdrag (vassdrag over 100 km²): *Ikke aktuelt*

- Er det teke høgde for klimaframskrivingar i flaumsonkartlegginga?
- Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør, endre på resultatet av kartlegginga?
- Kan auka havnivå føre til auka flaumfare for planområdet (fare for kombinasjon av stormflo og flaum)?
- Har det vore tilfelle av isgang (som kan forverre flaumproblema)?

b) Bekkar og mindre elvar med bratt fall: *Ikke aktuelt*

- Har det vore flaum ved tidlegare hendingar med intens nedbør?
- Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør, endre forholda?
- Er det planlagd utbygging 20 meter eller nærare ein vassdrag/bekk?
- Er bekkar lagt i røyr, og er det i tilfelle kapasitet til å ta unna auka nedbørsmengder?
- Har det vore endringar i arealbruken omkring elvar og bekkar som gjer at dei må finne andre løp ved flaum?
- Vil utbygginga kunne ligge i vegen for, eller stenge for, at elvar og bekkar kan endre løp?

2. Skred/erosjon

a) Er det lausmasser langs elv og/ eller sjø som kan vere utsett for erosjon? *Ikke aktuelt*

3. Avløp

a) Har det vore problem med kapasiteten i avløpssystema ved tidlegare hendingar med intens nedbør? *Nei*

b) Har det vore problem tilbakeslag? *Nei*

c) Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør endre forholda? *Nei*

d) Kan auka havnivå gi problem for avløpsanlegg (tilbakeslag)? *Nei*

4. Havnivå/stormflo

a) Er berekninga av havnivåstiging og stormflo gjort i samsvar med prinsippa i rettleiaren «Havnivåstiging og stormflo» (DSB, september 2016)? *Ikke aktuelt*

5. Infrastruktur (utanom vatn og avløp)

a) Kan auka fare for utfall av kritisk infrastruktur endre risiko- og sårbarheitsforhold for det aktuelle området? *Nei*

6. Slagregn

a) Kan området vere sårbart for auka fare for slagregn? *Nei*

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

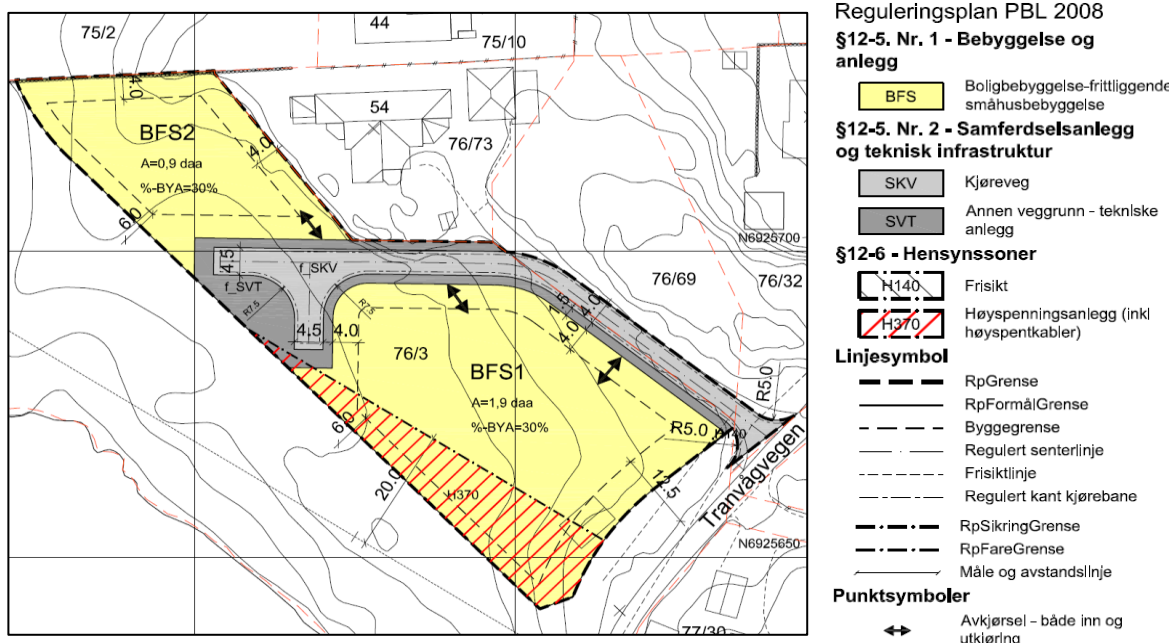
6.1 Planlagt arealbruk

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av frittliggende boligbebyggelse og adkomstveg til disse.

- Reguleringsformål

OMRÅDE	STR. DAA	AREALBRUK, EV. KOMMENTAR
Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	2,8	% BYA = 30 %
Kjøreveg (f_SKV)	0,5	Utbedring av eksisterende veg, offentlig
Annen veggrunn (f_SVT)	0,3	Område for grøft, stolper
Samlet areal planfremlegg	3,6	

- Plankart



6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- Frittliggende småhusbebyggelse

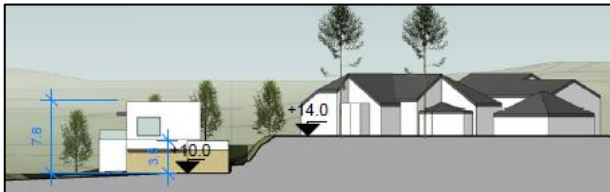
Innenfor planområdet legges det til rette oppføring av frittliggende småhusbebyggelse, som åpner for småhus med inntil 2 boenheter. Det er tenkt oppført 3 boliger innenfor formålsområdet, og BFS områdene deles inn i 3 noenlunde like tomter.

- Vegformål

Det reguleres adkomst til bebyggelsen med kjøreveg etter kommunal standard. Vendehammer prosjekteres med renovasjonsteknisk standard og de mål som stilles for at renovasjon kan kjøre denne strekningen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- Bebyggelsens høyde

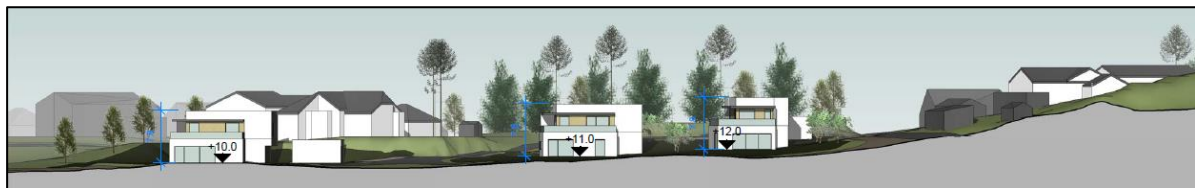


Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 m.

Maksimal gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m for øverste gesims og 7,0 m for laveste gesims.

For flate tak gjelder grense for laveste gesims. For mindre takflater med grunnflate på maks. 7 m² kan inntil 9,0 m gesimshøyde tillates.

Snitt:



- Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Det legges opp til en bebyggelse med en utnyttelse på inntil BYA 30%. Dette er lik den kommuneplanen åpner for, samt naboplan nord for planområdet. Dette er inkludert biloppstillingsplass og garasje.

- Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger til rette for 3 eneboliger, og forslår en utforming som vist på illustrasjon under:



6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det legges opp til eneboligtomter av god størrelse. Vi mener at en realisering av planene innenfor planområdet vil være positivt for bomiljøet og kvaliteten for området rundt.

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser -maksimum og minimumsantall

For BFS skal det avsettes minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet, der minst en parkeringsplass skal kunne være i garasje eller carport. Dersom bolig oppføres med sekundær leilighet skal det i tillegg avsettes minst 1 parkeringsplass til denne. Parkering for boligområdene vil skje på hver enkelt tomt. Plassering av garasje/carport og eventuell biloppstillingsplass på terreng skal være vist situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om denne ikke skal oppføres samtidig med dette. Det tillates at garasjer som oppføres parallelt med veien kan ha en minste avstand på 2 meter fra formålsgrensen. Garasjer skal tilpasses bolighusene med tanke på materialvalg og arkitektonisk uttrykk.

6.6 Tilknytning infrastruktur

Planområdet vil få god tilknytning til omkringliggende infrastruktur.

6.7 Trafikkløsning

- Kjøreatkomst

Hver av de 3 tomtene vil få adkomst via veg til gnr/bnr 76/73. Denne vegen vil bli utvidet som vist på plankart, samt få bedre siktelinjer fra Tranvågvegen.

- Utforming av veier

Statens vegvesen sin håndbok N100, og kommunale retningslinjer er lagt til grunn for veg-utformingen. Nødvendige mål og radius er påført plankart. Adkomstveg med vendehammer i enden iht. retningslinjer fra Årim.

- Tilgjengelighet for gående og syklende

Vurderes som god, da dette ikke er en gjennomkjørings veg, men en endeveg med god bredde og sikt. Detaljreguleringsplan for ny skoleveg gir myke trafikanter god sikkerhet.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Veg og VA-anlegg skal planlegges etter kommunal standard for mulighet til fremtidig overtagelse. Plan for teknisk anlegg skal godkjennes av kommunen.

6.9 Universell utforming

Boligbebyggelsen skal prosjekteres i henhold til prinsippene for tilgjengelig bolig. Unntak kan gis der terreng er så bratt at dette vanskelig lar seg gjennomføre. Det skal likevel etterstrebes at det som minimum er tilrettelagt med tilgjengelig bolig på hovedplanet for hvert hus der terrenget tillater planfri tilkomst.

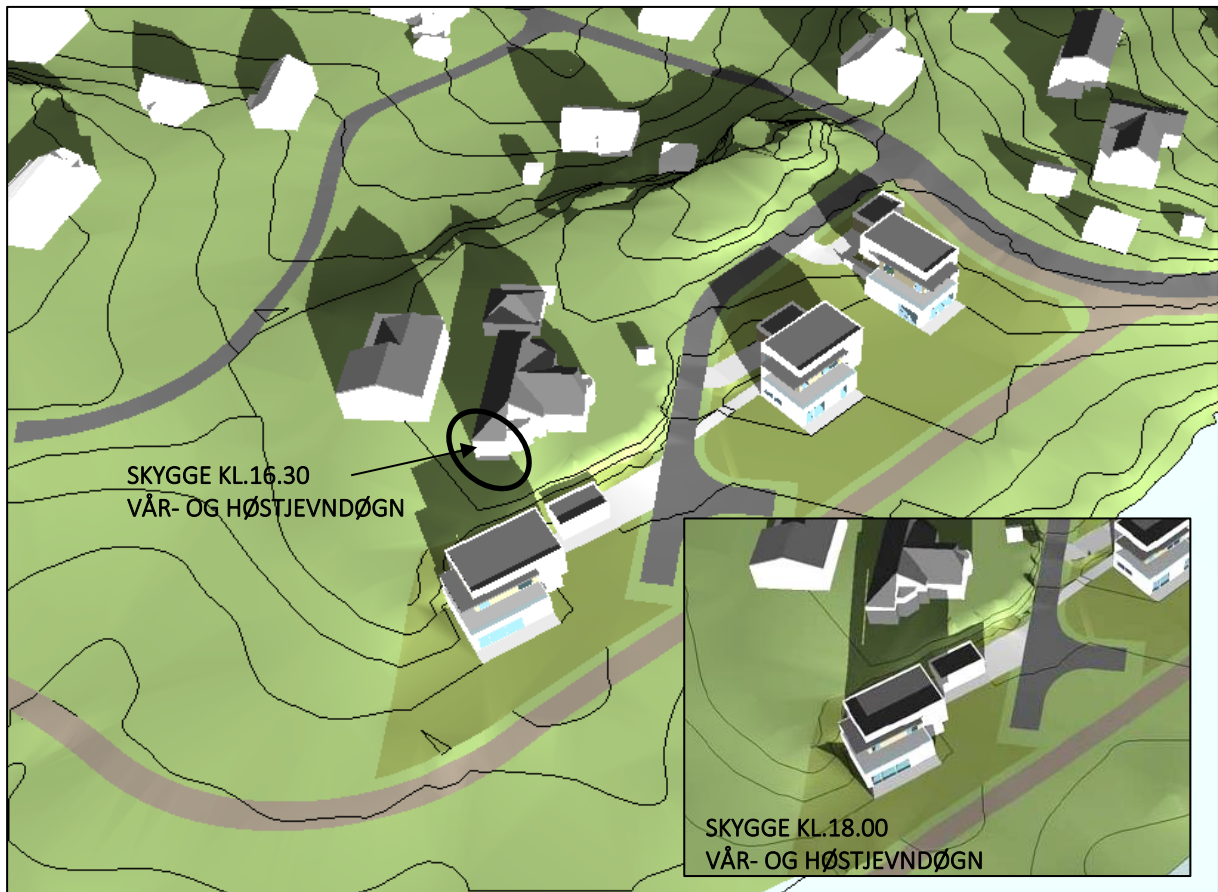
6.10 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

For boligene i BFS områdene skal det avsettes tilstrekkelig egnet uteareal på egen tomt.

- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Det er utarbeidet en sol- / skygge analyse som er vedlagt reguleringsforslaget. Tidspunktene som viser sol/skygge er satt til sommersolverv (21. juni), vår- og høstjevndøgn (20. mars og 22. september) og vintersolverv (21. desember). Kl.09.00, kl. 12.00, kl. 15.00 og kl. 18.00. Solens innfallsvinkel er basert på norsk sommertid. Klokkeslett som er valgt er de mest gunstige for å vise de forskjellige solvinklene for området. Analysen viser skyggene som de viste illustrasjonene kaster på sitt eget område og tilstøtende område i 3D modellen. Analysen tar derfor ikke hensyn til større fjellformasjoner utenfor planområdet. Analysene kan derfor vise sol på tider av året hvor hele området ligger i skygge (ved lav sol).



Ut ifra denne analysen ser vi at boligene innenfor planområdet ikke vil gi vesentlige negative virkninger for omkringliggende områder. En ser også av disse illustrasjonene at uteområdene innenfor planområdet kan få tilstrekkelig/ gode solforhold. Analysen viser at på vår- og høstjevndøgn, da solen enda står litt lavt, vil siste bolig langs vegen gi skygge på nærmeste nabos hus (kl.18.00). Dette har vi sett nærmere på. Vi ser at denne skyggen treffer naboens fasade ca. kl. 16.30 (vist på illustrasjon over). Vi har forsøkt å senke boligen på den siste tomten langs veien, men pga. at solen står så lavt er skyggene så lange at dette ikke er mulig å redusere skyggen noe særlig. Denne solstudien er heller ikke helt eksakt, både med hensyn til faktisk kotehøyde på nabohus (baserer seg bare på hele meterskoter fra digitalt kart og er ikke innmålt) og virkningen vegetasjon/fjell som ligger langt utenfor solstudien har, når solen står så lavt.

Vi mener at vedlagte sol og skygge analyse dokumenterer at lys- og solforholdene er ivaretatt. Se vedlegg 7 for fullstendig analyse for de ulike periodene.

- Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Der det lar seg gjøre ønskes eksisterende vegetasjon bevart.

- Arealstørrelse, atkomst og tilgjengelighet

Planområdet åpner for 3 tomter i gode størrelser. Illustrasjoner viser gode tomter på over 900 m² hver. Med en %BYA på 30 % gir det muligheter for god størrelse på hvert enkelt sitt uteområde.

- Krav om situasjonsplan og rekkefølgebestemmelser

Ved byggemelding stilles krav om situasjonsplan for hver enkelt tomt. Se § 4.1 i bestemmelsene. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av adkomstveg til de enkelte eiendommene (§10.1 Infrastruktur).

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant.

6.12 Kollektivtilbud

Ikke relevant.

6.13 Kulturminner

Det er ikke vært registrert kulturminner eller -miljø innenfor planområdet.

6.14 Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Tilkoblingsmulighetene for 3 boenheter ansees av kommunen som gode. Overvann håndteres i størst mulig grad på eget område med tiltak som for eksempel infiltrasjon og begrenning av tette flater. Tilførsel til overvannsystem må begrenses. Vann- og avløpsplan skal utarbeides for hver enkelt av boligene ved byggesøknad. Byggesøknad skal bla. vise løsning for vann, avløp og overvann for hver enkelt tomt, fall, og profiler, samt sammenheng med eksisterende system.

6.15 Plan for avfallshenting

Området er underlagt offentlig renovasjon. Vendehammeren er utarbeidet etter retningslinjer gitt av Årim, og avfallet kan hentes på en trygg og enkel måte. Kan vurderes om renovasjon plasseres enten samlet eller for hver husstand. Plan for avfallshenting skal utarbeides ved byggemelding for hver enkelt tomt (ref. §3.9 i bestemmelsene).

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Infrastruktur

Det kan ikke gis brukstillatelse for bolig i boligområdene før adkomstveg til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til plan. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen. Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

7 KONSEKVENSEUTREDNING

7.1 Begrunnelse for unntak av KU-plikten.

«Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å klargjøre virkningen av planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.»

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning (KU), og spørsmålet om reguleringsarbeidet er omfattet av forskriftens virkeområde ble avklart i oppstartsmøtet hos kommunen tidlig i oppstartsfasen. Jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Planmyndighet er ansvarlig myndighet i forhold til å avklare om et reguleringsarbeid faller inne under forskriftens saklige virkeområde. Dette innebærer en vurdering av om planen omfattes av §6, §7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredning:

Vår vurdering: Forskriftens kap. 2 - Planer og tiltak som omfattes av forskriften:

Forskriftens § 6 omtaler planer og tiltak som omfattes av forskriften og som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding og som direkte medfører plikt til konsekvensutredning jfr. forskriftens vedlegg I. Punktene 1-30 i vedlegg I, samt vedlegg II er gjennomgått og vurdert.

Forskriftens § 7 omtaler planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvens utredes, men ikke ha melding. Punktene 1-13 i vedlegg II er gjennomgått og vurdert. Forskriftens §7 er vurdert til ikke å komme til anvendelse.

Forskriftens §8 omhandler planer og tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlig virkning på miljø eller samfunn. Forskriftens §8 er vurdert til ikke å komme til anvendelse.

Forskriftens kap. 3, §10 – «Kriterier for vurderingen av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» er gjennomgått og vurdert til ikke å falle innenfor nevnte konsekvens områder. Konsekvenser for andre virkninger for miljø og samfunn er beskrevet i øvrige punkter i planbeskrivelsen.

Reguleringsforslaget er ikke i strid med hovedformålet i overordnet plan.

Konklusjon.

Etter en helhetlig vurdering av planens antatte virkninger i henhold til Kapittel 2 og 3 og vedlegg I og II i forskriften, og i samråd med Sula kommune, har en kommet til at virkningen av det planlagte tiltaket ikke anses å gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Selv om planen ikke utløser krav om KU skal planbeskrivelsen likevel inneholde virkninger og konsekvenser denne planen har på omgivelsene (dette under kap. 8. «Virkninger/ konsekvenser av planforslaget»)

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak er i tråd med overordnede planer og avvik dreier seg i hovedsak om små justeringer mellom formålsgrenser.

8.2 Stedets karakter, landskap, byform og estetikk

Planforslaget har ingen konsekvenser for stedets karakter, landskap og estetikk da formålet er det samme som allerede eksisterer. Området er et allerede etablert boligområde med spredt bebyggelse i en randsone mot naturlandskap.

8.3 Kulturminner og kulturmiljø, vet. Verneverdi

Det er utført en kulturminneregistrering for naboplan, «skoleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen». Utført sommeren 2019, og det er ikke kjent om evt. funn. Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dette er gitt i bestemmelsene § 3.7.

8.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder ved forvaltning av fast eiendom. §8-12 omfatter prinsipper vedrørende:

- Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Planområdet er undersøkt gjennom databaser som Naturbase, gislink.no, artskart fra Artsdatabanken, miljøstatus skog og landskap sine kart over miljøregistreringer, DN sine databaser og synfaring i området. Kunnskapen om verneområdet Djupvikvatnet-Kringlevatnet vurderes som godt. Det er utført flere kartlegginger om biologisk mangfold i Sula kommune:

- Holtan, D & Grimstad, K.J. 2002: Kartlegging av biologisk mangfold i Sula- biologiske undersøkingar i 2000/2001.
- Supplerende kartlegging av naturtyper i Sula kommune 2008

Anser med dette kunnskapsgrunnlaget innenfor planområdet som godt.

- Føre-var-prinsippet (§9)

Dette prinsippet vektlegges mer desto mer usikkerhet det er om virkningen av beslutningen på naturmangfoldet. Siden kunnskapsgrunnlaget anses å være godt utredet innenfor planområdet får «føre-var-prinsippet» mindre vekt, og vi anser derfor føre-var-prinsippet som oppfylt.

- Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10)

Planen medfører i en mindre utbygging av tre eneboliger. Det gjøres ikke inngrep i sårbare økosystemer, og en utbygging som beskrevet vil ikke påvirke andre økosystemer. Samlet belastning på økosystemet over tid må sees i større perspektiv enn dette planområdet og vurderes til å være akseptabel for økosystemet.

- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11)

Kostnadene ved å hindre eller redusere skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver.

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12)

Tiltakshaver vil benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig skånsomme når det gjelder natur og miljø. Dette fanges opp i beskrivelsens ROS analyse, og aktuelle konsekvenser er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Ut ifra kunnskap om topografi, vegetasjon innenfor planområdet er det ikke grunn til å anta at det vil være noen truede naturtyper eller truede arter i det aktuelle planområdet. Med bakgrunn i dette vurderes derfor at planforslaget ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldlovens formål eller forvaltningsmål for området.

8.5 Rekreasjonsinteresser /rekreasjonsbruk

Planområdet er i dag et ubebyggt naturområde. Vi anser at en utbygging innenfor planområdet, av inntil 3 boligtomter, vil ha liten innvirkning for rekreasjonsbruken/- interesser for planområdet. En

utbygging som beskrevet vil heller ikke hindre bruken av området rundt og tilgjengeligheten til Storevatnet. Gjennomføring av planen vil forbedre tilgjengeligheten til dette uteområdet, vi mener planforslaget vil gi en positiv konsekvens når det gjelder rekreasjonsbruk.

8.6 Uteområder

Boligene vil få tilgang på gode og solrike private uteområder, samt naturområder i umiddelbar nærhet utenfor planen.

8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold, trafikkøkning

Full utbygging av planområdet (3 boenheter) vil føre til noe økning av trafikk på Tranvågvegen. Selv om Tranvågvegen er smal og til tider uoversiktlig, anser vi likevel denne trafikkøkningen som akseptabel. Hver enkel husstand må ha avtale om bruk og betaling av tilknytning/avgift. Realisering av ny skoleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen vil også bedre forholdene for myke trafikanter.

8.8 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging

Området som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel er ikke i bruk av barn i dag. Selve vegnettet rundt planområdet blir benyttet av barn i dag, da særlig som adkomstveg til Lømyra. Gjennom planene som kommunen har vedr. ny skoleveg for ny storskole på Rørstadmarka vil trafikkforholdene bedres for de myke trafikantene, dette i form av fortau, vendehammer og mer oversiktlig kjøreveg med bedret siktlinjer og kurvatur. Oversikt over lekearealer står i pkt. 5.11.

Da planforslaget omhandler kun 3 tomter for frittliggende boliger, legges det ikke opp til felles lekearealer i dette planforslaget (5 eller flere). Planforslaget åpner for relativt store tomter (+ 900 m² pr. tomt) som har tilstrekkelig areal for privat uteoppholdsareal.

8.9 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Det er ikke gjort vurdering av skolekapasitet knyttet til utbyggingen i denne fasen, men omfanget at utbyggingen anses å være i så liten størrelsesorden at denne vil ha begrenset påvirkning av skolekapasitet.

- Barnehagekapasitet

Det er ikke gjort vurdering av barnehagekapasitet knyttet til utbyggingen i denne fasen, men omfanget at utbyggingen anses å være i så liten størrelsesorden at denne vil ha begrenset påvirkning av barnehagekapasitet.

- Annet

Fasiliteter med butikk og øvrig handel finnes i tilfredsstillende nærhet til planområdet og kan nås både gående og med bil.

8.10 Universell tilgjengelighet

Planlegging og utbygging for BFS områdene skal basere seg på prinsippene om tilgjengelige boliger. Unntak kan gis der terreng er så bratt at dette vanskelig lar seg gjennomføre. Som minimum skal det tilrettelegges for tilgjengelig bolig på hovedplanet der terrenget tillater planfri tilkomst med tilstrekkelig areal på hovedplan.

8.11 ROS

Analysen er gjennomført iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008.

Analysen er basert på forliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner. Mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdets funksjon er vurderte, jfr. Fylkesmannens sjekklister.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er delt i:

Grad av sannsynlighet	Markering av grad	Kommentar
Svært sannsynlig	4	Kan hende regelmessig
Sannsynlig	3	Kan hende av og til
Lite sannsynlig	2	Kan hende
Usannsynlig	1	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner

Vurdering av konsekvens for uønskede hendelser er delt i:

Grad av konsekvens	Kommentar
Ubetydelig	Ingen person eller miljøskader
Mindre alvorlig	Få/små personskader eller miljøskader
Alvorlig	Person eller miljøskader som krev behandling
Svært alvorlig	Personskader som medfører død eller varige men, -langvarige miljøskader

Risiko av hendelser her fremstilt:

Konsekvens/ sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært				
3. Sannsynlig			34	
2. Lite sannsynlig	6		1,40,41,42	
1. Usannsynlig			11	

	Tiltak nødvendig
	Tiltak skal vurderes ut fra kostnad iht. nytte
	Risikoreducerende tiltak kan vurderes

- ROS – evaluering

Hendelser/ Situasjon	Konsf or plan	Kons av plan	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur og miljøforhold						
1	Masseras /Skred	x		2	3	Planområdet ligger under marin grense og NGU sitt løsmassekart viser at grunnen består av moreneavsetninger. I område under marin grense kan man ikke utelukke forekomster av kvikkleire under overliggende løsmasser. Ref. innspill fra NVE.

2	Snø/isras						Ikke antatt farerisiko.
3	Flomras						Ikke antatt farerisiko.
4	Elveflom						Ikke antatt farerisiko.
5	Tidevannsflo m						Ikke antatt farerisiko.
6	Radongass	x		2	1		Lite sannsynlig med radonforekomster. Radonsikring obligatorisk hos bygninger med varig opphold.
7	Vind utsatte områder						Ikke antatt farerisiko.
8	Nedbør utsatte områder						Ikke antatt farerisiko.
Natur og kulturområde							
9	9. Sårbar flora						Ikke kjent sårbar flora i området.
10	Sårbar fauna/fisk						Ikke kjent sårbar fauna/fisk i området.
11	Verne område	x		1	3		Kommer ikke i konflikt med naturvernområdet. Kommunen har regulert inn sin GS-veg mellom planområdet og Storevatnet. Tiltakshaver eiendom ligger under naturområde og område båndlagt etter lov om naturvern, men planområdet omfatter ligger utenfor og omfatter kun boligområdene med adkomstveg.
12	Vassdrags område						Ikke antatt farerisiko.
13	Fornminne/Kulturmiljø						Ikke kjente fornminne.
14	Kulturminne / Miljø						Ikke kjente kulturminne/ fornminne.
15	Område for idrett/ lek						Ikke innenfor planområdet. Antallet boliger utløser ingen krav om lekeplass.
16	Park rekreasjons-områder						Ikke innenfor planområdet.
17	Vannomr. for friluftsliv						Ikke innenfor planområdet.
Menneskeskapte forhold							
18	Vei, bru, knutepunkt						Ikke relevant.
19	Hamn kaianlegg						Ikke i umiddelbar nærhet.

20	Sykehus/- hjem, kirke						Ikke i umiddelbar nærhet.
21	Brann/politi/ SF						Ikke i umiddelbar nærhet.
22	Forsyning kraft, vann						Høyspentlinje går gjennom tiltakshavers eiendom, men utenom dette planforslaget. Hensynssoner er ivaretatt.
23	Tilfluktsrom						Ikke krav.
Forurensningskilder							
24	Industri						Ikke i nærheten.
25	Bolig /fritid						Representerer ingen forurensing.
26	Landbruk						Ikke i nærheten.
27	Akutt forurensing						Ikke i nærheten.
28	Støv og støy; industri						Ikke antatt farerisiko.
29	Støv og støy; trafikk						Med så få boliger som forslaget legger til rette for vil ikke en særlig trafikkøkning forekomme.
30	Støy fra andre kilder						Nei.
31	Forurensing i sjø						Ikke relevant.
32	Forurensing i grunn						Ingen kjent forurensing i grunn innenfor planområdet.
Andre farlige /spesielle områder/forhold							
33	Industri- område						Nei
34	Høyspent linje	x		3	3		Høyspentlinje går gjennom tiltakshavers eiendom, men utenom dette planforslaget. Hensynssoner er ivaretatt.
35	Risikofylt industri mm (kjemikalie/e ksplosiv, olje/gass, radioaktiv)						Nei.
36	Avfalls- behandling						Nei.
37	Spesielle forhold ved utbygging gjennom- føring						Nei.
Transport							

38	Ulykker med farlig gods						Nei.
39	Vær/føre avgrensninger tilgjengelighet til området						Normal tilstand.
40	Ulykker i avkjørsler		x	2	3		Ulykker kan forekomme. Planen sikrer forholda etter gjeldende normer og krav.
41	Ulykker med gående/syklende		x	2	3		Planen sikrer forholda etter gjeldende normer og krav. Ny skoleveg er under planlegging, godt tilrettelagt med belysning.
42	Andre ulykkes - punkt		x	2	3		Generell sikring langs veier og gangveier i området.

- Sammendrag, beskrivelse av hendelser/tiltak

Hendelse nr. 1 – Masseras, skred

Planområdet ligger under marin grense og NGU sitt løsmassekart viser at grunnen består av moreneavsetninger. I område under marin grense kan man ikke utelukke forekomster av kvikkleire under overliggende løsmasser. Ref. innspill fra NVE.

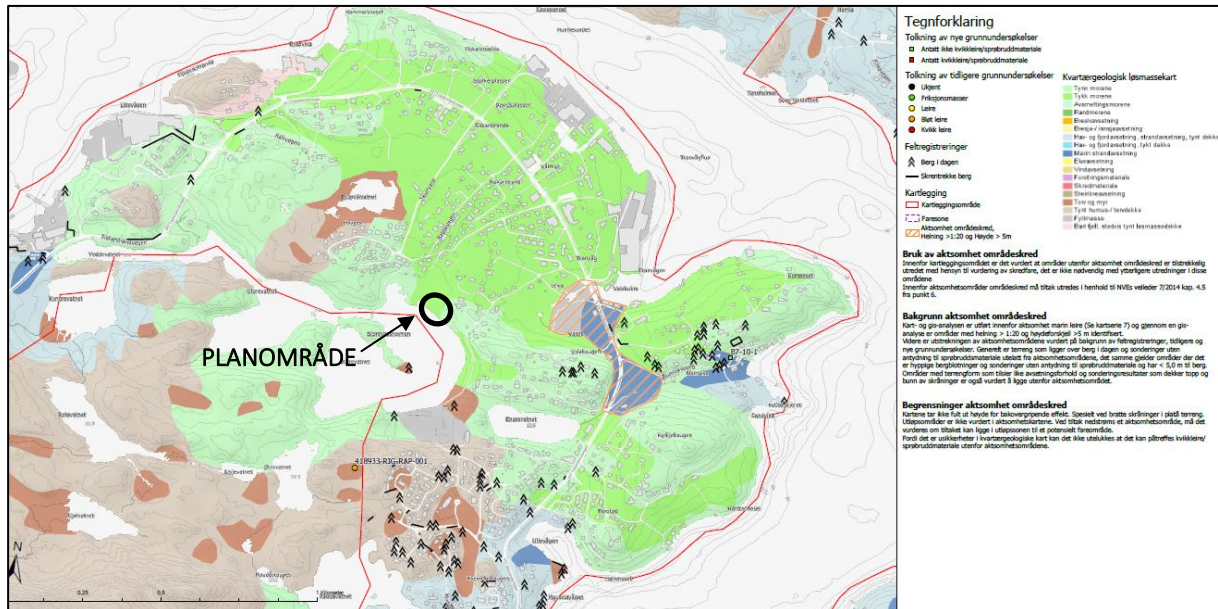
Høsten 2018 gjennomførte NVE en regional kartlegging av fare for kvikkleireskred i Sula kommune. Boreplanen i rapporten viser at det aktuelle planområdet ligger innenfor deres kartleggingsområde.



Tiltak:

NVE ble kontaktet for å avklare om det er ytterligere behov for grunnundersøkelser utover de undersøkelsene som de selv har foretatt. Tilbakemeldingen fra NVE sier: «Med henvisning til regional

kartlegging av fare for kvikkleireskred som er gjennomført i Sula kommune, er fare for områdeskred av kvikkleire i det aktuelle området avklara. Planområdet ligger innenfor området som er kartlagt i den regionale kartleggingen, og kartvedlegga til [rapporten](#) (K3-B7-6, K5-B7-6) viser at det ikke er potensiale for områdeskred av kvikkleire.»



Kartet over viser aktsomhet for områdeskred. Innenfor kartleggingsområdet er det vurdert i rapporten fra NVE at områder utenfor aktsomhet områdeskred er tilstrekkelig utredet mht. vurdering av skredfare, det er ikke nødvendig med ytterligere utredninger i disse områdene.

Vi tolker da dette slik at fare for kvikkleireskred innenfor planområdet er avklart, og at ytterligere grunnundersøkelser med tanke på kvikkleireskred ikke er nødvendig. Kartleggingen av områder med potensiell fare for områdeskred for kvikkleire i Sula kommune utført av Multiconsult for NVE, konkluderer med at ingen potensielt skredfarlige soner eller tilhørende potensielle utløpssoner er lokalisert.

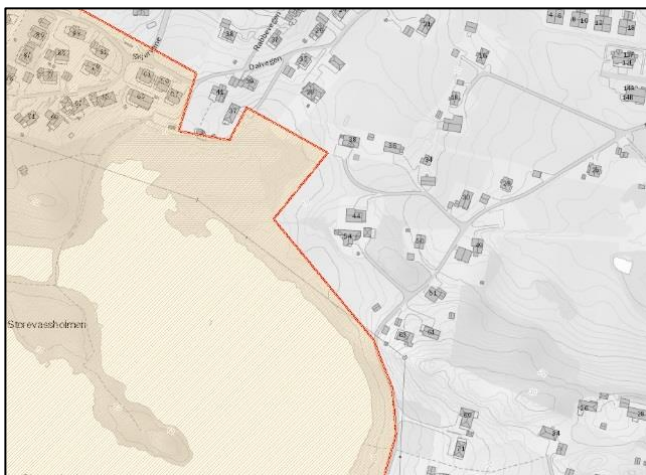
Hendelse nr. 6 – Radongass

Sula kommune er et lavrisikoområde for radongass i boliger. Det anbefales likevel sikringstiltak iht. gjeldende forskrifter ved nybygg, og målinger før/ved innflytting og ev. etterfølgende tiltak.

Tiltak:

Det er ifølge forskrifter obligatorisk med radonsperre og ventilering av byggegrunn i nye bygninger der mennesker oppholder seg. Ytterligere tiltak ikke nødvendig.

Hendelse nr. 11 – Verneområde



Den sørligste delen av tiltakshaver eiendom (mot Storevatnet) er et område båndlagt etter lov om naturvern. Denne delen av vatnet er et artsfredningsområde.

Tiltak:

Ingen. Planområdet er, etter avtale med kommunen, avgrenset til å gjelde inntil det tilgrensende planforslaget «Skuleveg fra Rørstadmarka til Dalvegen» (planID 2018001771). Kommunen har regulert inn GS-veg mellom gjeldende planområde og Storevatnet. Planforslaget kommer derfor ikke i konflikt med dette naturvernområdet.

Hendelse nr. 34– Høyspentlinje



En høyspentlinje i luftspenn (22 kV) går gjennom tiltakshavers eiendom, selve luftspennet går utenom dette planforslaget. Ifølge Statens strålevern oppnås det nær en 22 kV ledning som regel et magnetfeltnivå under 0,4 μ T 10–20 meter fra nærmeste line.

Det er viktig at hensynsonene er tilstrekkelige. Mørenett opplyser om at magnetfeltet avhenger vesentlig av strømmen i linja og avstand til linja (noe også av faseavstanden, dvs. avstanden mellom trådene), alder har ingen betydning. Ifølge retningslinjene fra myndighetene skal det brukes en gjennomsnittsstrøm over året.

Magnetfeltet vil gjennomsnitt være over 0,4 μ T nærmere enn 15 m fra linja, målt fra senter linje. Ønskes det å plassere bygg (boliger, skoler eller barnehager) nærmere enn 15 m fra linja må det foretas en såkalt utredning

Mørenett opplyser at den aktuelle høyspentlinja har stor kapasitet, og at de har en stor lastøkning av blant annet til transport. Mørenett mener det bør vurderes om avstanden til bygg bør økes til 20 m. De mener at 8 meter er antakelig kun «byggeforbudsbeltet» som er 6 meter med tillegg for is- og vindlast. Det er ingen planer om kabling av denne linja.

Tiltak:

På bakgrunn av Mørenett sine opplysninger har vi økt hensynsonene fra 8 m til 20 meter fra senter linje. Selve luftspennet går som nevnt utenom dette planforslaget. Hensynsone berører sørøstlige hjørne av planen. Skisse viser forslag til boliger som ligger utenfor angitte hensynsone på 20 meter fra senter luftlinje.



Hendelse nr. 40,41,42 – Ulykker i avkjørsler og gatetun med gående/ syklende.

På grunn av ny boligbebyggelse vil planforslaget kunne føre til noe økt trafikk til området, både av gående og kjørende. Ulykker kan forekomme, og det er viktig med oversiktlige avkjørsler og gangveier, slik som planforslaget legger opp til.

Avbøtende tiltak:

Planen sikrer forholdene etter gjeldende krav og normer, og det er viktig at alle siktlinjer opprettholdes. Det er positivt for planforslaget at sikker skoleveg bygges, og myke trafikanter sikres ved å skille disse fra kjøreveg.

8.12 Jordressurser / landbruk

Planforslaget slik det nå fremstilles er begrenset til kun å omfatte boligområdet og adkomst til dette. Etter avtale med kommunen tas den delen av gnr/bnr 76/3 som omfatter LNF og bevaringsområde ut av dette planforslaget. For å bedre sømløsheten ønsker kommunen også at restarealet av LNF på nordsiden av ny skoleveg for Rørstadmarka skole tas med som boligformål.

8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

8.14 Aveining av virkninger

Vår vurdering er at gjennomføring av planforslaget ikke gir betydelige negative konsekvenser. Planforslaget gir ikke særlig økt belastning på omgivelser og infrastruktur, dette pga. planforslagets størrelse (3 tomter) og hovedformålet med planen (småhusbebyggelse). Planforslaget tilfører ikke noe som ikke allerede finnes i området fra før.

9 INNKOMNE INNSPILL

9.1 Merknader

Under viser et kort sammendrag av alle innkomne merknader og innspill til planoppstarten. Merknadene ligger også som vedlegg til beskrivelsen.

Offentlige instanser:

	Innspill	Innhold	Utfall i planforslaget
1	Fylkesmannen (25.09.18)	Det må gjennomføres en ROS analyse for planområdet som viser alle ROS-forhold som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsformål. Viser til Fylkesmannens sjekklister.	Fylkesmannens sjekklister for eksisterende forhold er gjennomgått i pkt. 5.19. I pkt. 8.11 foreligger en ROS-analyse basert på forliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner. Mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdets funksjon er vurderte, og tiltak foreslått.
2	Statens vegvesen (28.09.18)	Viser til sine ansvarsområder. Har merknader vedr. avkjørsel Tranvågvegen - fv.657. Broekkverk mot sørøst gjør at sikten i avkjørselen ikke er optimal, og det bør på sikt gjøres tiltak for om mulig å forbedre sikten i avkjørselen. Viser til at det i reguleringsplan for Rørstadmarka skole bli lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg fra Fiskarstranda til ny skolen. Det er viktig at dette blir hensyntatt i planarbeidet, og at nødvendig fremdrift blir sikret.	Broekkverket er sikring av fv. 657. For å bedre sikt ved utkjøring fra Tranvågvegen til FV657, må enten, slik vi ser det, avkjørsel flyttes lenger mot nordøst eller broekkverk forkortes til å gjelde kun for bro. At broekkverk i avkjørsel til Tranvågvegen fra fv. 657 gir dårlig sikt blir ikke medtatt i dette planforslaget. Dette planforslaget har en mindre utstrekning enn meldt ved oppstart. I samråd med kommunen er arealet til selve skolevegen tatt ut og inngår i sin helhet i detaljreguleringsplan for denne (ref. PlanID: 2018001771).
3	NVE (28.09.18)	Planområdet ligger under marin grense og NGU sitt løsmassekart viser at grunnen består av morene avsetninger. I område under marin grense kan man ikke utelukke forekomster av kvikkleire	Viser til ROS- analyse, hendelse 1, og sammendrag av hendelser/tiltak under pkt. 8.11 der planområdet sitt potensiale som område for kvikkleireskred er omtalt. NVE har nylig gjennomført en regional kartlegging av fare for kvikkleireskred i

		<p>under overliggende løsmasser. Vi anbefaler at potensiale for områdekred av kvikkleire er et tema i ROS -analysen.</p> <p>Ønsker en opprettholdelse av et avgrensa naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir leveområde for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet kan fastsettes i reguleringsplanen. Det går en 24 kV kraftledning gjennom skissert planområde. Mindre kraftledningsanlegg innenfor områdekonsesjonene faller innenfor virkeområdet til PBL og kan settes av i plankartet som teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2.</p>	<p>Sula kommune. Gjennom e-post korrespondanse med NVE har vi konkludert med at ytterligere grunnundersøkelser innenfor planområdet på dette tidspunkt ikke er nødvendig.</p> <p>Det naturlige vegetasjonsbeltet som inngår i naturvernområdet ved Storevatnet er ikke berørt, og er ikke medtatt i planområdet. Kommunens pågående regulerings sak for ny skoleveg vil komme mellom planområdet og dette vegetasjonsbeltet. Se pkt. 8.11, hendelse nr. 11- Verneområde. Kraftledningen som går gjennom tiltakshavers eiendom inngår i pkt. 8.11, hendelse 34 – Høyspentlinje. Gjennom e-post korrespondanse med Mørenett, har en kommet til enighet om å øke hensynssonen fra 8 til 20 meter fra senter linje. Se også plankart vedlegg 1.</p>
4	<p>Barne- representanten (02.10.18)</p>	<p>En beskrivelse av barn og unges interesse skal vedlegges plansaken. Både de negative og de positive sidene skal synliggjøres.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barn sin bruk av planområdet og område rundt -sikring av tilstrekkelige og velegnet leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper til ulike årstider. -Oversikt over evt. lekeareal som finnes ellers i området. - Forebygging av ulykker. - Tidspunkt og rekkefølge for gjennomføring av tiltak - Hvilken måte barn er tatt med på råd. <p>Vier ellers til kommunens lekeplassbestemmelse og kravet til lekeplass når det blir etablert 5 eller flere boenheter. At trafiksikker tilkomst for myke trafikanter gjennom planområde til ny Rørstadmarka skole må hensyntas.</p>	<p>Området som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel er ikke i bruk av barn i dag. Selve vegnettet rundt planområdet blir benyttet av barn i dag, da særlig som adkomstveg til Lømyra. Gjennom planene som kommunen har vedr. ny skoleveg for ny storskole på Rørstadmarka vil trafikkforholdene bedres for de myke trafikantene. Dette i form av fortau, vendehammer og mer oversiktlig kjøreveg. Med bedret siktlinjer og kurvatur. Oversikt over lekearealer står i pkt. 5.11.</p> <p>Da planforslaget omhandler kun 3 tomter for frittliggende boliger, legges det ikke opp til felles lekearealer i dette planforslaget (krav ved 5 eller flere). Planforslaget åpner for relativt store tomter som har tilstrekkelig areal for privat uteoppholds- og lekeareal.</p>

5	Møre og Romsdal fylkeskommune (04.10.18)	Ingen spesielle planfaglige merknader. Ikke kjent med at det er registrerte automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Ber om forsiktighet under opparbeidelse, og at en plikter å stoppe arbeidet dersom noe slikt dukker opp.	Tatt til vitende. Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Jfr. bestemmelsene pkt. 3.7.
---	--	--	--

Naboer og gjenboere:

	Innspill	Innhold	Utfall i planforslaget
1	Grunneierne for Tranvågvegen (12.09.18) (gnr/bnr 75/2, 77/6, og 78/2)	Presiserer at Tranvågvegen er privat, og at et privat veglag står for opparbeidning, vedlikehold og asfaltering. Protesterer mot at tiltakshavers eiendom reguleres til boligformål og at de ikke vil gi vegrett til tiltakshaver.	Tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen vedr. tilkomst og vegrett. Eiendommen har alltid hatt tilkomst via Tranvågvegen, og har også opp gjennom årene vært med å betale utgifter til vedlikehold. Se kommentar under, samt vedlegg 5.
2	Styret i Tranvågvegen Veglag (26.09.18)	Ber om av Veglaget blir involvert i planprosessen. Vegrett må på plass. Må vurderes i planarbeidet hvor mye mer trafikk som kan settes på veien før den må utvides. Må vurderes om det skal stilles krav til utbyggere om å ruste opp/utvide veien. Avkjørsel inn på Tranvågvegen må plasseres på en mest mulig trafikksikker måte. Utbygger må inngå en avtale med veglaget for bruk av veien i anleggsperioden. Utbygger er ansvarlig for tilknytningsavgift for boenheter som tilknyttes. Årlig kontingent må påregnes.	Tiltakshaver har vært i kontakt med advokat og hatt møter med kommunen vedr. vegrett. Av vedlegg 5 kommer det frem at tiltakshaver har samme rett til å benytte Tranvågvegen, som de andre oppsitterne langs veien. Vedleggene fra Veglagets historiske protokoller bekrefter også dette, at tiltakshavers familie har opp gjennom årene vært med å betale på utgifter til vedlikehold av veien. Å inngå en avtale om bruk av veien under anleggsperioden, samt være med på å betale kontingent og tilknytningsavgift er tiltakshaver positiv til.
3	Grunneier av gnr/bnr 76/73 (30.09.18)	Bekymret av setningsskader pga. opparbeidelse/ sprengningsarbeider. Dette pga. at det på deres tomt er påvist setningsskader i grunnplata. Takstmann vurderte dette som en kombinasjon av dårlig underlag og dårlig støp. Ønsker derfor en vurdering av sin tomt mtp. ytterligere setninger og skader. Utbygger vil bli stilt ansvarlig dersom skader oppstår på deres eiendom ved utbygging. Ønsker at deres utsikt mot sørvest-vest	Vedr. setningsskader kan ikke fremtidig opparbeidelse av nye boliger stilles ansvarlig for mangler ved hus på 76/73. Ved utvidelse av vei og nye boliger vil sprengningsarbeider mm. måtte ivareta normalkrav til rystelser og hensyn til omgivelsene. Anbefaler at det stilles krav til rystelsesmåler på bebyggelse på 76/73 slik at en kan utelate at skader som oppstår ikke skyldes arbeid på nabotomt/vei. Utover dette finner en det urimelig å ta ansvar for evt. skader som oppstår.

		<p>hensyntas. Vil ikke dele på kostander for opparbeidelse av VA. Vil ikke dele adkomstveg dersom det ikke vil bli endringer på svingen ved innkjørselen. Bekymret for økt bruk av Tranvågvegen og mye anleggstrafikk.</p>	<p>Vi mener at nabo 76/73 er godt ivaretatt gjennom vist plankart og illustrasjoner. Det er her lagt inn veg og vendehammer mellom tomtene for å skape avstand mellom boligene, og for å bevare mest mulig utsikt for 76/73. Se snitt og illustrasjoner (vedlegg 6). Dette planforslaget/illustrasjoner ble også fremlagt nabo av tiltakshaver på befaringen som fant sted for plansaken vedr. ny skoleveg. Opparbeidelse av nødvendig VA for de ulike tomtene bekostes av utbygger. Kommunen ønsker at planforslaget bruker eksisterende avkjørsel, denne blir utvidet og opprustet med bedret siktlinjer etter lowerket.</p>
--	--	--	--

10 VEDLEGG I REGULERINGSSAKEN

1. Plankart, A3, 1:500, datert 19.12.19
2. Reguleringsbestemmelser, datert 30.01.20
3. Planbeskrivelse, datert 19.12.19
4. Høringsuttalelser, samlet
5. Avklaringer vedr. vegrett Tranvågvegen
6. Illustrasjoner, rev. 06.12.19
7. Solanalyse, 09.12.19
8. Kopi av oppstartsmelding, 17.01.19
9. Referat oppstartsmøte, 19.06.18

Ålesund, 19.12.19 Olset AS, tsk/mja