

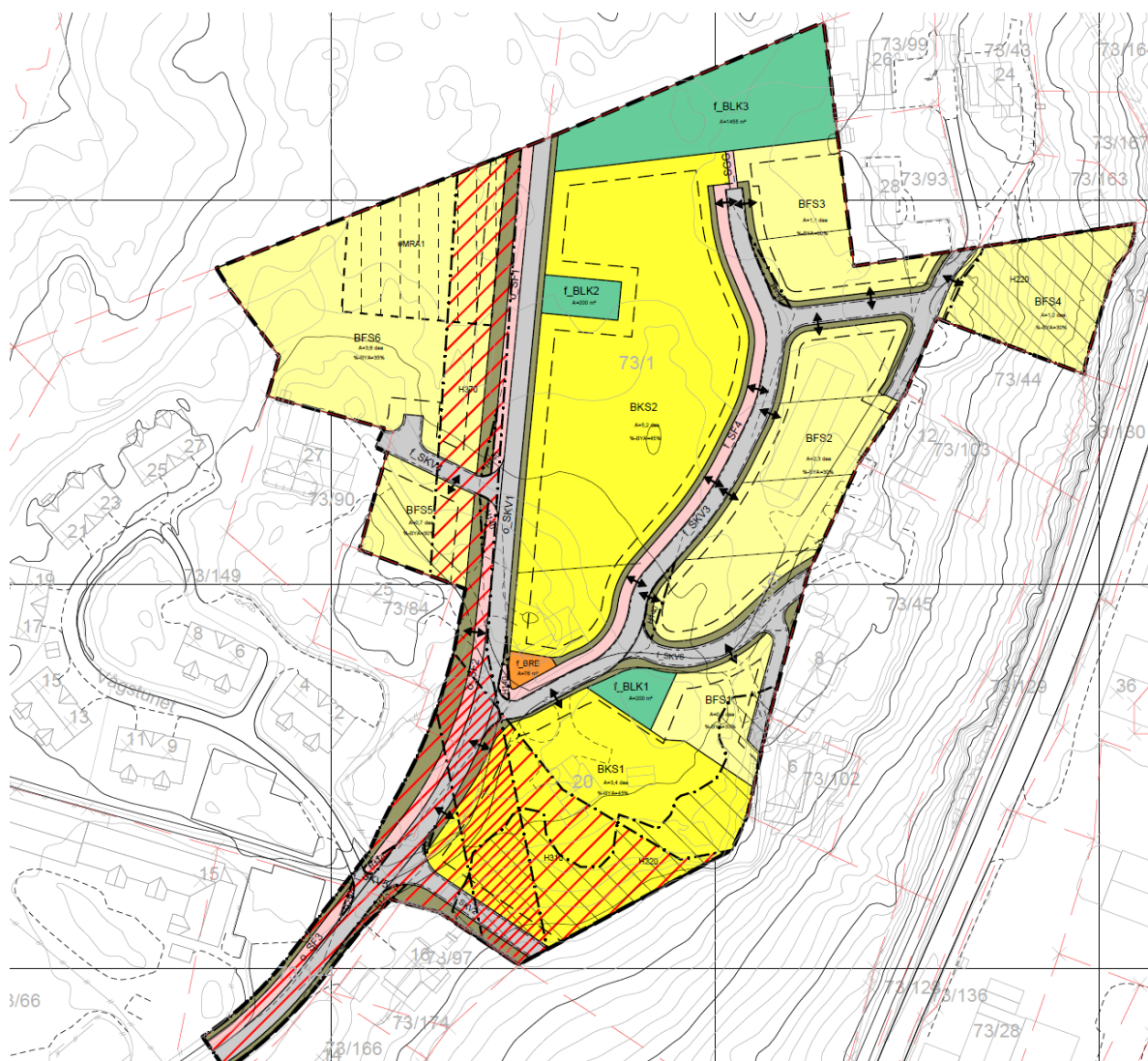
Nilsgarden Utvikling AS

73/1 Nilsgarden bustadområde

Detaljregulering, plan-ID: 2019000615

Planomtale

Oppdragsnr.: 5188180 Dokumentnr.: 1 Versjon: 2 Dato: 2020-11-17



Oppdragsgiver: Nilsgarden Utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Bjarte Dybvik
Rådgiver: Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleder: Pernille Ibsen Lervåg
Fagansvarlig: Pernille Ibsen Lervåg (plan)
Robin Sætre (veg)
Andre nøkkelpersoner: Marco Böhm (plankart)
Marie Drågen Belland (geoteknikk)
Pål Gauteplass (KS ROS)
Marco Böhm (KS plan)

2	2020-11-17	Revidert etter behandling i Planutvalget 05.11.20.	Pernille Ibsen Lervåg		
1	2020-10-28	Oversendelse til Sula kommune for vedtak om offentlig ettersyn	Pernille Ibsen Lervåg	Robin Sætre Marie Drågen Belland	Marco Böhm
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Denne reguleringsplanen for Nilsgarden på gnr/bnr 73/1 i Mauseidvåg i Sula kommune er utarbeidd som en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) §12-3, og legger til rette for et større boligområde med ulike boligtyper; eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger.

Planen er i tråd med overordnet planer samt nasjonale, regionale og kommunale føringer for fortetting og boligutvikling i områder med kort veg til sentrale funksjoner. I dette tilfelle skjer fortettingen i et område med gåavstand til både barnehage og skole (nåværende og fremtidig).

Boligområdene er planlagt i henhold til retningslinjer for kvartalslekeplass og nærlekeplasser, og trafiksikkerhet og bokvalitet er ivaretatt.

Områder med særlig fare, risiko eller sårbarhet er avmerket i planen som hensynssone. I dette tilfelle gjelder det faresone knyttet til høyspentledningen, hensynssone knyttet til den østligste delen av planområdet som ligger innenfor gul støysone samt hensynssone knyttet til området som ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse for prosjektet i henhold til kravet satt i pbl § 4-3 og det er funnet at prosjektet kan anbefales ut fra et samlet risiko- og sårbarhetsbilde.

Innhold

1	Innledning	7
1.1	Bakgrunn og formål	7
1.2	Hva er en detaljregulering	7
1.3	Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning	7
1.4	Lokalisering og planavgrensing	8
2	Planprosess og medvirkning	9
2.1	Varsel om igangsatt reguleringsarbeid	9
2.2	Offentlig ettersyn	10
3	Planstatus, rammer og retningslinjer	10
3.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer	10
3.2	Gjeldende kommunale planer for området	11
3.2.1	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	11
3.2.2	<i>Gjeldende reguleringsplaner</i>	12
4	Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet	13
4.1	Landskap	13
4.2	Arealbruk	14
4.3	Barn og unge	15
4.4	Trafikkforhold og støyforhold	16
4.5	Forurensing	17
4.6	Naturmangfold	17
4.7	Kulturminner	17
4.8	Nærmiljø og friluftsliv	18
4.9	Grunnforhold	19
4.10	Teknisk infrastruktur	20
5	Beskrivelse av forslag til detaljregulering	21
5.1	Vegsystem i planområdet	21
5.2	Boligbebyggelse	22
5.3	Lekeplass	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6	Virkinger av planforslaget – arealbruk og løsninger	27
6.1	Rammer og premisser for planarbeidet	27
6.2	Barn og unge	27
6.3	Landskap og arealbruk	27
6.4	Trafikkforhold	28
6.5	Støy	28
6.6	Naturmangfold	28
6.7	Nærmiljø og friluftsliv	29

6.8	Tekniske infrastruktur	30
7	Risiko- og sårbarhetsanalyse	31
8	Merknader	32
8.1	I forbindelse med varsel om oppstart av detaljregulering	32
8.1.1	<i>Fra Statens vegvesen, datert 09.04.19</i>	32
8.1.2	<i>Fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 07.05.19</i>	32
8.1.3	<i>Fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 03.05.19</i>	33
8.1.4	<i>Fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 09.04.19</i>	33
8.1.5	<i>Fra Møre Nett, datert 09.05.19</i>	33
8.1.6	<i>Fra Nina og Bjarne Fure, datert 05.05.19</i>	34
8.1.7	<i>Fra Gry D. og Kjell A. Sommerstad, datert 16.05.19</i>	34

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12–3 har plankonsulenten Norconsult AS utarbeidet detaljreguleringsplan på vegne av Nilsgarden Utvikling AS. Planen skal legge til rette for etablering av et større boligområde på deler av Nilsgarden i Mauseidvåg i Sula kommune på gnr. 73, bnr. 1.

1.2 Hva er en detaljregulering

Reguleringsplanen er utarbeidd som en detaljregulering etter PBL §12–3. En detaljregulering er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse. Detaljreguleringen skal følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel. Formålet med en detaljregulering er derfor å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal utnyttes. Detaljreguleringen er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, blant annet ved eventuell ekspropriasjon av grunn. Den formelle planbehandling skjer i samsvar med PBL §12–10.

Reguleringsplanen skal vise tiltaket og bruk av de areal som blir benyttet. Planforslaget består av følgende deler:

- Planbeskrivelse, datert 18.11.20 (dokument 1)
- Reguleringsbestemmelser, datert 18.11.20 (dokument 2)
- Plankart, datert 18.11.20 (R100, dokument 3)
- ROS-analyse, datert 28.10.20 (dokument 4)

1.3 Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger stiller krav om at konsekvenser for miljø og samfunn skal utredes for bestemte planer og tiltak. Ny revidert forskrift tredde i kraft 1. juli 2017. Med bakgrunn i forskriften (i henhold til §10) er det av Sula kommune vurdert (i forbindelse med forhåndskonferanse 22.03.2019) at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og kommunen har derfor ikke satt krav om planprogram og konsekvensutredning. Det kom ikke inn merknader i forbindelse med varsel om oppstart som satte denne vurderingen i tvil. Foreslåtte tiltak er i tråd med kommuneplanens arealdel samt hovedtrekk i gjeldende reguleringsplan for området.

1.4 Lokalisering og planavgrensning

Området ligger på deler av Nilsgarden i Mauseidvåg i Sula kommune på gnr. 73, bnr. 1.



Figur 1: Kart som viser planavgrensning.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Varsel om igangsatt reguleringsarbeid

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT DETALJREGULERING I MAUSEIDVÅG

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) §12 8 varslar Norconsult AS på vegne av eigar av 73/1 med dette oppstart av detaljregulering av deler av Nilsgarden i Mauseidvåg. Planen skal leggje til rette for etablering av nye bustader. Planen blir utarbeidd i samsvar med pbl §12-3.

Reguleringsplanarbeidet er i tråd med overordna planar. Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutgreiingar er det av Sula kommune vurdert at tiltaket ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing.

Dette er i første omgang eit varsel om at planarbeidet er starta opp. Lokale opplysningar eller synspunkt som er viktige å ta høgde for i høve det tidlege planarbeidet sendast skriftleg til Norconsult AS, Retirovegen 4, 6019 Ålesund eller på e-post til robin.saetre@norconsult.com **innan 6. mai 2019.**

Når utkast til reguleringsplan føreligg vil denne bli lagt ut til offentlig ettersyn i 6 veker, og det vil då vere moglegheiter for å sjå på detaljane i planen og kome med meir konkrete innspel. Offentleg ettersyn vil bli annonsert i Sulaposten, grunneigarar og aktuelle myndigheiter vil bli varsla pr. brev.



Norconsult 

Figur 2: Annonse i Sulaposten ifbm. planoppstart.

Forhåndskonferanse/oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Sula kommune ble avholdt 22.03.19. Norconsult AS deltok som plankonsulent. Referat fra møtet følger saken ved politisk behandling.

I samsvar med PBL §§ 12-1, 12-3, 12-8 og 12-14 varslet Norconsult AS 01.04.19 på vegne av oppdragsgiver oppstart av detaljregulering for deler av gnr/bnr 73/1 i Sula kommune. Naboer ble varslet pr. brev mens myndighetene ble varslet via e-post. Referat fra oppstartsmøtet var lagt ved i forbindelse med varslingen. Merknadsfrist var 06.05.2019.

Det ble samtidig annonser i Sulaposten, se annonse i figur 2.

Det kom inn i alt 8 merknader i forbindelse med varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i kp. 8. Merknadene følger i sin fulle form saken i forbindelse med politisk behandling.

Det er ikke planlagt ytterligere medvirkningsprosesser utover lovens krav med varsling, høring og mulighet for innspill til planforslaget.

2.2 Offentlig ettersyn

Planutvalget i Sula kommune har i møte P-124/20, dato 10.11.20, vedtatt at planforslaget, etter mindre endringer, kan legges ut til offentlig ettersyn.

Varsel om offentlig ettersyn blir, på samme måte som varsel om oppstart, kunngjort i Sulaposten. Grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter får samtidig skriftlig melding om dette.

Perioden for offentlig ettersyn er 19.11.20 – 14.01.2021. Dokumentene er lagt ut på følgende steder:

- Sula kommune, servicetorget, rådhuset i Langevåg
- Internett: <https://www.sula.kommune.no/tenester/politikk-planar-og-dokumentinnsyn/hoyring-og-kunngjering/>

Eventuelle merknader til planforslaget må innen 14.01.2021 sendes skriftlig til Sula kommune: post@sula.kommune.no, via Edialog: <https://www.sula.kommune.no/minside/sikker-post-til-kommunen-edialog/> eller via vanlig postgang.

Sula kommune vurderer innkomne merknader, og foretar eventuelle justeringer av planforslaget før planforslaget legges frem for politisk behandling. Større endringer i planen vil kreve at planen legges ut på 2.gangs høring.

Kommunens vedtak kan påklages til Kommunal- og moderniseringsdepartementet iht. PBL §12-12. Avgjørelsesretten i klagesaker er delegert til Fylkesmannen. Eventuell klage stiles til Fylkesmannen, men sendes til kommunen.

3 Planstatus, rammer og retningslinjer

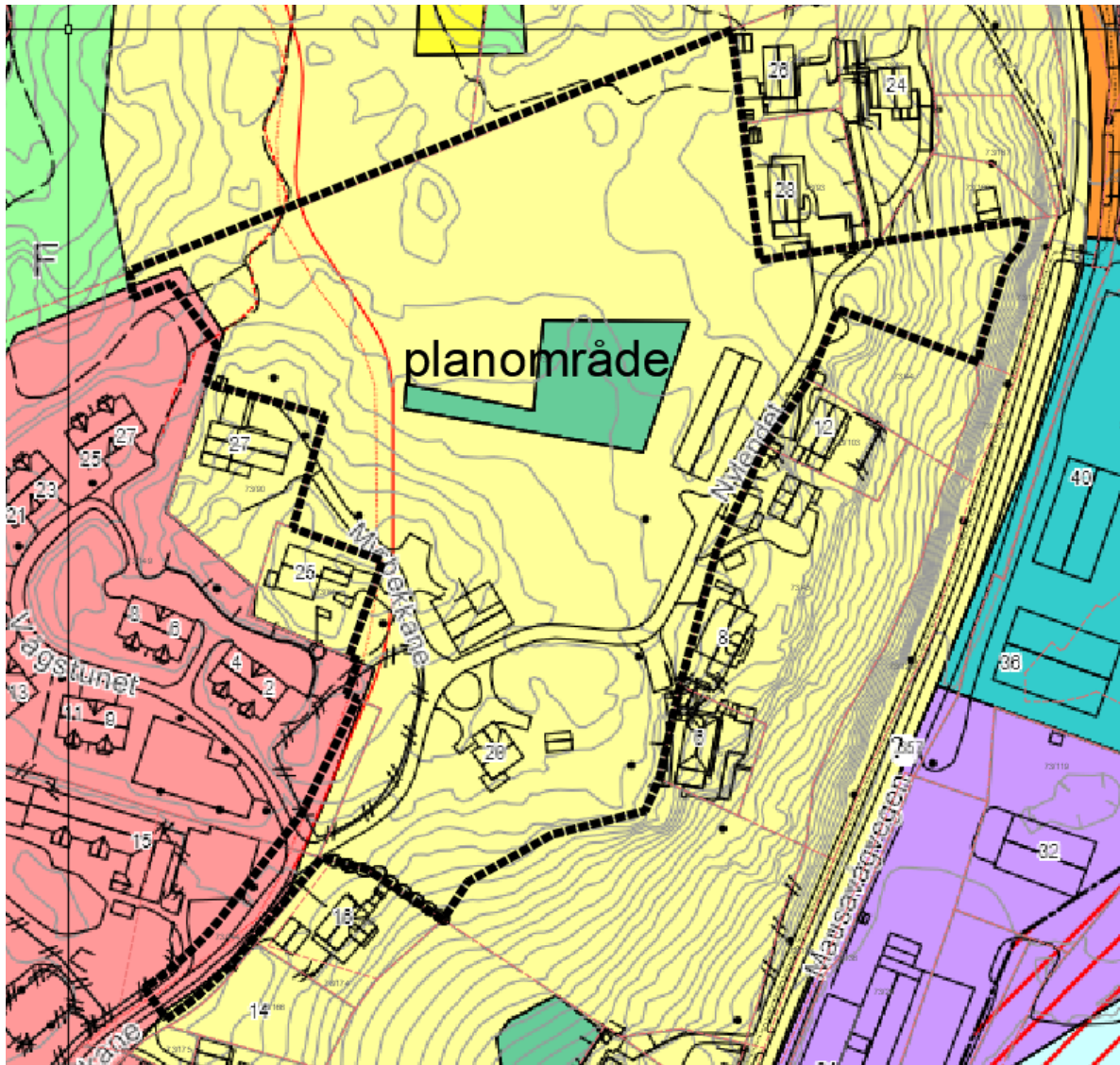
3.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

- Lov og planlegging og byggesaksbehandling (Plan og bygningsloven, PBL), 2008
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR), rundskriv T-2/08.
- Leikeplassar – lokalisering og utforming. Fylkesmannen sine råd i plansaker (2018)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfaldlova) av 19.juni 2009
- Lov om kulturminner (Kulturminneloven) av 15.februar 1979

3.2 Gjeldende kommunale planer for området

3.2.1 Kommuneplanens arealdel

Tiltaket har hjemmel i gjeldende arealdel til kommuneplanen (se utsnitt i figur 3), vedtatt i 2015, der det aktuelle området er avsatt til boligområde.



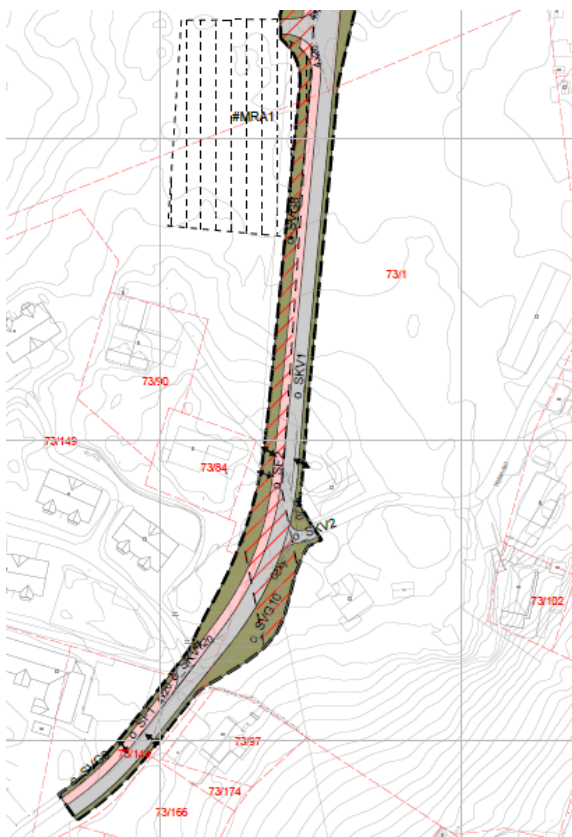
Figur 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (vedtatt 2015). Svart stiplet linje viser planområdet.

Området er ikke utbygd i samme grad som kommuneplanen legger til rette for, se flyfoto i figur 1.

3.2.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 4: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Mauseidvåg (1988).



Figur 5: Ny lokalveg til Raudåna (2020).

Området er en del av en større reguleringsplan for hele Mauseidvåg, vedtatt i 1988, plan-id: 8.01. I gjeldende reguleringsplan er det aktuelle område regulert til boligformål. Området er i liten grad utbygget i henhold til planen, se flyfoto i figur 1. Endringer i området, blant annet en nylig godkjent reguleringsplan for en ny lokalveg fra Mauseidvåg til Raudåna, gjør at løsningene i gjeldende plan fra 1988 (blant annet når det gjelder veger) ikke lar seg realisere.

Ny reguleringsplan vil erstatte gjeldende plan for det aktuelle området.

Kommunestyret i Sula kommune vedtok 05.11.20 (sak 101/20) reguleringsplan for «Skoleveg fra Mauseidvåg til Rørstadmarka», plan-id: 2018000272.

Planen legger til rette for ny lokalveg med fortau fra Mauseidvåg til Raudåna, g/s-veg fra Raudåna til Kringlevegen og fortau langs Kringlevegen frem til Rørstadmarka.

Lokalvegen med fortau vil gå gjennom eiendommen 73/1 og vil etter ønske fra Sula kommune bli stadfestet på nytt via denne reguleringsplanen for Nilsgarden Utvikling AS på deler av eiendom 73/1. Den nye reguleringsplanen for 73/1 medfører ingen endringer for skolevegen.

4 Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet

4.1 Landskap

Området ligger på et lite platå ovenfor vågen på ca. 30 m.o.h. Det er forholdsvis bratt ned mot fylkesvegen.

Området er innrammet av boligbebyggelse i sør og mot øst. Raudåvatnet og fredningsområdet til naturreservat Djupvikvatnet–Kringlevatnet avgrensner området i vest. En høyspentledning krysser planområdet fra sør til nord.



Figur 6: Bilde fra område tatt mot nordøst (Foto: Dybvik juni 2020).

4.2 Arealbruk



I NIBIO sin database finner man markslagskart som viser at området er registrert som «overflatedyrka jord» eller «innmarksbeite».

Tiltakshaver opplyser om at området ikke har vært dyrket på nærmere 25 år. Det gikk hester i området for en del år siden. Ut over dette har området stått til gjengroing de siste mange årene.

Figur 7: Markslagskart (AR5) med bygninger og teiggrensler, NIBIO - mørkegult: overflatedyrka jord; lysegult: innmarksbeite; grønt: skog; oransje: fulldyrka jord; rosa: bebyggd; brunt: samferdsel; grått: open fastmark



Figur 8: Bilde fra området tatt mot nordøst. Avlang løe med rødt tak ligger langs lokalvegen Nylendet (Foto: Norconsult 23.06.20).

4.3 Barn og unge



Planområdet ligger i et område med spredt bebyggelse.

Området har stort potensial for fortetting og da særlig av barnefamilier på grunn av nærhet til både barnehage og i fremtiden trygg skoleveg mot nye Rørstadmarka skole. Planområdet vurderes til å være særdeles attraktivt for barnefamilier.

Dagens skole (Mauseid skole) ligger lokalisert sammen med barnehagen rett utenfor planområdet i sør.

Området med skole og barnehage har tiltalende uteområder og lekeplass, samt ballbinge for større barn. Området er observert å være flittig brukt til lek og ballspill også utenom skoletid.



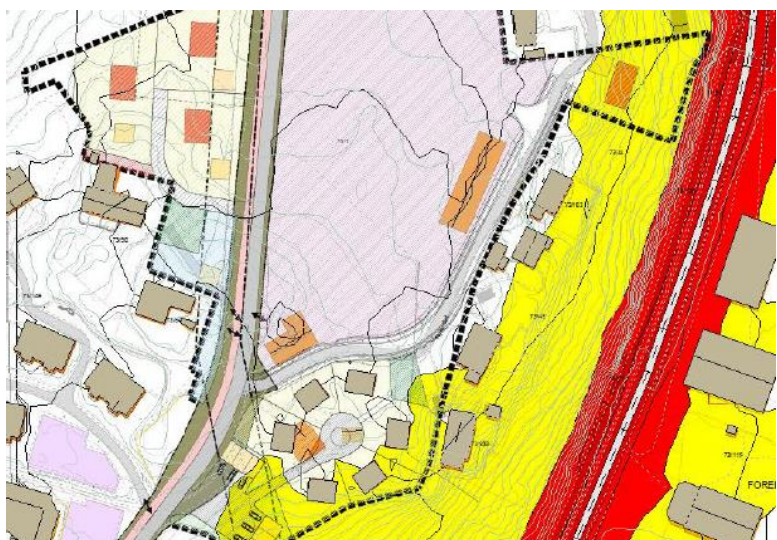
Planområdet grenser i nord til et friområde med bla. gapahuk. Dette området brukes av barn, unge og barnefamilier. Området er nærmere omtalt i avsnittet om nærmiljø og friluftsliv.

Figur 9: Bilder fra uteområdet ved Mauseid skole.

4.4 Trafikkforhold og støyforhold



Figur 10: Eksisterende gang- og sykkelveger. Kilde: www.gislink.no



Figur 11: Støysonekart i 4 meters høyde

Fylkesveg 657 (Mauseidvågeven) med ÅDT på 6750 (7% tunge kjøretøy) går forbi planområdet uten å ha direkte tilkomst til planområdet.

Tilkomst til planområdet skjer fra Vågsbrua via de kommunale vegene Djupebakken og Myrbekkanen, og videre via den private vegen Nylendet. Langs fylkesveg og fram til Mauseid skole er det gang- og sykkelveg på den ene siden av vegen (se rød linje i Figur 10).

Det er i 2020 regulert ny lokalveg med fortau gjennom planområdet fra Mauseidvåg til Raudåna (se nærmere omtale i avsnitt 3.2.2).

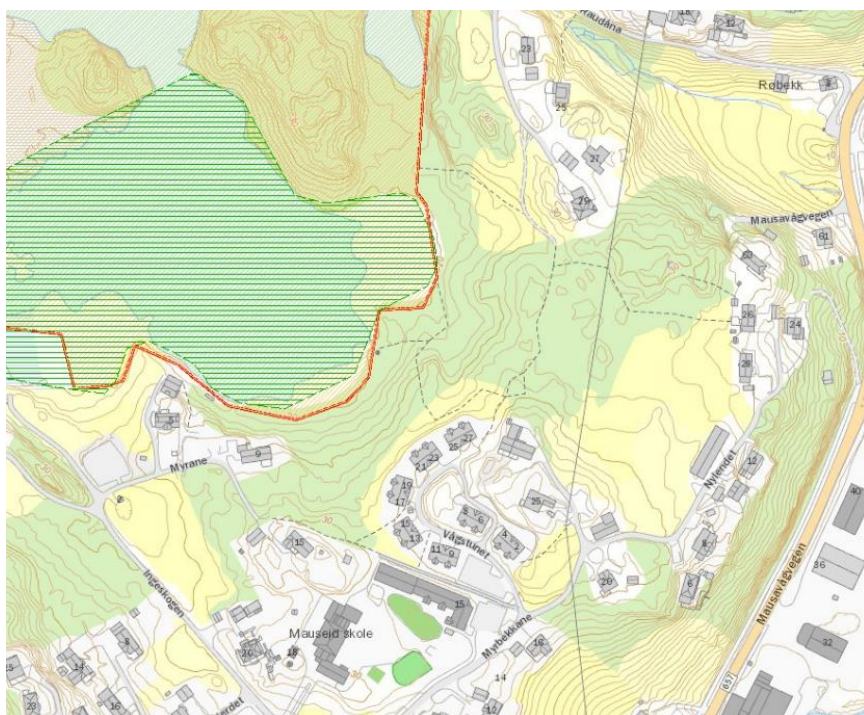
Støy fra fylkesvegen er utredet i vedlagte støyrapport. Beregnet støysonekart (se Figur 11) viser at store deler av området ligger utenfor gul støysone, og dermed oppfyller grenseverdier for utendørs oppholdsareal for boliger. Planlagte boliger som ligger sør i reguleringsområdet ligger i gul støysone. I tillegg ligger området i nordøst, som går ned mot fylkesvegen, i gul støysone.

4.5 Forurensing

Det er ikke registrert forurenset grunn på www.miljostatus.no innenfor planområdet.

4.6 Naturmangfold

I Naturbasen (Miljødirektoratet) er det ikke registrert arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. I planområdets influensområde ligger verneområdet Djupvikvatnet–Kringlevatnet (VV00000675) med verneform dyrelivsfredning.



Figur 12: Kart fra Naturbasen. Verneområde: rød strek; Naturtype: grøn skravur.

I influensområdet ligg også den sørlege delen av Raudåvatnet (Mauseidvåg: Raudevatnet) som er registrert som lokalt viktig naturtype (kategori C) og klassifisert som rik kulturlandskapsjø. Naturtypeområdet går inn i verneområdet Djupvikvatnet–Kringlevatnet.

4.7 Kulturminner

Det er ingen registreringer av kulturminner i planområdet i databasen på www.kulturminnesok.no.

Møre og Romsdal fylkeskommune satte ved varsel om oppstart av planarbeidet krav om kulturminneregistreringer i henhold til §9 i kulturminneloven. Disse ble utført juli 2019 og det ble ikke gjort noen funn av automatisk fredete kulturminner, se vedlagte rapport.

4.8 Nærmiljø og friluftsliv



Nord for planområdet (utenfor planområdet) er det et område som blir brukt som friområde/naturlekeplass med blant annet gapahuk. Området er mye brukt av barn, blant annet av speideren.

Området ligger solrikt til og med utsikt mot fjorden.

Området er ikke registrert i Naturbasen hos Miljødirektoratet eller i GISLink hos Fylkesmannen.

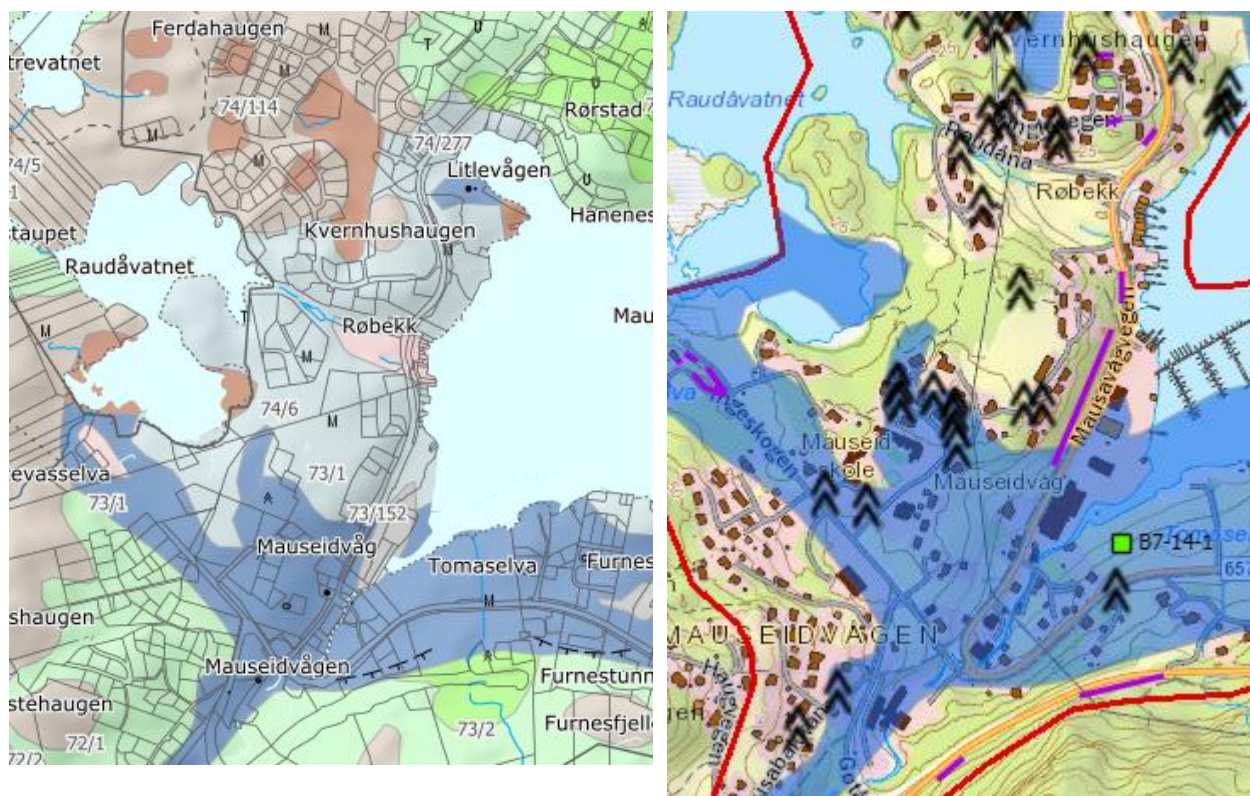


4.9 Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser hav- og fjordavsetninger og strandavsetninger i et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (lys blå) og marin strandavsetning (mørk blå), innenfor planområdet. Hele planområdet ligger under marin grense.

Det er utført regional kvikkleirekartlegging i Sula kommune, og deler av området er vurdert til å ligge innenfor aktsomhetsområde for marin leire.

Grunnforhold er nærmere omtalt i kap. 6.8 og i ROS-analysen.



Figur 13: Venstre: Løsmassekart fra NGU.no. Høyre: Kart fra oversiktskartlegging, hentet fra NVE.no.

4.10 Teknisk infrastruktur

En 22 kV høyspentledning til Møre Nett AS går gjennom planområdet, se kart til venstre. Ledningen går fra Veddevika i nordvest, gjennom Mauseidvåg og Solavågen til Veibust i sørøst.

Kommunen og flere grunneiere jobber for på sikt å få lagt denne ledningen i bakken, men det er uvisst når dette vil skje.

Der går en kommunal vannledning øst i planområdet langs lokalvegen Nylendet.



Figur 14 Kart som viser høyspentledning (grønt) med master (gule firkanter)



Figur 15: Blå linjer i kartet viser kommunal vannledning.

5 Beskrivelse av forslag til detaljregulering

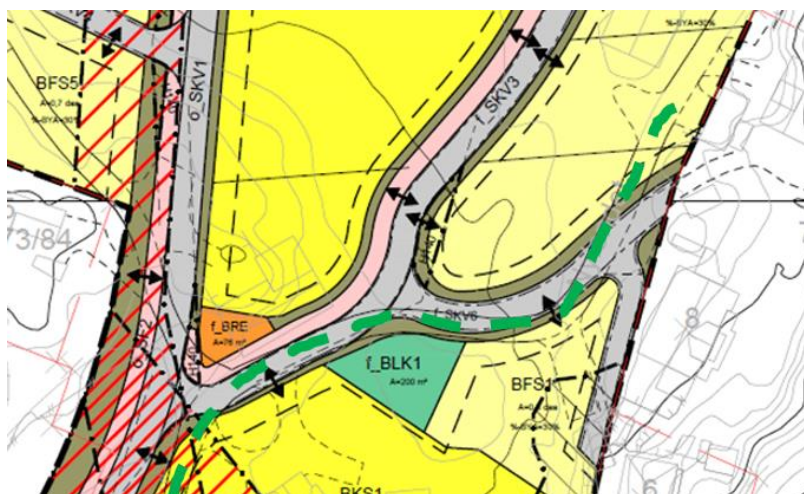
5.1 Vegsystem i planområdet

SKV1: Ny veg regulert av Sula kommune (bredde 4,5 meter + fortau 3 meter) mellom Mausiedvåg og Raudåna. Vegen er rettet ut på først del av strekningen for å oppnå bedre kurvatur (se dagens veglinje markert med grønt i figuren under).



SKV2: Ny privat veg, bredde 4 meter + 0,5 meter skulder, helt sør i planområdet som legger til rette for mulig videre boligutbygging mot øst.

SKV3/SKV6: SKV3 er planlagt med fortau. Denne skal betjene BKS2, BFS3 og BF4 samt ca. tre eksisterende bolighus. SKV6 er dagens Nylendet, men med justert linjeføring Nylendet (eksisterende Nylendet ses med grønn stiplet linje i figuren under).



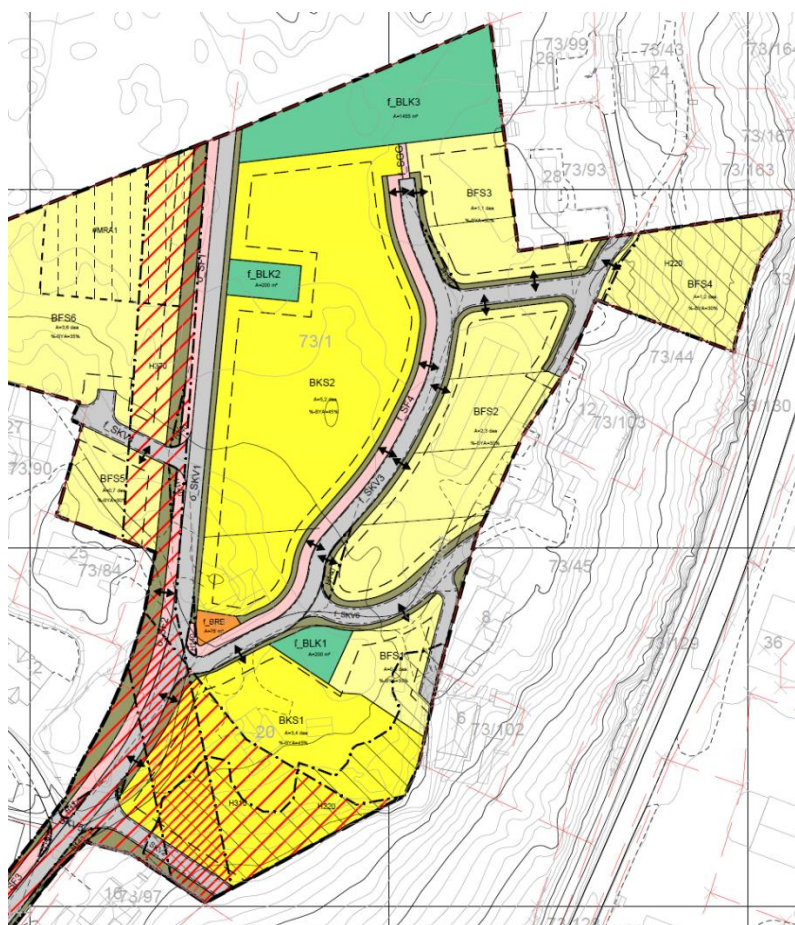
SKV4: Ny privat veg, bredde 4 meter + skulder 0,5 m, som skal betjene boligområder på BFS5-6.

5.2 Boligbebyggelse

Sula kommune ønsker fortetting og boligutvikling i sentrale deler av kommunen. Især områder med kort veg til skole, barnehage og offentlig transport er ønskelig å fortette både ut fra et kommunalt men også nasjonalt syn.

Mot øst og mot vest reguleres det til eneboliger/tomannsboliger (med max. 30% BYA på BFS1–5 og max. 35% BYA på BFS6), mens det i den sentrale akse av planforslaget reguleres for 4-mannsboliger med max. 45% BYA. BKS1 er antatt å kunne romme tre 4-mannsboliger og BKS er antatt å kunne romme fem 4-mannsboliger. BFS6 er antatt å kunne romme fire 2-mannsboliger.

Både Sula kommune (i forhåndskonferanse) og Møre og Romsdal fylkeskommune (i merknad i forbindelse med varsel om oppstart) har uttrykt ønske om varierte boligtyper i området for å skape variasjon både med hensyn til det visuelle uttrykket men også for å kunne tilby boliger til forskjellige aldersgrupper og familiestørrelser. Planforslaget er i tråd med disse ønsker.



Figur 16: Utsnitt av reguleringsplankartet.

Lengst øst i planforslaget reguleres det en tomt hvor det er tenkt en to-mannsbolig, se bilde på neste side. Det vil være nødvendig med lokale tiltak for støyskjerming i forbindelse med bygging av denne boligen med tilhørende uteområde. Også for feltet lengst sør i planen vil det være nødvendig med lokale støttiltak.

På felt BFS1–3 er det tenkt eneboliger med en tomtestørrelse på rundt 600 m². Disse boligene er foreslått i et allerede etablert eneboligområde, og områdets karakter videreføres således. Områdene vil ha gode solforhold og utsikt mot fjorden mot øst.



Figur 17: BFS4 mot sørøst. Foto: Norconsult AS.

BFS4 C sett mot sør-øst. Området ligger i en østvendt skråning med utsikt over Mauseidvågen og småbåtshavnen.



Figur 18: BFS2 sett mot nord. Foto: Norconsult AS.

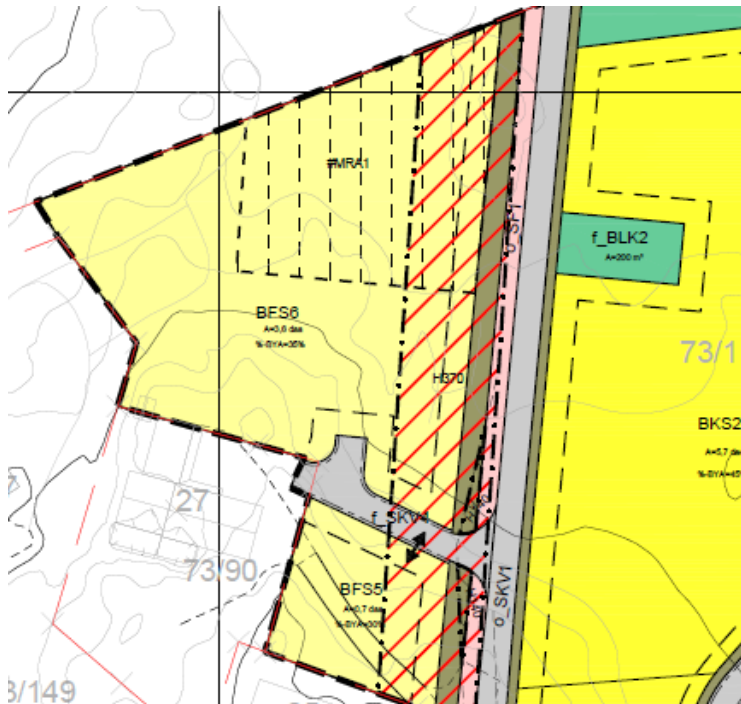
BFS2 sett mot nord frå dagens lokalveg Nylendet. På BFS2 er det tenkt eneboliger. Eksisterende ene boliger ligger på østsiden av dagens lokalveg. BFS2 får utsikt mot fjord og fjell, og vil ha svært gode solforhold.



Figur 19: BFS3 sett mot nord. Foto: Norconsult AS.

BFS3 ligger inn til eksisterende eneboliger for enden av dagens lokalveg Nylendet. På BFS3 er det tenkt to eneboligtomter. Den nordligste vil ligge inn til eksisterende friområde / naturlekeplass som blir videreført i planen. Friområdet ses bak i bildet i området med store furutrær.

Boligområde BFS5-6 ligger vest for høyspentlinjen og den planlagte lokalvegen mot Raudåna. Der er planlagt 2-mannsboliger på BFS6 med max. BYA 35% og enebolig på BFS5 med max. BYA 30%.



Figur 20: Utsnitt av plankart.

Området ligger naturskjønt til med nærhet til Raudåvatnet og det store sammenhengende friluftsområdet med innsjøer mot nordøst og Sulafjellet mot øst.

Området vil trolig først bli bygget ut når ny kommunalveg er på plass og høyspentledning lagt i bakken.

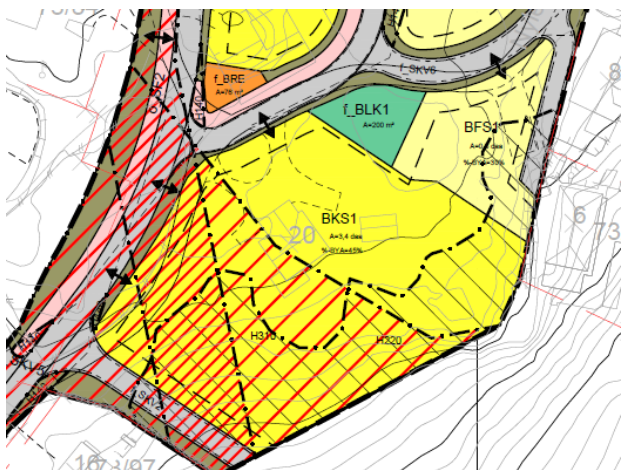


Figur 21: BFS5-6 ligger vest for eksisterende høyspentlinjen. Ny lokalveg skal gå langs høyspentlinjen. Bildet er tatt mot nord. Foto: Norconsult AS

Området ligger vest for høyspentlinjen er i dag tilgrodd og noe vanskelig å avfotografere.

Langs den sentrale akse (BKS1-2) er det planlagt konsentrert småhusbebyggelse.

På BKS1 er det skissert en løsning som åpner for etablering av opptil tre 4-mannsboliger samt en tilhørende nærlekeplass. Det er utfordringer knyttet til faresoner og hensynsoner på BKS1.



Figur 22: Utsnitt av plankart. Felt A sør i planområdet.



Figur 23: Bilde mot BKS1 (tatt mot sør). Eksisterende løe som står i krysset mellom Myrbekkanne og Nylendet ses til venstre i bildet. Foto: Norconsult AS.



Figur 24: Utsnitt fra plankart. BKS2 ligger sentralt i planområdet og legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse.

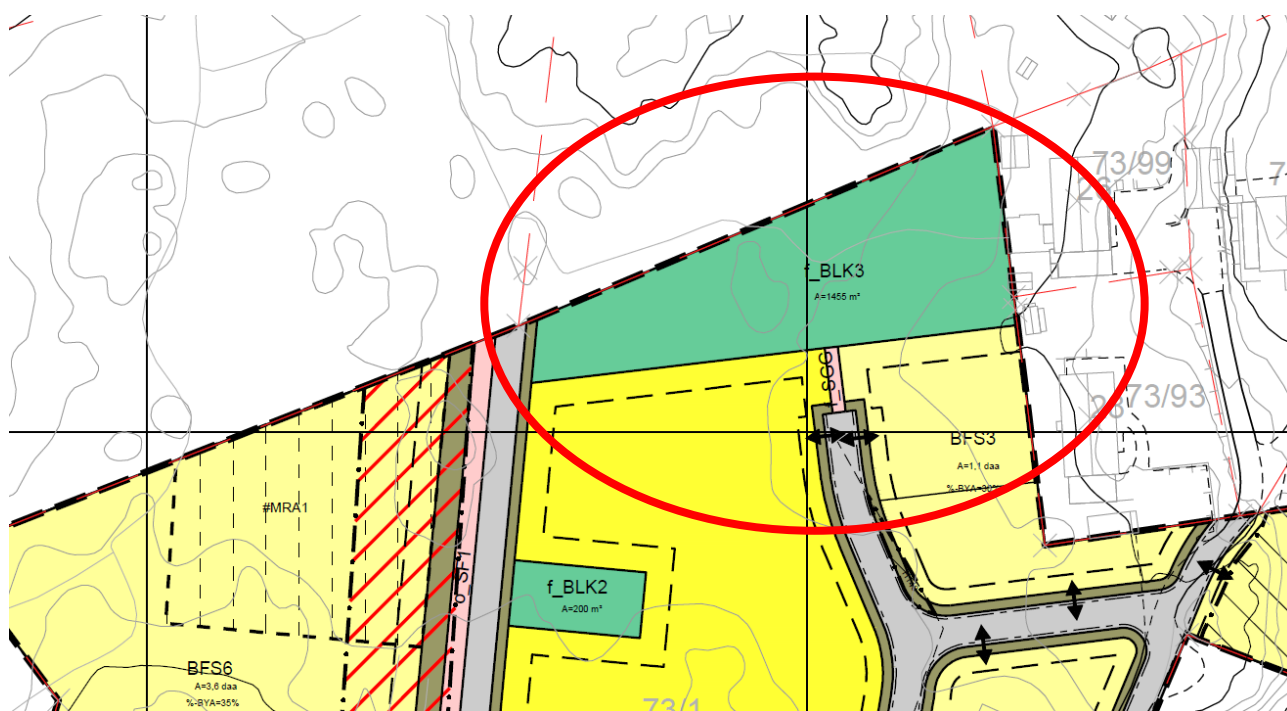
Løa som står i krysset mellom Myrbekkanne og Nylendet er regulert vekk i ny plan og er erstattet med et område for renovasjon. Området er stort nok til at det vil være mulig å etablere nedgravd løsning. Tilkomsten til BRE vil skje fra SKV1.

BKS2 ligger midt i planområdet. I dette området er det regulert for konsentrert småhusbebyggelse, og området åpner for en løsning med opptil fem firemannsboliger. Området har nærlekeplass og grenser inn til kvartalslekeklassen (naturlekeklassen) nord i planen.

5.3 Lekeplass

Det er planlagt en naturlekeplass nord i planområdet mot eiendomsgrensen til 74/47. Utenfor planområdet (mot nordøst) ligger det området som er brukt som friområde i dag (omtalt og avbildet i kap. 4.8). Området som er avsatt til naturlekeplass er 1455 m². Området er solrikt, lett tilgjengelig, forholdsvis flatt og særdeles egnet til lek for især litt større barn. Området oppfyller dermed krav til størrelse og plassering for kvartalslekeplass som er gitt i veilederen «Leikeplassar - lokalisering og utforming. Fylkesmannen sine råd i plansaker (2018)».

Avstanden fra BKS1 til kvartalslekeplassen til ca. 133 meter, hvilket også er innenfor kravene til kvartalslekeplass. Det finnes som omtalt i 4.3 også en kvartals lekeplass ved skolen/barnehagen i Mauseidvåg og avstanden fra denne til BKS1 er ca. 100 meter. Det er planlagt fortau lags veg 3 slik at barn fra hele området trygt og enkelt kommer seg til kvartalslekeplassen.



Figur 25: Utsnitt fra plankartet. Det er planlagt en kvartalslekeplass (BLK3) nord i planområdet.

Det er i tillegg planlagt nærlekeplasser på BKS1 og BKS2 som oppfyller kravene i overnevnte veileder.

Det er i bestemmelsene satt rekkefølgekrav knyttet til etablering og bestemmelser knyttet til innhold på både de to nærlekeplassene og kvartalslekeplassen i nord. Kvartalslekeplassen skal opparbeides som en naturlekeplass, hvor det skal tas vare på store trær og terrengutforming, og det skal ikke etableres fast dekke og settes opp fargerike plast-lekeapparat.

6 Virkninger av planforslaget – arealbruk og løsninger

6.1 Rammer og premisser for planarbeidet

Rammer og premisser beskrevet i kapittel 3 følges opp i denne reguleringsplanen. Planforslaget oppfyller kravene til detaljregulering bestemt i plan- og bygningsloven; både når det gjelder innhold, prosess og medvirkning. Planforslaget oppfyller videre det nasjonale, regionale og kommunale ønsket om fortetting og boligutvikling nær sentrale funksjoner; i dette tilfelle skole og barnehage. Videre er det tatt høyde for støyproblematikk i henhold til krava i T-1442, og både kulturminner og naturmangfold er vurdert slik loven krever det. Planforslaget er i tråd med overordnet plan (arealdelen) og følger i all hovedsak hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan for området.

Sula kommune har fokus på at større områder skal planlegges og utvikles i sammenheng, og ikke stykkevis og delt. Denne reguleringsplanen oppfyller det ønsket, og planen danner et godt grunnlag for å se for seg hvordan utbyggingen på Nilsgarden kommer til å bli.

6.1 Landskap og arealbruk

Området er i NIBIO sin oversikt dyrka mark, men har ikke vært i bruk som dette på mange år. Området er avsatt til fremtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel, og arealbruken er således avklart på et høyere plannivå. Tiltakshaver er opptatt av at boligområdet skal være godt tilpasset til området, at det skal være ulike boligtyper, skapes gode bomiljø og at selve utførelsen skal være arkitektonisk tiltalende.

6.2 Barn og unge

Planforslaget legger til rette for utvikling av et boligområde med gode solforhold, lite støy og god trafiksikkerhet. Barn bosatt i dette området vil ha kort avstand og trafiksikker tilkomst til barnehagen og den store lekeplassen ved Mauseid skole. Når ny skole på Rørstadmarka åpner (forventet i 2022) skal den regulerte gangforbindelsen til Mauseidvåg være etablert (rekkefølgekrav til skoleplanen) og barn vil da kunne gå og sykle på en opplyst gang- og sykkelveg/fortau helt fra Mauseidvåg til Rørstadmarka. På Rørstad er det et større boligområde og et idrettsanlegg, og det er forventet at gangforbindelsen også vil bli brukt på fritiden når større barn skal besøke venner eller på trening på Lømyra stadion.

Det planlagte boligområdet på Nilsgarden vil ha et godt tilbud når det gjelder nærlekeplasser, kvartalslekeplasser (både i og rett utenfor planområdet) og store naturområder/friområder i umiddelbar nærhet. De planlagte lekeplassene oppfyller retningslinjene gitt i veilederen «Leikeplassar – lokalisering og utforming. Fylkesmannen sine råd i plansaker (2018)» både når det gjelder plassering, størrelse og avstander.

6.3 Trafikkforhold

Den regulerte vegen mellom Mauseidvåg og Raudåna (SKV1) er planlagt med større bredde enn det dagens Myrbekkane har, og det er i tillegg planlagt fortau for myke trafikanter. Første del av SKV1 fram til krysset mellom SKV1 og SKV3 må bygges før realisering av utbygging på arealer øst for SKV1.

SKV2 ligger til rette for fremtidig boligutvikling øst for planområdet. SKV3 skal betjene deler av BKS1, hele BKS2, BFS 2–4 og tre eksisterende eneboliger på dagens lokalveg Nylendet. SKV6 kobles inn på SKV3 og skal betjene BFS1 og tre eksisterende eneboliger på dagens lokalveg Nylendet. Krysset mellom SKV1 og SKV3 vil dermed skulle betjene opp til 40 boenheter. Det er planlagt et stort renovasjonspunkt ved dette krysset (BRE). SKV1 er planlagt med god kurvatur og bredde samt fortau for myke trafikanter, slik at trafikksikkerheten i krysset mellom SKV1 og SKV3 er ivaretatt på en god måte.

Det er lagt inn siktlinjer i alle kryss på plankartet slik at det er dokumentert at sikten er ivaretatt.

6.4 Støy

Multiconsult AS har utført støyberegning, se vedlagte støyrapport. Det er konkludert med at mesteparten av planområdet ligger utenfor gul støysone, og dermed oppfyller grenseverdier for utendørs oppholdsareal for boliger.

Deler av BKS1, BFS1 og BFS4 ligger innenfor gul støysone knyttet til trafikkstøy fra fylkesvegen. For å tilfredsstille grenseverdi for utendørs oppholdsområde i disse to områdene må det påregnes lokal støyskjerming av uteplass på bakkenivå. Dersom det skal bygges horisontaldelte boliger, må det også påregnes støyskjerming av balkong i 2. etasje.

Der det avvikes fra grenseverdiene anbefaler T-1442 at det vektlegges at alle boliger får et utendørs oppholdsareal der lydnivå ikke overskrider grenseverdien, og minst én stille side der lydnivå ved fasade ikke overskrider grenseverdien. Oppholdsrom bør i størst mulig grad vende mot, og ha vindu mot, den stille siden.

Tilfredsstillende innendørs lydnivå kan oppnås ved riktig dimensjonering av fasadeelementenes lydisolerende egenskaper.

6.5 Naturmangfold

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, og det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om Kunnskapsgrunnlaget: Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være godt. Holtan og Grimstad kartla i 2000–2001 biologisk mangfold i Sula kommune, og Dag Holtan og Perry Larsen

utførte supplerende kartlegging av naturtyper i 2009 på oppdrag fra Møre og Romsdal fylke. Resultatene er overført Naturbasen. Det er ingen registreringer i planområdet.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert til å være godt. Det innebærer også at konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet er vurdert som kjent, og det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-vare-prinsippet anses derfor som oppfylt.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samla belastning: det er fra før av regulert en lokalveg med fortau til Raudåna, denne forventes bygget i løpet av 2021. Planområdet ligger i ransonen mellom bebyggelse og fjellområdene på Sula. Inngrepene vil ikke redusere INON-områdene. Det er et naturreservat knyttet til innsjøene, verneformålet er fugle- og dyreliv. Det er vurdert slik at denne reguleringsplanen ikke vil påvirke verneformålet i naturreservatet, og ikke vil belaste økosystemet.

Til § 11 om kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Hvis det oppstår skade på naturmangfoldet eller uforutsett miljøforringelse skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er en forutsetning at miljøvennlige teknikkene blir lagt til grunn ved utbygging.

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 vurderes oppfylt i denne planen.

6.6 Kulturminner

Da det ikke ble funnet automatisk fredet kulturminner i forbindelse med registreringen Møre og Romsdal fylkeskommune utførte sommeren 2019, er temaet er ikke utredet noe videre i forbindelse med denne reguleringsplanen. Det er i bestemmelsene satt krav om at fylkeskommunen skal varsles i tilfelle kulturminner dukker opp i forbindelse med utbygging.

6.7 Nærmiljø og friluftsliv

Innenfor planområdet er det kun naturlekeplassen i nord som er i bruk som nærmiljøanlegg og friluftslivsutøvelse. Naturlekeplassen planlegges videreført som naturlekeplass. Lokalvegene i planområdet vil legge til rette for god tilkomst til de store naturområdene mot vest.

6.8 Grunnforhold

Hele planområdet ligger under marin grense. NVE har i 2018/2019 kartlagt flere kommuner på Sunnmøre for risiko for store kvikkleireskred. Rapporten for Sula kommune ble publisert på NVE sin hjemmeside 10.09.2019; <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/more-og-romsdal/sula-kommune/kvikkleirerapporter-for-sula-kommune/>.

Det er ikke funnet noen potensielle faresoner for kvikkleireskred med tilhørende utløpsområdet i Sula kommune. NVE har avgrensa aktsomhetsområde for marine avsetninger, og planområdet berører så vidt et slikt område i sør, se Figur 26. Terrengekriteriene for områdeskred er ikke oppfylt, men byggegroppsproblematikk kan oppstå. Det er lagt inn hensynssone på området som ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire og knyttet bestemmelser til området (se nærmere omtale i bestemmelsene, dokument 2 og i ROS-analyse, dokument 4).



Figur 26: NVEs aktsomhetskart. Planområdet er grovt skissert med et rødt rektangel.

6.9 Tekniske infrastruktur

Det er regulert faresone rundt dagens høyspentledning og gitt bestemmelser til dette området. Boligområdene vest for høyspentledningen vil trolig først bli bygget ut når høyspentledningen er lagt i bakken. Det er et mål å få lagt linjen i bakken i forbindelse med utbygging av SKV1 mot Raudåna.

Sula kommune ønsker å samle veg og VA i den nye vegen (SKV1) mot Raudåna.

Det er regulert inn et større område for renovasjon (BRE) i krysset mellom SKV1 og SKV3. I forbindelse med utbygging skal det lages en renovasjonsplan for området.

7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging (plan- og bygningsloven § 4.3). Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Ifølge DSB skal ROS-analysen på reguleringsplannivå avdekke reell fare. I byggesak skal utbygger dokumentere at utbyggingen er sikker.

Områder med særlig fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. I dette tilfelle gjelder det faresone knyttet til høyspentledningen som går i området, samt hensynssone knyttet til den østligste delen av planområdet som ligger innenfor gul støysone. Begge disse to forholdene er håndtert i planen; både på plankartet og med tilknyttet bestemmelser og er derfor ikke utredet nærmere i ROS-analysen.

ROS-analysen vurderer og analyserer relevante farer, sårbarheter og risikoforhold ved det aktuelle planområdet, og identifiserer behov for sårbarhets- og risikoreduserende tiltak i forbindelse med utvikling av området. Forhold knyttet til forventet fremtidig klimaendringer er en integrert del av analysen.

I denne planen er det identifisert en fare som er vurdert nærmere i ROS-analysen:

- Fare nr. 3: Ustabile grunnforhold

Risikoforholdene i forhold til områdestabilitet vurderes i ROS-analysen å være akseptable, men det er lagt inn hensynssone på området som ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire og knyttet bestemmelser til området.

Prosjektet kan anbefales ut fra et samlet risiko- og sårbarhetsbilde.

8 Merknader

8.1 I forbindelse med varsel om oppstart av detaljregulering

Det kom inn i alt 8 merknader i forbindelse med varsel om planoppstart våren 2019 disse er oppsummert og kommentert under.

8.1.1 Fra Statens vegvesen, datert 09.04.19

Ingen merknader til arealbruk. Statens vegvesen forutsetter at det legges opp til gode og trafikksikre løsninger for mjuke trafikanter, og at vegvesenet sine handbøker brukes for vegutformingen.

Planarbeidet bør samkjøres med arbeidet til reguleringsplan for Myrbekkane–Rørstadmarka i en felles plan.

Kommentar: Det er planlagt trafiksikreløsninger som oppfyller krav og Sula kommune sin vegnorm. Den sørligste delen av reguleringsplanen for Myrbekkane–Rørstadmarka er, etter ønske fra Sula kommune, inkludert og blir stadfestet på nytt via denne reguleringsplanen.

8.1.2 Fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 07.05.19

Fylkesmannen meldte i forbindelse med sin merknad fra om at det var nødvendig med en befaringsav området for å vurdere behovet for kulturminneundersøkelser. Det ble senere, sommeren 2019, gjennomført kulturminneundersøkelser på området uten at det var gjort funn.

Fylkeskommunen skriver i tillegg følgende knyttet til temaet «barn og unge»:

Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphald og lek på ein slik måte at dette arealet får tilstrekkeleg storleik, utforming og plassering når det gjeld bygg, tilkomst og parkering. Kravet om tilstrekkeleg og eigna utomhus opphaldsareal er heimla i plan- og bygningslova § 28-7 (den ubygde delen av tomta/fellesareal) og Teknisk forskrift (TEK17) § 8-1 (uteareal) og 8-3 (uteopphaldsareal).

Kva som er meint med «tilstrekkeleg» og «eigna» areal, er nærare beskrive i Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegging (RPR), rundskriv T-2/08. Eigne areal til lek må vere sikra i plankart og føresegner.

Ved planlegging av eit bustadområde er ei av dei store utfordringane å velje trafikk-løysingar som kan gi tilfredstillande trafikktryggleik. Vi rår til at ein i størst mogleg grad skil trafikkareal frå bustad og uteoppholdsareal, slik at barn og unge slepp å krysse trafikkareal når dei er utomhus. Planlegginga bør ha som målsetting å skape barnevennlege og bilfrie soner.

Planlegging av bustader som inneheld horisontaldelte einingar kan vere utfordrande – der uteareala i praksis er privatiserte av og berre tilgjengelege for einingane på bakkeplan. Vi rår dei som ønskjer å planlegge slike bustadtypar, men finn organiseringa av desse vanskeleg, til å vurdere bustadtypar utan horisontaldeling.

Kommentar: Det er planlagt kvartalslekeplass nord i planområdet som oppfyller kravene gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og fylkesmannens veileder. Det er i tillegg planlagt to nærlekeplasser. SKV11 er planlagt med fortau.

8.1.3 Fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 03.05.19

Det skal gjennomføres ROS-analyse og støytredning. Lekeplasser skal planlegges der det blir fem eller flere boenheter. Egnede areal til lek må være sikret i plankartet og bestemmelser, og gitt funksjons- og rekkefølgekrav.

Kommentar: Det er utført ROS-analyse og støyanalyse som følger saken. Det er planlagt kvartalslekeplass nord i planområdet som oppfyller kravene gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og fylkesmannens veileder. Det er i tillegg planlagt to nærlekeplasser. Det er satt bestemmelsene til alle tre lekeplasser.

8.1.4 Fra Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), datert 09.04.19

DMF uttaler at de ikke kan se at planen kommer i konflikt med mineralske ressurser, og har derfor på nåværende tidspunkt ikke merknader til planarbeidet.

Kommentar: Tatt til etterretning.

8.1.5 Fra Møre Nett, datert 09.05.19

Møre nett gjør oppmerksom på at det går en 22 kV høyspentledning gjennom området.

Dersom det er aktuelt å etablere boliger nærmere 20 m fra senter denne høyspentlinjen må det foretas utredning mht. magnetfeltet. 0,4 μT er et utredningsnivå satt av norske myndigheter. 0,4 μT er ikke en grenseverdi fordi det ikke er dokumentert en årsakssammenheng mellom lavfrekvente magnetfelt og høyere forekomst av barneleukemi. Utredningsnivået er etablert fordi myndighetene ønsker å ta høyde for den vitenskapelige usikkerheten som fremdeles eksisterer på området.

På grunn av avstanden til nærmeste nettstasjon kan det være aktuelt at vi må etablere en ny nettstasjon i området, kontakt oss ved detaljplanleggingen.

Kommentar: Det har vært mye kontakt med Møre nett i forbindelse med detaljplanleggingen; både Norconsult, tiltakshaver og kommune har diskutert saken med Møre Nett. Kommune og

tiltakshaver vil jobbe for å få lagt høyspentledningen i bakken. Boligområdene vest for høyspentledningen vil trolig ikke bli utbygget før dette er skjedd. Utredningen av magnetfelt vil skje på byggeplannivå.

8.1.6 Fra Nina og Bjarne Fure, datert 05.05.19

Ønsker å kjøpe areal som utviding av egen tomt i Myrbekkanen 27.

Kommentar:

Tatt til etterretning.

8.1.7 Fra Gry D. og Kjell A. Sommerstad, datert 16.05.19

Ønsker at areal tilføres til eiendommen Nylendet 8 (73/45), jf. tidligere forslag om grensejustering.

Kommentar:

Tatt til etterretning.