

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	K2-L13, PLANID-2018000452
Arkivsaksnr:	18/452 19/6237		

Detaljreguleringsplan for Leirvågen

Gbnr. 62/28 m.fl. "Gartneritomta" 1. gongsbehandling i planutvalet

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	10.04.2019	033/19

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § §12-10 og 12-14, vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til detaljregulering for Leirvågen ut til offentlig høyring og ettersyn i minimum 6 veker.

Plankart, føresegner og planbeskrivelse datert 8.3.2019.

Tittel	Dok.ID
0-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - PLANKART	394539
0-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - PLANFØRESEGNER	394540
0-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - PLANBESKRIVELSE	394858
1-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - ILLUSTRASJONSPLAN	394542
2-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - OPPSTARTSMELDING MED VEDLEGG	394543
3-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - INNKOMNE MERKNADER	394544
4-DETALJREGULERING GBNR 62-28 - SJEKKLISTE ROS	394545
Situasjonskart	394555
§9 Budsjett - arkeologisk registrering - Leirvågen	394552

10.04.2019 Det faste utvalet for plansaker

Jan Magnar Sandvik (SUL) sette fram slikt forslag til vedtak:

- "Av heilskapsomsyn skal gnr. 62 bnr. 94 (garasje) inngå i planområdet."

- "Informasjon om tilgrensande regulering må følgje saka i neste behandling."

Med tillegg frå Jan Magnar Sandvik (SUL) vart rådmannen si innstilling samrøystes vedtatt.

P-033/19 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § §12-10 og 12-14, vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til detaljregulering for Leirvågen ut til offentlig høyring og ettersyn i minimum 6 veker, med slik endring;

-Av heilskapsomsyn skal gnr. 62 bnr. 94 (garasje) inngå i planområdet.

Plankart, føresegner og planbeskrivelse datert 8.3.2019 skal oppdaterast i tråd med vedtaket før utlegging.

Informasjon om tilgrensande regulering må følgje saka i neste behandling.

Bakgrunn for saka:

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for forretning og kombinert formål for forretning/bustad med nødvendig infrastruktur.

Forslagstiller Leirvågen AS. Leirvågen AS har opsjon på kjøp av eiendommene.

Plankonsulent er proESS AS.

Saksopplysningar:

I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til industri, bustad og veg.

Gjeldende reguleringsplan har plan-ID 10.04 og heter «Reguleringsplan for Sunde – Leirvåg». Deler av planområdet strekker seg inn over «Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset – Bjørkavåg -Solevåg».

Plangrensa er for øvrig også justert slik at avgrensninga skjer i grense mot gangveg i vest samt tilpassa den nye avkjørselen. For øvrig er området helt i sør tatt ut siden det ikkje vert aktuelt med ein felles avkjørsel for gbnr. 62/49 og gbnr. 62/59. Gbnr. 62/49 beheld sin avkjørsel slik den er. Planen grensar no til naboplan i vest «Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset – Bjørkavåg -Solevåg».

Deler av planområdet er i dag bebygd av ein einebustad på tomt gbnr. 62/90. Tomta er omtalt som «gartneritomta» og det har tidligere vore eit gartneri. Tomta gbnr. 62/59 er for det meste ubebygd. I sør grensar planområdet til ISO West industrier.

I planprosessen er det foretatt søk i databaser som held rede på dei ovanstående forhold for å undersøkje om det er registrert forhold som må takast hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtypar, økosystem eller landskap.

Vann og avløp – innanfor planområdet er der i dag etablert vann og avlaup samt eit pumpehus i plangrensa. Kommunen sitt krav til ledningar er ein avstand på 4 meter (8 meter buffersone). Dersom det kan dokumenterast at faren for setning/utglidning er liten kan det aksepteres bygningar nærmere enn dette. Eit forretningsbygg innanfor planområdet vil utløse behov for omlegging av vannledning, avløpsledning og overvannsledning.

Ein vurdering av Statens vegvesens støykart viser at planområdet er utenfor rød støysone, men delvis innenfor gul støysone. Eksisterende bustadbebyggelse som ligg innanfor planområdet ligger utenfor gul støysone. Dersom det skulle bli aktuelt å auke antall bueinheter på denne tomten vil det ikke være nødvendig med ein støyvurdering siden tomta ligger utanfor gul støysone. Eit nytt forretningsbygg vil verte etablert delvis i gul sone. Forretningsbygg er ikkje støyfølsomt på samme måte som bustader eller skular, og har derfor kun innandørs krav til støy jf. støyforskrifta. I forbindelse med undersøking for arkeologi vart planområdet gravd opp i sør. Etter gravingen vart det opplyst at det var kort veg ned til fast fjell.

Med bakgrunn i NVEs grunnboring like i nærområdet, terreng sin halling (tilnærma flatt) og kort veg ned til fast fjell vurderer ein at utglidningsfare for planområdet kan utelukkast.

MERKNADER:**Møre og Romsdal fylkeskommune:**

- Planen må vere i samsvar med statlege planretningslinjene for samordna

bustad-, areal- og transportplanlegging og Regional delplan for attraktive byar og tettstader

- Barn og unge sine interesser må sikrast, jf. i Rikspolitiske retningslinjer

for å styrke barn og unges interesser i planlegging

- Det vert stilt krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova

(KML)

PBO – vurdering:

Den eksisterende bustadtomta videreførast og det tillatast maksimalt fire bueinheter. Det er derfor ikkje krav til lekeplass.

Arkeologisk registrering er utført uten funn.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Det er varsla oppstart av detaljregulering for Leirvågen gnr62 bnr28 m.fl. I kommuneplanens arealdel er planområdet i hovudsak sett av til industri, medan delar er sett av til bustad. Målsettinga med planarbeidet er å legge til rette for forretning og kombinert føremål bustad/forretning med nødvendig infrastruktur. Støy, forurensing i grunnen, barn og unge, sentrumsstruktur og kjøpesenter må vurderast i planarbeidet.

PBO – vurdering:

Det er akseptert formål forretning og ønske om å etablere butikk innanfor formålet. Det vert ikkje aktuelt med flere bueinheter enn fire, og lekeplass vert derfor ikkje eit krav. Men det må leggest til rette for uteareal og parkering til 4 framtidige bueinheiter. Formål for bustad ligger utanfor gul støysone og der er ikkje krav til utvendig støyntivå for forretningsbygg. Derfor er det ikkje aktuelt med ein støyfaglig vurdering av støykonsulent i dette tilfellet. Dersom det ved utgraving av tomta er mistanke om forurenset masse i grunnen må dette tas hand om med kommunen som riktige myndighet.

Mørenett har ingen merknader til reguleringsplanen.

NVE:

I NGU sitt lausmassekart viser det marine strandavsetninger i området. Stabilitet i grunnforholda må være eit tema i Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planarbeidet. For vurdering av grunnforholda viser vi spesielt til NVE sin veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 4.5 «Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner».

PBO – vurdering:

Med bakgrunn i NVEs grunnboring like i nærområdet, terrengets helning (tilnærmet flatt) og kort veg ned til fast fjell vurderes at utglidningsfare for planområdet som liten. Men det er lagt inn i førsegnene at dersom ein finn kvikkleire i massane så skal rette instans varslast.

Føresegn 7.3 – Undersøking av grunnforhold

Dersom ein ved utgraving av tomta får mistanke om forureina grunn eller finn kvikkleire i massane skal rette instans straks meldast.

Statens vegvesen:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for forretning og kombinert formål bolig/forretning. Området er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til industri, og i gjeldende reguleringsplan industri og bolig.

Tilkomst fra E39: Det er tilkomst til området fra etablert kryssløsning fra E39, og videre fra kommunal vei. Vi legger til grunn at dette fortsatt blir tilkomst til området. Det er fra området etablert gangog sykkelvei fram til Solevåg skole.

Støy:Området ligger av det vi kan se delvis innenfor gul støysone. Det må utføres ein støyutredning ihht. T-1442.

Arealføremål: Deler av planen i sør grenser mot E39 og må reguleres til vegformål. Bredden på areal avsatt til vegformål må være minimum 6 meter, jmf. N101 «Rekkverk» og NA-rundskriv 4/2011.»

PBO – vurdering:

Adkomst til E39 vert ikkje endra. Tilkomst til tomta fra kommunal veg vert flytta fra Leirvågdaalen til ny avkjørsel ved Eidsbakken. Støykarta viser at heile området ligg utanfor rød sone, den gule sona kjem ikkje opp til bustadhuset / bustadareal
Ein støyutredning er ikkje nødvendig siden eksisterande bustad på 62/90 ligger utanfor gul sone og forretning ikkje er støysensitiv virksomheit. Men det er mulig det må gjereast ei støyvurdering ang. det areal som må leggst til som uteareal om det vert endra til 4 bueiningar (T-1442).

Føresegn: 3.7 - Støy: For bustader og deira uteopphaldsareal gjeld miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. Dette gjeld for formålet BKB når dette er nytta til bustad.

ÅRIM:

Sula kommune startar med kjeldesortering av matavfall og glas- og metall-emballasje i to nye bossdunkar pr. bueining, hausten 2018.

Følgene bosstyper skal sorterast i eiga behaldar

- Matavfall
- Papp og papir (+ plast i plastsekk)
- Glas- og metallemballasje
- Restavfall

Ordninga resulterer i auka arealbehov for bossdunkar og ÅRIM anbefaler utbyggjar å planleggje felles renovasjonsløysingar; avfallsbrønner eller bossrom avhengig av tal på bueiningar. Vedlagt er ei brosjyre som beskriv fellesløysingar som ÅRIM ønskjer i Ålesundregionen. Sjå vedlegg: Samarbeid om sortering av avfall i burettslag, sameige og tettbygde område – informasjonshefte frå ÅRIM).

PBO – vurdering:

Antall bueinheiter (maksimalt fire) gjerat felles anlegg ikkje er aktuelt. Avfall til bustad vert handtert på eigen grunn. Avfall frå forretning handterast i eigne containrar på eigen grunn.

Kildehaug/Skaarup gbnr 62/94:

Ønskjer med dette å seie at denne private Detaljreguleringen for Leirvågen, Gnr. Bnr.62/88 med flere, er helt ukjent. Første gong var då kunngjøringa kom i Sulaposten den 05.07.2018, og info i form av brevet i posten. Jeg er eigar av liten parsell gnr/bnr 62/94 med

ei stor garasje. Garasjen har stått der siden ein gang på begynnelsen av 1950 tallet, og den er fortsatt i bruk.

PBO – vurdering:

Tomta er tatt ut av planområdet i samråd med eigar, og er ikkje lenger ein del av planavgrensninga.

Vurdering:

Reguleringsplanen legg til rette for forretning, kombinert bustad/forretning samt infrastruktur i form av veg og annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal.

- ROS-analyse, støyforhold, luftforurensing, rasfare, marina avsettingar, kvikkleire, arkeologisk registrering, rekreasjonsverdiar, naturverdiar og førevarprinsippet er vurdert i planarbeidet.
 - Planbestemmelsane stiller rekkefølgekrav til opparbeiding av avkjørsel og kryss
 - Formålet forretning vil generere varetransport.
 - Ny avkjørsel er utformet slik at dimensjonerende kjøretøy opp til vogntog vil kunne kjøre inn og snu på planområdet. Ved byggesøknad må det fremkomme korleis snuing for varelevering inne på området kan løses.
 - Utbygging skal skje i tråd med krav i gjeldende bygge-forskrift TEK17.
- Dette er nedfelt i bestemmelsane. Omlegging av eksisterende VA-anlegg er ein forutsetning for å etablere forretningsbygget slik illustrasjonsplanen (ikkje juridisk bindende) viser. Innanfor planområdet ligg det vann- og avløpsledning samt ein overvannsledning.
- Det er vist i illustrasjonsplanen korleis ein buffersone mot VA-anlegget (vann- og avløp) kan anleggast. Dette må gjerast rede for og behandlast i byggesøknad. Overvannsledninga må også gjerast rede for, men er ikkje vist med mulig trasé i illustrasjonsplanen.
- Planene for VA og overvann skal gjerast i samråd med Sula kommune.

PBO – Samla vurdering:

Planforslaget legg i hovedsak til rette for etablering av forretningsvirksomheit på den gamle gartneritomta. Eksisterande bustad på gbnr. 62/90 er tenkt videreført, men er gitt kombinert formål forretning/bolig dersom det seinare skulle være aktuelt å ta tomte inn til forretningsformål seinare. Det er gitt eit maks antall på fire bueinheiter for bustadtomta, BYA 30%. Det må leggjast til rette for uteareal og parkering til bustadane. I planbeskrivelse vert det vist til medvirkning i form av varsel om oppstart, stadens karakter, landskap, kulturminner, naturverdiar, trafikkforhold, barns interesser osv. Det er laga ROS-analyse, vurdering av grunnforhold, støyforhold, luftforurensing, rasfare, marinavsetting og kvikkleire.

Planen er no klar for 1.gongs politisk behandling og 1.gongs offentlig høyring og ettersyn i minimum 6 veker.

