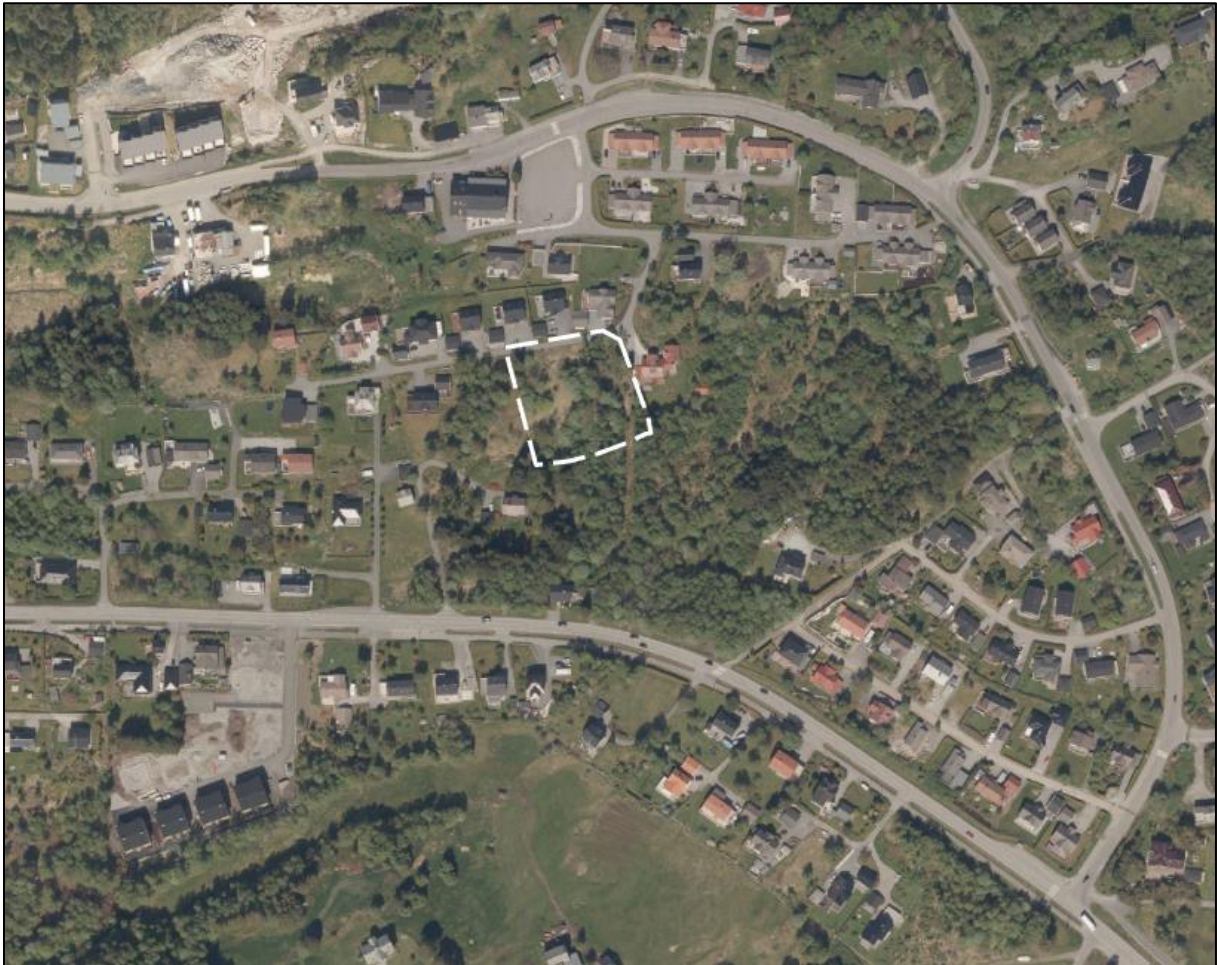


PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERING, HANSGJERDET - LANGEVÅG
GBNR. 92/86 OG 212 – SULA KOMMUNE
ArealplanID 2022001444



Figur 1 Viser planområdet mot ortofoto med hvit stipla linje.

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn	3
3 Planprosessen	3
4 Planstatus og rammebetingelser	3
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
6 Beskrivelse av planforslaget	16
7 Konsekvensutredning	22
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	23
9 Innkomne innspill	26
10 Avsluttende kommentar	28

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av fire nye eneboliger. Det legges til rette for fire tomter med frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger. I forbindelse med forslaget blir det lagt opp til felles adkomstveg fra Hansgjerdet. Planforslaget legger til rette for etablering av attraktive tomter i et flott område.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for boligbebyggelse i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Man ser for seg småhusbebyggelse i form av eneboliger.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagstiller som er grunneier.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er vurdert at planforslaget ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredning med grunnlag i at utbygging er planlagt i tråd med gjeldende kommunedelplan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

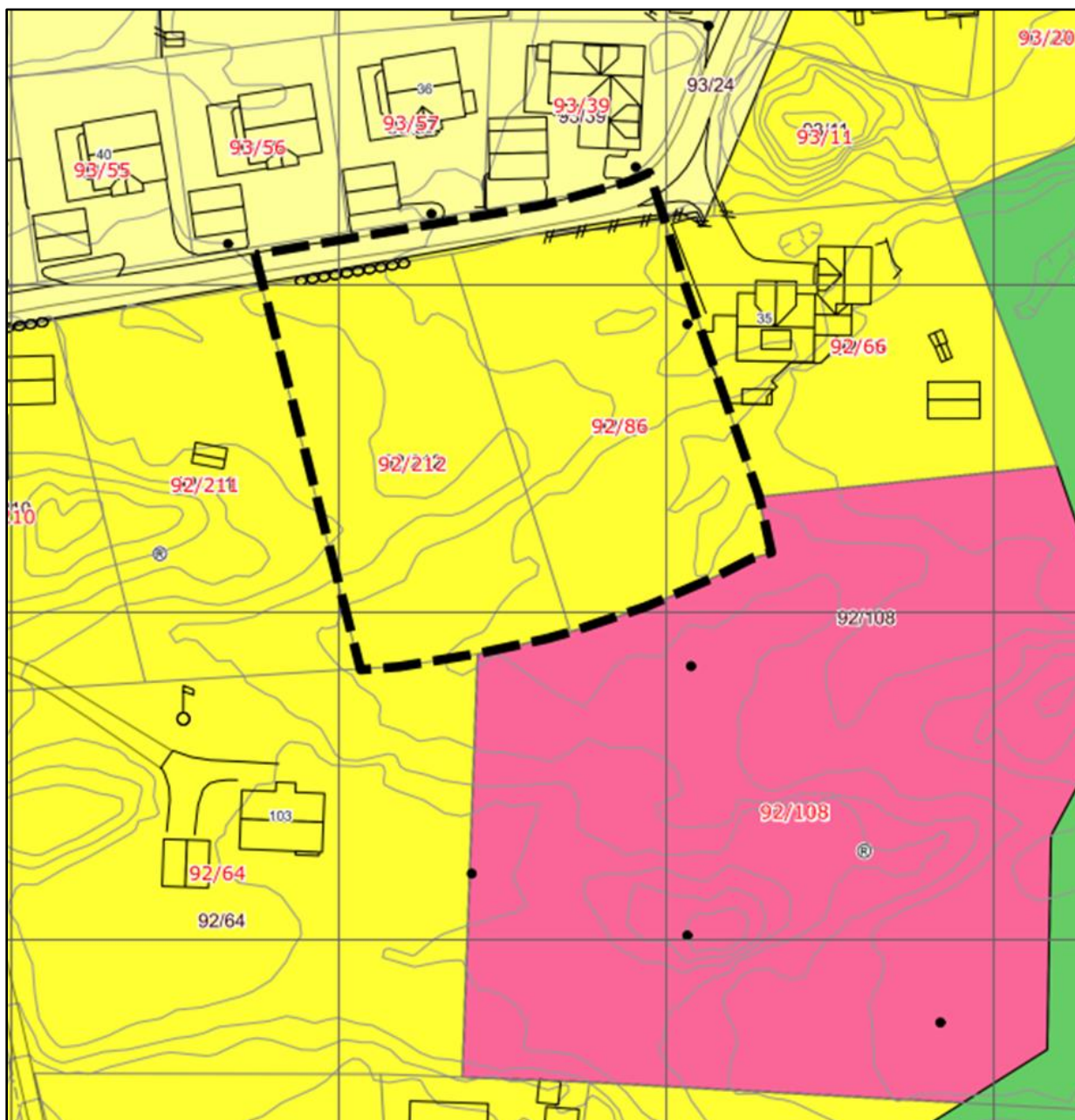
Oppstartsmøte med Sula kommune ble avholdt 22.09.22. Varsel om oppstart ble annonsert i Sulaposten 27.10.22. Naboer, gjenboere og offentlige instanser ble tilskrevet i eget brev.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Kommunedelplan - Arealdel for Sula 2015-2025

I gjeldende kommunedelplan, «Kommunedelplan for Sula 2015-2025» er planområdet regulert til formålet boligbebyggelse.



Figur 2 kartutsnitt viser planområdet med svart stiplet linje sett mot kommunedelplanen.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Kartutsnittet viser at planområdet ikke er regulert. Tilstøtende regulert veg er tatt med innenfor planområdet for planteknisk tilpasning.



Figur 3 Kartillustrasjonen viser planområdet med rød skravr.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser i nord til «Reguleringsplan for nordre del av Holsmyrane» PLAN-ID: 5.04. Her er tilgrensende boligareal regulert til bustadhus, med tilhørende garasjer. I sørøst gjelder planen «Reguleringsplan for Holen Vest 1» PLAN-ID: 5.02 som tilrettelegger for frittliggende bustadhus.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

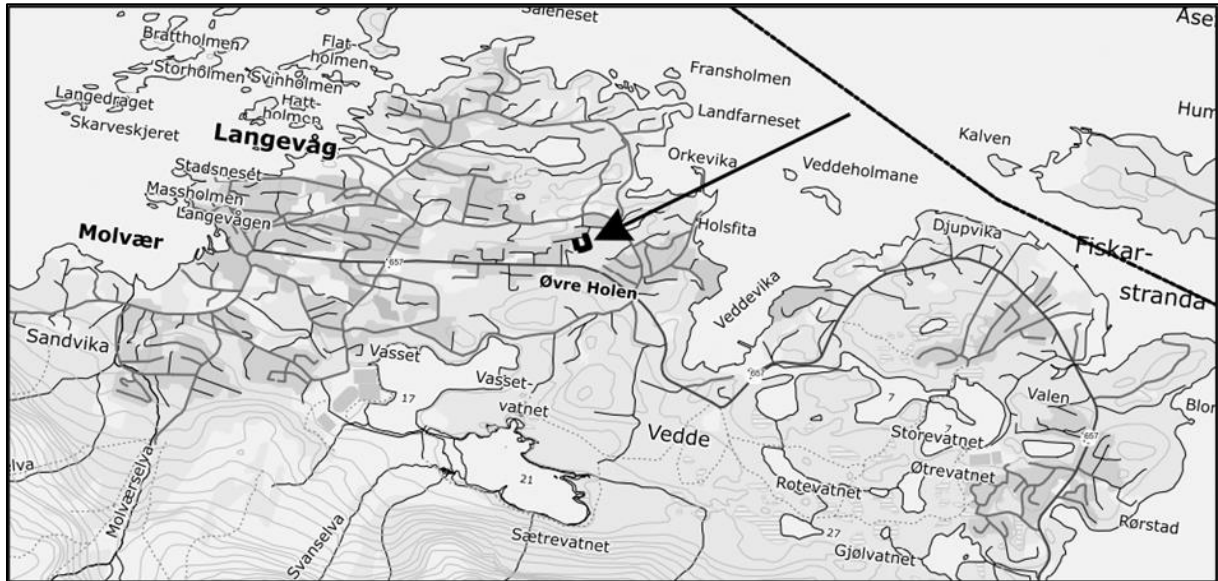
- PBL – plan og bygningsloven
- RPR for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- SOSI-standard
- Teknisk forskrift TEK17

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger ca 1,6 km fra Langevåg sentrum i luftlinje.



Figur 4 Oversiktskart viser plassering for planområdet

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet har en størrelse på ca 3.8 dekar. Avgrensing er satt ved eiendomsgrenser. Dette inkluderer gbnr. 92/86 og 92/212. Tilhørende vegareal til Hansgjerdet er tatt med for å kunne regulere ny tilkomstveg og hensyn ta siktlinjer.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag ubebygget. Vegetasjon i området består av gress, gran eller furutrær og annen naturlig vegetasjon, i tillegg til noen hekkplanter og annen hagebeplantning.



Figur 5 Ortofoto viser at byggeområdet har ingen eksisterende bygg på området.



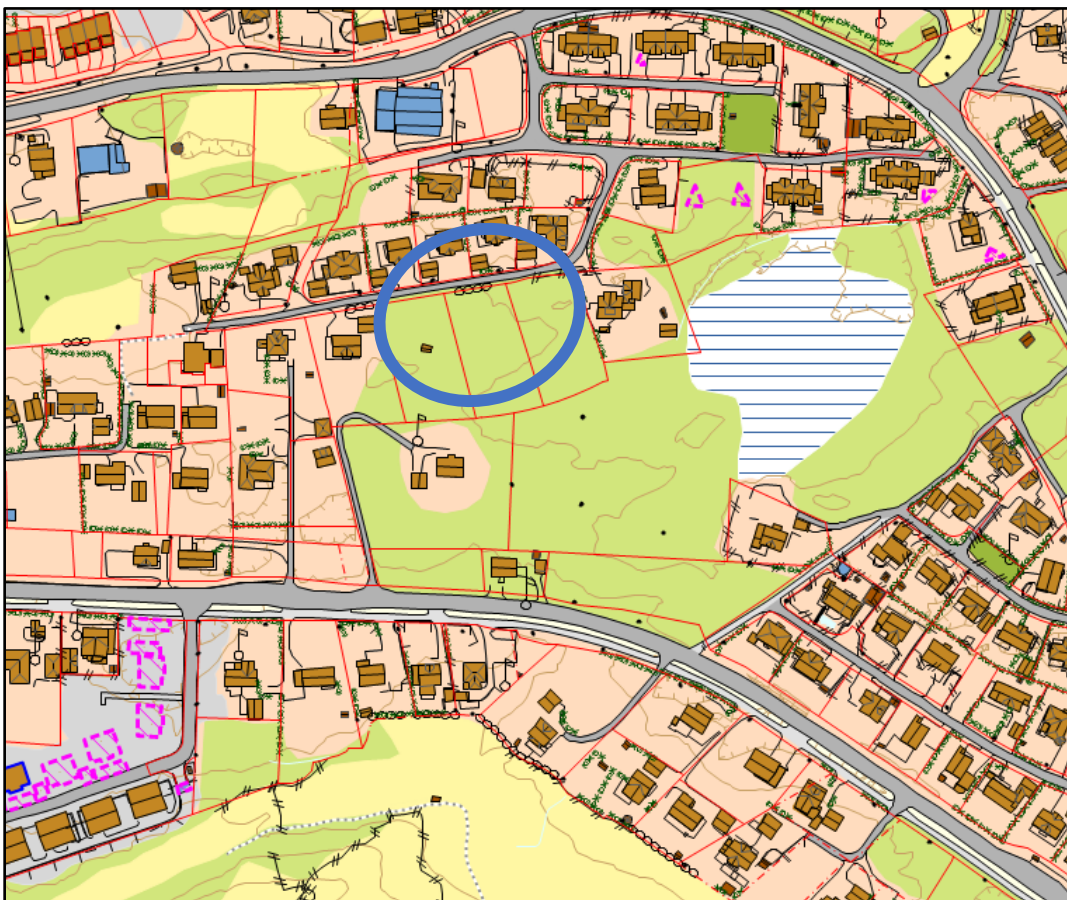
Figur 6 Foto av vegen Hansgjerdet sett mot vest. Planområdet ligger til venstre og har naturlig vegetasjon. (Bilder er hentet fra google maps)



Figur 7 Planområdet ligger til høyre.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk – nærområdet er for det meste ferdig utbygd, med noen få ledige tomter. Området består for øvrig av frittliggende småhusbebyggelse, både eneboliger og tomannsboliger. Byggeskikk er av tradisjonell, moderne utforming.



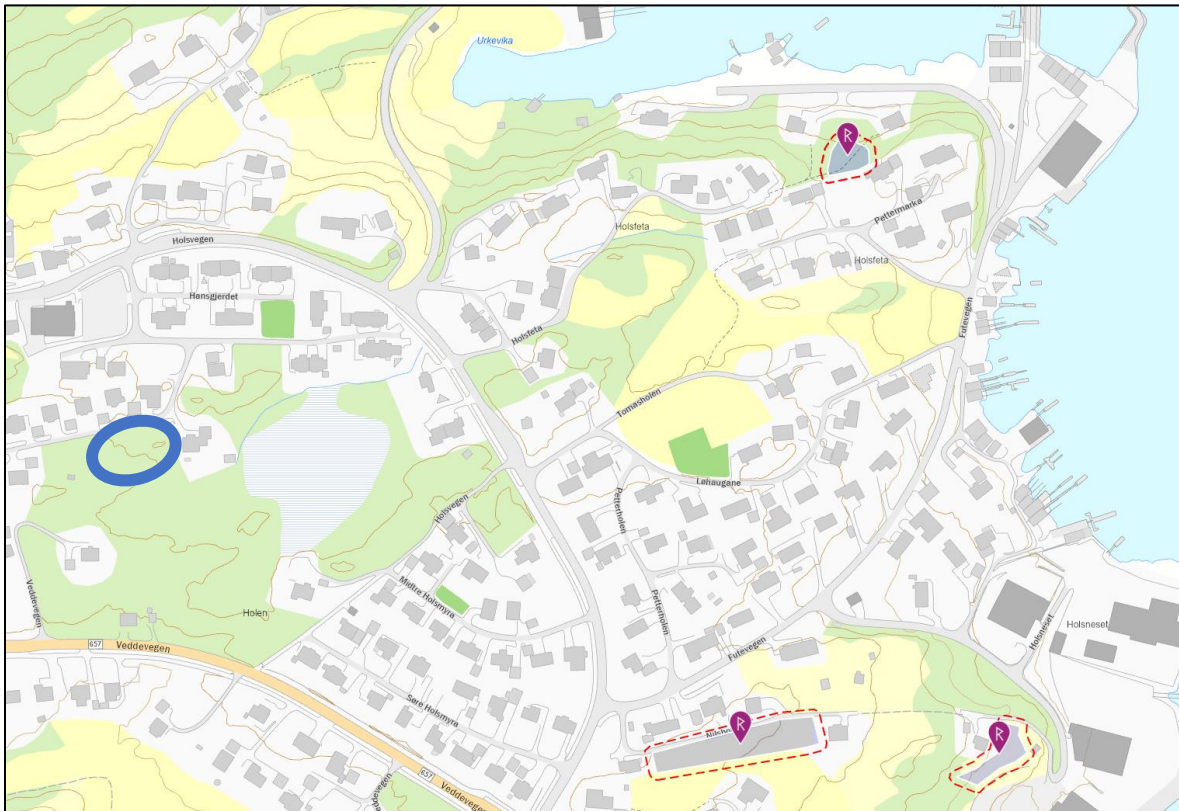
Figur 8 Det fremgår av dette kartet at nærområdet er godt etablert med frittliggende enebolig bebyggelse og noen få flermannsboliger.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap – planområdet er sørvendt og området har 2 meter høydeforskjell på 45 meter fra nord til sør. Planområdet er tilnærmet flatt med små høydeforskjeller.
- Solforhold – disse vurderes som svært gode for planområdet. Sørvendt orientering gir sol store deler av dagen.
- Lokalklima – som for Langevåg for øvrig, ingen spesielle merknader.
- Estetisk og kulturell verdi – ingen spesielle verdier. Bygningene i de forskjellige byggeområdene gjenspeiler tidsepoken for byggeåret med sine respektive estetiske uttrykk.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet skal sjekkes ut av arkeolog og gjennomføre arkeologisk registrering av planområdet.



Figur 9 Utsnitt av arkeologiske registreringer vises med lilla markeringer. Planområdet er markert med blå sirkel.

5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet, men det er ikke avdekket at det finnes registreringer. Vurdering i forhold til naturvernloven er utført under kap. 8.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ikke vært i bruk til rekreasjon for allmennheten. Det fremtidige byggeområdet har stått åpent i lenger tid.

5.8 Landbruk

Planområdet er ikke registrert med dyrkbar jord i offentlige databaser.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – planområdet har kjøreatkomst fra eksisterende veg Hansgjerdet. Denne har etablert vegbredde på 4 meter. Hansgjerdet er koblet til Holsvegen i nord via eksisterende kryss.

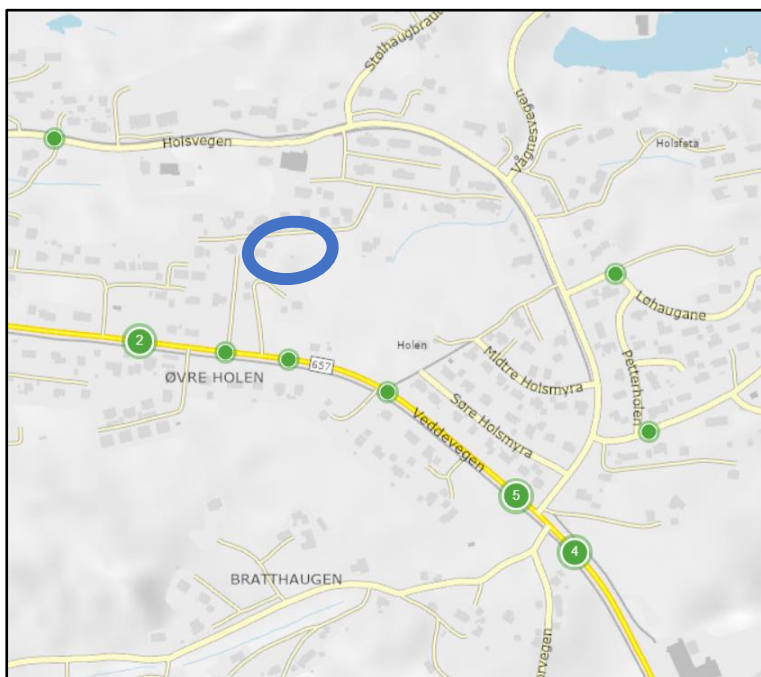
- Eierskap - Bedriftsrådgiveren AS er eier av 93/24 og eier veilegeme, vann og kloakk. Det har vært dialog med grunneier om bruken av vegen og om vegrett til planområdets boligtomter. Tomtene innenfor planområdet har dokumentert vegrett. Deler av veglaget har motsatt seg dette.

Tilkobling for VA vil gjøre mot sør og ikke i vegen.

- Vegsystem – Planområdet har adkomst fra Hansgjerdet, men det må etableres ny avkjørsel i planprosessen.

- Trafikkmengde – Fylkesveg 657 «Veddevegen» har ÅDT på 5200 på strekningen fra Fiskerstranda til Holskrysset. Veddevegen er tilførselsveg til boligområdene på Holsvegen, og har en del trafikk med både skole og dagligvarebutikker i nærområdet.

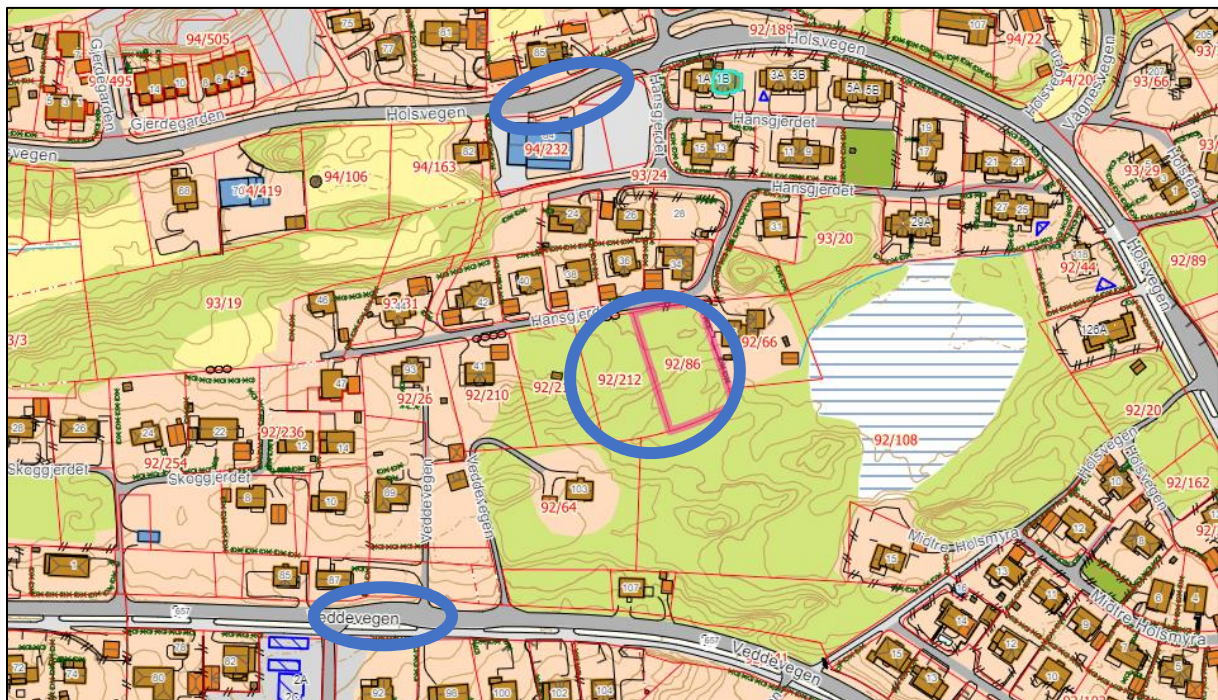
- Ulykkesituasjon – det er ikke kjent at det finnes kjente ulykkes punkter nær planområdet. For tilførselsveiene er det registrert noen få enkeltstående trafikkulykker. På fylkesvegen, både i avkjøring til Holsvegen og ellers på strekningen sør for planområdet, er det registrert et antall ulykker.



Figur 10 Oversiktskart for trafikkulykker i Statens vegvesens vegkart.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Det er etablert fortau langs Holsvegen, på sørsiden av vegen og fartsgrense er 50 km/t. Vegen Hansgjerdet har 3 meter bredde på sitt smaleste, og der er ingen fortau eller gang- eller sykkelveg. Vegen har kurver, dette vurderes som positivt da det vil hindre høy hastighet.
- Kollektivtilbud – Nærmeste busslomme er plassert nord for planområdet ved Holsvegen. Gangavstand fra planområdet er ca 200 meter og tar ca 5 min å gå.

Sør for planområdet er der busslomme på sørsiden av Veddevegen. Gangavstand fra planområdet er ca 1 km og tar ca 15 min.



Figur 11 Oversiktskart for nærmeste busslommer. Planområdet i midten av utsnittet.

5.10 Barns interesser

Det er etablert leikeplass i nærheten av planområdet i dag, dette ligger nord-øst for planområdet ca 150 meter i gangavstand.



Figur 112 Bildet av etablert leikeplass (Hentet fra google streetview)

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Nærmeste barneskole er Langevåg skule, som er plassert i kun 900 meter gangavstand til planområdet. Dette er en skole med ca 500 elever på 1-7. trinn.

Nærmeste ungdomsskole er Sula ungdomsskole. Den er plassert i Skulevegen, ca 900 meter sørvest for planområdet. Denne har ca 370 elever fordelt på 15. klasser.



Figur 13 Grønne punkt markerer plassering for de nærmeste barnehagene. Blå sirkel markerer planområdet.

- Barnehagedekning – Det er mange tilgjengelige barnehager for familier som bor i denne delen av Langevåg, se kartutsnitt under for plasseringer (figur 13).

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt og forutsetningene for å legge til rette for universell tilgjengelighet er gode.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp



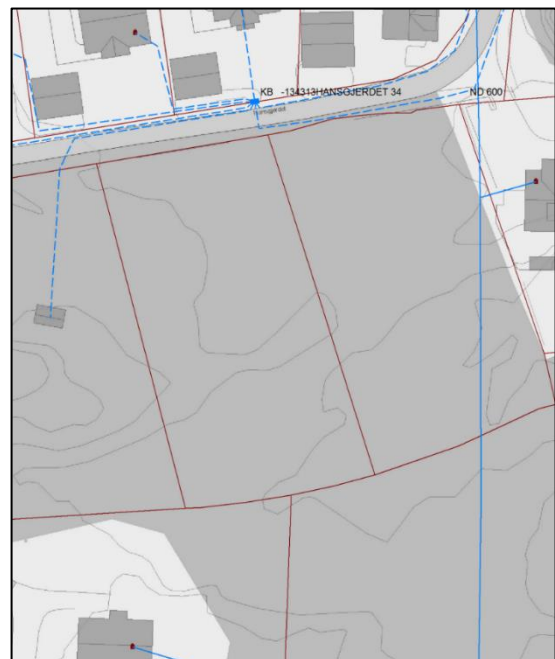
Figur 14 Utsnitt kommunalt VA-kart.

Nærmeste offentlige anlegg for vann og avløp er plassert sørvest for planområdet (se figur 14).

Anlegg som de eksisterende boliger benytter seg av er privat eid og ligger i vegen Hansgjerdet. Plassering er ikke vist i kommunalt VA-kart. Man ser for seg å koble seg til offentlig nett sørvest for planområdet.

- Trafo

Det er ikke varslet at det er behov for utviding av energikapasiteten i forbindelse med gjennomføring av planen. Mørenett hadde merknad til oppstartsvarsling der de viser til at der går en lavspent luftkabel som krysser den sør-østlige delen av eiendommen gbnr. 92/86. Lavspentnettet må derfor legges noe om ved utbygging av de nye eiendommene.



Figur 12 Kartutsnitt viser lavspentkabler i bakke (blå stipling) og i luftlinje (blå heltrukken linje).

• Stabilitetsforhold – planområdet er kartlagt av NVE gjennom regional kartlegging av kvikkeleire i 2019. Planområdet er antatt å ikke ha mulighet for sammenhengende forekomster marin leire. Arealer med blå markering i kartutsnitt under er antatt å ha mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Arealer med brun markering i kartutsnitt er aktsomhet for områdeskred.



5.15 Støyforhold

Øvre Holen

Holen

Midtre Holen

Søre Holmen

Veddevegen

14

5.16 Luftforurensing

Ingen registreringer.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare – Jf. søk i offentlige databaser er det ikke registrert skredfare fra bratt terreng innenfor planområdet.
- Flomfare – ingen registrerte elver eller bekker i nærheten.
- Vind -Ingen spesielle utfordringer i forhold til vind.
- Støy – Det er ikke registrert støysoner som kan påvirke bebyggelsen i planområdet.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen kjente forhold.
- Høyspent – Ingen høyspentlinjer i luft i nærheten.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Avstand til legevakt ved Ålesund sykehus, ca 17,5 km. Ålesund brannstasjon har avdeling i Langevåg som nærmeste brannberedskap.

5.18 Næring

Det er ikke etablert næring innenfor planområdet.

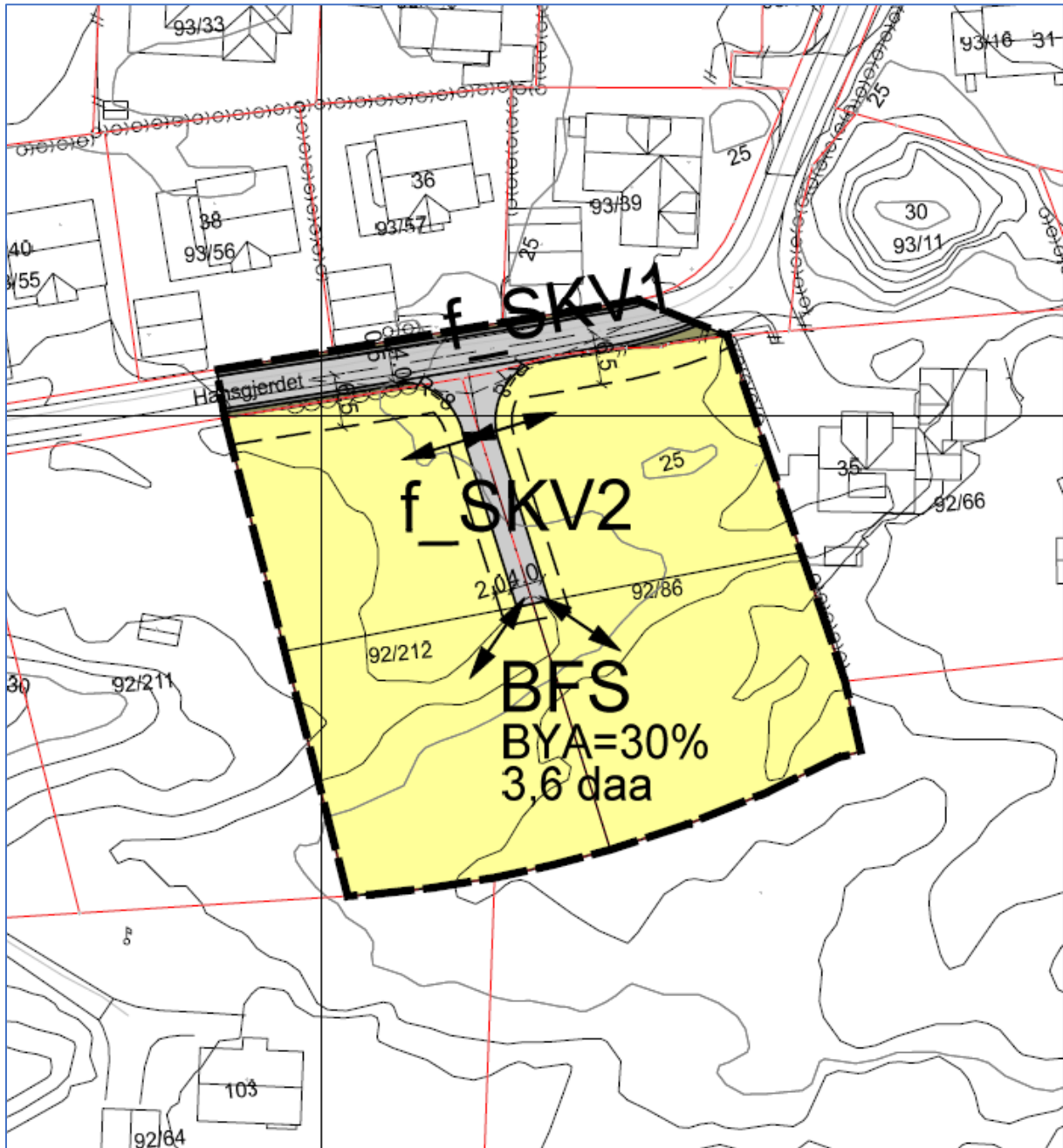
5.19 Analyser/ utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det gjort arkeologiske undersøkelser, disse var uten funn. Rapporten er vedlagt planforslaget.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget tilrettelegger for frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg omfatter planforslaget felles vegformål.



Figur 18 Plankartet slik det er foreslått i planforslaget.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Plankartet viser at nye byggeområder i reguleringsplanen er frittliggende. Småhusbebyggelse:

Formålet BFS legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger. Innenfor formålet ser man for seg å etablere fire eneboliger på de fire tomtene som er foreslått.

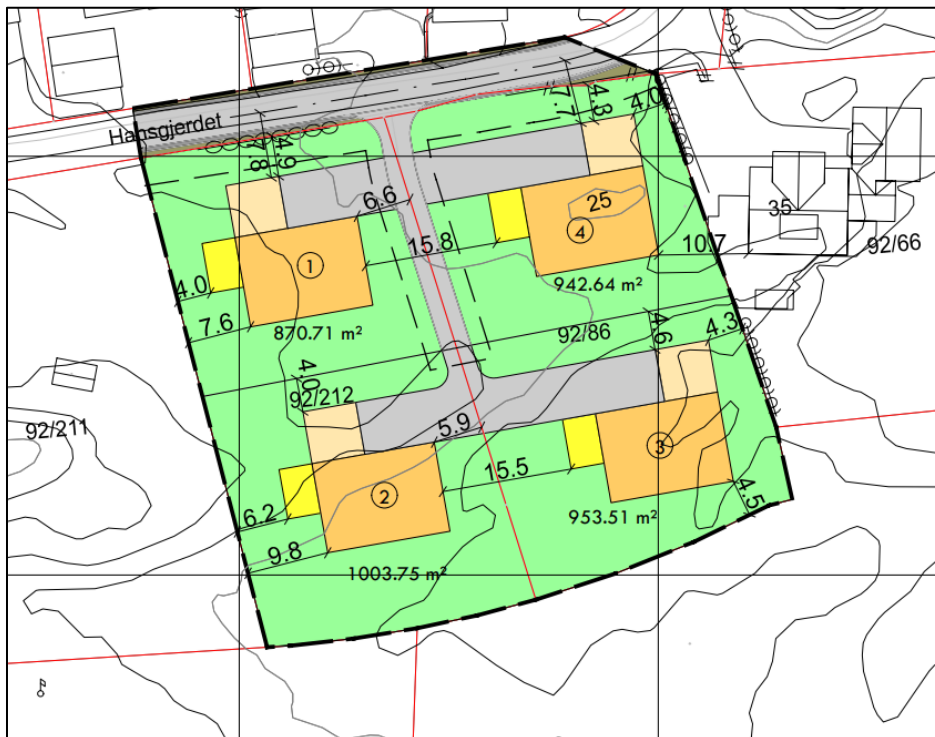
I tillegg til boligområdet, tilrettelegges det for følgende areal:

- *f_SKV1* er eksisterende veg innenfor planområde
- *f_SKV2* er felles adkomstveg for de nye tomtene.
- Regulert sideareal til veg: *Annan veggrunn – tekniske anlegg*
- Regulert sideareal, grøntareal. *Annan veggrunn – grøntareal*.
- *H1410* – omsynssone frisikt.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

TEGNFORKLARING	
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
BFS	Bustader – frittliggende småhus
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
f_SKV	Kjøreveg - felles kjøreveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
Omsynssoner (PBL § 12-6)	
H140	Frisikt
Linjesymbol	
— — — — —	Plangrense
— — — — —	Formålsgrense
— — — — —	Regulert tomtgrense
— — — — —	Byggegrense
— — — — —	Måle og avstandslinje
— — — — —	Regulert senterlinje
— — — — —	Frisiktlinje
Punktsymbol	
◀ ▶	Avkjørsel-både inn og utkjøring

Figur 19 Utsnitt tegnforklaring

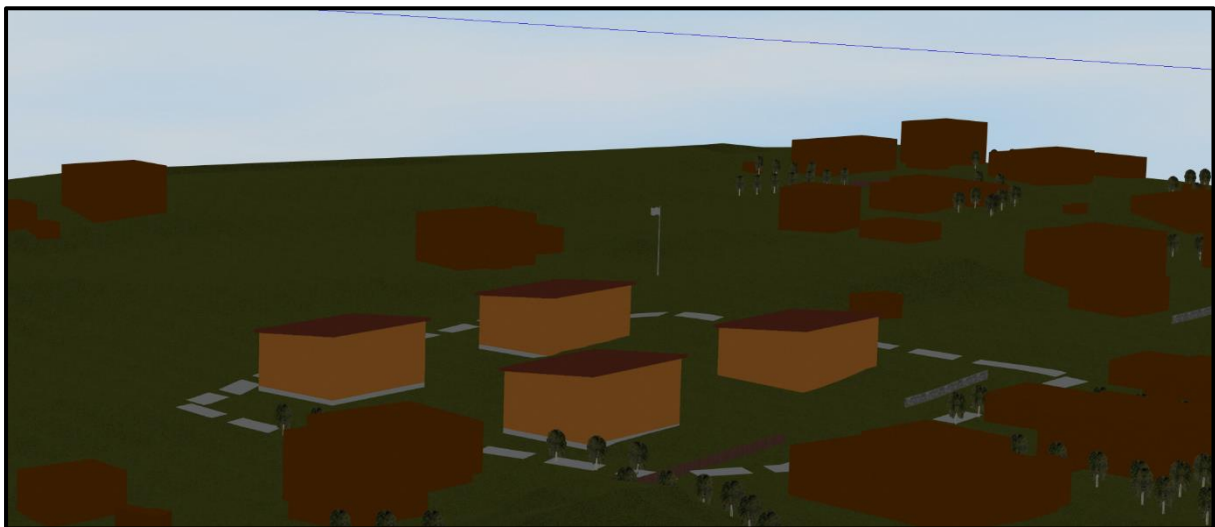


Figur 20 Illustrasjonsplanen viser hvordan man ser for seg utbygging av området. Det er tilrettelagt for frittliggende eneboliger. Illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende.

Nye byggeområder i denne planen er BFS, innenfor dette området tilrettelegges det for frittliggende eneboliger. Det legges til rette for fire nye boliger som skal knytte seg til vegen f_SKV1 via f_SKV2.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 meter for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 meter. Maksimal gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak settes til 8,0 meter. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 meter. Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3 meter og mønehøyde ikke over 4,5 meter



Figur 21 3D visualisering viser hvordan man tenker nybygg plassert på området, sett fra sørvest. Estimerte byggehøyde.

6.3.2 Grad av utnytting

Innenfor BFS legges det til rette for en utnytting på 30% BYA. Dette er i tråd med retningslinjene i gjeldene kommuneplan for frittliggende småhusbebyggelse.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Man ser for seg etablering av maksimalt fire boenheter i byggeområdet innenfor område BFS. Ved etablering av fire nye boenheter er det ikke krav til egen lekeplass.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet er ligger landlig og idyllisk til i en endeveg. De nye tomtene innenfor BFS ligger naturskjønt til mot sør og har gode solforhold. Man vil oppnå god kvalitet på uteområdene tilknyttet til tomtene da de har størrelser fra 870 – 1004 m². Dette åpner for store uteoppholdsareal og gir gode bokvaliteter. Illustrasjonsplanen viser for tomt nr. 1 en utnyttelsesgrad på 26% (224 m² bebygget areal). Tomt nr 1 er den minste tomt.

6.5 Parkering

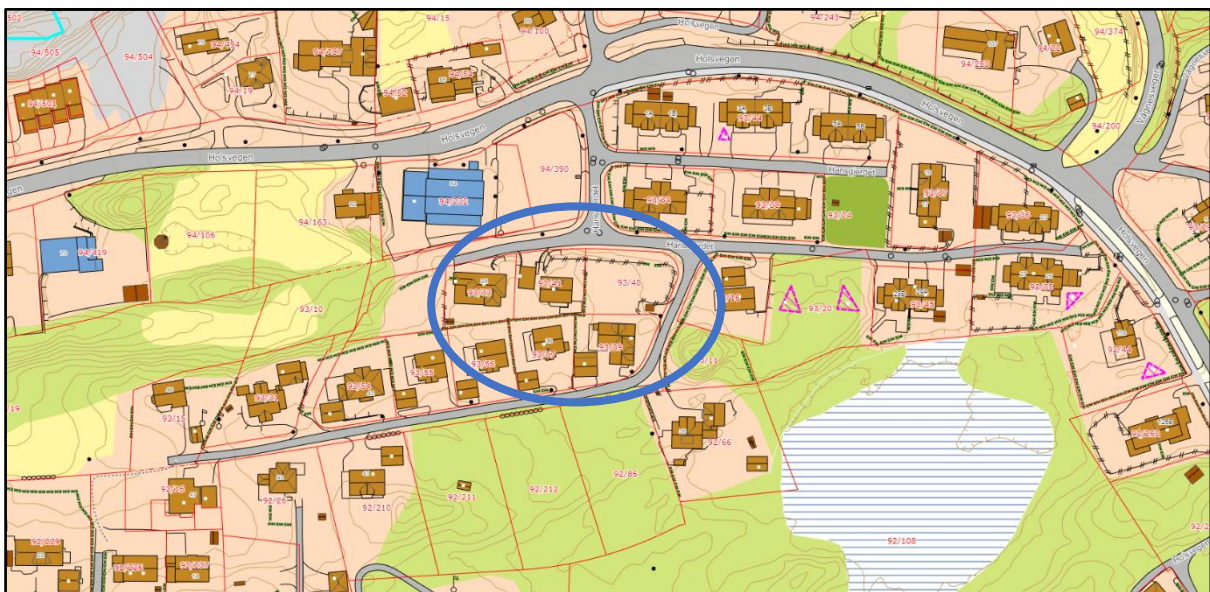
Vi foreslår to parkeringsplasser per boenhet, som er i tråd med krav i kommunedelplanen. Dette er sikret i forslag til bestemmelser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Felles adkomstveg f_SKV 2 skal knyttes til eksisterende veg Hansgjerdet, f_SKV 1. Hansgjerdet er tilknyttet Holsvegen ca 100 meter lenger nord. Fartsgrense på Holsvegen forbi planområdet er 50 km/t.

6.7 Trafikkløsning

Ved trafikk fra inntil 16 boenheter (inkludert fire nye boenheter) vil forventet trafikkmengde utgjøre inntil 80 ÅDT, hvilket er beregnet ut fra faktor 5 ÅDT pr boenhet. Dagens veg Hansgjerdet er det ikke opparbeidet andre snumuligheter enn i innkjørselen til private eiendommer. Der er heller ikke regulert snuhammer, med derimot en gjennomkjøring som ikke er opparbeidet. Planforslaget endrer

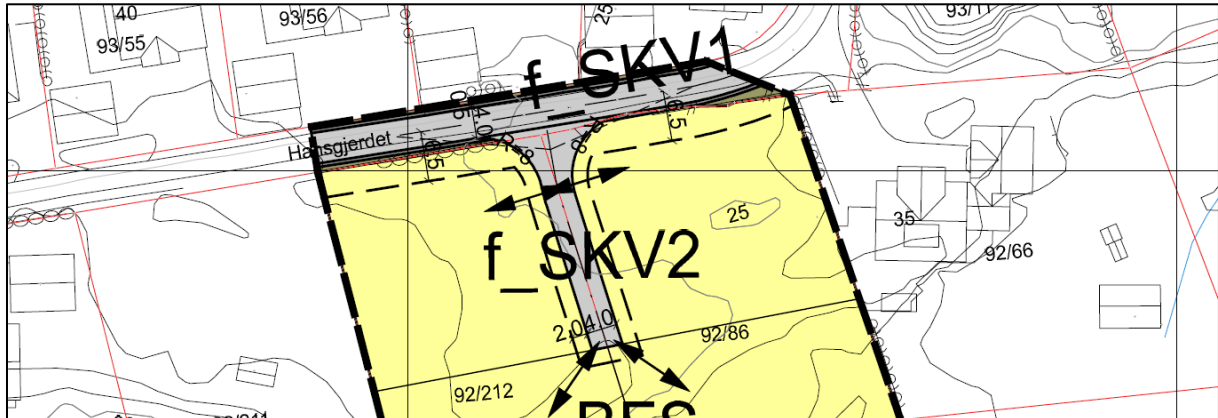


Figur 23 Kartutsnittet viser planområdet plassering i forhold til Holsvegen

ikke på denne

6.7.1 Utforming av internveg

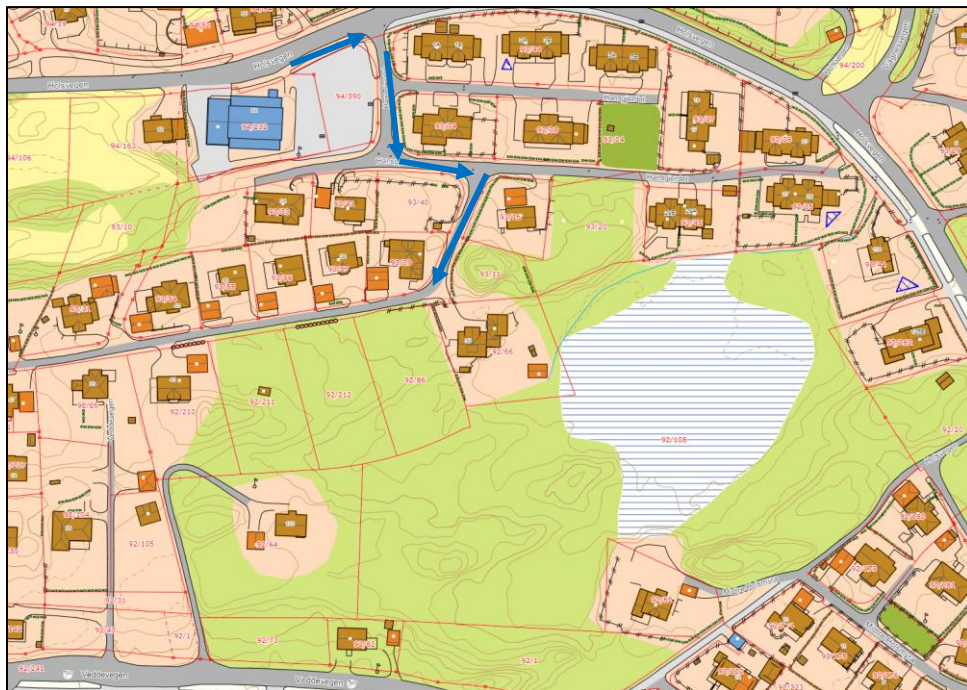
- Bredde og stigningsforhold: Jf. Håndbok N100 (Statens vegvesen) bør boligveger av denne art utformes slik at lavt fartsnivå sikres, og med en bredde mellom 3,5 og 4,5 meter. Planforslaget foreslår en kjørebanebredde på 4,0 meter på f_SKV2. Regulert bredde for f_SKV1 er 6 meter. Planlagt stigningsforhold er i samsvar med kommunens vegnorm, maks 1:8 eller 12,5 %. Frisikt er regulert i samsvar med krav i N100, dvs 4x20 m.



Figur 24 Kartutsnittet viser regulert internveg.

6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet har ikke etablerte gangvegssystem og stier. Vi vurderer dette til å være tilstrekkelig med bakgrunn i totalt antall boenheter for området. Man ser for seg at det er naturlig at beboere som bor sør for Holsvegen ved avstigning av buss, vil krysse vegen ved overgangsfeltet sør for busslomma for deretter å følge eksisterende fortau på sørsiden av Holsvegen.



Figur 25 Oversiktsbilde viser tilkomst fra busstopp.

6.7.3 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Tilkomstveg, f_SKV2, innenfor området vil være felles for de som skal bruke vegen. Det foreligger veirett fra Hansgjerdet for planområdet (gbnr. 9286 og 212). Deler av veglaget motsetter seg riktignok dette. Men dette er et mindretall og vi legger til grunn at vegrett til planområdet er sikret. Avtalen er vedlagt planforslaget.

6.8 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal.

Boliger innenfor planområdet får sine private uteoppholdsarealer i tilknytning til hver enkelt bolig.

- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal.

Man vurderer at uteoppholdsareal til hver enkelt bolig vil kunne etableres med solrike arealer og flott utsikt gitt planområdets beliggenhet og siden dette er sør- og vestvendt.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Landbruksinteresser blir ikke påvirket.

6.10 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ikke endring av kollektivtilbud. Nærmeste buss-stopp er ca 5 minutt gange fra planområdet.

6.11 Kulturminner

- Fylkeskommunen har i forbindelse med innspill til oppstart varslet at de vil foreta en arkeologisk registrering. Kulturavdelinga har foretatt arkeologisk registrering i planområdet og det ble ikke gjort noen funn av automatisk freda kulturminne. Viser til bekreftelse per e-post fra fylket, vedlagt som vedlegg.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Eksisterende boliger i området nord for planområdet er tilknyttet privat vann- og avløpsledninger som ligger i Hansgjerdet. Dette vil det ikke være praktisk eller ønskelig å koble seg til jamfør dialog med eier av ledninger. Nye boliger innenfor planområdet kan kobles på offentlig anlegg like sør-vest for planområdet. Det foreligger rettigheter til å krysse aktuelle eiendommer for å grave nødvendige grøfter for vann- og avløpsledninger.



Figur 26 VA-ledninger viser eksisterende ledninger og kummer. Illustrert ny tilkobling til offentlig anlegg i sørvest med svart strek. Tiltakshaver innehar rettigheter for å ta seg over grunn på gbnr. 92/64.

6.13 Plan for avfallshenting

I dag blir renovasjonsdunker plukket opp langs Hansgjerdet jamfør dialog med ÅRIM. Dette blir også løsningen for dette planforslaget.

6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er ikke nødvendig eller regulert noen tiltak for ROS i forbindelse med planforslaget.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Planføresegnene har rekkefølgekrav i forhold til lgangsettingsløyve: «kan ikkje gjevast før vilkår i plan og bygningslova 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt». Dette kravet sikrer at avløp skal vare i orden. Videre er det rekkefølgekrav til opparbeiding av veg, f_SKV2, samt parkeringsareal til hver enkelt tomt.

7 Konsekvensutredning

7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften

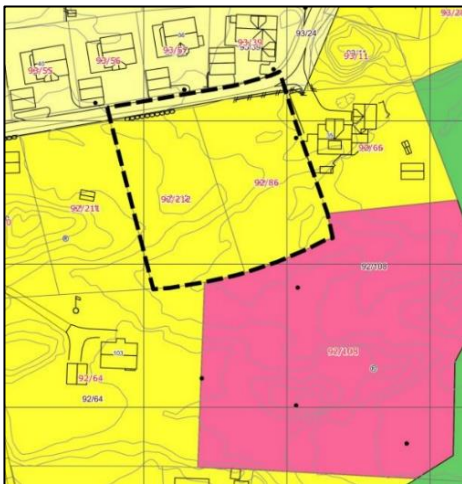
Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU) og er vurdert til å ikke være KU pliktig med bakgrunn i planforslagets størrelse og at det i hovedsak følger overordna plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

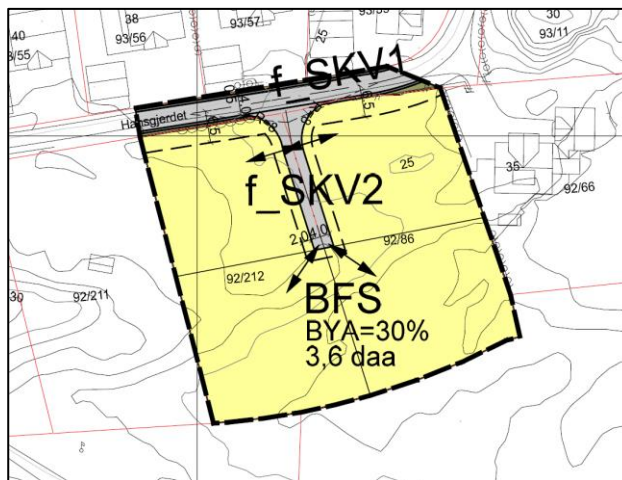
Planforslaget vurderes å være i samsvar med gjeldende kommuneplan, og gir virkning som forventet i forhold til denne. Planområdet tilrettelegges for utbygging med småhusbebyggelse med tilhørende grønne arealer og vegarealer.

Gjeldende kommuneplan:



Figur 27 Planområdet sett mot gjeldende kommundelplan

Planforslaget:



Figur 28 Planforslaget

8.2 Landskap

Planområdet er plassert langs eksisterende privat veg og i tilknytning til eksisterende bebyggelse i nord, nordvest, og øst. Utbygging vil endre landskapet innenfor planområdet, som pr i dag er ubebygget, men planlagt bebyggelse vil harmonere med eksisterende nærliggende bebyggelse, slik at utbyggingen i praksis vil oppleves som en videreføring av eksisterende bebyggelse i nærområdet.

8.3 Stedets karakter

Eiendommen er ubebygget, og det er etablert bebyggelse tett inntil eiendommen. Ved gjennomføring av planen vil området i stor grad utvikles i tråd med tiltenkt utvikling siden området allerede er regulert til boligformål i kommundelplanen. Man vurderer at området allerede er utbygget av småhusbebyggelse, og at virkningen ved gjennomføring av planforslaget derfor ikke vil påvirke stedets karakter.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke avdekket at planområdet og planlagt utbygging vil komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Det vurderes derfor at en gjennomføring av planen ikke vil få virkning for disse forholdene. Arkeologisk registrering er utført og det ble ikke registrert noen funn.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I saker der det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning,

mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs. om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Det er ikke gjort registreringer eller funn som tilsier at naturmangfoldet vil påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter som ikke er forventet av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert tett inntil eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensing av skade på naturmangfoldet.

«§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Siden kommunedelplanen legger til rette for ny bebyggelse i planområdet, er vår vurdering at planlagt utnytting er i tråd med overordnet plan. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Siden området ikke har vært benyttet til rekreasjon tidligere, vurderes det at utbyggingen ikke vil gi virkning i forhold til rekreasjonsbruk.

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold – Ny atkomstveg (f_SKV2) er planlagt med 4,0 meter kjørebanebredde. Virkningen vurderes som forventet for et boligområde som dette.

- Trafikkøkning/reduksjon – Dersom planområdet blir etablert som planlagt, vil det bli fire nye boenheter i området. Dersom man vurderer at hver boenhet vil bidra med en trafikkøkning på mellom 2 og 5 kjøreturer pr dag, vil dette bety at trafikk til og fra området vil øke med mellom 8 og 20 kjøreturer pr dag. Samleveggen Hansgjerdet har en vegbredde på 4 meter og vurderes å tåle godt den estimerte trafikkøkningen.

- Kollektivtilbud – Planforslaget vil ikke føre til endringer i kollektivtilbudet.

8.10 Barns interesser

Planforslaget legger ikke til rette for noen ny lekeplass siden det for fire boenheter ikke stilles krav til dette i kommunedelplan. Det er allerede en eksisterende lekeplass i nærheten av planforslaget. Denne ligger 150 meter fra planområdet og vurderes til at den er tilgjengelig for barn i ulike aldre. Tomtestørrelsene legger til rette for gode lekemuligheter på egen grunn.

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Man er ikke kjent med at skolekapasitet gir større utfordringer i kommunen.
- Barnehagekapasitet – Man er ikke kjent med at barnehagekapasitet gir større utfordringer i kommunen.

8.12 Universell tilgjengelighet

Forholdene ligger til rette for etablering av universell adkomst boligene. Videre ser man for seg at det vil være uproblematisk å etablere boliger med parkeringsplasser i samsvar med teknisk forskrift, dvs hellingsgrad på 1:15 mellom parkering og hovedinngang. Samme forhold gjelder ved etablering av tilgjengelige boenheter innenfor planområdet.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Ingen spesielle forhold for planområdet hva angår energibehov. Antall boenheter er begrenset til fire, og det er ikke varslet at det blir behov for å øke kapasiteten for elforsyningen i forbindelse med detaljreguleringen.

8.14 ROS

Det er ikke avdekket forhold som krever tiltak i forbindelse med risiko og sårbarhet.

8.15 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Man ser for seg tilkobling til kommunalt nett som ligger sørvest for planforslaget.
- Trafo – Man er ikke kjent med at strømforsyning må forsterkes i forbindelse med utbygging av planområdet. Vi vurderer med bakgrunn i innspill og antall boenheter det legges til rette for at planforslaget ikke gir uønsket virkning.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En gjennomføring av planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente forhold.

8.18 Interessemotsetninger

Det er ikke registrert interessemotsetninger i forbindelse med utarbeiding av planforslaget og heller ikke av innkomne merknader til oppstartsvarsling. Utfordringer med veg og VA er blitt løst.

8.19 Avveining av virkninger

Etter en samlet avveining av virkningene er det vår vurdering at planforslaget ikke får en uønsket virkning med hensyn til temaene som er behandlet over.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader ved oppstartvarsel

Mørenett: Lavspent luftkabel krysser sør-østlig del av eiendommen 92/86, denne må legges noe om ved forsyning av de nye eiendommene.

Kommentar: Her bør det i samarbeid med Mørenett komme frem til en praktisk og kosteffektiv løsning som er tilfredsstillende for omleggingen av lavspent ledningen. Behøver ikke håndteres i selve planfasen, men i gjennomføringsfasen.

Statens Vegvesen: Planlegging må skje i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i arealdelen av kommuneplanen: Viktig at utbedringstiltak på eksisterende vegnett, herunder tilrettelegging for mjuke trafikanter, vurderes som en del av planarbeidet. Eventuelle tiltak som finnes nødvendig må sikres som rekkefølgekrav, jf. Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Kommentar: det er vurdert at planforslagets omfang ikke utløser krav til utbedring av eksisterende vegnett for bil og myke trafikanter. Trafikkøkningen er marginal og vegnettet er dimensjonert tilstrekkelig, med lav fart og svingete kurvatur noe som er til fordel for myke trafikanter.

Fylkeskommune, Møre og Romsdal:

Arkeologi: Vurderer planområdet til reguleringsplanen til å ha potensiale for automatisk fred kulturminner fra bronsealder-jernalder, som ligger skjult under markoverflata. I nærområde er det tidligere registrert flere dyrkingslag og bosetningsspor fra jernalder og steinalder. Stiller derfor krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i kulturminneloven (KML). Den arkeologiske registreringen må gjennomføres før den endelige planen eventuelt kan godkjennes. tiltakshaver må dekke utgiftene ved en slik undersøkelse, jamfør KML §§ 9 og 10. Fylket anbefaler at registrering blir gjennomført så tidlig som mulig i planprosessen. Eventuelle funn kan få innvirkning på hvordan planen blir utformet.

Samferdsel: Planområdet knyttet til fylkesveg 657 via kommunale veger, hvor det nærmeste krysset fra fv. 657 er via Holsvegen i øst. Reguleringsplanen må ta stilling til og vurdere om krysset mellom kommunal veg og fv. 657 er dimensjonert, driftet og vedlikeholdt slik at det vil tåle den økte trafikken reguleringsplanen vil medføre. Kryss må være utformet i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen sin håndbok N100, blant annet kravet til stoppsikt i kryss. Eventuelle behov for utbedring må stilles som rekkefølgekrav. Planforslaget må videre ta stilling til og vurdere trygg skoleveg fra planområdet til nærmeste skole. Eventuelle behov for utbedringer/avbøtende tiltak bør bli stilt som rekkefølgekrav for utbygging.

Barn og unge: Planarbeidet må synliggjøre tilgangen på leikeplasser i området. Vi viser blant annet til bestemmelsene i kommuneplanen sin arealdel, pkt. 2.2.3, der det heter at «ved alle plan- og byggesaker skal det gjøres greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenteres om behov for eksisterende og ny utbygging er dekt». Ved planlegging av et boligområde er ei av de store utfordringene å velge trafikk-løsninger som kan gi tilfredsstillende trafikktrygghet.

Universell utforming: Prinsippet for universell utforming bør bli lagt til grunn for planarbeidet og prosjekt, på et tidligst mulig stadium i prosessene, slik at prinsippet kan bli en naturlig og grunnleggende del av plangrep og byggkonsept.

Kommentar:

Arkeologisk registrering er utført uten noen funn. Med hensyn til samferdsel og barn og unge vurderer vi at den økningen i antall boenheter som planforslaget legger til rette for ikke vil medføre uønskede konsekvenser med for trafikksikkerhet. Krysset mot fylkesveg er tilfredsstillende opparbeidet for sikt, med tilhørende kryssing og fortau. Eksisterende traseer for myke trafikanter mot vest kan benyttes for skolebarn.

Mattilsynet: Vi har vurdert saken i ut ifra drikkevannshensyn, fiskeoppdrett, fiskehelse, dyrehelse, dyrevelferd, plantehelse og næringsmidler. Vi kjenner ikke til forhold som vil ha innvirkning på våre forvaltningsområder i dette området, og har derfor ingen merknader til saken.

Kommentar: Ingen hensyn som må hensyntas.

NVE: Generelt innspill, ingen konkrete vurderinger.

Kommentar: Utsjekk ved hjelp av NVE's verktøy gir ingen utslag her.

Bedriftsrådgiveren AS, Helge Rogne 93/24: Er eier av veiareal, vann og kloakk som de tok over fra Ørskog bruk AS. Informeres om at rettighet til vei for tomter som reguleres er mot syd og videre at tomtene har ingen rettighet til adkomst til vei mot nord. Kloakknett ble forsøkt overført til kommunen for en del år siden uten man lykkes i den prosessen. Det er neppe tilrådelig å åpne for tilknytning til mer avløp før kommunen har tatt over anlegget. Får eierne av eiendommer som det nå er startet reguleringsarbeid for, en avtale om overtakelse av vann og avløp, vil Bedriftsrådgiveren as stille seg positiv til slik overdragelse. Det blir da kommunen som beslutter om tilknytning skal gis.

kommentar: Vegrett til tomtene foreligger, og avtale er lagt ved planforslaget. Man planlegger å koble seg til kommunal kum sørvest for planområdet.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse i et område som er avsatt til boligbygging i kommuneplanen. Innenfor planområdet legges det til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Man vurderer at gjennomføring av planforslaget vil gi en attraktiv tilføyning av det eksisterende boligfeltet langs hansgjerdet.

Ålesund, 26.06.24
proESS AS

Kim A. Sommervold
Bjørn B. Leinebø