

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	PLANTYPE-35, K2-L12, PLANID-20211447, PLANNAVN-Remane
Arkivsaksnr:	21/1447 22/24243		

Detaljregulering av fortau på Remane - Plan id: 2021001447 1.gongs behandling- offentlig høyring og ettersyn i 6 veker

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	11.10.2022	095/22

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan og bygningslova §§12-10 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for fortau på Remane til 1.gongs offentlig høyring og ettersyn i 6 veker.

Plankart, føresegner og planbeskrivelsen datert: 19.09.2022.

Tittel	Dok.ID
DOK - 3 - Plankart Remane Detaljregulering fortau	609871
Dok_2_Planbestemmelser_detaljregulering fortau Remane_19092022 (003)	607551
Dok_1_planomtale_Detaljregulering fortau Remane_19092022 (003)	607550
Dok_4_ROS-analyse detaljregulering fortau på Remane_19092022 (003)	607554
Geoteknisk notat - detaljregulering av fortau på Remane	607542
Melding om oppstart av planarbeid - fortau på Remane- detaljregulering	608852
Statsforvalteren - Sula - detaljregulering - reguleringsplan Langevåg syd - fortau Remane - fråsegn til varsel om oppstart	607531
Møre og Romsdal fylke - merknad til oppstartvarsel	608624
Statens vegvesen - Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - fortau Remane - Sula kommune - PlanID 2021xxx	607529
NVE sitt innspel - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for fortau Remane - Sula kommune	607532
10_Langevåg Idrettslag_Uttalelser_Detaljregulering - fortau Remane_22.06.2021, kl.08.43.03	607613
06_Uttalelse_KOMPAKTBO AS_20210624_075015	607610
ADV. for Jostein Vasset - Gnr 90 bnr 3 - vedrørende arkeologisk utgraving og forslag til ny reguleringsplan	607537
ADV. - Vasset - Gnr 90 bnr 3 - arkeologiske utgravinger og forslag til ny reguleringsplan	607540
PER GUNNAR SULESUND - 20210706_025507	607611
Raymond Dirk Hansen_Uttalelser_Detaljregulering - fortau	607612

Tittel	Dok.ID
Remane_17.06.2021, kl.08.43.04	
Kenneth Havnegjerde - Detaljregulering- fortau remane - uttale	607533
TORÉ KNUTSEN_20210714_122507	607614
RUNAR SLAGNES FIKSDAL - 20210705_102515	607615

11.10.2022 Det faste utvalet for plansaker

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P-095/22 Vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §§12-10 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for fortau på Remane til 1.gongs offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.

Plankart, føresegner og planbeskrivelsen datert: 19.09.2022.

Bakgrunn for saka:

Bakgrunn for reguleringa er vedtak i «Det faste utvalget for plansaker» om regulering av fortau/GS-veg Remane-LILTun, saksnummer 069/17. Ein beslutta å ta med køyreveg og tilgrensande arealer i planområdet for å regulere inn framtidig breddeutvidelse og ha mulegheit for å rydde opp i avkjørsler.

Formålet med reguleringen er hovudsakeleg etablering av manglande fortau på delstrekning langs Remane. I tillegg ser ein på stenging og omlegging av nokre avkjørsler for å forbedre trafikkikkerheita.

Saksopplysningar:

Det er varsla oppstart av detaljreguleringsplan for fortau på Remane. Føremålet med planarbeidet er vidareføring av dagens fortau samt regulering av breidare vegstandard der den er for smal. Det vil også bli vurdert samling og flytting av enkelte avkjørslar for å betre trafikktryggleiken.

Planen fikk ved varsel om oppstart 12 merknader med innspill til planarbeidene. Disse er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen og i saksframlegget litt lenger nede i teksten.

Tiltaka er i hovudsak i tråd med gjeldende reguleringsplanar og kommuneplanens arealdel for området.

Tema flomfare er utreda og det er satt bestemmelsar om handtering av eventuell flom.

Gjennom planarbeidet er det ikkje avdekt konsekvensar eller virkningar av tiltaket som er så negative at ein ikkje kan tilråde at planen vert gjennomført.

Marin Leire: Utført prøvegraving på den aktuelle tomten viser at løsmassene generelt består av et øvre topplag med organisk materiale over sand med økende fasthet, samt økende innhold av sand og grus. Dette stemmer med NGUs løsmassekart hvor det er kartlagt marine strandavsetninger.

Det er ingen indikasjoner på sprøbruddmateriale eller kvikkleire i dei undersøkte posisjonene, heller ikkje i den utførte totalsonderingen nedstrøms for tiltaksområdet. Tiltaksområdet er relativt flatt, bortsett frå ei lita skråning mot nord, der høydeforskjellen er mindre enn 5 m. Rundt planområdet er terrenget relativt flatt, og det vurderes at det ikkje er fare for skred fra

høgareliggande områder med utløp innafør planområdet.

Områdestabiliteten for den aktuelle tomten vurderast som tilfredsstillende siden geotekniske grunnundersøkelser og kvartærgeologisk kart viser at det ikkje er sprøbruddmateriale på, eller i terrenget ovanfor eller nedanfor tiltaksområdet.

Sikkerheita mot områdeskred av kvikkleire og/eller sprøbruddmateriale vurderes å være avklart og det må derfor ikkje gjerast ytterligere vurderingar i henhold til NVE sine retningslinjer.

Krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova:

Møre og Romsdal fylke stiller krav om arkeologisk registrering før planen kan godkjennes. Dei vurderer at delar av planområdet knytt til fortau på Remane i Sula kommune til å ha potensiale for automatisk freda kulturminne. I hovudsak er det dyrka marka på gbnr. 90/3 som ser ut til å ha størst potensiale for funn under markoverflata særleg knytt til busetjings spor og dyrkings spor frå bronse- og jernalder. Utgravinga er avslutta utan funn.

Konsekvensar av planarbeidet:

Planarbeidet vil berøre og delvis erstatte plan 2.01 «Langevåg syd», 2.04 «Reguleringsplan for Vasset friluft- og idrettspark» og 2.05 «Bebyggelsesplan for Remane I og II». Planområdet er ca. 19 daa i størrelse og ligger på Remane i Sula kommune, like sør aust for kommunesenteret Langevåg. Nærområdet består i hovudsak av bustadbebyggelse og idrettsanlegget til Langevåg IL. I nærheita er det populære friluftsområder og vatnet «Vasset vatnet». Planområdet konsentrerer seg hovudsakeleg om areal på eksisterende veggrunn og tilgrensende arealer. Arealer inntil eksisterende veg består av utbygde bustadtomter, parkering og noko dyrkamark.

Merknader til varsel om oppstart:

Statsforvalteren: har ut frå sine ansvarsområde ikkje vesentlege merknader til oppstartsvarselet.

Møre og Romsdal Fylke:

Stiller krav om arkeologisk registrering før planen kan godkjennes. Vi vurderer delar av planområdet knytt til fortau på Remane i Sula kommune til å ha potensiale for automatisk freda kulturminne. I hovudsak er det dyrka marka på gbnr. 90/3

som ser ut til å ha størst potensiale for funn under markoverflata særleg knytt til busetjings spor og dyrkings spor frå bronse- og jernalder. Vi vil på grunnlag av dette stille krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova (KML).

Fylkeskommunen v/ Kulturavdelinga avslutta den arkeologiske registreringa av planområdet for detaljregulering av fortau på Remane (gbnr. 90/3 mfl.) den 06.05.2022. Det er ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne i planområdet, og vi har der for ingen ytterlegare merknader til plana jf. lov om kulturminner §3 .

Rapport og refusjonskrav for dei arkeologiske registreringane ettersendast.

Dersom planar/tiltaket krev løyve etter andre lovverk må tiltakshavar sjølv skaffe dette.

PBO vurdering: Tatt til orientering.

Statens vegvesen: Vi ser positivt på at det legges opp til en utbedring av trafikksikkerheten og fremkommeligheten på denne vegstrekningen i samsvar med kommunens overordnede planverk, og har ingen merknader til at det startes detaljplanlegging her.

PBO vurdering: Tatt til orientering.

NVE:

I skissert planområde er det kartlagt aktsomhetsområde for områdeskred av kvikkleira. I arbeidet med reguleringsplanen må det vurderes om fare for områdeskred er reell. Dersom planen legger til rette for inngrep i eller langs vassdraget må det gjøres rede for hvilke konsekvenser tiltaket har for allmenne interesser i vassdraget. Som eksempel på allmenne interesser kan nevnes fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, kultur og landskapshensyn, jordvern, hensyn til flom og skred osv.

PBO vurdering: Det er utført grunnundersøkelser i planområdet, resultatet fra undersøkelsene er oppsummert i punkt 6.10.2 og i ROS-analysen. Rapporten fra grunnundersøkelsene følger planen som vedlegg 2. Krav om ansvarsrett for geoteknikk er lagt inn i bestemmelsene. Sjå 3.1.1 krav om situasjonsplan.

Flomfaren i forbindelse med Vasset elva er utredet i egen rapport fra Norconsult og faresone er lagt inn i plankartet, samt bestemmelser til aktuelle sikringstiltak.

Det leggest ikkje til rette for inngrep i sjølve vassdraget. Området ligger i aktsomhetsområde for marin leire. Det betyr at det kan være fare for forekomst av kvikkleire eller sprøbruddmateriale som utløyer områdeskred, og det må derfor gjerast ei vurdering av områdestabiliteten i henhold til Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sin veileder Sikkerheit mot kvikkleireskred.

Prøvegravinga vart utført med to prøvepunkt inne i aktsomhetsområdet for marin leire. Det er i tillegg utført totalsondering i forbindelse med regionalt kartleggingsarbeid. Det er ikkje påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale i prøvegroppene på tiltaksområdet, heller ikkje på totalsondering utført for regional kartlegging. Utredning av områdestabiliteten er avsluttast etter punkt 7 i tabell 3.1 i NVE sin veileder, ettersom dei tidlegare geotekniske grunnundersøkelsane og prøvegraving viser at det ikkje er marin leire på tomten. Området vert vurdert som lite sårbart for skred og hendelsen tas ikkje med i vidare risikovurderingar.

Føresegner 3.1.1. Kommunaltekniske anlegg

Ved byggesøknad for hele planområdet (veg, vann, kloakk og fellesområde, dvs. kommunaltekniske anlegg) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil).

Plassering av brannkummar skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten.

NB! Det kreves dokumentert ansvarsrett for geoteknikk.

Føresegner 3.8 Overvannshåndtering Det skal i forbindelse med byggesøknad ligge ved en skisse for hvordan overvannshåndteringen er tenkt.

Langevåg idrettslag: Ber om at planer om etablering av gangvei og utvidelse av vei ikke berører og kommer på bekostning av sårt tiltrengte parkeringsareal på gnr. 99/379, 99/157 og 89/61.

PBO vurdering:

Utvidelse av parkeringsplass er tatt inn i planen og fortau vil ikkje ta av dette arealet. Ein har gjennom planarbeidet forsøkt å komme frem til ei trygg løysing som skal dekke behova i området med tanke på ferdselsmønster, skuleveg, trafikk til idrettsanlegget, trafikktrygghet m.m.

Kompaktbo as: Ønsker fortauet over på motsatt side av vegen da det kommer nærme huset

på eiendommen. Krever full kompensasjon for tapet på tomt 5 og 6 hvis tomten blir redusert slik at den ikke kan benyttes til utbygging på del av BK 6.

PBO vurdering:

Tomten vil miste noko areal der fortau vert etablert. Imidlertid er det ein verdi for alle bustadane i området å ha ein trygg gangforbindelse slik at man slepp å ferdast i vegbanen.

Advocator v/Vasset for Thorstein Vasset gbnr. 90/3:

Sula kommune har satt i gang en omfattende arkeologisk utgraving på hans eiendom uten at dette er varslet og uten at han har samtykket til dette. Videre har det fremkommet at Sula kommune har satt i gang arbeid med ny reguleringsplan for Vassets eiendom uten at han er varslet om dette etter plan- og bygningslovens regler.

Vasset har ikke blitt varslet om arbeidet med ny reguleringsplan. Det følger av plan- og bygningsloven § 12-8 at grunneier skal varsles ved oppstart av reguleringsplanarbeid, med den hensikt at grunneier skal få mulighet til å komme med innspill til planarbeidet og for øvrig holdes orientert om de inngrep kommunen planlegger for vedkommende sin eiendom. Sula kommune bes redegjøre for årsaken til at Vasset ikke er varslet om reguleringsplanarbeidet samt hjemmelen for å unnlate varsling. Sula kommune bes videre oversende alle dokumentene i denne saken slik at grunneier får ivaretatt sine rettigheter etter plan- og bygningsloven i den videre prosessen. Kommunen bes også opplyse dagens status i planarbeidet.

Vasset har fått signaler fra politikere i kommunen om at et fortau var under planlegging, og han har vært positivt innstilt til fortauet da dette vil gi tryggere ferdsel for myke trafikanter langs Remane. Vasset samtykket derfor til de arkeologiske utgravingene som Østrem beskrev. Oppstarten av ”utgravingene er ikke koordinert med ham, og omfanget av utgravingene er langt større enn det som han er varslet om og har samtykket til. Det bes om en redegjørelse fra kommunen om hva som er årsaken til dette og hvorfor dette ikke er varslet.

I gjeldende reguleringsplan har det vært inntegnet tre lavblokker i den sørlige enden av gnr. 90 bnr. 3. Vasset har lagt til grunn at dette er en vedtatt og bindende bebyggelsesplan. I den elektroniske utgaven av gjeldende reguleringsplan er disse byggene fjernet. Det bes om en redegjørelse for dette, og det bes samtidig om at tidligere utgaver av reguleringsplanen oversendes

Ønsker å bli tatt med i dialog rundt reguleringsarbeidet.

PBO Vurdering:

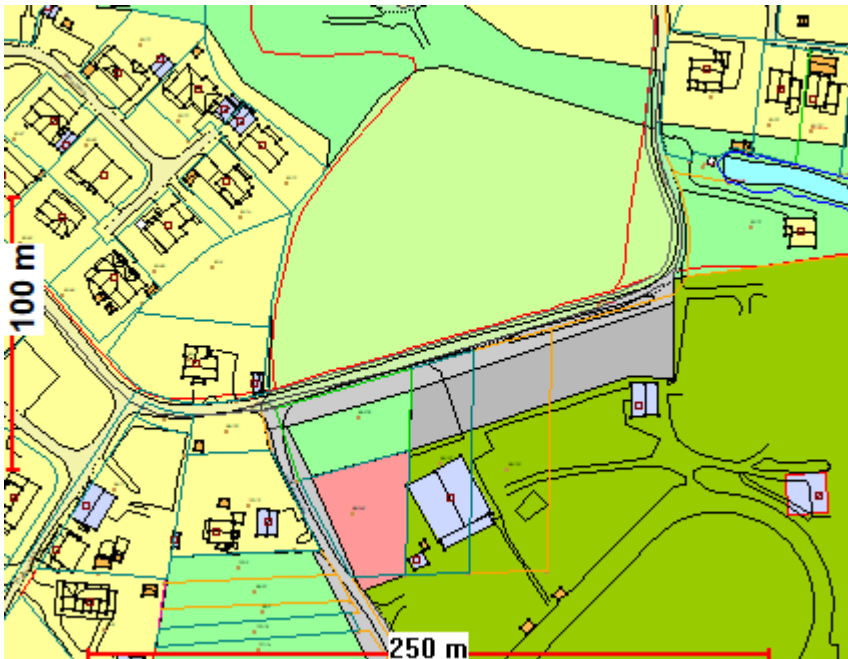
Eigar av gbnr. 90/3 står på varslingslista og har fått varsel ang. oppstart av reguleringsarbeidet inkl. annonse i Sulaposten. Varslet om oppstart av planarbeider via byggesøktjenesten, altså varselet kommer i Altinn til grunneieren.

Alle berørte parter vil få mulighet til å uttale seg når planen blir sendt ut til 1. gongs offentlig ettersyn. Kvar grunneigar vert då varsla direkte og får tilsendt dokumenta.

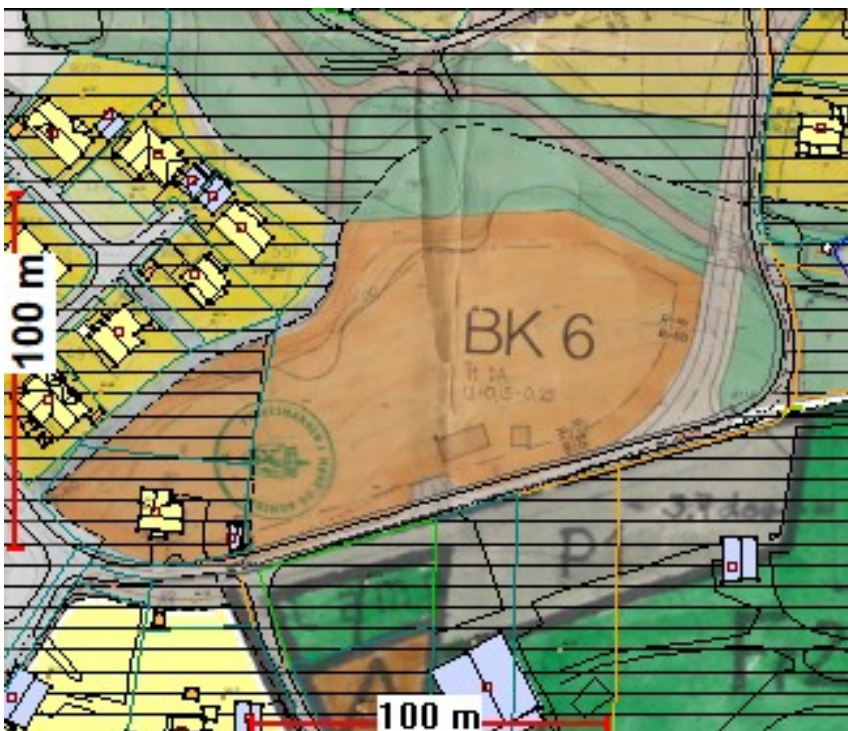
Fylkeskommunen v/ Kulturavdelinga har stilt krav stille om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova (KML). Den arkeologiske utgravinga/registreringa av planområdet for detaljregulering av fortau på Remane (gbnr. 90/3 mfl.) vart avslutta den 06.05.2022. Det er ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne i planområdet, og vi har der for ingen ytterlegare merknader til planen jf. lov om kulturminner §3 .

Varsling av grunneigar har foregått via e-post og tlf. frå teknisk avdeling PBD.

Reguleringsplan for Langevåg syd: Byggeområde for konsentrert boligbygging (BK 1 – 9). BYA 25 % og hus på to etasjer, rekkehus osv. Deler av BK6 har gått tilbake til LNF (arealplan av 1999 og vidareført til gjeldande arealplan).



Deler av arealet fra BK6 vart endra fra konsentrert bustadformål til LNF i arealplanen fra 1999 og vidareført til gjeldande arealplan.



Areal der reguleringsplanen skal gjelde (svarte striper). Det meste av BK6 har dermed gått tilbake til LNF fra 1999.

TORE KNUTSEN:

- 1: Veien opp Harhaugbakken kan vi ikke godta at åpnes for gjennomkjøring, eller tilknyttes nybygg. Grunnen under denne veien består i stor grad av ustabil sand. Økt trafikk der vil også medføre at vi får enda mer sjenerende støy på denne strekningen.
- 2: Remane-veien må gi rom for at to biler skal kunne møtes. Ikke en felts vei med gang og sykkelsti ved siden av. Denne veien er vanskelig fremkommelig, når det er tilstelninger på idrettsbane og andre fritidsaktiviteter knyttet til området.

PBO vurdering: Denne planen legger ikke opp til økt trafikk opp Harhaugbakken. Dagens kryss er ikkje plassert optimalt med tanke på sikt m.m. og foreslår flyttet i planen (o_SKV2). Planen regulerer inn to-felts veg med fortau i tillegg som skal gi stor forbedring i trafikktryggleiken.

Raymond Dirk Hansen:

Ønsker tilsendt tegning som viser hvor vegen skal breiddeutvidelse og hvilken side fortauet kommer på.

PBO vurdering:

Alle grunneiere vert varsla direkte og får tilsendt plandokumenta når planen vert sendt ut på offentleg ettersyn. Ein har då ei ny moglegheit for å komme med innspel til planen.

PER GUNNAR SULESUND: Blankt skjema.

FIKSDAL RUNAR SLAGNES:

Nr1, hva er kompensasjonen fra kommunen pr m2 som blir tatt til dette formålet?

Nr2, blir det utbygging på begge sider av veien? om ikke så synes jeg at det kommer veldig tett inn på vårt uteareal/terrasse, og det er jeg ikke så glad i.

Regner og med at hekken og andre vekster vert flytta av utbygger.

Har ellers ikke noe imot at jeg får ny innkjørsel

PBO Vurdering: Eventuell kompensasjon vil følge kommunens regelverk for slike saker. Det er først når ein reguleringsplan er på plass ein kan ta stilling til desse saken ang.

kompensasjon. Fortau kjem på nordsida av vegen som ein fortsettelse av eksisterande fortausystem. Ein vil forsøke å gjere inngrepa på kvar enkelt eiendom så skånsomme som mulig, eventuell vegetasjon som kjem i konflikt med vegganlegget vil behandles i samråd med grunneier.

Vurdering: Føremålet med planarbeidet er vidareføring av dagens fortau samt regulering av breidare vegstandard der den er for smal. Det er også vurdert samling og flytting av enkelte avkjørslar for å betre trafikktryggleiken. Eksisterande situasjon er i hovudsak videreført, formålet med planen har vært å etablere et trygt gangvegnett for myke trafikantar samt å øke trafikksikkerheten ved å redusere antall avkjørslar.

Slik situasjonen er i dag må barn og unge gå i kjørebana for å komme seg til stadion. I mange tilfeller må de også krysse kjørevegen. Det er også mykje tråkk mot barneskulen og dei må følge det samme vegsystemet mot stadion utan fortau/GS-veg for å komme seg til/frå skulen.

PBO samla vurdering:

Fortau langs vegen «Remane» opp til LIL-tun: Det er ikkje regulert inn fortau langs denne strekninga. Dvs. at ein no må gå vegen via ein reguleringsprosess for å få realisert eit fortau. Detaljar som breidde, kryssløysing, byggelinje, av-/påkøyningar; fylling/skjering, stigningsforhold, osv. er no vurdert gjennom arbeidet til ein reguleringsplan som er klar til 1. gongs politisk behandling og til ei runde med offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.

Føremålet med planarbeidet er vidareføring av dagens fortau samt regulering av breidare vegstandard der den er for smal. Det er også vurdert samling og flytting av enkelte avkjørslar for å betre trafikktryggleiken.

Kommunedirektøren har tillit til at detaljreguleringen kan gi gode føringar som sikrer dette

og at plandokumenta er klar for 1. gongs politisk behandling og vidare til offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.