

Oversiktsbilde av området



Detaljregulering for Fyllingsjøen Vest

Sula kommune

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Byggconsult AS

Org.nr. 912 481 271

O.A. Devoldsvegen 16

Postboks 274

6039 Langevåg

Epost: oveddeng@online.no

Mobil 900 52535

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: Fyllingsjøen Vest

Sak: 17/920

PlanID: 2017000920

Oppdragsgiver: Fyllingen Slipp AS

Plankonsulent: Byggconsult AS

Kontaktperson: Ola Veddeng

Innhold

1.	Bakgrunn og formål	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Formål	3
1.3	Om planprogram og konsekvensutredning for planen	3
2	Beskrivelse av planområdet	4
3	Planstatus i dag	4
4	Planavgrensning	5
5	Forslag til utredningstemaer	5
5.1	Metodikk	5 og 6
5.2	Aktuelle utredninger	6 og 7
5.3	Risiko og sårbarhetsanalyse	7
6	Organisering av planarbeidet	7
6.1	Planprosess og medvirkning	7
6.2	Framdrift	7 og 8

1. Bakgrunn og formål

1.1 Bakgrunn.

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

Ettersom nærområdet i sør, øst og vest er boliger og friområde, innså eierne i 2017 at industriområdet ikke lengre var formålstjenlig.

Etter en modningsprosess bestemte de seg derfor om at de ville få området omregulert til område for boliger med tilhørende formål.

1.2 Formål.

Hovedformålet med reguleringsplanen er altså å detaljregulere eiendommen 99/33-70-372-373-375 og 376 til nytt boligområde med nødvendig tilhørende infrastruktur.

1.3 Om planprogram og konsekvensutredning for planen.

Da planen ble varslet i 2017 ble det vurdert slik at det ikke måtte konsekvensutredning til, da det meste av området ble utredet i forbindelse med behandlingen kommuneplanens arealdel, og videre at vi ved å regulere fra Industri- til Boligformål gikk til et snillere formål i forhold til omgivelsene. Planforslaget ble derfor 1. gangs behandlet i kommunen uten at ny konsekvensutredning har blitt gjennomført.

Ved offentlig høring av planen ble det påpekt at dette likevel måtte gjøres, da selve verftsområdet fortsatt ligger med industriformål i kommuneplanen.

Oppstartsmøte for planen ble holdt 22.05.2017, referatet fra oppstartsmøtet er stilet 20.06.2017, og varslingsene om oppstart ble sendt ut 29.06.2017.

Fra Veileder – Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven utgitt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet i februar 2020, kan vi lese på side 20 gjengitt under:

7.1 Forholdet mellom tidligere og ny forskrift

Overgangsbestemmelsen i § 39 regulerer forholdet mellom tidligere og ny KU-forskrift.

I de tilfeller der en plan ikke var omfattet av tidligere forskrift, og saksbehandlingen av planen var startet opp før ikrafttredelse av 2017-forskriften (20. juni 2017), vil ikke planen være omfattet av 2017-forskriften. Med passusen «saksbehandlingen av planen ble startet», menes at planen er behandlet etter pbl. §§ 8-3, 11-2 eller 12-8 (kunngjøring av oppstart).

I de tilfeller der en plan var omfattet av tidligere forskrift, men ikke er omfattet av gjeldende forskrift (2017), vil krav til behandling etter forskriften om konsekvensutredninger falle bort. Det følger av at tidligere forskrift er opphevet.

Men fordi planarbeidet har gått over flere år, og pga. at det har kommet merknader om dette, velger vi likevel å legge § 4-1. til grunn, ved at vi utarbeider planprogram, og konkluderer med at området skal konsekvens utredes etter § 4-2, med bakgrunn i at det ikke tidligere har vært utredet hva virkningene av boliger i området vil bli.

2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er ved Fyllingsjøen i Langevåg. Mot nord og nordvest grenser det til sjøen, og mot nordøst til et naustområde. I øst og sør grenser reguleringsområdet mot etablerte boligområder. Mot vest grenser det mot det statlig sikrede friområdet Bolvika.

Planområdet ligger i kjøreavstand ca. 1,5 km fra skole, ca. 1,2 km fra sentrum, og ca. 1,1 km fra båtforbindelse til byen.

Etter utbygging vil sykkel- og gangavstanden til Langevågsbåten bli ca. 600 meter og til sentrum ca. 900 meter.

Som det går fram av oversiktsbildet på framsiden, består reguleringsområdet i dag av et verftsområde på nordsiden av et høydedrag/en fjellrygg, med et dalsøkk på sørsiden.

Høydedraget/fjellryggen faller vestover inn mot det statlig sikrede friområdet. Lengst øst på ryggen ligger et friområde som er dekt av tett skog. Dette friområdet er og har fungert som en buffer mellom boligområdet og industriområdet.

I midten ligger bolighuset på eiendommen til tiltakshaver. Vest for denne eiendommen fortsetter høydedraget å falle vestover inn i det skogkledde sikrede friområdet.

Dalsøkket på sørsiden av høydedraget er delvis tilgrodd, og faller slakt vestover mot Bolvika.



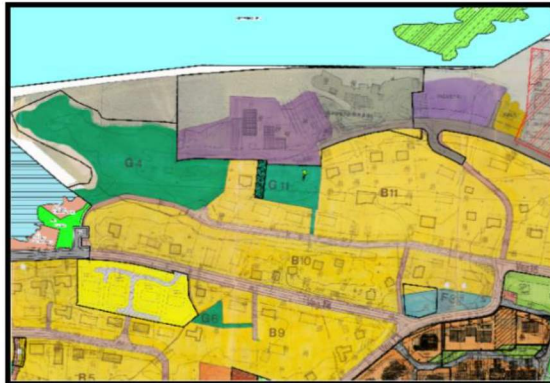
Oversiktsbilde av eiendomskartet som viser området som skal reguleres og området ikring.

3 Planstatus i dag:

Fyllingen Slipp AS eier industriområdet i planen «**Reguleringsendring i Åregjerdvågen**». PlanID. 3.02.

Resten av eiendommen ligger i «**Langevåg Nord 1**». PlanID. 3.01.

Ellers gjelder **Arealplan for Sula**, PlanID 2015A001

Utsnitt som viser planområdet**Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner****4 Planavgrensning:**

Planavgrensningen er på utsnittet av planområdet.

Planområdet er på totalt ca. 24460m²

5 Forslag til utredningstemaer

Konsekvensutredninga skal gjennomføres i tråd med føringer gitt i *“Forskrift om konsekvensutredninger” av 21.06.2017*.

Forskrift om konsekvensutredninger, kap.5 §21 angir hvilke temaer som skal vurderes utredet i en konsekvensutredning. Temaene skal være beslutningsrelevante, dvs. at det kun er de beslutningsrelevante temaene som konsekvensutredes. Det skal også redegjøres for samvirket mellom de temaene som blir utredet.

5.1 Metodikk

Metoden skal følge veileder fra Miljødirektoratet.

Hovedkonklusjonen skal innarbeides i planomtalen.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte utfordringer, tekniske mangler og kunnskapsmangler som har påvirket sammenstillingen av informasjonen og de viktigste usikkerhetsfaktorene ved utredningen.

Konsekvensutredningen skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen.

1. Konsekvensen for hvert miljø/område fastsettes ved å sammenholde miljøets eller områdets verdi med omfanget av tiltaket. Konsekvensen/konfliktgraden angis på en tredelt skala som vist under, hvor vurderingene er verbale og skjønnsmessige:

+	Positive konsekvenser
0	Ingen/mindre konsekvenser
-	Negative konsekvenser

4. Det skal deretter gjøres en samlet vurdering av plantiltakets konsekvenser for de forskjellige utredningstemaene.

Alle vurderinger skal være relatert til alternativ 0. Alternativ 0 tar utgangspunkt i dagens situasjon herunder dagens planstatus, og omfatter i tillegg forventede endringer uten tiltaket i analyseperioden.

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

5.2 Aktuelle konsekvensutredningstemaer

Tema	Utredningsbehov	Undersøkes	KU
Naturmangfold	Det er ikke funnet noen rødlistede arter i artsdatabanken. Tiltaket vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen	x	
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner eller viktige kulturmiljø innenfor selve planområdet. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen	x	
Friluftsliv	Litt av planområdet benyttes i dag til friområde. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.		x
Landskap	Etablering av boligbygg kan påvirke landskapet og kunne gi landskapsmessige konsekvenser. Tiltakene kan medføre visuelle endringer i nærmiljøet og for omkringliggende arealer. Landskapsbildets karakter beskrives og virkning omtales og illustreres i planbeskrivelsen.		x
Forurensning og støy	Det er gjort undersøkelser på forurensning innenfor planområdet tidligere. Det er bestilt nye undersøkelser i tillegg for eventuelt å avdekke om der kan forekomme forurensning i grunnen. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	x	
Landbruk, jordresurser og jordvern	Planområdet inkluderer ikke arealer innenfor langsiktig grense for landbruk	x	
Infrastruktur og trafikk	Tiltaket vil medføre noe økt trafikk. Konsekvensen av dette utredes herunder trafikkmengder, trafiksikkerhet,		x

	atkomstløsning og parkering. Trafikale forhold beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.		
Virkning som følge av klimaendringer	Temaet vil bli omtalt i planbeskrivelsen Tetting av permeable flater sammen med økt nedbør medfører behov for gode overvannsløsninger.	x	
Barn og unge	Løsning og beskrivelse blir omtalt i planbeskrivelsen og vist på plankartet.	x	
Arkitektonisk utforming	Det vil bli utført volumstudie av planlagt bebyggelse. Fjernvirkning og landskapstilpasning visualiseres i 3D-modeller. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen	x	

5.3 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal ta sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlig disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer.

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal følge planforslaget. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.

6 Organisering av planarbeidet

6.1 Planprosess og medvirkning

Etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger skal forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Etter at forslag til planprogram har vært på høring skal ansvarlig myndighet fastsette planprogrammet. Dette legger så grunnlaget for konsekvensutredningen.

Medvirkning i planprosessen følger av plan- og bygningslovens § 5.1 og § 5.2. Grunneiere og offentlige instanser varsles etter liste fra Sula kommune. Ytterligere behov medvirkning vurderes fortløpende i planprosessen.

Etter fastsettelse av planprogram vil det bli utarbeidet justert forslag til detaljreguleringsplan med konsekvensutredning. Planforslaget vil deretter bli lagt fram for andregangsbehandling i Planutvalet. Når planforslaget er andregangsbehandlet legges det ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Planen annonseres da i alminnelig lest avis, samt at det sendes brev direkte til berørte parter. Berørte og andre interessenter gis da anledning til å uttale seg til planforslaget, og kan med dette påvirke utformingen.

6.2 Framdrift

Planarbeidet forventes gjennomført i løpet av høsten 2021 og våren 2022, med andregangsbehandling høsten 2021. Framdriftsplanen er avhengig av at utredninger i forbindelse med konsekvensutredningen blir gjennomført i henhold til fremdriftsplanen. Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av

Byggconsult AS

Org.nr. 912 481 271

O.A. Devoldsvegen 16

Postboks 274

6039 Langevåg

Epost: oveddeng@online.no

Mobil 900 52535

planprogrammet og to nye offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Endringer i fremdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig ved flere offentlig ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.

Langevåg 24.08.2021

Byggconsult AS

Ola Veddeng