PLANOMTALE

Detaljregulering Fabrikkstøa gnr/bnr 92/32 Sula kommune

Dato for planforslag:
15.12.2019
Saksnr 19/2153
PlanID: 2019002153

Revidert: 14.01.2020

INNHALD:

1. Bakgrunn og samandrag……..side 2
2. Planprosess……..side 2
3. Planområdet - dagens situasjon……side 2
   a. Gjeldande reguleringsplan……..side 6
   b. Beskrivelse av planområdet……side 7
4. Skildring av planframlegget……..side 7
   a. Bygg og anlegg - fritidsbustad/naust……..side 8
   b. Veg og tilkomst……side 9
   c. Parkering……side 9
5. Vurdering av risiko og sårbarheit……side 9
6. Innkome merknader til melding om oppstart……side 9
7. Verknader av planframlegget……side 15
8. Vedlegg……side 15

1. Bakgrunn og samandrag

Planområdet ligg sør for fiskerihamna og nord for Melbø-buda i Holen i Sula kommune, og er i dag regulert som eit naustområde i reguleringsplanen for fiskerihamn Urkevika, område N1. I dag er det eit skur/lager på tomta, som vart bygd etter at det forrige lagerbygget brant ned. På tomta er det også ei flytebrygge og slipp. Området ser i dag litt ruskete og uryddig ut. Eigarane ynskjer å erstatte dette skuret med 2 rorbuer og ønskjer å omregulere og ruste opp heile området slik at det kan nyttast til fritidsbruk.

2. Planprosess

Det vart varsla oppstart av planarbeidet den 09.10.2019 med annonse i lokalavisa og brev til berørte myndigheiter og naboar. Frist for merknader var den 08.11.2019. I forkant av dette hadde tiltakshavarane eit oppstartsmøte med kommunen den 30.09.2019 der planane for området vart lagt fram. Sidan planane for området ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplan og kommunedelplan må området omregulerast til fritidsbruk.

Det kom inn 12 merknader innan høyringsfristen. Oppsummering av innkome merknader med kommentarer følgjer under punkt 6 i denne planen.

3. Planområdet - dagens situasjon

Planområdet ligg sør for fiskerihamna og nord for Melbø-buda i Holen i Sula kommune, og er i dag regulert som eit naustområde. Arealet på tomta er ca 600m2. På planområdet i dag ligg det eit skur/garasje, samt at der er flytebrygge og slipp, sjå etterfølgjande bilder.

Bilde tatt på flo sjø frå flytebrygge.

Dette er teke mot aust ut frå midten av tomta.

Her ser vi dagens skur/garasje på tomta. Bilde teke i retning mot nord.

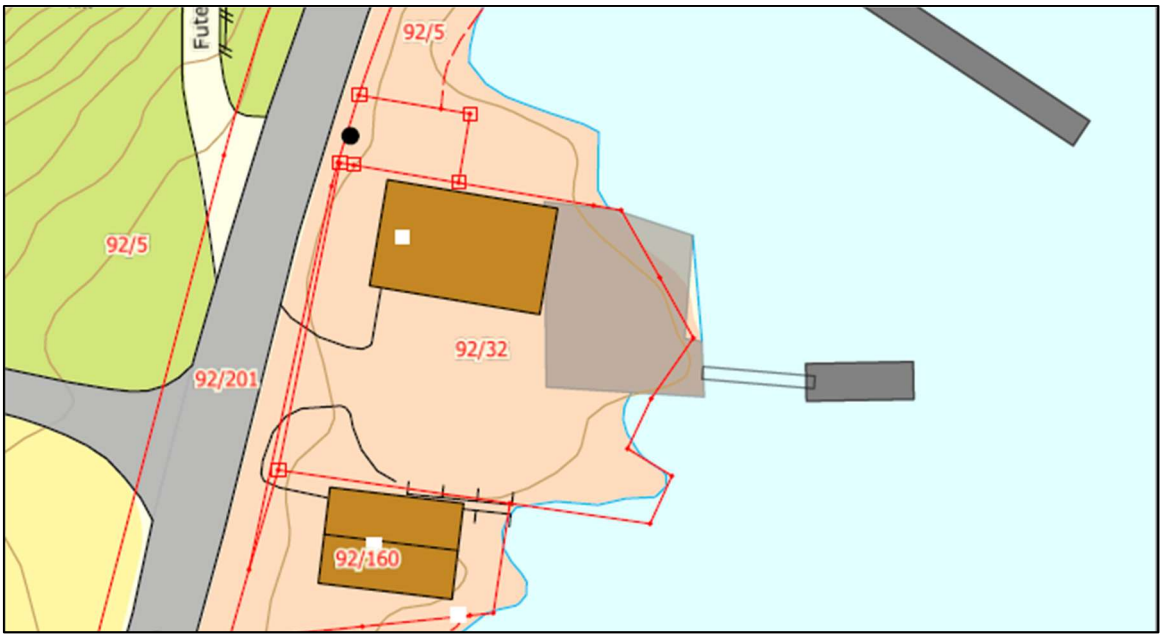
Dette viser slik steinfyllinga ser ut i dag. Bilde teke mot nord – nord/vest.

Dette bildet er teke i retning sør/vest, og viser baksida av dagens skur/garasje.

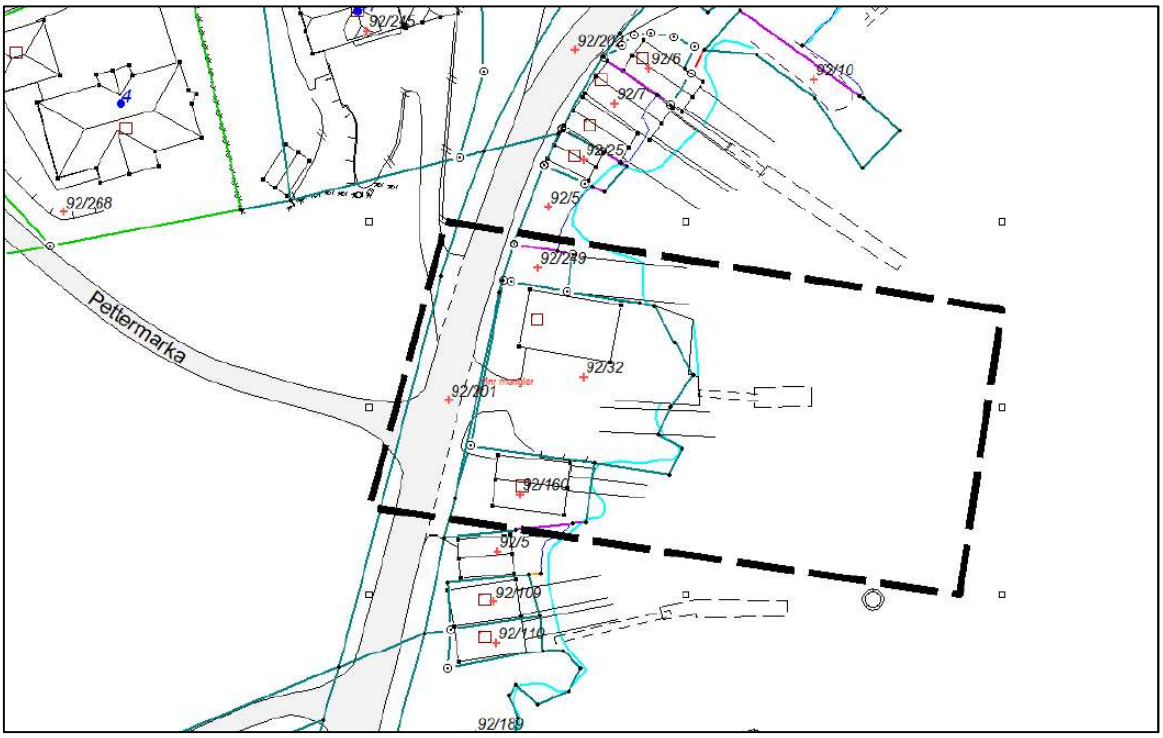
Bildet viser tomtegrense mot nord.

a. Gjeldande reguleringsplan

Tomta/området er i dag regulert som eit naustområde i reguleringsplanen for fiskerihamn Urkevika. På bilda under ser vi omrisset av tomta.



Utsnitt av situasjonskart i kommunedelplan.



b. Beskrivelse av planområdet

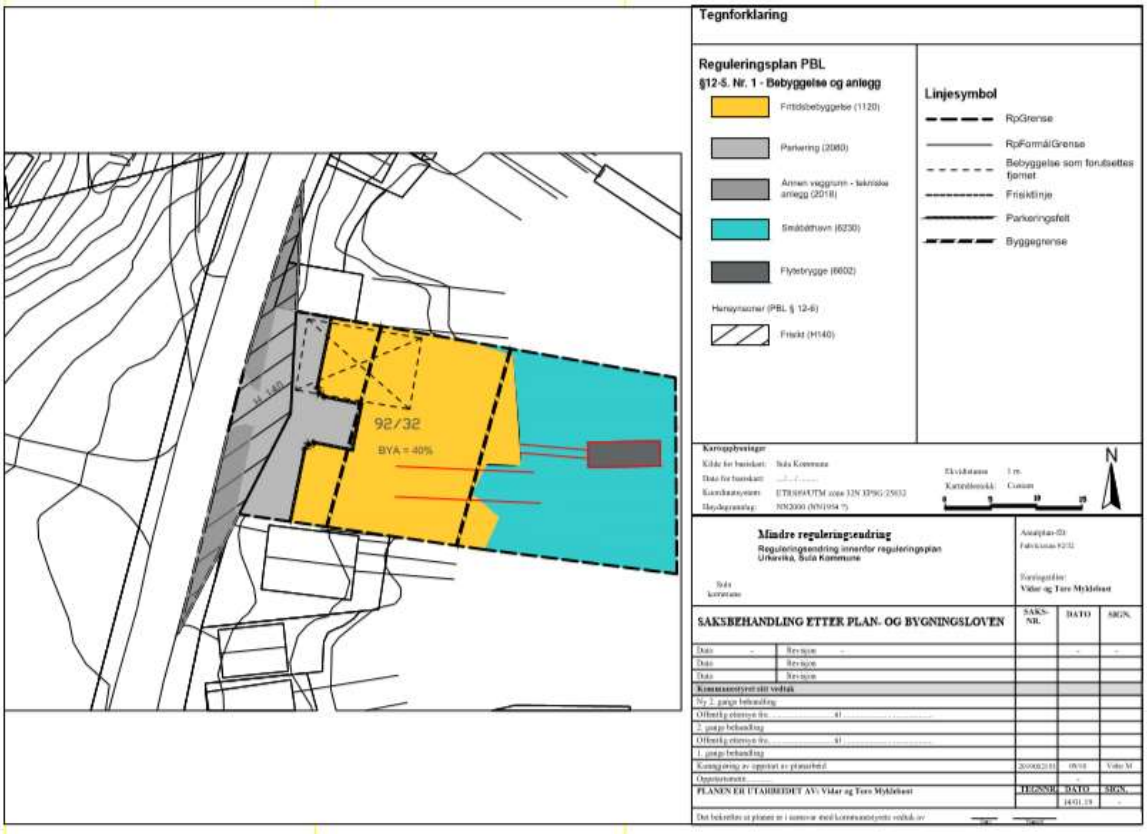
Planområdet er på eit gammalt næringsområde som vart brukt til lagring av trelast. Det sto tidlegare ei bygning som vart brukt til dette. Bygget brant ned på 1980-talet, og i etterkant vart det røyst opp eit skur/garasje for å stette behovet for vidare lagring. Overflata på tomta er støypt betong/stein. Det er frå tidlegare av opparbeida vegtilkomst og parkeringsareal, samt at det er innlagt elektrisitet. Ettersom området idag er regulert som eit naustområde, er heller ikkje dagens bygning å sjå på som estetisk korrekt. Dei 2 eigarane av tomta ynskjer no å ruste opp dette området slik at det framstår som meir maritimt i forhold til området elles, og at det kan nyttast meir til fritidsføremål.

4. Skildring av planframlegget

Føremålet med planen er å legge til rette for 2 nye rorbuer på dagens tomt. Det gamle skuret skal rivast og det skal ryddast og tilretteleggast for bruk av tomta til fritidsføremål.

Slippen som er der i dag skal flyttast nærare senter, medan flytebrygga er det ikkje tenkt å gjere endringar på. Det er frå før bygd opp gode støttemurar av stein på begge kantar av tomta, men om nødvendig skal desse forsterkast ytterlegare mot tilgrensa tomter. Det skal oppførast ei branncelle for ikkje å hindre vidare utbygging for naboar, jf 400 m2-sone regel for brannsikkerheit.

Revidert versjon er utreda som ein del av planframlegget med nødvendige tilleggsutredningar. Sjå planforslag/kart på neste side.



Planforslag til regulering.

a. Bygg og anlegg - fritidsbustad/naust

<u>Vatn, avlaup og elektrisitet.</u>

Rorbuene vil verte knytt til det kommunale vatn- og avlaupssystemet. Det er allereie ført fram og lagt inn straum til tomta. Evt overvatn leiast til sjøen.

<u>Avfallshandtering</u>

Det er veg heilt fram til planområdet slik at ein kan knytast til den interkommunale renovasjonstenesta.

<u>Høgdeplassering</u>

Med tanke på framtidig havnivåstigning og ekstremvær har kommuneplanen sin arealdel lagt føringar for høgdeplassering av bygg med ulike funksjonar. Planen legg til rette for etablering av 2 rorbuer med fritidsbueining i øvre etasje og naustfunksjon i underetasjen, over kote 3,36. Naustdelen har tilkomst frå fjordsida.

b. Veg og tilkomst

I planen er det tenkt same tilkomst til området som i dag, dvs avkøyring frå Futevegen. Siktlinjer i avkjørsel er 6m frå asfaltkant og 50m sikt.

c. Parkering

Det vert parkering for begge rorbuer på naudsynt areal mot veg for å hindre rygging ut i vegbanen.

5. Vurdering av risiko og sårbarheit

Det er krav om risiko- og sårbarheitanalyse (ROS-analyse). Analysen er utført og følgjer vedlagt. Det er ikkje funne kritiske faremoment i området, men det er nokre punkt som er viktige å vurdere:

Sløkkevassforsyning:

Det er brannkomme rett over Futevegen mot syd, og det ligg godt til rette for brannsløkking ettersom vegen ned til området er godt køyrbar for brannbil. Vatn kan også hentast i sjøen.

Tilkomst for utrykningskøyretøy:

Det er god tilkomst for utrykningskøyretøy på Futevegen.

Verknad av stormflo:

Med tanke på framtidig havnivåstigning og meir ekstremvær er det føringar for høgdeplassering av bygg med ulike funksjonar. I følgje «Tryggleiksklasser mot stormflo, TEK17,§7-2», har fritidsbustad tryggleiksklasse F2, som har 1/200 årleg sannsynlegheit for flaum. Kotehøgde for bygg med denne type funksjon er i Sula kommune sett til 3,2 meter. Planlagd kote for tomta i denne planen er 3,36 meter. Beliggenheita til planområdet er slik at det er naturleg skjerma for bølgjepåverknad og ekstremvær.

6. Innkome merknader til melding om oppstart

Det vart varsla oppstart av planarbeidet den 09.10.2019, og annonseteksta var slik:

«I henhold til plan - og bygningslovens § 12-8 varsles det her om oppstart av detaljregulering av gnr.92 bnr.32 i Sula kommune. Planområdet ligger sør for fiskerihavna og nord for Melbø buda i Holen. Plangrenser er fastsatt i møte med Sula kommune og avgrensing av planområdet er vist på kartutsnittet ovenfor. Arealet er totalt ca. 600m2. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse av rorbuer. Innspill eller kommentarer til planarbeidet skal være skriftlig og

sendes innen 08. november 2019 til Vidar Myklebust, Veddevegen 93, 6030 Langevåg eller på epost til vidarmyklebust@mimer.no»

Det er kome inn 12 tilbakemeldingar i samband med varsling av planoppstart. Merknadane er referert under, med kommentarar til kvart av dei. Innspela vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

- **Møre og Romsdal Fylkeskommune**

«Området høyrer inn under reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika frå 1991. I forskriftene til kommuneplanen er delar av området i reguleringsplanen endra til «Andre særskilt angitte bygningar og anlegg» og skal brukast til naust.

I forskriftene, punkt 2.2.5, er det presisert kva ein meiner med naust: «Bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med båt- og sjøliv å gjere». Det heiter elles i forskriftene at dersom ein ønskjer installert sanitære anlegg og/eller rom for varig fritidsopphald skal det avklarast i reguleringsplan for området.

Vi vil på generelt grunnlag åtvare mot å etablere rorbuer i eit område som er meint å vere eit naustområde. Vi vil komme tilbake til ytterlegare merknader når det ligg føre eit reguleringsforslag».

Kommentar: Merknaden vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

- ***Fylkesmannen***

«Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:
Strandsone:
Tiltaket ligg i strandsona der det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kyst- og strandstrekningar er attraktive for ferdsel og friluftsliv og vi føreset difor at allmennheita vert sikra tilgjenge til kvalitetane som høyrer til strandsone og kystmiljø. Vi rår vidare til at regulerings-føresegnene vert utforma slik at dei ikkje opnar for privatiserande tiltak i tilknyting til rorbuene.
Forureining:
Vi gjer merksam på at dersom det ut frå tidlegare aktivitet på staden og nærliggande område kan vere mistanke om forureining av sjøbotnen, må dette undersøkast innan ein

tek til med utfylling. Undersøkingane må gjerast i tråd med rettleiar M-350/2015 «Håndtering av sedimenter» som er tilgjengelig på www.miljodirektoratet.no. Dersom sjøbotnen er forureina er det naudsynt med løyve etter forureiningslova § 11 før utfyllinga kan starte opp.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing:

Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betyding for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Fylkesmannens sjekkliste for samfunnstryggleik kan nyttast: https://www.fylkesmannen.no/More-og-Romsdal/Samfunnstryggleik-og-beredskap/Arealplanlegging/Sjekkliste/.

Fylkesmannen viser til at både plan- og bygningslova §28-1 og byggteknisk forskrift TEK17 er tydelege på at konstruksjonar så langt som praktisk mogleg bør plasserast utanfor område som kan fløymast over ved stormflo. Dersom tiltak planleggast i eit område utsett for stormflo og havnivåstiging, må tiltaket plasserast i ein tryggleiksklasse, jf. TEK17 § 7-2. Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB) sin rettleiar «Havnivåstigning og stormflo» (2016) bør nyttast for å vurdere tilstrekkeleg trygg plassering av tiltaket. Bygningsdelar som vert lagt under dei tilrådde høgdene frå DSB må utformast og dimensjonerast slik at dei toler overfløyming og bølgjepåverknad.

Kommentar: Omreguleringa vil ikkje avgrense tilgjenge til området meir enn det er i dag. Frå å vere ei litt ruskete tomt, vil det bli eit attraktivt maritimt fritidsområde med god tilkomst for ålmenta til strandsona. Det er ikkje behov for vidare utfylling av området mot sjø, ettersom det frå tidlegare av allereie er tilstrekkeleg utfylt med stein. Det er utført ROS-analyse etter fylkesmannens sjekkliste for samfunnstryggleik, og det er ikkje funne spesielle faremoment i planområdet. Sløkkevassforsyning, tilkomst for utrykningskøyrety og verknad av stormflo er omtala i kapittel 5.

- ***Kystverket***

«I sjøområdet utenfor gnr. 92, bnr. 32 går det en biled. Etter det vi kan se i henhold til farledsforskriften av 30. november 2009 nr. 1477, vil nye tiltak i planområdet være innenfor kommunens myndighetsområde og skal således behandles av kommunen etter

hfl. § 27, 1. ledd. Utover dette, har ikke Kystverket vesentlige bemerkninger til varselet om oppstart, men ber om å bli holdt løpende orientert om planarbeidet».

Kommentar: Merknaden vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

- **Mattilsynet**

«Innspel til det vidare planarbeidet:
• Kartleggje mogelegheita for tilkopling til eksisterande vassforsyning framfor å etablere ny drikkevassforsyning, jf. Nasjonale mål for vann og helse pkt. c).
• VA-løysingar skal vere utarbeidd på eit fagleg grunnlag. VA-planen må vere detaljert og bindande for utbygginga innanfor planområdet.
• Mattilsynet forventar at det blir gjort faglege vurderingar for å finne den optimale løysinga for vassforsyninga. På denne måten kan utbyggar tidleg i planprosessen sikre god kapasitet og trygt drikkevatn.»

Kommentar: Sula kommune opplyser om at det er tilgang til offentleg vassledning og avlaup på overside av Futevegen, slik at det er lett tilgang til å knyte seg på det kommunale anlegget. Avfallshandtering vert knytt til den interkommunale renovasjonstenesta. Straum er allereie lagt inn i eksisterande bygg, og vert vidareført i begge rorbuer. Overflatevatn vert leia ut i sjøen.

- **NVE**

«Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.»

Kommentar: Merknaden vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Det er nytta NVE si sjekkliste for reguleringsplan og ikkje funne punkt som kan kome i konflikt med denne.

- **Statens Vegvesen**

«Statens vegvesen har følgende innspill til arbeidet med reguleringsplanen:

Eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålet «annen bebyggelse og anlegg – nåværende». Etablering av rorbu vil derfor stride mot kommuneplanen. Vi stiller spørsmål til hvorfor dette ikke er nevnt i hverken oppstartsvarselet eller i referat fra oppstartsmøte med kommunen. Etablering av bebyggelse som ikke er i samsvar med overordnet plan kan over tid medføre et utbyggingsmønster som genererer mer eller annen trafikk enn det vegsystemet er planlagt/dimensjonert for. Det kan også være vanskelig å finne helhetlige løsninger da man i mindre grad kan forutse utviklingen av området. Da det er tale om en beskjeden utbygging, vil trolig ikke innenfor dette planområdet medføre vesentlige konsekvenser. Vi ber imidlertid Sula kommune om å gjøre en mer overordnet vurdering av ønsket utvikling av området. Vegsystem, avkjørsel og parkering må planlegges i samsvar med håndbok N100. det må være stort fokus på trafikksikkerheten til mjuke trafikanter i planleggingen.»

Kommentar: Tilkomstveg til området er Futevegen. Denne vegen har vore nytta sidan 1950-talet. Ei omregulering av området vil ikkje medføre endring i trafikkmønsteret til tomta, men vi vil i det vidare planarbeidet legge til rette for at tilkomst, byggelinje og parkering følgjer gjeldande reglar og vegnormer. Sjå utfyllande informasjon under punkt 4 i planomtalen.

- **Per Ekornåsvåg Alnes**

«Eg er deleigar av 92-5 som har tomt på begge sider sider av 92-32 -og eg ser at planomrisset krysser tomtegrense til 92-5 både på nordside og sørside . Eg ynskjer å vite om detaljreguleringa har betydning for våre sjøtomter, med tanke på oppføring av naust i framtida. Tomtegrensa strekk seg ut i sjø og om eg husker rett er det 2 meter dybde ved middels vannstand som er eigedomsgrense mot sjø. Dersom ein fyljer eigedomsgrense ut fra land fra på sørsida av 92-32 vil eigedomsgrensa 92-5/92-32 krysse kvarandre,men eg veit ikkje på hvilken dybde. Eg ynskjer belyst kor langt ut i sjøen 92-32 (antar at dette vil bli benyttet areal for prosjektet) og korleis havneinnstalasjoner vil sjå ut og korleis begge desse påvirker 92-5 Eg ynskjer også grensepåvisning opp mot naboeigedomer som inngår i planomrisset. Eg har for øvrig ikkje noko innsigelser på plan om rorbuer og bygging i dette strandsonebeltet.»

Kommentar: Planomrisset som vart varsla i oppstart, strekker seg utover eigedom 92/32 (planområdet). Dette planforslaget gjeld kun for eigedom 92/32 og strekkjer seg ikkje utover denne grensa. Det vil heller ikkje verte utfylt meir masse mot sjø. På området i dag er der ei flytebrygge, som også vil verte nytta i framtida.

- **Liv Kari Alnes**

«Jeg er deleier av 92/5 som har tomt på begge sider av 92/32. Jeg ser at planomrisset krysser tomtegrense til 92/5 både på nordside og sørside. Jeg ønsker å vite om detaljreguleringen har betydning for våre sjøtomter, med tanke på oppføring av naust i framtiden. Tomtegrensen strekker seg ut i sjø, om jeg husker rett er det 2 m dybde ved middels vannstand som er eiendomsgrense mot sjø. Dersom en følger eiendomsgrenser ut fra land på sørside av 92/32, vil eiendomsgrensene Bnr5 og Bnr 32 krysse hverandre, men vi vet ikke på hvilken dybde. Jeg ønsker belyst hvor lang ut i sjø 92/32 strekker seg (antar at dette vil bli benyttet til areal for prosjektet) og hvordan havneinstallasjoner vil se ut og hvordan begge disse påvirker 92/5. Jeg ønsker også grensepåvisning opp mot nabo eiendommer som inngår i planomrisset. Jeg har for øvrig ikke noen innsigelser på planen om rorbuer og bygging i dette strandsonebeltet.»

Kommentar: Planomrisset som vart varsla i oppstart, strekker seg utover eigedom 92/32 (planområdet). Dette planforslaget gjeld kun for eigedom 92/32 og strekkjer seg ikkje utover denne grensa. Det vil heller ikkje verte utfylt meir masse mot sjø. På området i dag er der ei flytebrygge, som også vil verte nytta i framtida.

- **Steinar Lien**

«Merknad til nabovarselet:
Ser at skissen har min tomt innbefattet i planen. Er det riktig? Jeg skal bygge naust på min tomt og har ikke ønske om at planen for rorbuer vil ha innvirkning på dette. En byggegrense på 15 meter frå senter veg kan heller ikke gjelde for min tomt da dette skaper problemer for plassering. Byggegrensen på min tomt må bli som nabonaustene mot nord. Ellers ingen motsigelse mot at her kommer rorbuer på nabotomten.»

Kommentar: Planomrisset som vart varsla i oppstart, strekker seg utover eigedom 92/32 (planområdet). Dette planforslaget gjeld kun for eigedom 92/32 og strekkjer seg ikkje utover denne grensa.

- **Mørenett AS**: ingen merknader.
- **Ålesundregionens havnevesen**: ingen merknader.
- **Direktoratet for mineralforvaltning**: ingen merknader.

7. Verknader av planframlegget (natur, kultur, landbruk)

Planområdet er i dag regulert som eit naustområde. Omregulering av området til fritidsbruk og bygging av rorbuer vil få lokale mindre endringar, men ikkje medføre auka belastning på det eksisterande naturmangfaldet i kommunen. Vi kjenner ikkje til spesielle biologiske verneverdiar eller liknande i området. I planarbeidet har det heller ikkje kome fram opplysningar som tyder på at planen er i konflikt med kjende freda kulturminne. Og planområdet omfattar ikkje landbruksareal i drift.

8. Vedlegg

- ROS-analyse etter fylkesmannens sjekkliste for samfunnstryggleik (sendt 15.12)
- Innkome merknader i samband med varsling av oppstart (sendt 15.12)
- Reguleringsbestemmelsar til ny reguleringsplan 92/32 (sendt 09.01)
- Plankart