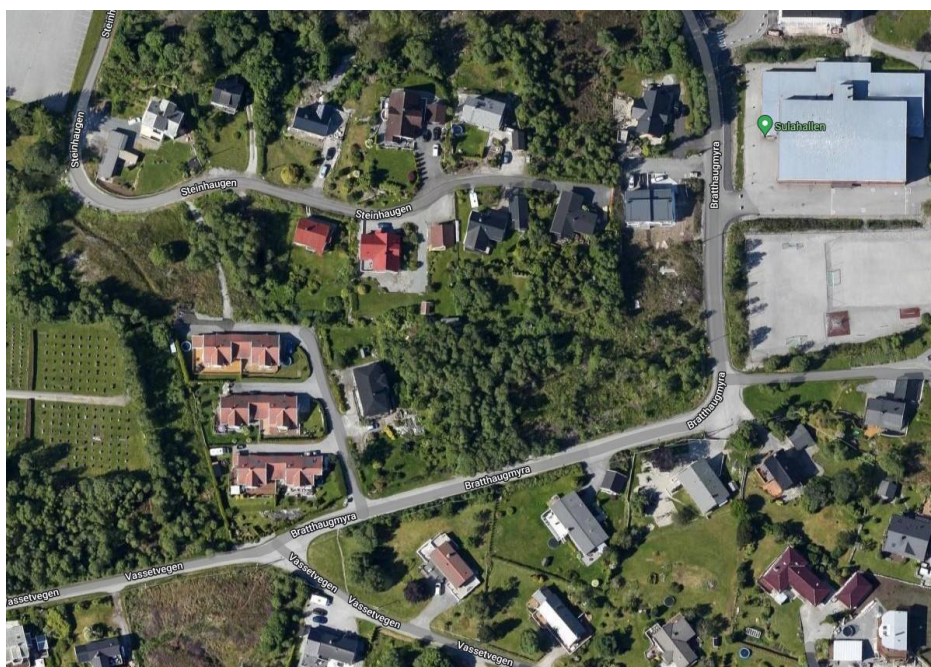


Plot Arkitekter AS, 03.11.22

Rev X, XX.XX.202X

Detaljregulering B2 Solstad Bratthaugmyra

Planbeskrivelse



Innhold

1 Sammen drag	4
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Utbyggingsavtaler	4
2.4 Krav om konsekvensutredning	4
3 Planprosessen	4
3.1 Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn	4
3.2 Saksgang og framdriftsplan	5
4 Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordnede planer og temaplaner	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	7
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Landskap	11
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	11
5.6 Naturverdier	12
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	12
5.8 Trafikkforhold	12
5.9 Barns interesser	12
5.10 Sosial infrastruktur	13
5.11 Universell tilgjengelighet	13
5.12 Teknisk infrastruktur	13
5.13 Grunnforhold	14
5.14 Støyforhold	14
5.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
6 Beskrivelse av planforslaget	17
6.1 Planlagt arealbruk	17
6.2 Reguleringsformål	17

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	18
6.3.1 Bebyggelsens høyde.....	18
6.3.2 Grad av utnytting	18
6.4 Boligmiljø/bokvalitet.....	18
6.5 Parkering	19
6.6 Tilknytning til infrastruktur	19
6.7 Trafikkløsning	20
6.7.1 Kjøreatkomst.....	20
6.7.2 Utforming av veger	20
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse.....	20
6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende	20
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	20
6.9 Miljøoppfølging	20
6.10 Universell oppfølging	20
6.11 Uteoppholdsareal.....	20
6.11.1 Lekeplasser.....	20
6.12 Kollektivtilbud	20
6.13 Sosial infrastruktur	20
6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.	20
6.14 Plan for avfallshenting.....	21
6.15 Rekkefølgebestemmelser.....	21
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	21
7.1 Overordnede planer	21
7.2 Landskap	21
7.3 Stedets karakter	22
7.4 Byform og estetikk	22
7.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	22
7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	22
7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	22
7.8 Uteområder.....	22
7.9 Trafikkforhold.....	22
7.10 Barns interesser	22
7.11 Sosial infrastruktur	22
7.12 Universell tilgjengelighet.....	23

7.13 Energibehov – energiforbruk	23
7.14 ROS (konsekvenser av planforslaget).....	23
7.14.1 Rasfare	23
7.14.2 Flomfare	23
7.14.3 Vind	23
7.14.4 Støy	23
7.14.5 Luftforurensing	23
7.14.6 Forurensing i grunnen.....	23
7.14.7 Beredskap og ulykkesrisiko	23
7.15 Teknisk infrastruktur	23
7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen	23
7.17 Konsekvenser for næringsinteresser.....	23
7.18 Interessemotsetninger	23
7.19 Avveining av virkninger	24
8 Innkomne innspill	24
8.1 Vurdering av innspill – offentlige	24
8.1.1 Statsforvalteren i Møre og Romsdal, brev datert 06.09.2022.....	24
8.1.2 Mattilsynet, brev datert 01.09.2022	25
8.1.3 Møre og Romsdal fylkeskommune, brev datert 13.09.2022	25
8.1.4 Statens Vegvesen, brev datert 08.09.22	25
8.1.5 Mørenett, brev datert 18.08.2022	26
8.1.6 ÅRIM, brev datert 13.09.22.....	26
8.1.7 NVE, brev datert 09.09.22.....	26
8.2 Vurdering av innspill – private	26
8.2.1 Gunnvor Johanne Dybvik, brev datert 13.09.2022.....	26

1 Sammendrag

Denne reguleringsplanen omfatter gårds- og bruksnummer 89/33 og 89/89 i Langevåg, i Sula kommune.

Målet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger for personer med spesielle behov, med tilhørende boder, fellesareal og personalfasiliteter. I tilknytning til boligene er det planlagt veiareal for adkomst og parkering, samt areal tilrettelagt for uteopphold og lek.

Planen er utarbeidet av Plot Arkitekter i samarbeid med Pir 2 Arkitekter AS på oppdrag fra Sula kommune. Kontaktperson i Sula kommune er Odd Arne Talberg.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å endre formål fra frittliggende boligformål til konsentrert boligformål for personer med spesielle behov.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planen er utarbeidet av Plot Arkitekter AS på oppdrag fra Sula kommune.

2.3 Utbyggingsavtaler

Sula kommune er selv utbygger.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Det er avklart i oppstartsmøte med Sula kommune at planen ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning. Planen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

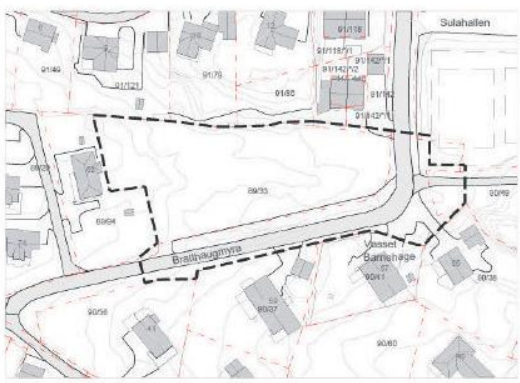
3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 20.08.22, det ble sendt brev til naboer og aktuelle høringsinstanser, samt at oppstartvarselet ble lagt ut på kommunens hjemmeside og www.plot-arkitekter.no.

Fristen for innspill ble satt til 14.09.22. Det kom inn til sammen 8 innspill., derav et privat innspill. Innkomne innspill blir vurdert i eget vedlegg til planforslaget.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID I SULA KOMMUNE



I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om oppstart av planarbeid for deler av «Reguleringsplan for et område kring Langevåg kyrkje», nærmere avgrenset til felt B2 Solstad ved Bratthaugmyra, gnr. 89/33. Sula kommune er forslagsstiller og Plot arkitekter AS er fagkyndig reguleringsarkitekt.

Hensikten med planarbeidet er å endre reguleringsformål, fra frittliggende boliger til et leilighetsbygg (konsentrert bolig/offentlig tjenesteyting).

Det planlegges 10 leiligheter tilrettelagt for personer med spesielle behov, med tilhørende vegareal for adkomst og parkering til boliger, og areal tilrettelagt for uteopphold og lek.

For mer info, besøk plot-arkitekter.no/aktuelt eller kontakt Plot arkitekter på tlf. 472 94 242. Innspill sendes til post@plot-arkitekter.no eller per post til Plot arkitekter as, Storledbakken 5, 6003 Ålesund.

Innen onsdag 14. sept. 2022.
Merk sendingen
«Regulering Langevåg»

plot arkitekter as
Storledbakken 5, 6003 Ålesund
Tlf: 70 12 11 11 epost: post@plot-arkitekter.no

Annonseren som ble publisert i Sunnmørsposten 20.08.22

3.2 Saksgang og framdriftsplan

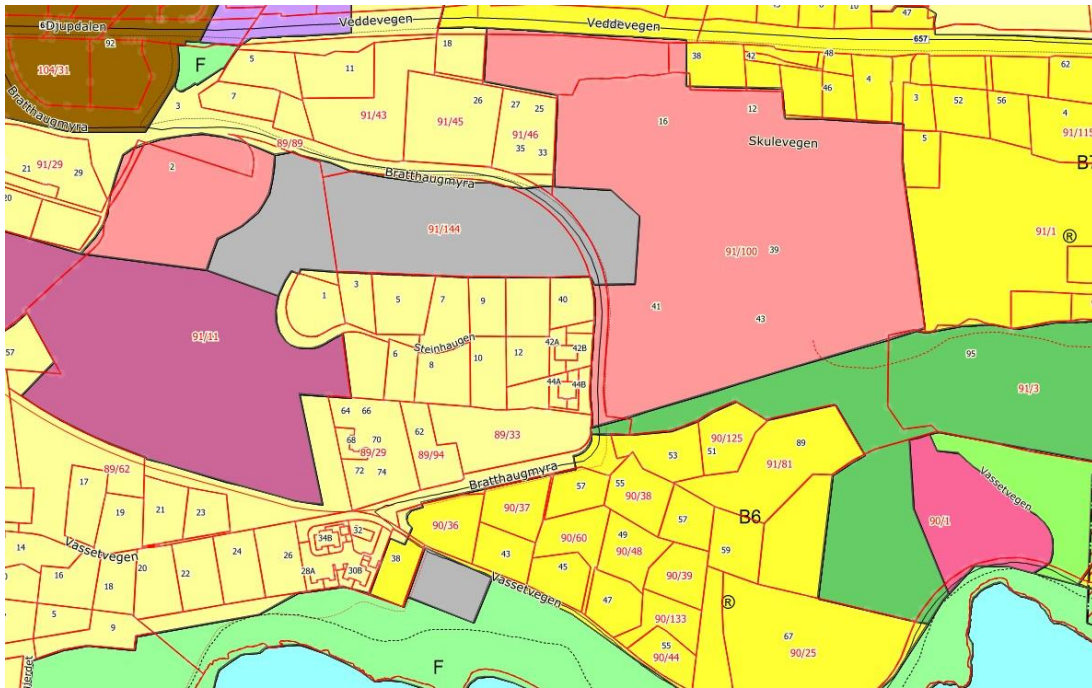
Planarbeidet er planlagt gjennomført etter en framdriftsplan som vist i tabellen under.

Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Utarbeiding og behandling	Framdrift
Varsel om oppstart	Aktuelle parter og kommuneadministrasjonen.	Plot arkitekter AS	17.08.22
Arbeid med avklaringer, utarbeiding av planforslag.	Aktuelle parter og kommuneadministrasjonen.	Plot Arkitekter AS	August – Oktober 2022
Politisk behandling av planforslag.		Sula kommune	15.11.22
Offentlig ettersyn (6 uker).	Kunngjøring og varsling av parter.	Sula kommune	
Behandling av innspill, evt. justering av planen.	Evt. avklaringer med aktuelle parter.	Sula kommune og Plot Arkitekter AS	
Godkjenning av reguleringsplan		Sula kommune	

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer og temaplaner

For området gjelder Kommuneplan for Sula kommune. Kommuneplanens- arealdel 2015-2025.



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for eit mindre område kring Langevåg kyrkje», vedtatt 18.06.1998. Området er regulert til frittliggende boliger.



Gjeldende reguleringsplan markert med hvit stipling

4.3 Tilgrensende planer

1. «Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg»
2. «Mindre vesentleg reguleringsendring i området B2 innafor reguleringsplan eit område kring Langevåg Kyrke.»
3. «Reguleringsplan for Vasset frilufts og idrettspark»
4. «Langevåg syd»
5. «Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg»
6. «Reguleringsendring for veg og utviding av kyrkjegard ved Langevåg kyrkje.»
7. «Bratthaugmyra»
8. «Reguleringsendring av eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg»



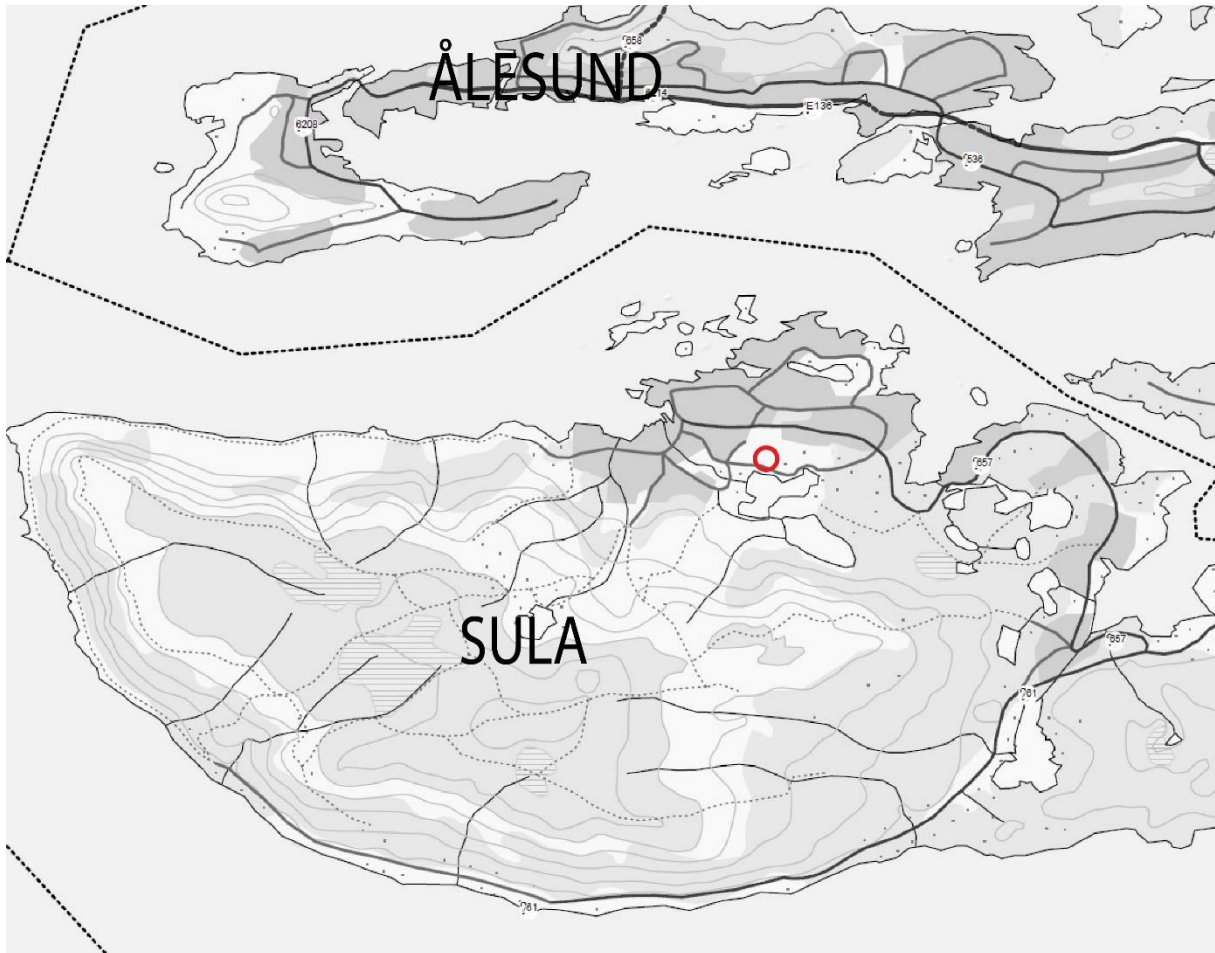
Tilgrensende reguleringsplaner markert med hvit stipling og nummer 1-8

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
- Klima- og energiplanlegging
- Behandling av støy i arealplanlegging T.1442
- Flom og skredfare i arealplaner
- Behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Statsforvalterens sjekklister for risiko og sårbarhet

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

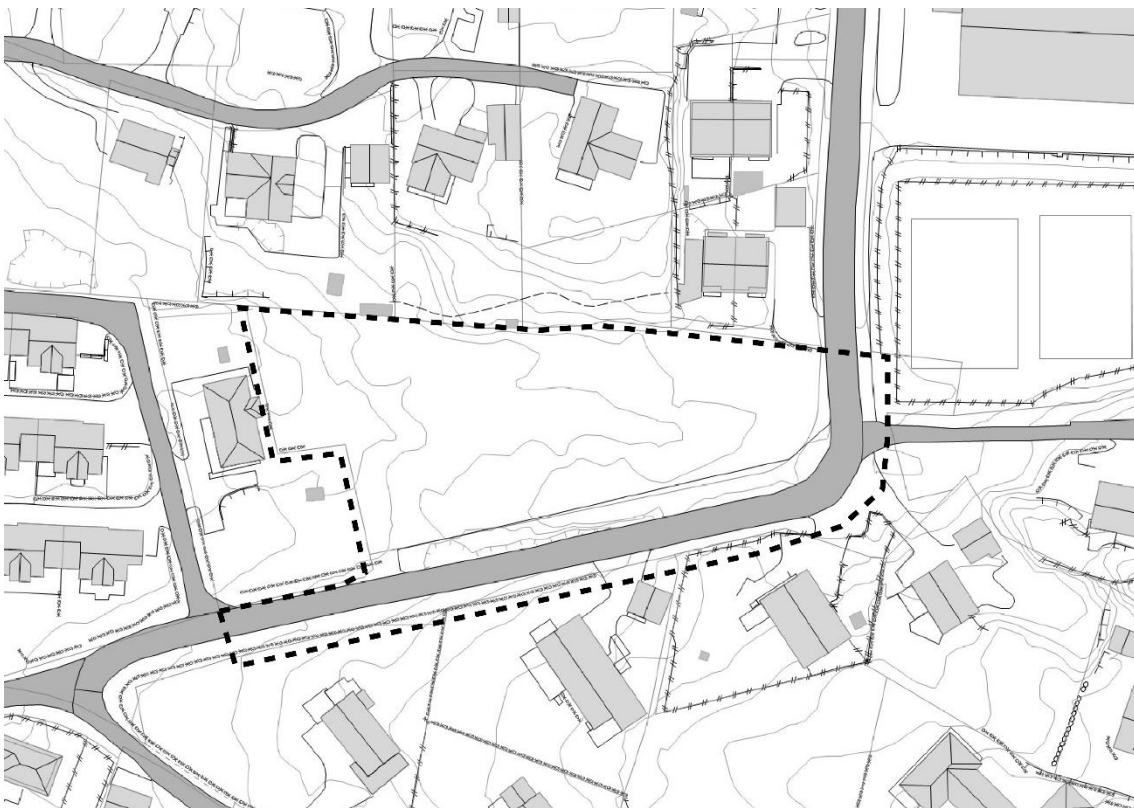


Planområdet markert med red sirkel.

Planområdet ligger i Sula kommune ca. en kilometer fra Langevåg sentrum. Arealet omfatter gårds- og bruksnummer 89/93 og 89/89. Planområdet er om lag 6 dekar stort.

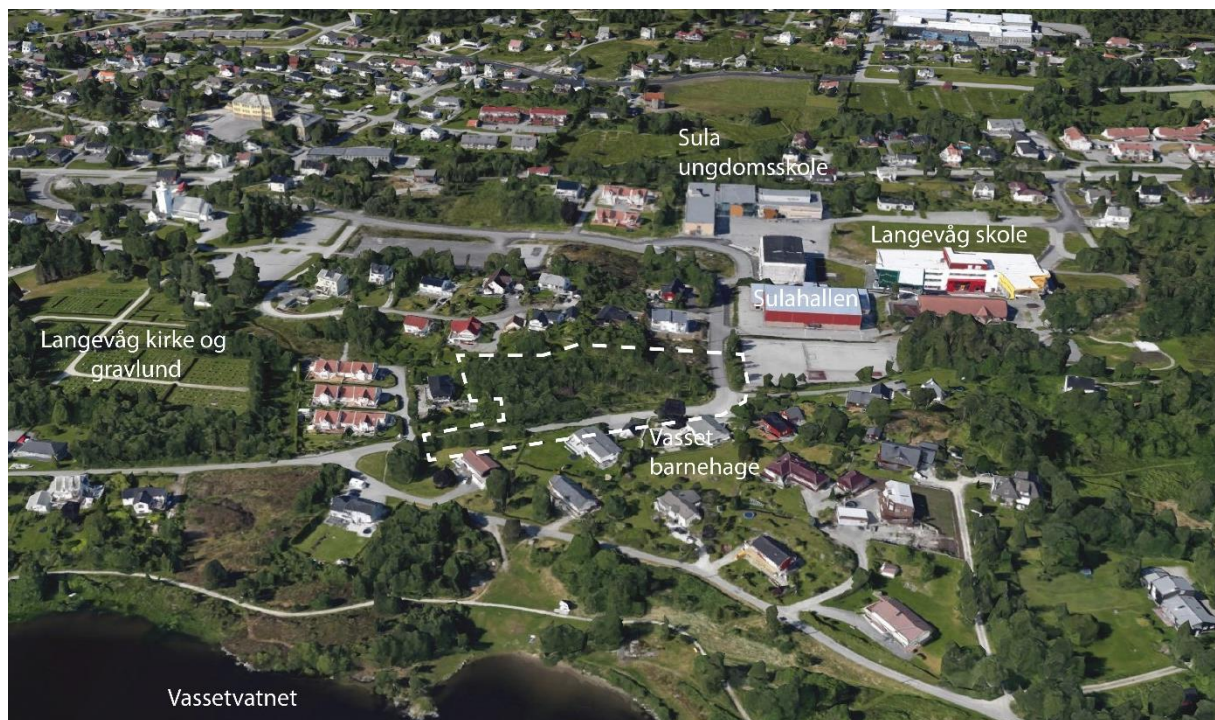


Ortofoto av området med planområdet markert med hvit stipling



Grunnkart med planområdet markert.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Skråfoto som viser tilstøtende arealbruk. Planområdet stiplest med hvitt.

Planområdet ligger i et boligområde med frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Nordvest for planområdet ligger Langevåg kirke med gravplass. I øst ligger barn og ungdomsskole og Sulahallen med tilhørende ballbaner. I sør ligger Vassetvatnet med tursti og store grøntareal med forbindelser opp til Sula fjellet.

Planområdet grenser til boligtomter i nord og vest, og til veistrekningen Bratthaugmyra i sør og øst. På østsiden av veien ligger en fotballbane, og på sørsiden av veien ligger Vasset barnehage og eneboliger. Området har ingen bebyggelse i dag. Det er løvskog med stedegen vegetasjon. Et grusareal langs veistrekningen i sør benyttes som parkeringsplass.



Bildet viser veien Bratthaugmyra sør for planområdet og gruset veiareal som benyttes som parkering. Til venstre i bildet Vasset barnehage.



Til høyre i bildet ser vi fotballbane som ligger øst for området. Sett mot sør ligger vasset barnehage og Sulafjellet i bakgrunnen. Til venstre i bildet ser vi naboeiendom nord for området.



Planområdet til venstre i bildet og fotballbane til høyre med Sulahallen bak.

5.3 Stedets karakter

Området preges av frittliggende eneboliger og tomannsboliger med hager med grønn vegetasjon. Nord øst for området ligger Sula hallen og barne- og ungdomsskole som er større bygningsstrukturer.

5.4 Landskap

Området er relativt flatt med slak helning fra øst mot nordvest. Det laveste området på tomten er i nordvest hvor terrenget er på 21 moh på sitt laveste. Terrenget stiger i østlig retning og ligger på sitt høyeste på 27 moh. Det er gode solforhold på tomten. Sulafjellet i sør gjør at område er uten direkte sollys deler av vinterhalvåret.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet (Miljøverndirektoratet/ Artsdatabanken). Naturtypen er heller ikke registrert som prioritert/utvalgt.

Det er derfor vurdert at nye tiltak her ikke vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området rundt Vassetvatnet sør for planområdet er registrert som svært viktig friluftsområde på naturbase.no. Området knytter seg videre til Veddemarka øst for området og Sulafjellet sør for området.

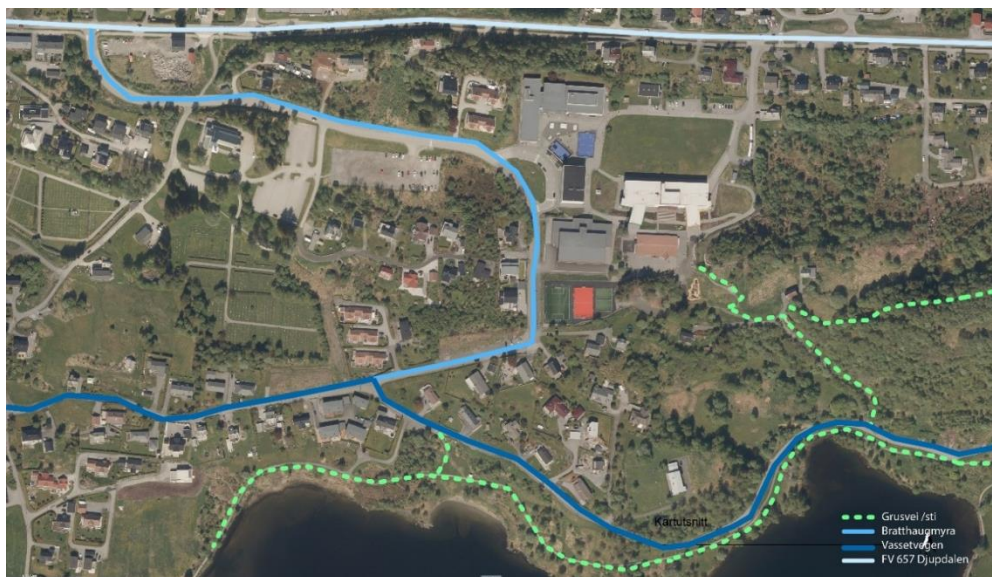
Øst for området er det et område som i kommuneplanen er regulert til grøntområde.

5.8 Trafikkforhold

Nord og øst for området går kommunalvei Bratthaugmyra. Veien knytter seg til FV657 Djupdalen i nord. Det er ikke fortau langs veien forbi planområdet. Veien er en mye brukt skoleveg for barn i området. I sør knytter veien seg til Vassetvegen som går til boligområde sør for eiendommen. Vassetvegen knytter seg til FV657 i øst.

Det er ikke noen registrerte trafikkulykker per dato langs veien i planområdet.

Det er et busstopp nordvest for området på Djupdalen FV657.



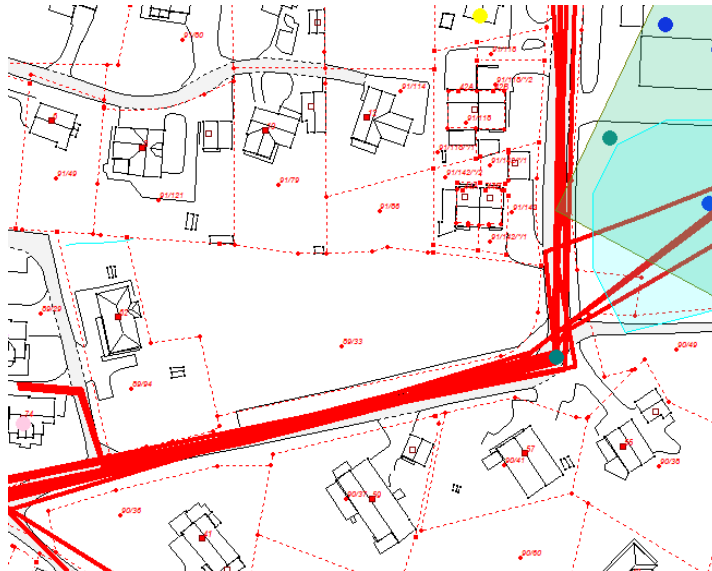
Illustrasjon som trafikksystemet i og rundt planområdet i dag.

5.9 Barns interesser

Området ligger sørvest for Sulahallen med utvendig ballbaner, Langevåg barneskole og Sula ungdomsskole og det er derfor mange barn og unge i nærheten av planområdet. I forbindelse med skolene er det områder som egner seg for lek. Sula kulturskole har en egen fløy ved Langevåg skole hvor

mesteparten av undervisninga skjer. Sør for området ligger Vasset barnehage. På vestsiden av Vassetvatnet ligger Langevåg stadion og fotballbaner som er mye brukt av barn og unge.

Kommuneplanens arealdel 2015-2025 setter krav til at digital barnetråkkregistrering skal inngå i vurderingsgrunnlaget til plan- og byggesaker. Kartet under viser barnetråkk i området.



Barnetråkkregistrering

5.10 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet: Planområdet ligger ca. 200m fra Langevåg barneskole og Sula ungdomsskole.

Barnehagedekning: Nærmeste barnehage er Vassetbarnehage som ligger rett sør for planområdet. Vest for planområdet ligger Langevåg barnehage og Molvær barnehage.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er relativt flatt og ligger godt til rette for universell tilgjengelighet.

5.12 Teknisk infrastruktur

Energiforsyning.

Mørenett har elektriske anlegg i planområdet.

Vann og avløp, inkl. overvannshåndtering.

Kart under viser eksisterende infrastruktur i området.

Risikovurderingen har avdekket og vurdert 3 mulige hendelser/situasjoner som kan ha betydning for områdets egnethet til utbyggingsformålet. Tiltak er foreslått. Oppsummering av risikovurderingen for de 3 hendelsene/situasjonene og aktuelle tiltak er vist i risikomatrisen og liste i tabell under.

Tiltak for å redusere uønskede hendelser i anleggsperioden konkretiseres mer i reguleringsplanen og skal innarbeides ved detaljprosjektering av byggeområdet.

Risikomatrise.

Konsekvens/ sannsynlighet	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5 Svært alvorlig
5 Svært sannsynlig					
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig					
1 Lite sannsynlig					

Liste over uønskede hendelser eksisterende situasjon. Sannsynlighet. Konsekvens. Risiko.

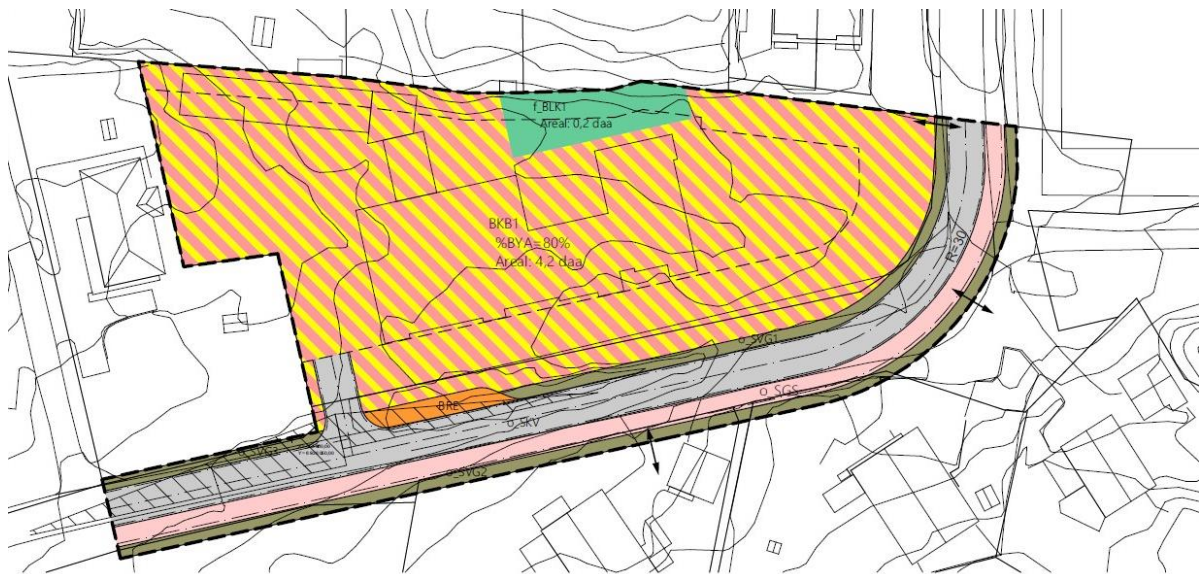
Hendelse/situasjon	Aktuel t	Sannsynlighe t	Konsekven s	Risik o	Kommentarer/tilta k
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for:					
1. Masseras/-skred	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Flom/overvann					
7. Radongass	Nei				
8. Vindutsatt	Ja	3	1		Fremherskende og sterk vindretning fra SV.
9. Nedbørsutsatt	Ja	3	2		Normalt, nedbørsrikt kystklima.
Ivaretagelse av natur og kultur. Er området utsatt for fare for skade på:					
10. Sårbar flora	Nei				
11. Sårbar fauna/fisk	Nei				
12. Verneområder	Nei				
13. Vassdragsområder	Nei				
14. Fornminner (afk)	Nei				
15. Kulturminne/miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få innvirkning på?					
16. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
17. Havn, kaianlegg	Nei				

18. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
19. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
20. Kraftforsyning	Nei				
21. Vannforsyning	Nei				
22. Forsvarsområde	Nei				
23. Tilfluktsrom	Nei				
24. Område for idrett/lek	Nei				
25. Park/rekreasjonsområde	Nei				
26. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
27. Akutt forurensning	Nei				
28. Permanent forurensning	Nei				
29. Støv og støy; industri	Nei				
30. Støv og støy; trafikk	Nei				
31. Støy; andre kilder	Nei				
32. Forurensset grunn	Nei				
33. Forurensning i sjø	Nei				
34. Høyspentlinje (emstråling)	Nei				
35. Risikofylt industri mm. (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet).	Nei				
36. Avfallsbehandling	Nei				
37. Oljekatastrofeområde	Nei				
Transport. Er det i planområdet risiko for:					
38. Ulykke med farlig gods.	Nei				Ingen ulykker med farlig gods registrert innen planområdet.
39. Atkomst til busstopp.	Nei				Det er ikke busstopp i planområdet.
40. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til planområde	Nei				
41. Ulykke i av/påkjørsler	Nei				

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det planlegges 10 boenheter/ leiligheter for personer med spesielle behov, en base for ansatte som skal jobbe i boligene, adkomst og parkering, samt areal for uteopphold og lek. I tillegg planlegges nytt fortau.



Planlagte reguleringsformål innenfor planen.

6.2 Reguleringsformål

Reguleringsformål	Areal
BKB – Bolig/forretning/tjenesteyting	4,2 daa
F_BLK1 – Lekeplass, felles	0,2 daa
o_SKV Veg, offentlig	0,9 daa
o_SGS Gang-/sykkelveg, offentlig	0,5 daa
o_SVG Annen veggrunn offentlig	0,5 daa
BRE Renovasjonsanlegg	0,1 daa

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjonsplan.

Ny bebyggelse er planlagt plassert som vist i illustrasjonsplanen. Det planlegges 10 omsorgsboliger fordelt på to etasjer. De fleste boligene vender mot sør med egen sørvendt balkong. Avkjøring til området skjer i sørøstlig del av eiendommen. Langs eiendommens grense mot nord etableres det en carport til hver boenhet. Det planlegges fem parkeringsplasser for sambruk for gjesteparkering og til personal. Nord på tomten blir det etablert en nærlekeplass på 200 m².

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Byggehøydene er angitt med avstand til gjennomsnittlig planert terreng. Høyde skal måles etter gjeldende teknisk forskrift. Høyde skal måles fra møne eller gesims langs fasaden loddrett ned til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det legges opp til leiligheter i to etasjer med flatt tak.

Gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 10,1 meter og mønehøyde skal ikke overstige 12,3 meter.

6.3.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er satt til maks 80% BYA i tråd med kommuneplanens retningslinjer for grad av utnyttning for lavblokker og blokker.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

De fleste boligene er orientert mot sør med gode lys og solforhold. To boliger orienteres øst-vest med gjennomlys gjennom oppholdsrom i leiligheten. Det er lagt opp til et eget fellesrom i tilknytning til

boligene. I tilknytning til boenhetene er det egen personalavdeling med kontor, pauserom etc. for vaktpersonale.



Perspektiv sett fra sørvest



Perspektiv sett fra sørøst

6.5 Parkering

Det er lagt opp til en parkeringsplass per boenhet i tilknytning til carportanlegg. I tillegg vil det bli etablert plasser for sambruk for gjesteparkering og personal.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet har avkjørsel fra veien Bratthaugmyra som knytter seg til F-657 nord-vest for planområdet.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Området får avkjørsel fra Bratthaugmyra vest for området.

6.7.2 Utforming av veger

Bratthaugmyra har 30km/t men vil bli dimensjonert som samleveg 50km/t.

Ved avkjørsel til område er det lagt opp frisiktsone (H140) i tråd med vegvesenets håndbok N100.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er tatt med i reguleringsbestemmelsene at parkering, fortau, og frisiktsoner skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i planområdet tas i bruk.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det reguleres inn gang og sykkelvei langs veiens sør og øst side som kobler seg til eksisterende gang- og sykkelvei nord for området

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Alt av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som inngår i planen vil bli bygd for overtakelse av Sula kommune. Offentlige lekeplasser vil også bli bygd for overtakelse av kommunen.

6.9 Miljøoppfølging

Gjeldende teknisk forskrift legges til grunn som minstekrav for ny bebyggelse i planområdet.

6.10 Universell oppfølging

Området er relativt flatt med slak helning på gang og sykkelvei mot vest og nord. Uteområder og inngangsparti vil være universell utformet og helning overstiger ikke 1:20.

6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Lekeplasser

Det planlegges en nærlekeplass på 200 m² plassert nord på eiendommen. Den vil bli opparbeidet i henhold til Sula kommune sin kommuneplan med sandkasse, benk og noe fast dekke.

6.12 Kollektivtilbud

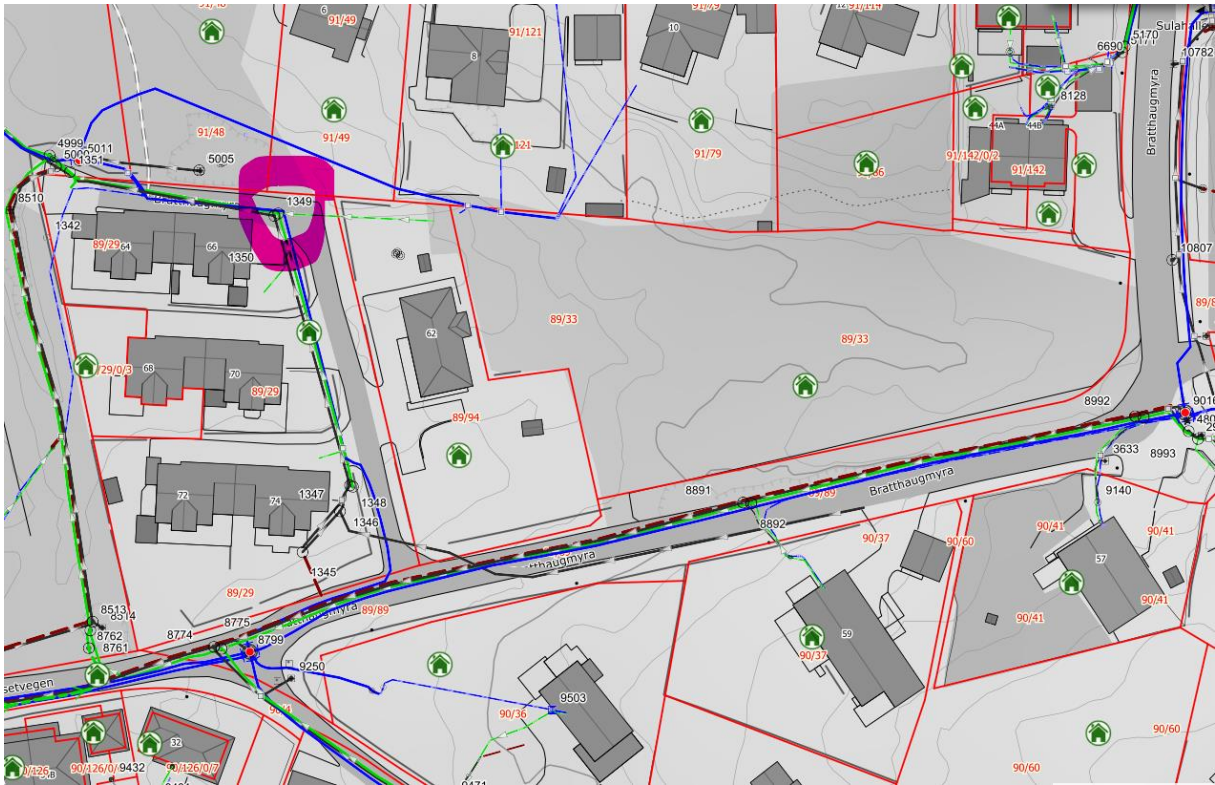
Det planlegges ingen endringer av eksisterende holdeplasser. Nærmeste bussholdeplass til området ligger på F-657 ca. 750 m fra planområdet.

6.13 Sosial infrastruktur

Planområdet vil søke til Sula barne- og ungdomsskule. Planen sikrer gang og sykkelvei forbindelser til skolen fra planområdet. Ellers ligger Vasset barnehage rett overfor planområdet.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.

Planområdet planlegges tilknyttet eksisterende el-anlegg i området. Prosjektet vil bli koblet på eksisterende føringer i området. Kart under viser tilkoblingspunkt markert ut med rosa sirkel.



Kart over teknisk infrastruktur i området. Tilkoblingspunkt markert med rosa sirkel.

6.14 Plan for avfallshenting

Avfallshåndtering for boligene er planlagt i samråd med ÅRIM og følger renovasjon teknisk plan.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt med i bestemmelsene rekkefølgekrav som stiller krav til at avløpsnettet opprettholder krav før det gis tillatelse til tilknytning til anlegget.

Det er tatt med i bestemmelsene at før det kan gis brukstillatelse til boligene skal tilkomstvegen, gang og sykkelvei, parkeringsplasser og nærlekeplassen være opparbeidet.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Generelt er planforslaget i tråd med føringene i kommuneplanen for Sula kommune.

7.2 Landskap

Den planlagte bebyggelsen følger det eksisterende terrengfallet. Det blir en del planering for tilpasninger til uteområder og universell utforming. Der hvor det blir skjæringer i terrenget vil disse bli opparbeidet på en tiltalende måte.

7.3 Stedets karakter

Selve området preges av grønn vegetasjon. Stedets karakter vil endres noe ved at eiendommen vil bli bebygd og opparbeidet.

7.4 Byform og estetikk

Området preges av frittliggende eneboliger og tomannsboliger med hager med grønn vegetasjon. Nord øst for området ligger Sula hallen og barne- og ungdomsskole som er større bygningsstrukturer. Vår vurdering er at nytt bygningsvolum vil passe inn mellom de eksisterende bygningsvolum.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke ha innvirkning på eksisterende kulturminner eller kulturmiljø.

7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er i denne saken ikke kjent verneinteresser innenfor naturmangfoldet. Det er derfor vurdert at nye tiltak her ikke vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra www.artskart.artsdatabanken.no.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget vil gi økte muligheter for rekreasjon gjennom felles nærlekeplass/uteareal og gang-/sykkelveger. Alle boligene vil få balkong i tilknytning til leilighetene.

7.8 Uteområder

Planområdet vil gi økte muligheter for uteopphold gjennom felles nærlekeplass.

7.9 Trafikkforhold

Planen legger opp til ny gang og sykkelvei noe som vil bedre forholdene for myke trafikanter. Gang og sykkelvei vil bli en naturlig forlengelse av gang og sykkelvei nord og øst for området.

Det blir etablert ny avkjørsel vest i området med

Eksisterende vei dimensjoneres som samlevei (50 km/t) og vil bli noe utvidet. Utbyggingen vil kunne føre til noe økt trafikk.

Planforslaget vil ikke få noen innvirkning på kollektivtilbudet.

7.10 Barns interesser

Det planlegges å opprette en felles nærlekeplass.

Ny gang og sykkelvei langs området vil trygge og lette ferdsel for barn og unge i området.

Forslagstiller kan ikke se at planforslaget vil kunne føre til negative virkninger i forhold til barn og unges interesser, heller det motsatte.

7.11 Sosial infrastruktur

Boligene legger til rette for etablering av tilrettelagte boliger for personer med behov for helsetjenester eller spesielle behov.

7.12 Universell tilgjengelighet

De nye boligene, med tilhørende utearealer vil være tilgjengelig utformet. Felles uteoppholdsareal og gang- og sykkelveger vil være tilgjengelig utformet.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Boliger vil være bygget etter dagens standard og krav i forhold til energiforbruk.

7.14 ROS (konsekvenser av planforslaget)

7.14.1 Rasfare

Det er ikke kjent rasfare i området som medfører spesiell risiko for planforslaget.

7.14.2 Flomfare

Det er ikke kjent flomfare i området som medfører spesiell risiko for planforslaget.

7.14.3 Vind

Det er ikke kjent vindforhold som medfører spesiell risiko for planforslaget.

7.14.4 Støy

Det er ikke kjent støyforhold som medfører avbøtende tiltak planforslaget. Tiltaket vil ikke medføre økt støy av betydning.

7.14.5 Luftforurensing

Det er ikke kjent luftforurensing som medfører spesiell risiko for planforslaget. Tiltaket vil ikke medføre luftforurensning av betydning.

7.14.6 Forurensing i grunnen

Teknisk forskrift og bestemmelser ivaretar krav om behandling av fremmede arter og forurenset grunn.

7.14.7 Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget gir ikke endringer med negativ virkning i forhold til beredskap. Ny gang og sykkelvei vil trygge fremkommelighet for myke trafikanter og minske risiko for ulykker.

7.15 Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil koble seg på eksisterende infrastruktur.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det etableres boliger for personer med spesielle med tilhørende personal avdeling som skal driftes av kommunen. Det etableres nye veianlegg og lekeplasser som planlegges overtatt av kommunen for drift og vedlikehold.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for næringsinteresser.

7.18 Interessesmotsetninger

Man er ikke kjent med interesset motsetninger innenfor planområdet.

7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget positive virkninger for rekreasjonsområder, trafikkforhold og universell tilgjengelighet. Det er et behov for område å få etablert boliger for personer med spesielle behov som planen vil dekke.

Virkningene av planforslaget er i all hovedsak positive.

8 Innkomne innspill

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 20.08.2022 og frist for innspill ble satt til 14.09.2022. Varsel om oppstart ble sendt til aktuelle offentlige instanser og organisasjoner, i tillegg til andre aktuelle parter. Oppstartvarsel ble også lagt ut på www.plot-arkitekter.no og på kommunen sine hjemmesider.

Etter varsel om oppstart har det kommet inn 7 innspill fra offentlige instanser og organisasjoner, og ett privat innspill.

8.1 Vurdering av innspill – offentlige

8.1.1 Statsforvalteren i Møre og Romsdal, brev datert 06.09.2022

- Natur- og miljøvern: Det bør stilles krav i bestemmelsenes om at det må benyttes rene masser fri for plantearter oppført på fremmedartlista 2018. Det må undersøkes om det vokser fremmede, skadelige plantearter. Hvis det blir gjort funn i forbindelse med terrengarbeida skal disse håndteres forsvarlig og leveres til godkjent avfallsmottak.
- Samfunnstrygghet og klimatilpassing: Det må gjennomføres en ROS-analyse for planområdet, og at områder med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes av i kartet som hensynssone. ROS-analysen skal inkludere vurderinger av effekten av klimaendringene.
- Forurensning: Det må fastsettes et rekkefølgekrav som sikrer at det ikke blir gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt renseanlegg, uten at avløpsnettets overholder krav som er gitt i utslippsloven.
- Folkehelse: Boligene må sikres gode uteområde, lysforhold og miljøkvalitet, universell utforming og tilgjengelighet med nærhet mellom boliger, offentlige tjenester, servicefunksjoner og kulturtilbud. Det må sikres god framkomst og trygghet for myke trafikanter.
- Universell utforming: Det skal tas hensyn til universell utforming i planarbeidet.
- Barn og unge: Dersom boligene skal benyttes av barnefamilier må krava nedfelt i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging følges.

Vurderinger.

- Natur- og miljøvern: Det er lagt inn et punkt i bestemmelsene som stiller krav til at det må benyttes reine masser og eventuelle funn av urene masser må håndteres forsvarlig.
- Samfunnstrygghet og klimatilpassing: Det er gjort ROS-analyse både for eksisterende situasjon og for konsekvensene av planforslaget.
- Forurensning: Det er stilt et rekkefølgekrav i bestemmelsene som stiller krav til at avløpsnettets opprettholder krav før det gis tillatelse til tilknytning til anlegget.
- Folkehelse: Området ligger i tilknytning til Vassetvatnet med tursti og rekreasjonsområde og nært Langevåg sentrum med ulike servicetilbud. Det blir regulert inn et nytt fortau som vil sikre god fremkomst og trygghet for myke trafikanter.
- Universell utforming: Området er relativt flatt og ligger sånn sett godt til rette for universell utforming. Uteområder og tilkomst til bygg er planlagt med tanke på universell utforming.
- Barn og unge: Boligene følger krav nedfelt i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

8.1.2 Mattilsynet, brev datert 01.09.2022

Mattilsynet har ingen merknader til planen.

8.1.3 Møre og Romsdal fylkeskommune, brev datert 13.09.2022

- Samferdsel: Det må vurderes om krysset mellom de kommunale vegene og fv. 657 er dimensjonert, drifta og vedlikeholdt slik at det vil tåle den økte trafikken reguleringsplanene kan medføre. Det må stilles rekkefølgekrav ved eventuelt behov for utbedring.
- Barn og unge: Planen må sikre at uteareal for felles opphold og lek får tilstrekkelig størrelse og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering.
- Universell utforming: Prinsippet for universell utforming bør legges til grunn for planarbeidet og prosjektet på et tidlig stadium og bli en naturlig og grunnleggende del av plangrep og byggekonsept.

Vurderinger.

- Samferdsel: Planforslaget vil føre til en mindre økning i trafikk og av ikke av større betydning for krysset.
- Barn og unge: Det blir etablert en nærlekeplass/uteareal på 200 m²
- Universell utforming: Planområdet ligger godt til rette for å oppnå universell utforming da området er relativt flatt. Det er tatt hensyn til universell utforming ved utforming av planen.

8.1.4 Statens Vegvesen, brev datert 08.09.22

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

8.1.5 Mørenett, brev datert 18.08.2022

- Mørenett har elektriske anlegg innenfor planområdet som utbygger må ta hensyn til og det må ikke graves i grunnen uten at kabler i bakken er påvist først. I tillegg må utbygger ta kontakt med Mørenett for å avklare strømforsyning til boenhetene.

Vurderinger:

- Det vil bli tatt hensyn til elektrisk anlegg i området og utbygger vil ta kontakt i forbindelse med byggesaken for å avklare strømforsyning til boenhetene.

8.1.6 ÅRIM, brev datert 13.09.22

- Årim ber om at det utarbeides en renovasjonsteknisk plan.

Vurderinger:

- Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan som følger planen.

8.1.7 NVE, brev datert 09.09.22

- NVE gir innspill om at det bør gås gjennom den kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet.

Vurderinger:

- Det er ved gjennomgang av ROS-analysen brukt NVE kartbaserte veileder.

8.2 Vurdering av innspill – private

8.2.1 Gunnvor Johanne Dybvik, brev datert 13.09.2022

- Det stilles spørsmål om det skal reguleres samleveg til Holskrysset og hvorfor det skal reguleres T-kryss i området. Det stilles spørsmål om hensikten med å regulere T-kryss er at en skal unngå inngrep på eiendom 89/33 jamfør krav i Sula kommune sin vei og gatenorm sine horisontalkurveparametere. Er positiv til endring av formål på 89/33.

Vurderinger:

- Det skal ikke reguleres T- kryss i området dette er tatt ut av planen.