

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Heidi Hansen	Arkiv:	
Arkivsaksnr:	22/1444 22/1444-19		

Gnr 92 bnr 212 og 86 - Detaljregulering for Hansgjerdet - godkjenning

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalet	10.09.2025	052/25
Kommunestyret	23.10.2025	096/25

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, godkjenner Sula kommunestyre reguleringsplan for Hansgjerdet med planID 2022001444. Plankart, planomtale og planføresegner er datert 26.06.24.

Tittelfelt, SOSI-fil og plandokument blir utfylt etter vedtaket.

10.09.2025 Plan- og miljøutvalet

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

- PM052/25 **Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, godkjenner Sula kommunestyre reguleringsplan for Hansgjerdet med planID 2022001444. Plankart, planomtale og planføresegner er datert 26.06.24.

Tittelfelt, SOSI-fil og plandokument blir utfylt etter vedtaket.

23.10.2025 Kommunestyret

Det var ei runde med spørsmål og svar.

Samrøystes vedtak i samsvar med kommunedirektøren si innstilling.

- K096/25 **Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, godkjenner Sula kommunestyre reguleringsplan for Hansgjerdet med planID 2022001444. Plankart, planomtale og planføresegner er datert 26.06.24.

Tittelfelt, SOSI-fil og plandokument blir utfylt etter vedtaket.

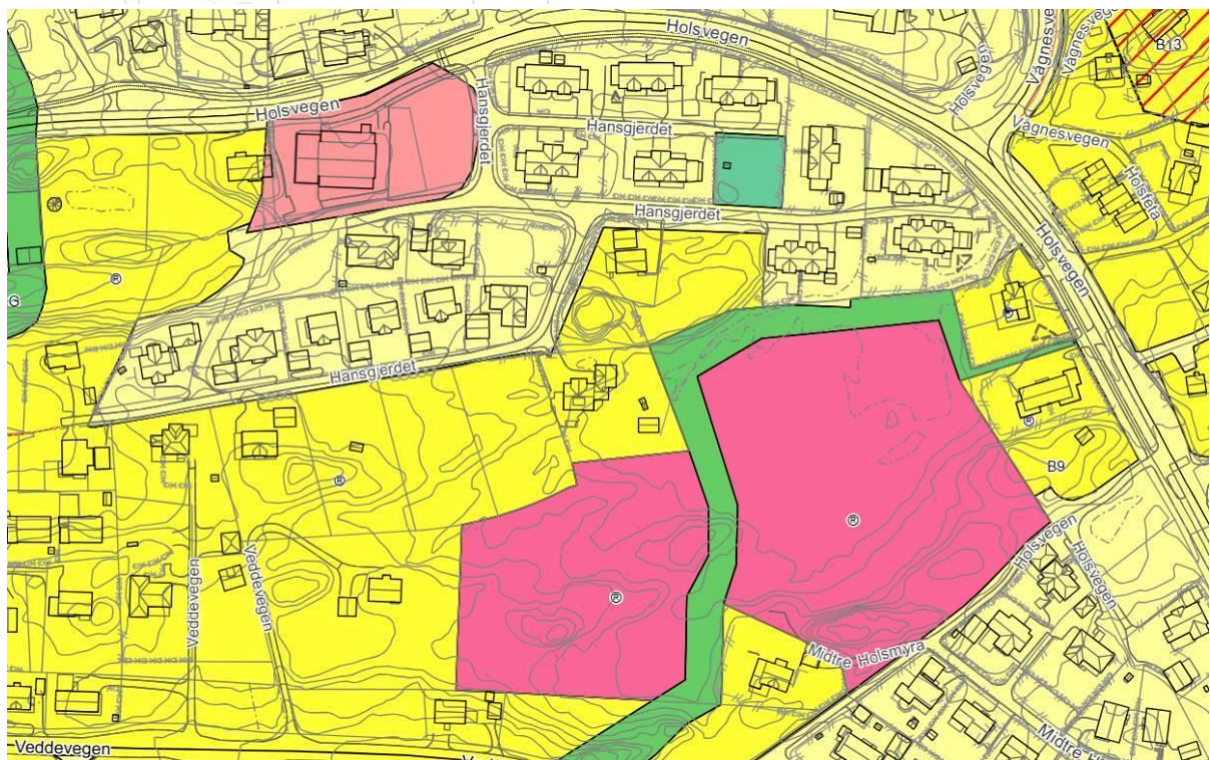
Bakgrunn for saka:

Reguleringsforslag for Hansgjerdet har vore ute til høyring, og er no klar for sluttbehandling i kommunestyret. Planforslaget omfattar fire einebustadtomter med tilkomst via Hansegjerdet, i Holen. Området er markert i kart under.

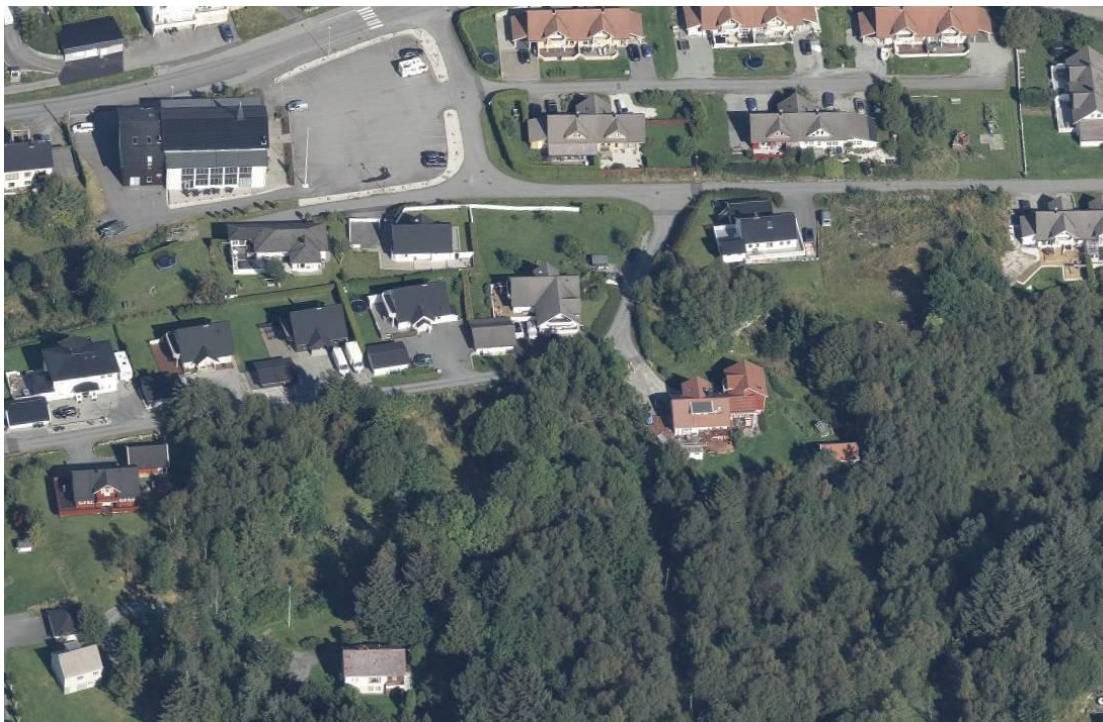


Planarbeidet blei starta i september 2022, og fullstendig planforslag innsend i 2024. Plan- og miljøutvalet vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn i møte 11.12.24.

Planforslaget legg til rette for bustadbygging med fire romslege einebustadtomter, jf. kartutsnitt under. Formålet er i samsvar med arealdel til kommuneplanen som stille krav om regulering før utbygging. Område er ikkje tidlegare regulert.



Illustrasjonsplan som viser tomtestruktur, og kartutsnitt av kommuneplanen.



Utbygginga er ei naturleg fortetting i eit etablert bustadområde. Byggehøgder, krav til parkering og utnyttingsgrad er i samsvar med kommuneplanen og er elles tilpassa det etablerte. Utnyttingsgrad er sett til BYA=30 %, og det er regulert for einebustadar. Tilkomstveg er regulert som fellesveg.

Merknader etter høyring:

Statens vegvesen har ingen merknad, men ber kommunen vurder trafikktryggleik. Det er peika på at Hansgjerdet er ein smal veg utan fortau, og kommuneplanen opnar for meir utbygging.

Vurdering: Det er 10 bustadar som i dag er knytt til sørleg del av vegen, Hansgjerdet, med planlagd utbygging vil talet auke til 14. Potensialet i uregulert areal, er truleg to bustadar. Dette er å vurder som ei internt bustadgate utan gjennomkøyring, og med mange avkøyrslar som medfører at lav fart. Ut frå dette er det vurdert at det ikkje behov for fortau. Fortauskravet i kommunens vegnorm slår heller ikkje inn, då det går ved 25 bueiningar.

NVE har ingen merknad.

Linja viser til at dei har anlegg i området som det må takast omsyn til. Før bygggestart må det takast kontakt for å planlegge straumforsyninga.

Vurdering: Dette må følgjast opp i samband med gjennomføring av planen.

Satsforvaltar fryktar for at fragmentert reguleringsarbeid gjer at kravet til nærleikeplassar aldri slår inn. Rår difor til at planen sikrar at det setjast av areal til nærleikeplass, med føresegner som sikrar opparbeiding og funksjon.

Vurdering: I reguleringsplan for Holsmyrane er det det regulert nærleikeplass på om lag 200 m², i tillegg til kvartalsleikeplassen som er opparbeidai nord. Avstanden til

ubygd nærleikeplass og etablert leikeplass er nok lenger enn tilrådde avstandskrav, men likevel relativt nært. Krav i kommuneplanen om opparbeiding av nærleikeplass slår først inn ved utbygging av 5 tomter. Tomtene i reguleringsforslaget er romslege og gir god tilgang på uteoppfallsareal. Ved seinare regulering av areal i sør, søraust og vest, vil det måtte planleggast leikeareal i tilknytning til dei nye byggeareala.



Kartutsnitt som viser leikeplassar i tilgrensande reguleringsplan. Planområdet markert med skravur.

Møre og Romsdal fylkeskommune påpeikar at næraste leikeplass er 150 meter unna. Dette meiner fylkeskommunen er for lang gangavstand. Den burde vere innan 50 meter, då nærleikeplassar hovudsakleg skal tene små barn. Kommunen bør på eit overordna nivå sjå korleis ein kan sikre tilfredsstillande leikarealstruktur for barn og unge i framtida.

Vurdering; som for statsforvaltar.

Rekkefølgjekrav:

I § 6.1 er det stilt krav om opparbeiding av felles tilkomstveg før det kan bli gitt bruksløyve. Før igangsettingsløyve kan bli gitt er det krav om tilfredsstillande løysing for avlaup, i tråd med pbl § 27-2.

Økonomiske konsekvensar:

Planforslaget gir ingen økonomiske konsekvensar for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til å godkjenne reguleringsplanforslaget slik det no ligg føre. Planforslaget er i tråd med overordna plan, og gir ei naturleg fortetting i eit etablert bustadområde. Romslege tomter gir god tilgang til uteareal. Leikeplass er etablert i

nærområdet om enn ikkje heilt innafor avstandskravet. Det er regulert nærleikeplass nord for tomtene som ev. nabolaget i fellesskap om ønskjeleg, kan opparbeidde.

Tilkomstvegen er vurdert å vere tilfredsstilland også med omsyn til mjuke trafikantar. Det er stilt nødvendige rekkefølgekrav m.o.t avlaup og tilkomst. Det ligg føre avtale om vegrett.

Tittel	Dok.ID
1-ILLUSTRASJONSPLAN	791045
0-PLANKART - Detaljregulering gbnr 92.86 og 92.212	791044
0-PLANBESKRIVELSE - Detaljregulering gbnr 92.86 og 92.212	791043
0-BESTEMMELSER Detaljregulering gbnr 92.86 og 92.212-	791042
Uttale Møre og Romsdal fylkeskommune	791038
Uttale - Statsforvaltar	791039
Uttale Linja as	791040
Uttale Statens vegvesen	791041
2-Avtale Ludviksen Bygg 070120 - vegrett	791046
3-Avtale Bedriftsrådgiveren 010724 - vegrett	791237
5-Arkeologisk Detaljreguleringsplan Hansgjerdet	791236