SULA KOMMUNE
Eining for plan byggesak og oppmåling

Proess AS
Lerstadvegen 540
6018 ÅLESUND

Vår ref.:	Saksbeh.:	Ark.:	Dykkar ref.:	Dato:
18/2469	TH	GBNR - 104/1		05.02.2018

GNR 104 BNR 1 - OSCAR OG SVEIN KIPPERBERG - DETALJREGULERING, NEDRE KIPPERBERGET. REFERAT, OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for område B1 (innafor gjeldande reguleringsplan «Langevåg Nord II»); for eit framtidig bustadareal avsatt i kommuneplan; og for eit regulert «Friområde» mot vest. Alt dette i hovudsak på eigedom gbr 104/1.

Møtedato:	12.01.2018 – kl 10:00.	
	Forslag til planomriss vart ettersendt til Sula kommune 19.01.18.	
Møtestad:	Sula Rådhus	
Deltakarar:	Frå forslagsstillar:	Sindre Øen – ProESS as
		Bjørn Leinebø, Pro ESS as
	Tiltakshavar:	Svein Kipperberg
		Oscar Kipperberg
	Frå Sula Kommune:	Terje Havnegjerde
		Karina Vestrheim (saksbehandlar)

Reguleringsplan si hensikt:
Detaljregulering av eksisterande B1-område med utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan for området, «Langevåg Nord II». Planområdet er om lag 9.2 daa, og er regulert til bustad og friområde. For delar av arealet (det som vart endra i arealplanrulleringa i 2015) er det stilt krav til utarbeiding av detaljregulering før utbygging.
Som eit utgangspunkt er området tenkt regulert til «B-område» (dvs med bygningstyper inntil 2-mannsbustadar); naustareal ned mot sjø; og endring av reguleringsformål (frå «friområde» til «bustadområde») mot vest. Det kan bli 8-10 nye bueiningar innafor planområdet.

Målet med planprosessen er å få detaljregulert heile området, med plassering av bygg, avkøyrsle og tilkomst til friområde/naustareal, utforming og plassering av leikeplass. Med oppdaterte reguleringsføresegner. Det er også eit mål med reguleringsprosessen å få regulert inn eit naustareal (pga eksisterande naust).

Generelle tilbakemeldingar på omriss/innhald.
Kommunen har nokre merknader til sjølve planomrisset.
Forslaget utfordrar prosessen ved å inkludere del av regulert «friområde» mot vest. Dette kan skape motsegn.
Mot nord er det også inkludert eit mindre friområde. Men det kan forsvarast ved at dette er eit naturleg skilje mellom fri/bustad pga topografien.

Vidare er det tatt med eit areal mot sjø. Antar at heile dette er tenkt «naustareal». Jf tidlegare svar/behandling på søknad om etablering av eit naustareal i rullering av kommuneplan. I og med tiltakshavar har eit beståande naust i området, bør det vere rom å få regulert inn «naustformål» - som eit minimum - rundt dette naustet. Dette bør vere mulig å få gjennomslag for.
Barn og unge. I reguleringsprosessen skal oppvekstutvalet i kommunen uttale seg til skulekapasiteten i skulekrinsen. Detaljreguleringa – med dei få nye bueiningane - får truleg ikkje konsekvens for skulekapasiteten.
Dei rikspolitiske retningslinjene for B/U skal ligge til grunn for planlegginga. Nødvendige leikeplassar + funksjonelle uteareal på eigedomane skal vere høgt prioritert.
Kommunal infrastruktur. Tilkomstveg til området er av mindre god standard. Om det blir sett krav tilø opprusting av denne vegen, er det avhengig av kor mange nye bueiningar som blir etablert innafor planområdet.I reguleringsprosessen skal det takast omsyn til:

- Kommunal overvassnorm jf. K-sak 030/15
- Kommunal VA-norm jf. K-sak 031/15
- Kommunal vegnorm jf. K-sak 032/15

Kunngjering/varsling om oppstart av planarbeid (etter plbl §12-8). Oppstart av planarbeid skal annonserast i minst ei avis som blir lest i området. Annonsa skal innehalde kartutsnitt som angir planområdet. Berørte grunneigarar, rettighetshavarar, naboar og velforeiningar skal i tillegg varslast med brev. Det skal innhentast særleg uttale frå overordna myndigheiter som Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Statens vegvesen region midt, og Møre og Romsdal fylkeskommune.
Forslagsstillar må sjølv velje ut andre høyringspartar som er aktuelle å varsle.

Det er etter kommunen si vurdering ikkje behov for konsekvensutgreiing for omsøkte reguleringsarbeid.

Krav til dokumentasjon

- Plankart skal utarbeidast/innsendast i .pdf-format. Dersom formatet er større enn A3, skal også papirkopi sendast. Plankartet skal utarbeidast i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar for framstilling av planar
- Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon
- Parkeringsløysing og uteopphalsdsareal skal dokumenterast/visast
- Renovasjonsløysing skal beskrivast/visast
- Planbeskrivelse etter plbl. § 4-2 og ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) etter plbl. § 4-3 skal utarbeidast

Vidare framdrift
Dersom forslagsstillar har oppfatta andre signal i møtet må tilbakemelding om dette gis innan 2 veker frå mottatt referat. Ved ev henvendelsar om denne saka, skal saksnr. 18/225 oppgis. Sula kommune sin saksbehandlar vil vere Karina Vestrheim - karina.vestrheim@sula.kommune.no .

Med helsing

Terje Havnegjerde
Driftseiningsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Dato **Tittel**

01.02.2018	ProEss as - Planomriss, Nedre Kipperberget
01.02.2018	Forslag, planomriss, kommuneplan
02.02.2018	Innspel til arealplan