

Sula kommune
PlanavdelingenÅlesund: 15.12.2020
REV: 02.11.2021
REV: 01.11.2022

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DEL AV «REGULERINGSPLAN FOR MAUSEIDVÅGEN», GBNR. 73/178, SULA KOMMUNE.

Jf. plan og bygningslovens § 12-14 oversendes herved søknad om mindre reguleringsendring for del av «Reguleringsplan for Mauseidvågen». Det gjøres her rede for hvilke endringer som er foreslått.

Oppsummering

Det er i tidligere søknad/varsling forsøkt lagt til rette for bolig i andre etasje til nytt bygg. I denne søknaden er bolig tatt ut av planforslaget. Planendringen er en klargjøring av gjeldende regulering og en oppdatering av kartgrunnlaget. Formål og intensjon i gjeldende reguleringsplan gjøres rede for og videreføres. Det er gitt bestemmelser til byggehøyder, grad av utnytting og parkeringskrav.

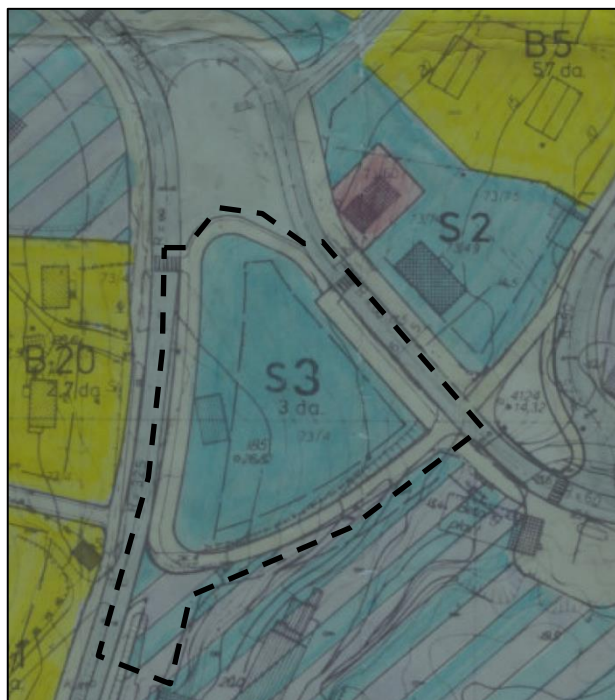
Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Mauseidvågen, mellom Djupebakken og Gøtå.

Bakgrunn for søknaden og gjeldende regulering

Utgangspunktet for søknaden om mindre reguleringsendring er et ønske om å befeste intensjonen og oppdatere kartgrunnlaget i reguleringsplanen. Sula kommune har i samråd med Fylkesmannen i Møre og Romsdal anbefalt at områdets formål og utnytting avklares gjennom en mindre reguleringsendring.

Figure 1 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, med inntegnet stiptet planområde



I gjeldende reguleringsplan er området benevnt «S3». I planbestemmelsene er det derimot ikke vist til noe med denne benevnelsen. I tegnforklaringen kan angitt farge se ut til å være «Forretninger, kontor m.v». I vedtaket/saksvedlegget står det at S3 er avsatt til «forretninger». Etter avtale med kommunen har man ikke tatt med krysset i nord til vurdering i denne reguleringsendringen.

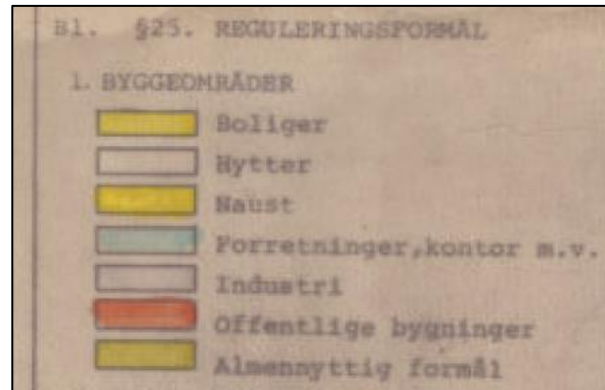


Figure 2 Utsnitt av tegnforklaring, gjeldende reguleringsplan

Forretninger

Det er avsett 4 tomter til forretninger. Arealet utgjør samla 7,3 da., felt S 1, S 2, S 3 og S 4. Felt S 4 ligg ved Rv 656 og omfattar to eksisterande butikkar. Felt S 1, S 2 og S 3 ligg vest for krysset mellom RV 657 og kommunal veg. Felt S 2 omfattar ein eksisterande butikk.

Figure 3 Utsnitt vedtak/saksvedlegg

For formålet «Forretninger» er bestemmelsene §§ 18-21 gjeldende for området. Disse angir at området kan brukes til «forretninger, serveringsstader og andre serviceanlegg i bygg med inntil 2 etasjer + underetasje». Videre heter det at «byggningsrådet bør tillate at 2. etasje kan nyttast til bustadformål.»

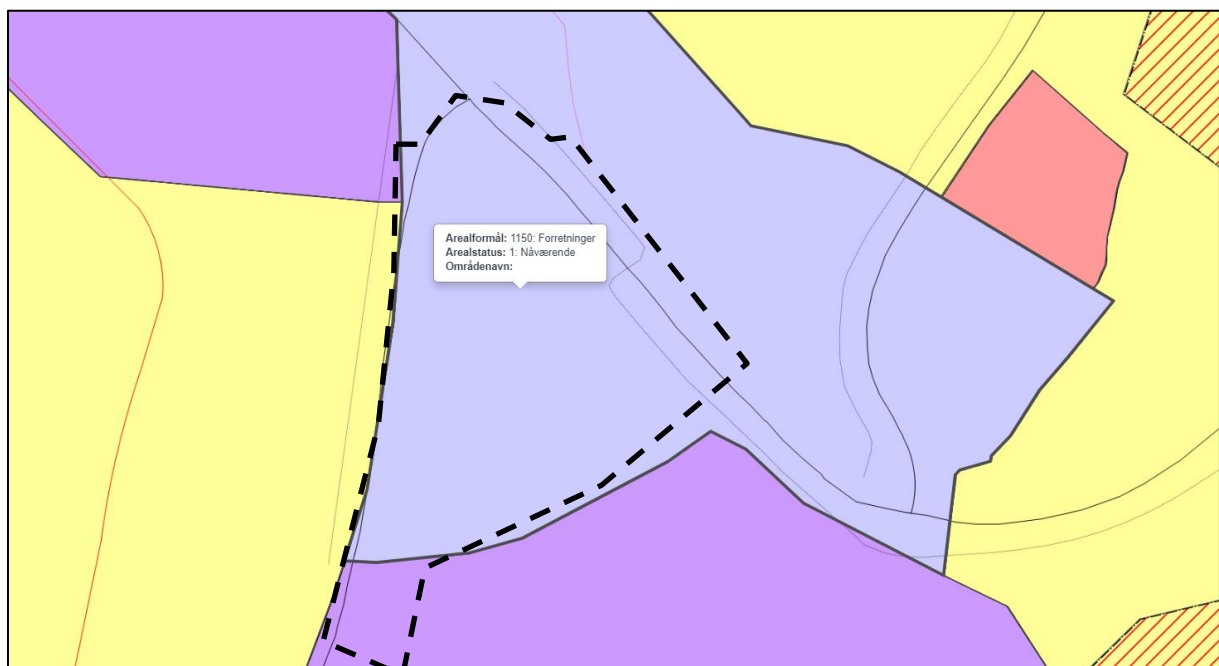


Figure 4 Utsnitt kommunedelplan

Videre er planområdet i gjeldende kommuneplan avsatt til «forretningar». Av dette vurderer vi at kommunedelplanen har fanget opp formålet slik det i reguleringsplanen er gjort gjeldende. Det er derimot ikke gjort noen vurdering av at det i reguleringsplanen tas inn mulighet for bolig i andre etasje, slik det er åpnet for i bestemmelsene.

Avløpssituasjon



Figure 5 Eksisterende vann- og avløpsledninger

Vannledning ligger lett tilgjengelig innenfor planområdet. Kapasitet på avløpsledning til nærmeste pumpestasjon er god. Avløpet føres til renseanlegget RA2 på Fiskarstranda.

Benevnelser

Som en del av endringen har man gitt formålene i planen oppdaterte feltbenevnelser i tråd med gjeldende standard.

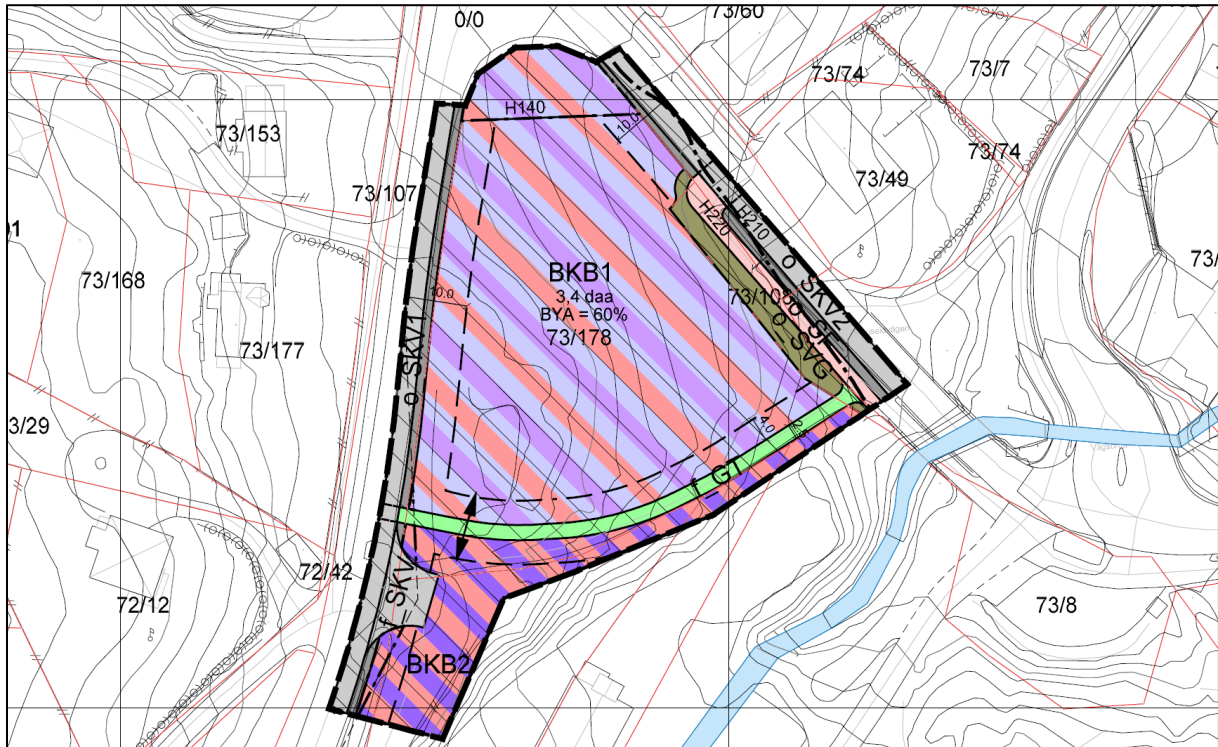


Figure 6 Utsnitt plankart

Gjennomgang av foreslåtte formål og virkninger

Forretning/industri/kontor, BKB1

Innenfor formålet kan man etablere bygg med forretning, kontor eller tjenesteyting. Det legges til rette for «plasskrevende varer». Bestemmelsene åpner for en maksimal byggehøyde på 12 meter. Underetasjen kan inneholde både lager og verksted (ikke støyende) og eventuelt parkering ved behov. Underetasjen skal etableres tilbakefylt, slik at hovedetasjen etableres omtrent på kote +25 og inngang til underetasjen omtrent på kote +21. Innenfor gjeldende plan er det regulert (ikke opparbeidet) fortau langs o_SKV1 (Gøtå), dette er foreslått fjernet i samråd med Sula kommune. Bakgrunnen for dette er at fortau er opparbeidet på vestsiden av Gøtå og dette vurderes som tilstrekkelig for området. Arealet for utbygging øker derfor noe sammenlignet med gjeldende plan.

For næringsbebyggelse (og kontor/arbeidsplasser) er det ikke definert krav i støyretningslinjene. Det er kravene i NS18:75 som gjelder og det er ikke krav til utendørs stø på fasader og uteplass slik som for boliger. Kontorbygg kan derfor plasseres i både gul og rød støysone, så lenge det dimensjoneres slik at det oppnås tilfredsstillende innendørs støynivå. For nybygg kontor utenfor rød støysone er dette normalt sett akseptabelt uten ytterligere tiltak (lydvinduer). Med bakgrunn i dette vurderer vi derfor at støy er tilstrekkelig ivarettatt for nye bygg innenfor dette området.

Man har tidligere i prosessen forsøkt å legge til rette for bolig i andre etasje av et nytt bygg. Med bakgrunn støysituasjonen og nye krav har dette ikke latt seg gjennomføre.

Angående støv/luftkvalitet er ikke næringsbygg definert som støvfølsom bebyggelse. Vi vurderer derfor at dette lar seg løse innenfor de krav som gjelder for næringsbebyggelse.

Forretning/industri/kontor, BKB2

Areal innenfor formålet er regulert med bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan. Området er tatt med innenfor planavgrensningen for å regulere avkjørsel.

Offentleg køyreveg, o_SKV1 og o_SKV2

Arealene regulerer opparbeidet offentlig veg. Det er gitt en byggegrense mot offentlig veg på 10 meter fra senterlinje i samråd med Sula kommune. Senterlinje for o_SKV1 er regulert slik den er opparbeidet, ikke slik den ligger i gjeldende reguleringsplan, etter avtale med kommunen. Siktsone i nord er ivarettatt og regulerer et større område for å sikre sikten gjennom bakken/svingen.

Felles køyreveg, f_SKV

f_SKV er regulert avkjørsel til feltene BKB1 og BKB2. BKB1 får avkjøring over f_GT1 via BKB2 slik avkjørselspil i plankartet viser.

Offentleg fortau, o_SF

Aralet regulerer opparbeidet offentlig fortau.

Felles turveg, f_GT

Turveg f_GT er opparbeidet, men plasseringen foreslås noe endret i vest mot Gøtå for å gi en bedre plassering sett i forhold til avkjøring f_SKV.

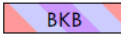
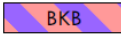
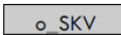
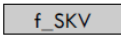
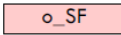
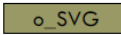
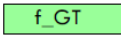
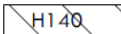
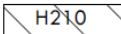
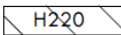
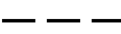
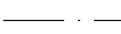
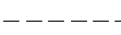
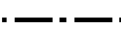
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
	Turveg
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
	Frisikt
	Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
Linjesymbol	
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktlíne
	Regulert fotgjengerfelt
	Måle og avstandslíne
	Sikringsgrense
	Støygrense

Figure 7 Utsnitt tegnforklaring

Illustrasjoner

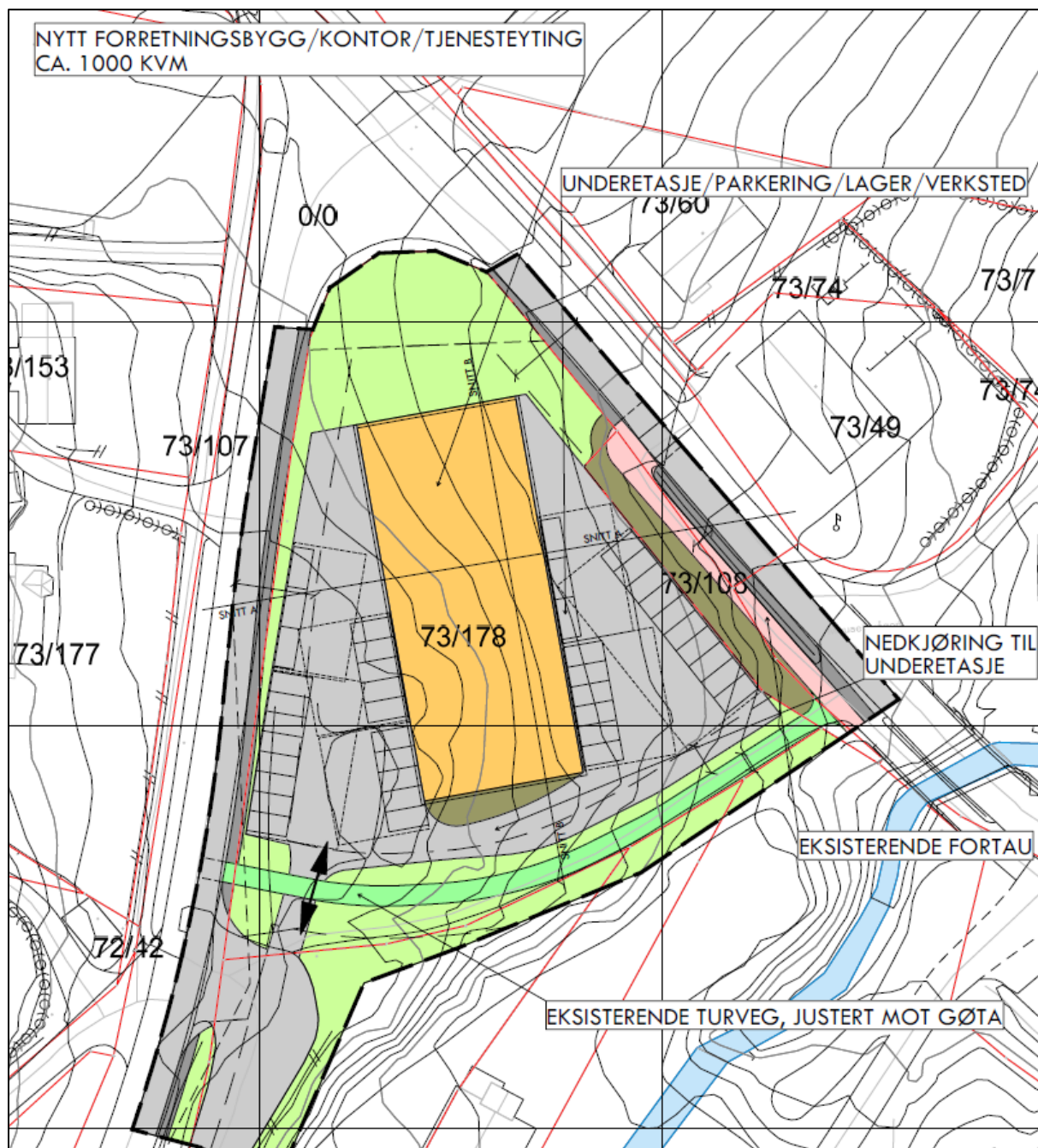


Figure 8 Utsnitt illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen over viser en mulig utbygging av området. Denne er ikke juridisk bindende for søknaden. Man har sett for seg et nytt bygg som legger til rette for at hovedetasjen får inngang på byggets vestside omtrent på høyde med eksisterende terreng. Underetasjen kan da få adkomst fra øst med planering av terreng for manøvrering. Man har vist en mulig adkomst til denne siden på

byggets sørside. Man ser for seg små trafikkmengder internt i området. Vedlagte snitt under viser tiltakets plassering i terreng.

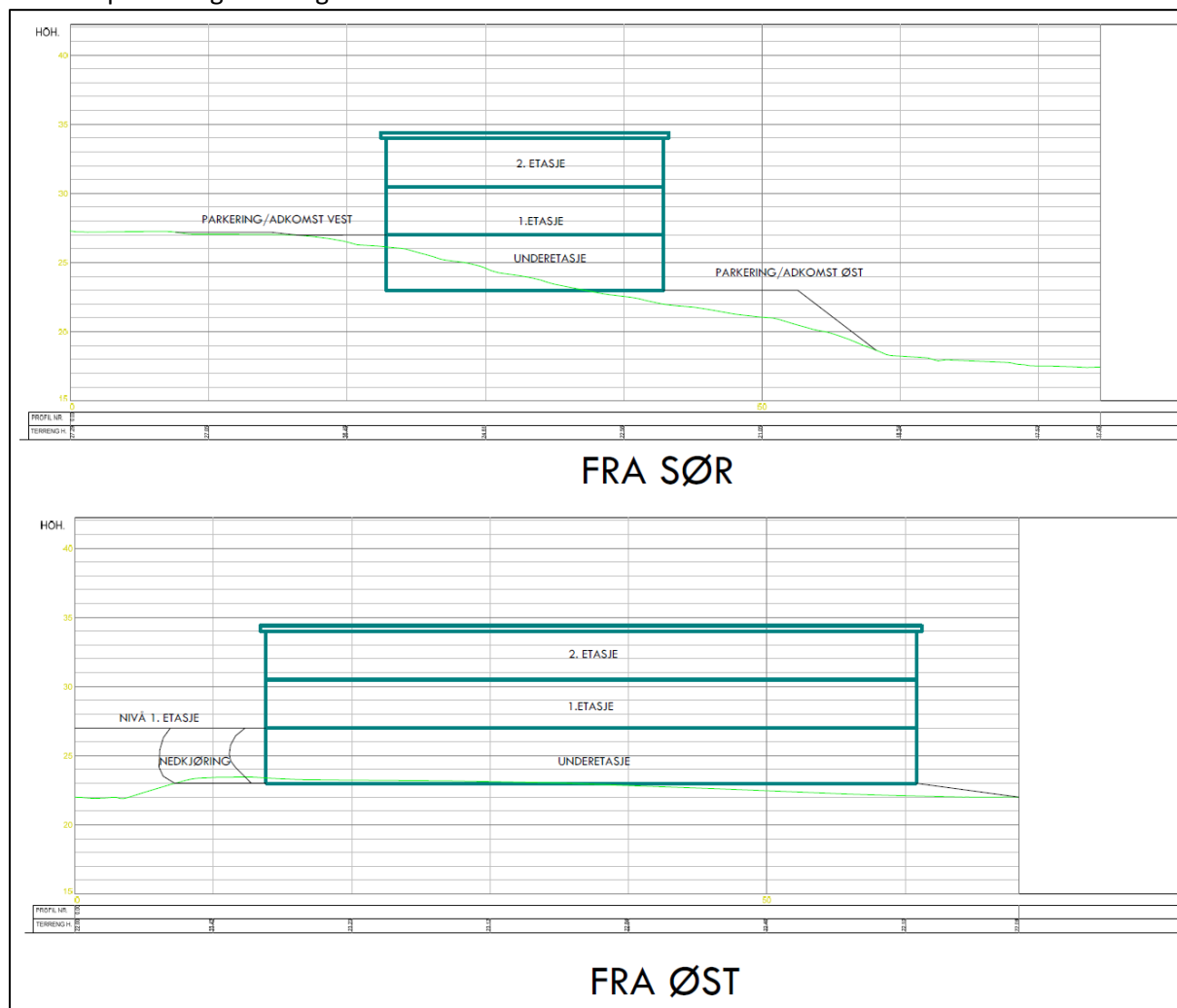


Figure 9 Utsnitt profiler jf. illustrasjonsplan

Risiko og sårbarhet

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Figure 10 Risikomatrise

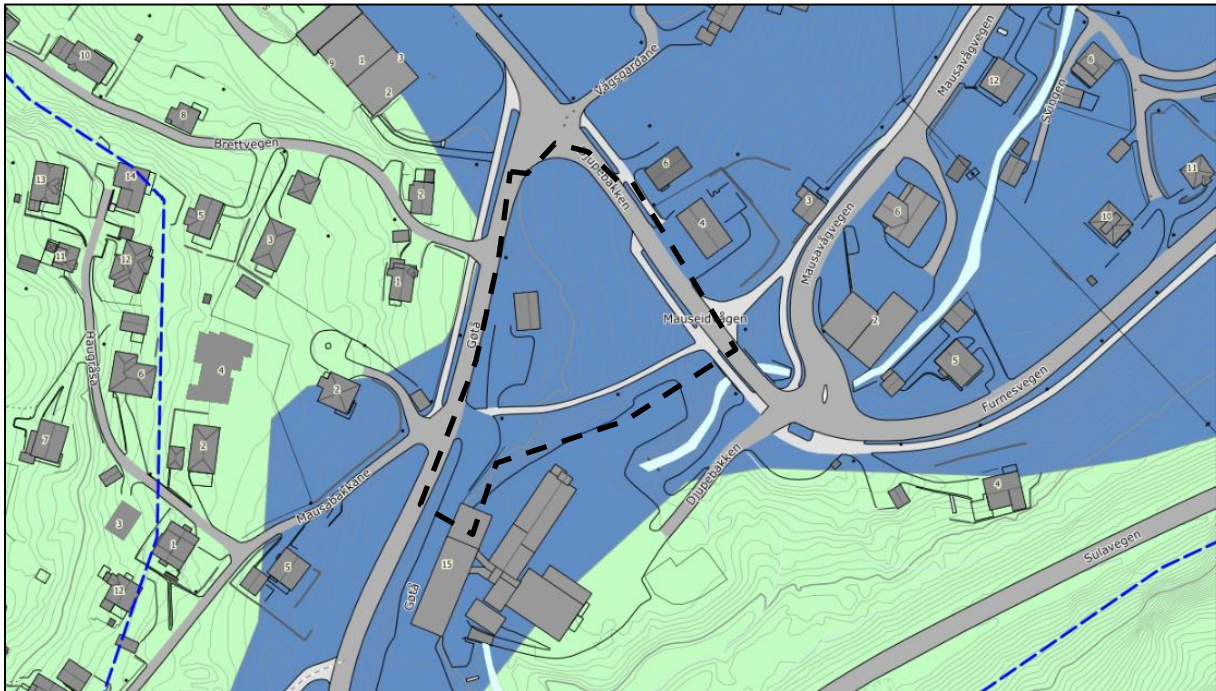


Figure 11 Utsnitt NGUs løsmassekart

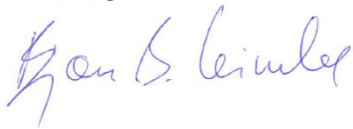
- **Rasfare** – planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleire. Videre ligger planområdet under marin grense og har ifølge NGUs løsmassekart marin strandavsetning i grunnen. Man har derfor gjort undersøkelser for å sjekke om faren for utglidning er reell. Innhentede rapporter fra SVV i forbindelse med bygging av vegkrysset Mausavågevegen/Djupebakken viser at grunnen ikke inneholder leire. Videre har grunneier opplyst at da det ble gravd på den aktuelle tomte i forbindelse med etablering av dagens parkeringsplass, ble det avdekt fjell. Man vurderer derfor at det ved prøvegraving er vist at det ikke er kvikkleire på tomte. Det er likevel gitt en bestemmelse om at ved mistanke om usikre grunnforhold ved utgraving skal fagperson vurdere tomte. I tillegg er det satt krav til ansvarsrett for geoteknikk (RIG) ved byggesak.
- **Flomfare** – ingen kjente forhold. Elvedraget i sør-øst ligger på det minste over 20 meter fra utbyggingsareal og samtidig betydelig lavere enn utbyggingsområdet.
- **Vind** – ingen kjente forhold.
- **Støy** – det er utført en støyberegning for planområdet. Denne viser at planområdet ligger i gul støysone - formålene det her legges til rette for er ikke støyfølsomme, men nye tiltak skal støtte krav i TEK og NS jf. bestemmelsene §§3.10 og 7.2.
- **Luftforurensing og forurensing i grunnen** – ingen kjente forhold. Det er vurdert at det ikke behøves avbøtende tiltak ifbm eventuell luftforurensning for næringsbebyggelse.
- **Beredskap og ulykkesrisiko** – nærmeste brannstasjon er Langevåg (7,5 km) og Spjelkavik (9 km). Nærmeste legekantor er i Langevåg (8 km).

Konklusjon

Søknaden klargjør og oppdaterer gjeldende reguleringsplan i tråd med nye krav til blant annet parkering og bygghøyder. Regulert fortau er tatt bort og overgang over Gøtå er flyttet til en mer hensiktsmessig plassering ved justert plassering av intern turveg. Videre er det utført er støyberegning som viser at formålene det her legges til rette for ikke behøver avbøtende tiltak.

Vi vurderer at endringene som omsøkt i denne søknaden om reguleringsendring vil tydeliggjøre intensjonen med området og samtidig ivareta krav i kommuneplan.

Med vennlig hilsen



proESS AS

Vedlegg:

- Gjeldende plankart, bestemmelser og vedtak
- Nytt forslag plankart og bestemmelser
- Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende)
- Rapport SVV, grunnforhold
- Merknadsoppsummering