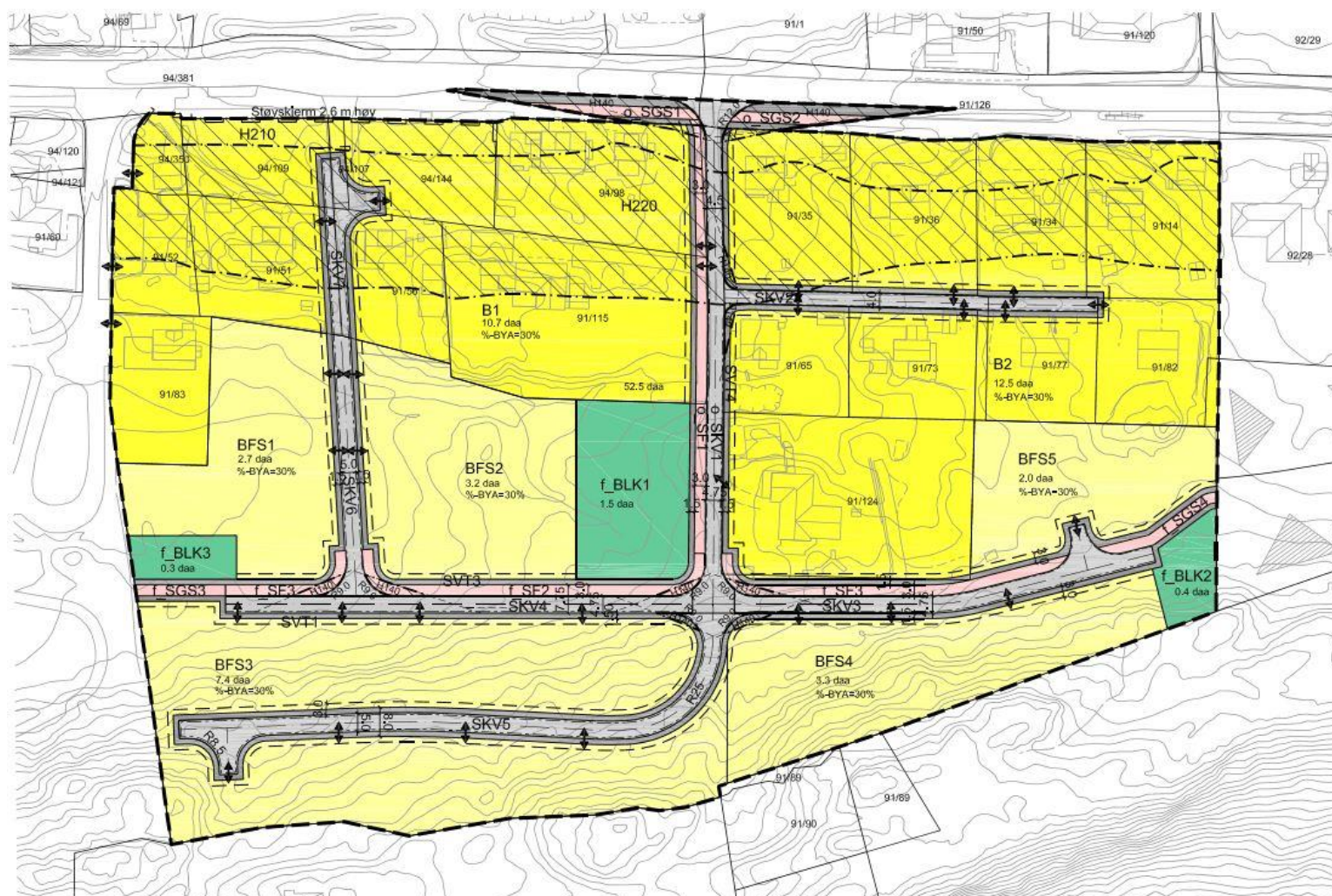


«Lynggjerdet», Sula Kommune

Dato: 29.06.18

Versjon 1



Planarbeid: Prodeco AS v/ Tine Marie Frostad

Tiltakshaver: Arvinger gnr. 91 bnr.1 v/Ann Christin Refsnes

Innholdsfortegnelse

2. Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planarbeidet.....	5
2.2. Forslagsstiller(e), plankonsulent, eierforhold	5
2.3. Tidligere vedtak	5
2.4. Utbyggingsavtaler.....	5
2.5. Krav om konsekvensutredning	5
3. Planprosessen	5
3.1. Oppstartsmøte og fremdrift.....	5
3.2. Melding om oppstart av reguleringsarbeidet	5
4. Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1.Overordnede planer og føringer	7
4.2. Gjeldene reguleringsplaner	8
4.3. Tilgrensede reguleringsplaner.....	8
4.4. Rammer og premisser for planarbeidet	8
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1. Beliggenhet.....	9
5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
5.3. Stedets karakter	10
5.4. Landskap.....	11
5.5. Kulturminner og kulturmiljø.....	12
5.6. Naturverdier	13
5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	15
5.8. Landbruk.....	15
5.9. Trafikkforhold	15
5.10 Barns interesser.....	17
5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12. Universell tilgjengelighet.....	17
5.13. Teknisk infrastruktur	17
5.14. Grunnforhold.....	17
5.15. Støyforhold.....	18
5.16. Luftforurensing.....	20

5.17. Risiko og sårbarhet (ROS), eksisterende forhold.....	20
6. Beskrivelse av planområdet	25
6.1. Planområdet.....	25
6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	26
6.3. Bebyggelsens plassering og utforming.....	26
6.4. Bomiljø	27
6.5. Parkering	27
6.6. Tilknytning infrastruktur.....	27
6.7. Trafikkløsning	27
6.8. Universell utforming.....	27
6.9. Uteoppholdsareal.....	27
6.10. Kulturminner	27
6.11. Avbøtende tiltak/løsninger for ROS, ved utbygging.....	27
6.12. Rekkefølgebestemmelser	29
7. Konsekvensutredning.....	29
8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget	30
8.1. Overordnede planer	30
8.2. Landskap.....	30
8.3. Stedets karakter	30
8.4. Bomiljø og estetikk.....	30
8.5. Kulturminner og miljø	30
8.6. Forhold til krav i kap. II i naturmangfoldloven	30
8.7. Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk	30
8.8. Uteområder.....	30
8.9. Trafikkforhold.....	31
8.10. Barn og unges interesser.....	31
8.11 Universell tilgjengelighet.....	31
8.12 Risiko og sårbarhet (ROS)	31
8.13. Jordressurser og landbruk.....	31
8.14 Teknisk infrastruktur	31
8.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	31
8.17 Avveining av virkninger	31
9. Innkomne innspill og kommentarer	32
9.1. Merknader og kommentarer etter oppstartvarsel	32

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for «Lynggjerdet», Langevåg, Sula kommune	42
§ 1 Generelt.....	42
§ 2 Reguleringsformål	42
§ 3 Fellesbestemmelser.....	42
§ 4 Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1).....	44
§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr. 2)	46

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planarbeidet

Gjeldene reguleringsplan for området er kommuneplanen til Sula kommune som var vedtatt i april 2015. Planområdet ligger innenfor et område kaldt «B7» og er avsatt til «Boliger – fremtidig». Formålet med planarbeidet er å detaljregulere utbyggingsområdene og fastsette mer nøyaktige bruksformål til arealene innenfor planområdet. Dette innebærer oppdeling av boligområder, veier og lekeplasser.

2.2. Forslagsstiller(e), plankonsulent, eierforhold

Detaljreguleringsplanen fremmes av arvinger av gnr. 1, bnr. 91, representert ved Ann Christin Refsnes. Plankonsulent er Prodeco AS i Ålesund, ved arealplanlegger Tine Marie Frostad.

2.3. Tidligere vedtak

Det ikke tidligere gjort vedtak i denne saken.

2.4. Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler i området, men det forutsettes at slik avtale inngås med Sula kommune for tekniske anlegg som skal bygges ut av private og overtas av kommunen.

2.5. Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert opp mot tiltak som krever konsekvensutredning, både med og uten planprogram, i forskrift om konsekvensutredninger for §6a) gitt i vedlegg I og §8b) for vedlegg II, samt §10, og omfattes ikke av disse. Den nye planen er i samsvar med overordnet plan, og den vil heller ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dermed er det, i samråd med Sula kommune, konkludert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøte og fremdrift

Den 11. august 2017 ble det avholdt oppstartsmøte med Sula kommune. Forslagsstiller orienterte om sine planer for området og kommunen orienterte om planstatus, kommuneplanens arealdel, retningslinjer og den videre gangen i planforslaget. I oppstartsmøtet ble med det i samråd med kommunen konkludert med at planforslaget ikke var konsekvensutredningspliktig. Varsel om oppstart ble sent ut til offentlige høringsinstanser og berørte parter 4. september. Gjennom tilbakemeldinger fra Statens vegvesen ble det i samråd med kommunen bestemt at planområdet skulle utvides. Reviderte varsel, sammen med innkalling til informasjonsmøte for berørte grunneiere, ble sendt ut med rekommandert post 28. november. Informasjonsmøte ble avholdt på Sula rådhus 7. desember.

3.2. Melding om oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisannonse i Sunnmørsposten den 6. september 2017. Til offentlige etater ble oppstart varslet pr. e-post og til naboer og rettighetshavere i direkte brev mandag 4. september 2017. Frist for merknader og kommentarer ble satt til søndag 1. oktober 2017, 4 uker.

3.2.1. Offentlige parter

I planprosessen er det lagt opp til medvirkning fra følgende offentlige organer og andre berørte virksomheter:

- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal Fylkeskommune
- Statens Vegvesen Region midt
- Mørenett
- Sula kommune

3.2.2. Naboer og rettighetshavere

I planprosessen er det lagt opp til medvirkning fra følgende naboer og rettighetshavere ved at kart og tilhørende varslingsbrev er sent ut pr. post.

- Gnr/bnr. 91/1
- Gnr/bnr. 91/3
- Gnr/bnr. 91/14
- Gnr/bnr. 91/34
- Gnr/bnr. 91/35
- Gnr/bnr. 91/36
- Gnr/bnr. 91/51
- Gnr/bnr. 91/52
- Gnr/bnr. 91/56
- Gnr/bnr. 91/65
- Gnr/bnr. 91/73
- Gnr/bnr. 91/77
- Gnr/bnr. 91/82
- Gnr/bnr. 91/83
- Gnr/bnr. 91/89
- Gnr/bnr. 91/90
- Gnr/bnr. 91/100
- Gnr/bnr. 91/115
- Gnr/bnr. 91/126
- Gnr/bnr. 92/28
- Gnr/bnr. 92/230
- Gnr/bnr. 92/257
- Gnr/bnr. 94/98
- Gnr/bnr. 94/109
- Gnr/bnr. 94/144
- Gnr/bnr. 94/350
- Gnr/bnr. 94/381

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer og føringer

4.1.1. Rikspolitiske retningslinjer

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.2014»
- «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 29.06.2016 (T-2/08)»
- «Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)»
- «Flom og skredfare i arealplaner: NVEs retningslinjer ved planlegging 22.05.14»

4.1.2. Sentrale lovverk

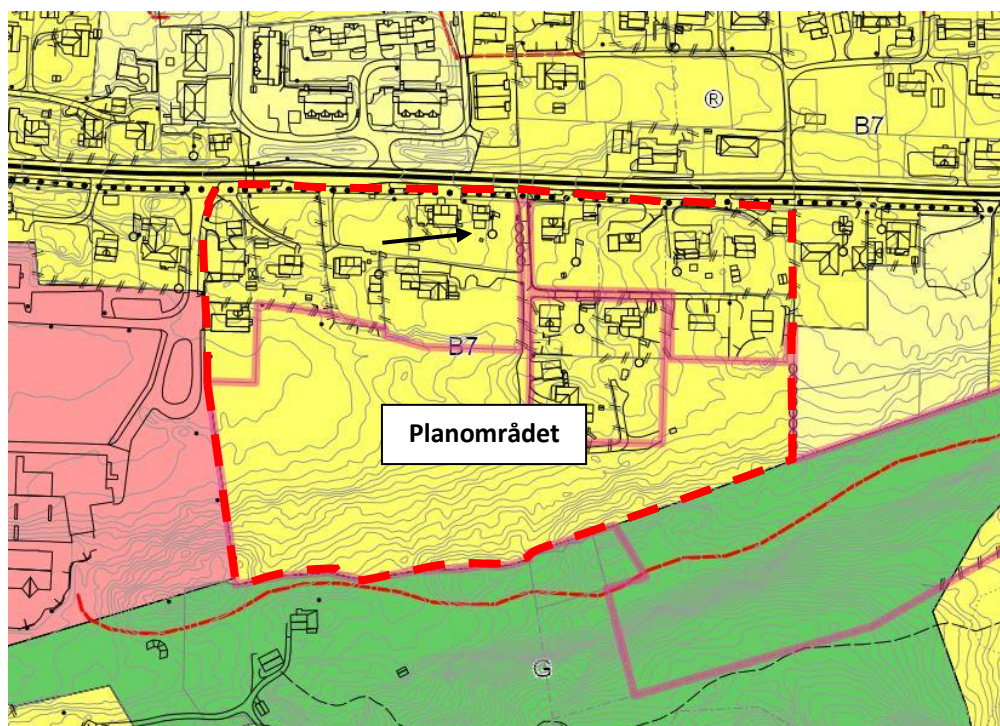
- Planarbeidet skal utarbeides i henhold til i Plan- og bygningsloven
- Teknisk forskrift (TEK17)
- Forslag til plantiltak skal vurderes i hht. Naturmangfoldlovens § 8-12
- Planarbeidet skal avklare eventuelle konflikter med kulturminner og kulturmiljø gjennom kulturminnelovens § 9.

4.1.3. Regionale føringer

- «Fylkesplan for Møre og Romsdal 2017-2020»
- «Regional planstrategi for Møre og Romsdal 2016-2020»

4.1.4. Lokale føringer

- «Kommuneplanens arealdel for Sula kommune, arealplan m/bestemmelser 2015-2025»
- «Kommuneplan for Sula kommune, samfunnsdel 2010-2020»
- Premisser satt i oppstartsmøte med Sula kommune



Figur 1: Kartutsnitt fra Kommuneplanen. Plangrenser vist med rød-stiplet linje.

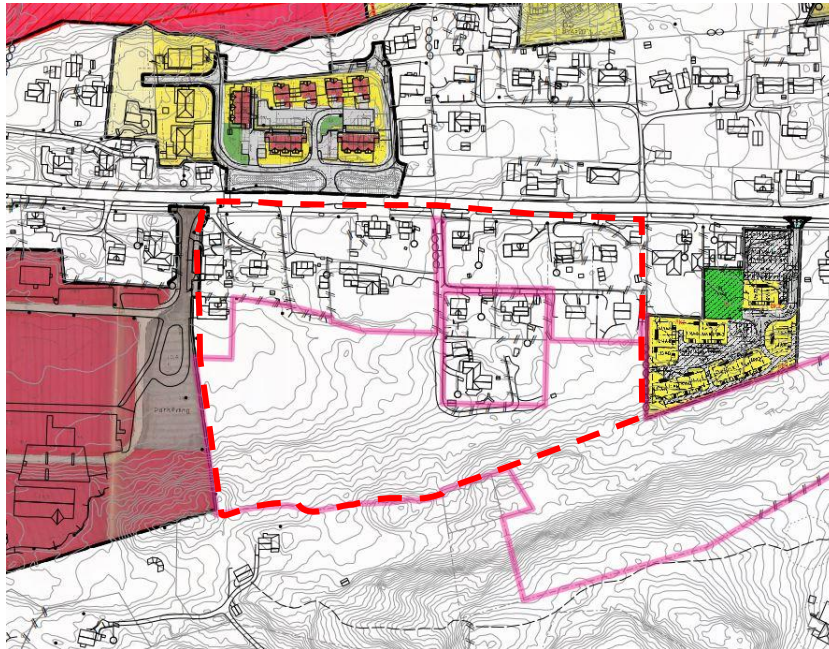
4.2. Gjeldene reguleringsplaner

Innenfor planområdet eksistere det ingen gjeldende reguleringsplaner.

4.3. Tilgrensede reguleringsplaner

«Reguleringsplan for et område nord for Vassetvatnet i Langevåg» vedtatt 16.10.1975

«Reguleringsplan for Øvre Holen – gnr 92 bnr 230 og 257» vedtatt 27.09.2007



Figur 2: Kartutsnitt tilgrensede planer. Mot vest «Område nord for Vassetvatnet», mot øst «Øvre Holen»

4.4. Rammer og premisser for planarbeidet

- Planarbeidet skal utarbeides i henhold til kap. 12 i plan- og bygningsloven.
- Premisser gitt i referat fra oppstartsmøte med Sula kommune.

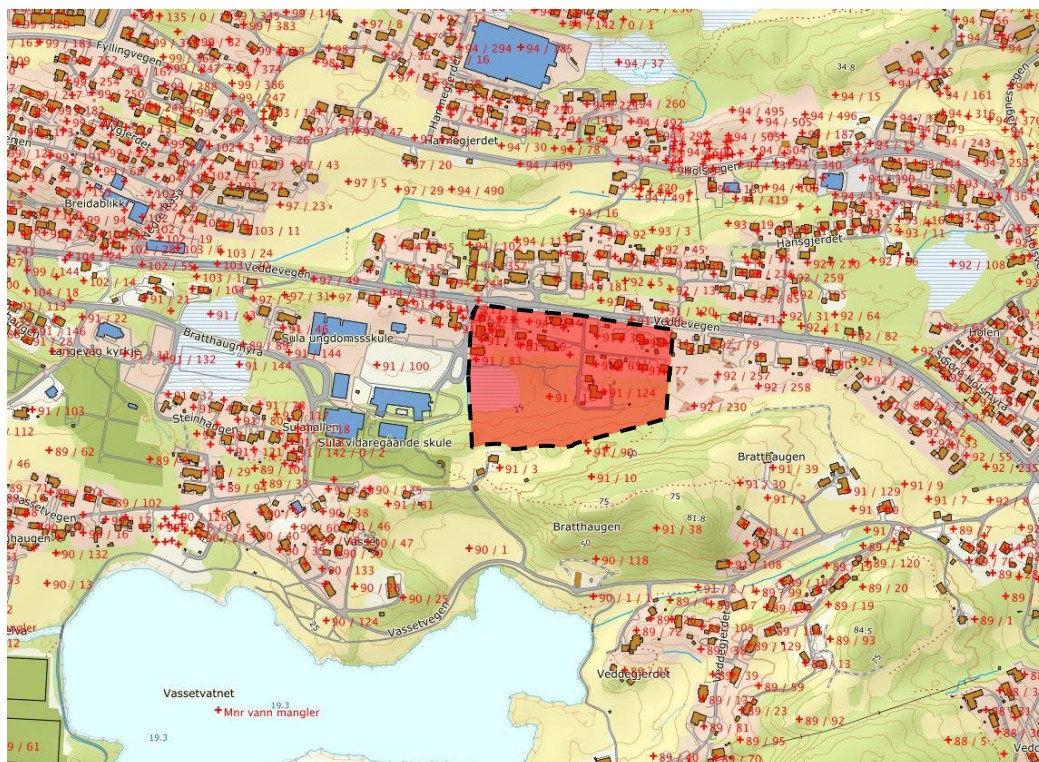
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet

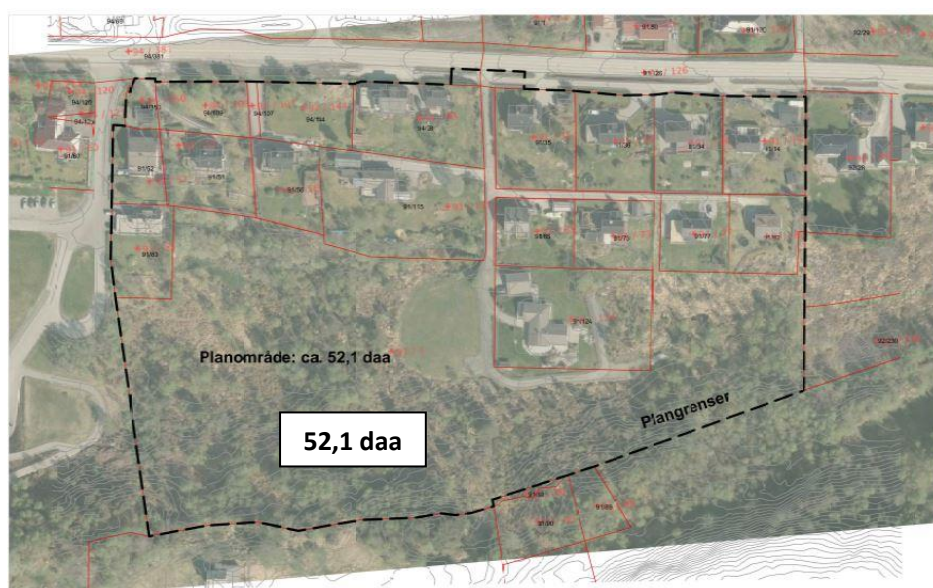
Planområdet dekker en parsell av gbnr. 91/1, som ligger ca. 1,5 km øst for Langevåg sentrum i Sula kommune. Plangrensene følger eiendomsgrensene for denne parsellen i sør, øst og vest. I nord avgrenses planen av fylkesveg 657, «Veddevegen». Mot vest grenser planområdet til Langevåg skole og Skulevegen, friareal i sør, i øst til et boligområde innenfor reguleringsplan for Øvre Holen (2007).



Figur 3: Planområdets beliggenhet, vist med rødt merke på kartutsnitt (norgeskart.no)



Figur 4: Kartutsnitt, planområdet innenfor rød markering (norgeskart.no)



Figur 5: Ortofoto som viser planområdet, samt eiendomsgrensene.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag utbygd med eneboliger nærmest fylkesvegen, mens i den sørlige delen står det uberørt med skog, og et mindre myrområde mot vest. Omkringliggende arealbruk er ganske lik, med boligbebyggelse langs fylkesvegen, og øvrig areal er skog/ubebygget. Mot sør og sørøst kan en også finne noe fulldyrka og overflatedyrka jord.

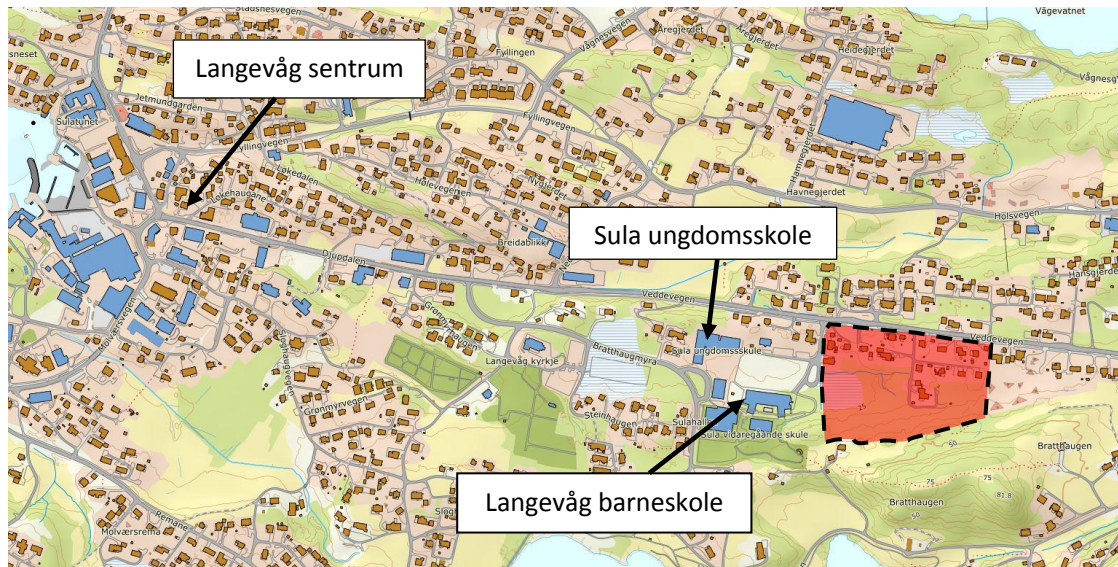


Figur 6: Kartutsnitt nåværende arealbruk – inndelt i arealtyper (kart.naturbase.no)

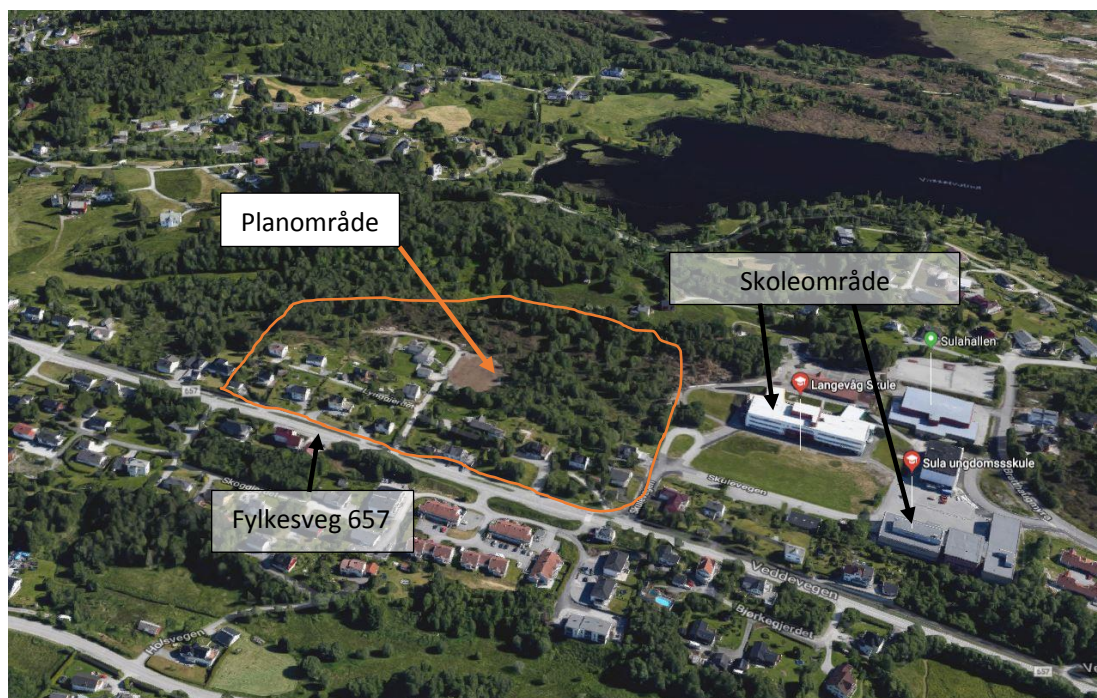
5.3. Stedets karakter

Selve planområdet er preget av eldre eneboliger som ligger langs fylkesvegen, de fleste av disse med direkteavkjørsel til vegen. Som nevnt tidligere ligger Langevåg skole inntil planområdet mot vest, og her finner en både barne- og ungdomsskole. Fra planområdet til Langevågen sentrum, er det rundt halvannen kilometer. I Langevåg finner en et lite sentrum flere dagligvarebutikker, bensinstasjon, detaljhandel, kaféer m.m. Øvrig ligger det mye boligbebyggelse rundt, og mot øst er et nytt byggefelt med konsentrert

småhusbebyggelse som per dags dato er under oppføring. Mot sør og sør-øst er bebyggelsen mer spredt, og det ligger en del skog og mark her, samt noe dyrket mark.



Figur 7. Kartutsnitt (norgeskart.no)



Figur 8: Skjermdump Google view

5.4. Landskap

Landskapet innenfor planområdet er relativt flatt nærmest fylkesvegen, men stiger sakte mot sør. Den sørligste tredjedelen av planområdet er svært bratt, og her er øker terrenget med 12 høydemeter over ca. 50 lengdemeter. Ellers er vegetasjon allerede beskrevet. For øvrig vises landskapet innenfor og rundt planområdet godt på figur 8 og 9.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

12

5.6. Naturverdier

Vurdering av eksisterende naturveier i forhold til Naturmangfoldloven kap. II:

§ 5. (forvaltningsmål for arter)

Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.

§ 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 samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Som grunnlag for data og illustrasjoner benyttes databasene fra Naturbase, Artskart, NVE.

5.6.1. Undersøkte naturtyper

Kart- og datainformasjon er undersøkt, og det er ikke registrert naturverdier i planområdet, eller i umiddelbar nærhet, for følgende datatyper:

- Arter av nasjonal forvaltingsinteresse
- Naturtyper, viktige naturområder
- Utvalgte naturtyper
- Verneområder
- Vannkraft (NVE)
- Verneplan for vassdrag (NVE)
- Korallrev (Havforskningsinstituttet)
- Kulturlandskap
- Friluftsområder
- Kartlagte friluftsområder; verdi
- Inngrepsfrie naturområder
- Miljøregistrering i skog og skogbruksplan (NIBIO)

5.6.2. Sjekkliste for naturverdier. Naturmangfoldloven §8

Sentrale tema	Beskrivelse	Tiltak i planen
Hvilke økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	Planområdet inneholder hverken arter av forvaltingsinteresse, eller utvalgte naturtyper, friluftsområde eller annet registret naturmangfold.	Det anses at det vil bli en 0-tilstand innenfor planområdet, og ingen tiltak er nødvendig.
Hvilke effekter vil planen ha på økosystemer, naturtyper og arter?	I utbyggingsområdene vil det ikke være tap av biologisk mangfold.	Ingen

Hvordan er tilstanden for de aktuelle økosystemer, og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på stedet?	Ingen økosystemer å beskrive tilstanden til.	
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfoldet i det aktuelle planområdet?	Nei, ingen rapporter eller utredninger om naturmangfold innenfor planområdet.	
Vil planen påvirke truede og nær truede arter på Norsk rødliste for arter?	I 2012 er observert to bjørkefinker som er på Norsk rødliste for nær truede arter ca. 200 meter sør for planområdet.	Planen vil ikke påvirke bjørkefinken, eller andre truede arter i nærliggende områder sine muligheter for reproduksjon.
Vil planen påvirke truede og nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper?	Nei	
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Nei	
Vil planen påvirke tilstanden i vannforekomster?	Nei	
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Nei	
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Nei	
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder?	Nei	
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for biologisk mangfold?	Nei	
Er det kunnskapsmangel? Hva mangler vi eventuelt kunnskap om?	Nei	

5.6.3. Konklusjon

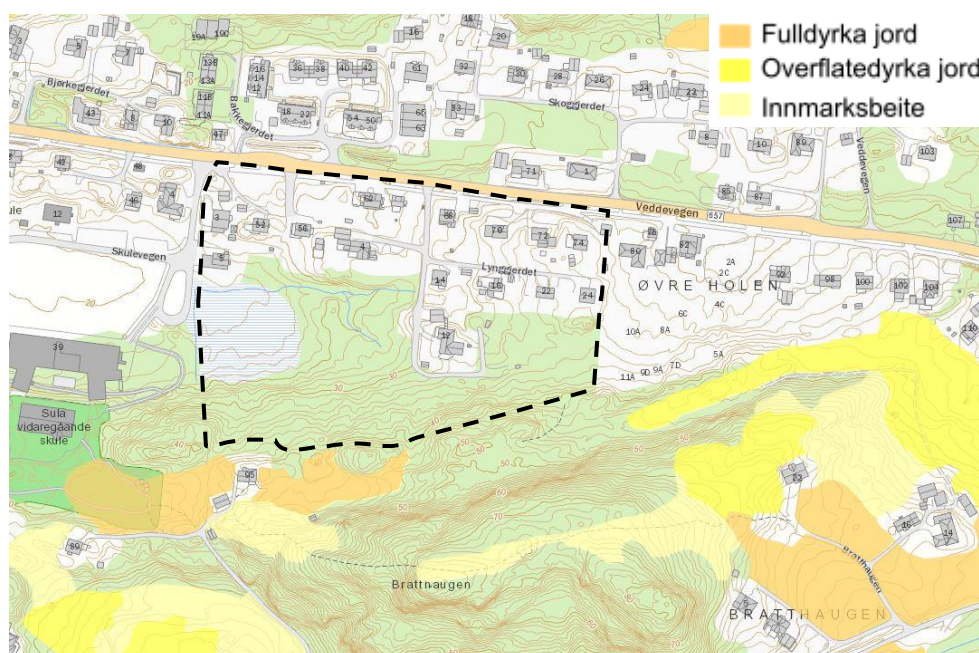
- Datakilder og matrise ovenfor viser hvilke sentrale tema som er behandlet. Disse angir at det ikke er gjort funn av viktige eller utvalgte naturtyper, verneområder eller helhetlig kulturlandskap innenfor det foreslåtte planområdet som medfører at det må gjennomføres spesielle tiltak i planen.
- På grunnlag av ovenstående, samt lokal kunnskap, er det vurdert at dette er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i samsvar med §8 i Naturmangfoldloven.
- Det har ikke kommet frem moment gjennom planarbeidet som viser behov for nærmere undersøkelser av naturmangfoldet.

5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

I følge databasen kart.naturbase.no, er det ikke påvist noen statlige/regionalt sikrede eller viktige friluftsområder innenfor planområdet. Derimot er det registret et statlig sikret friluftsområde 250 meter sør, og sørøst for planområdet, som kalles «Vassetvatnet nord», IID: FS00001681. Turstiene rundt Vassetvatnet er svært mye brukt blant innbyggerne i Langevåg og omegn. I tillegg til turgåing egner området seg til sykling, bading, lek, fiske og telting. Vassetvatnet benyttes også til kano- og kajakkture. Samt skøyter på isen ved vinterstid. Planområdet omfatter ikke viltinteresser.

5.8. Landbruk

Det er lite landbruk i dette området, men en kan finne mindre områder med både fulldyrket og overflate dyrket jord, samt innmarksbeite. Men det er ingen landbruk eller dyrket mark innenfor selve planområdet, og planområdet grenser kun delvis mot noe landbruksareal i sør-øst.

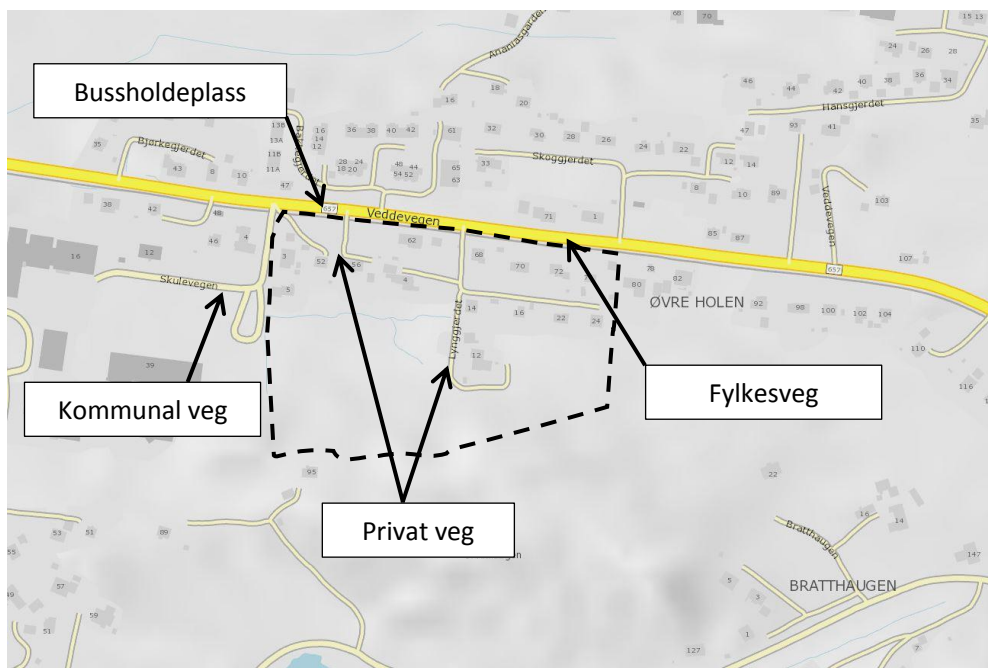


Figur 11: Kartutsnittet viser landbruksareal m/forklaring. (kart.Naturbase.no)

5.9. Trafikkforhold

5.9.1. Kjøreveg

Like nord for planområdet ligger fylkesveg 657. Innenfor planområdet er det i dag kun private veier. Fylkesveg 657 har fartsgrense 60 km/t og en ÅDT på 6020. Det er store utfordringer med trafikkavviklingen langs fylkesvegen, mellom annet grunnet høy trafikkbelastning og mange boliger med avkjørsel direkte fra fylkesvegen.



Figur 12: Vegnettet i og rundt planområdet. Tykk gul linje viser fylkesveg, tykk lysgul er kommunal veg, og tynn lysgul er private vegger. (vegvesen.no/vegkart)



Figur 13: Ortofoto som viser eksisterende avkjørslar fra fylkesvegen langs planområdet.

5.9.2. Gang- og sykkelveg

Langs fylkesvegen er det opparbeidet en gang- og sykkelveg, som er skolevei for mange av elevene ved de to skolene. Det er også tilkomst til bussholdeplasser via gang- og sykkelvegen, og gangfelt over fylkesvegen. Noen av de private avkjørslene går via denne gang- og sykkelvegen og dette skaper farlige situasjoner, spesielt for myke trafikanter.

5.9.3. Kollektivtrafikk

Det ligger bussholdeplasser på begge sider av fylkesvegen i det nord-vestlige hjørnet av planområdet. Det er rundt 25 daglige avganger i hver retning med bussruten som går mellom Langevåg og Moa/Ålesund. Flere

av bussavgangene til/fra Langevåg samsvarer med avgang/ankomst for hurtigbåten mellom Langevåg og Ålesund.

5.10 Barns interesser

Ingen skoler, barnehage, lekeplasser, etablerte rekreasjonsområder eller lignende innenfor planområdet i dag. Tilgrenset til planområdet vestover ligger både en barneskole og en ungdomsskole. Like ved skoleområdene ligger også Sulahallen som er svært mye brukt blant barn og unge til ulike fritidsaktiviteter. Nordvest for skolen igjen, ligger en barnehage.



Figur 14: Bildet viser Langevåg barneskole til venstre, og Sula ungdomsskole til høyre. I bakgrunnen ser en Sulahallen.

5.11 Sosial infrastruktur

Fra planområdet til de to skolene (1.-10. trinn) er det ca. 100 meter, og ca. 300 meter til nærmeste barnehage, Vasset barnehage.

5.12. Universell tilgjengelighet

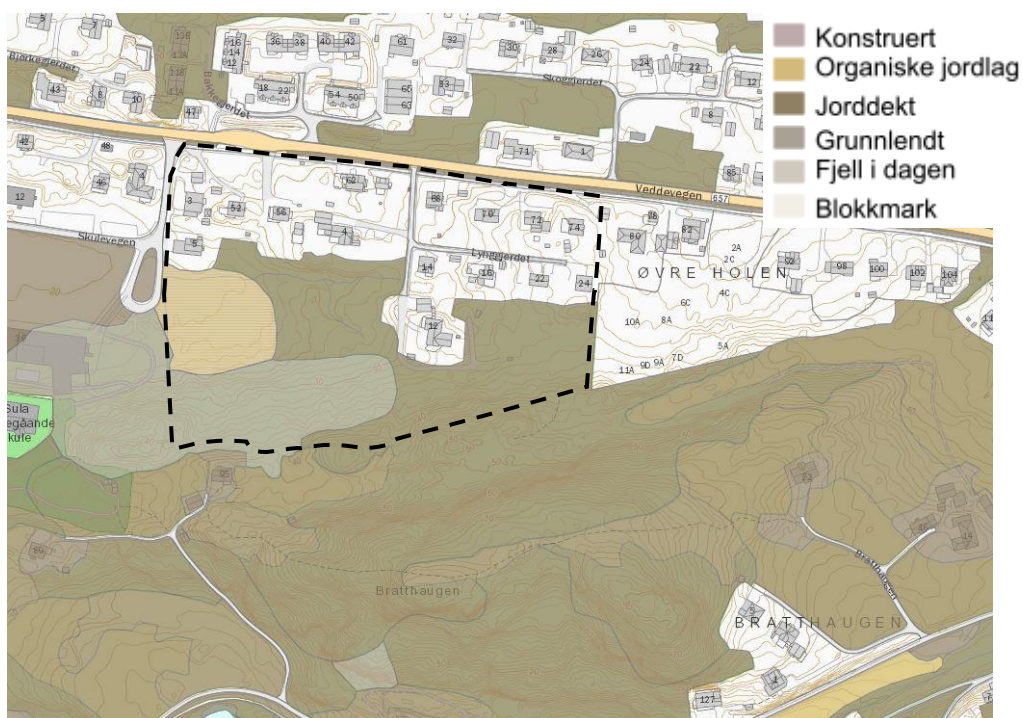
Det er pr. i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet innenfor planområdet. Høydeforskjellene er små innenfor størstedelen av planen, og ved nye og asfalterte veier, vil det gjøre planområdet mer tilgjengelig for grupper med nedsatt funksjonsevne.

5.13. Teknisk infrastruktur

Distribusjonsnett for vann er kommunalt. Avløpsvann går til offentlig renseanlegg.

5.14. Grunnforhold

Kartutsnittet nedenfor viser massene i planområdet, og hvilke grunnforhold som er. Området har relativt små høydeforskjeller i største delen av planområdet, mens i den sørligste delen er det bratt opp mot «Bratthaugen». Mot vest ligger en myr, ellers ser en at området er grunnlendt og jorddekt. Ikke påvist kvikkleireforekomster, eller annen grunn som kan utgjør skredfare.



Figur 15: Kartutsnitt av grunnforholdene m/forklaring. (kart.Naturbase.no)

5.15. Støyforhold

Som følger av utvidelse av det opprinnelige planområdet, ligger nå deler av planområdet innenfor gul og rød sone i SVVs støykart langs Fv657. Dette gjelder den eksisterende boligbebyggelse, samt to ubebygde tomter. På bakgrunn av dette har Fylkesmannen i Møre og Romsdal bedt om at det foretas støyutredninger, noe som er gjennomført.



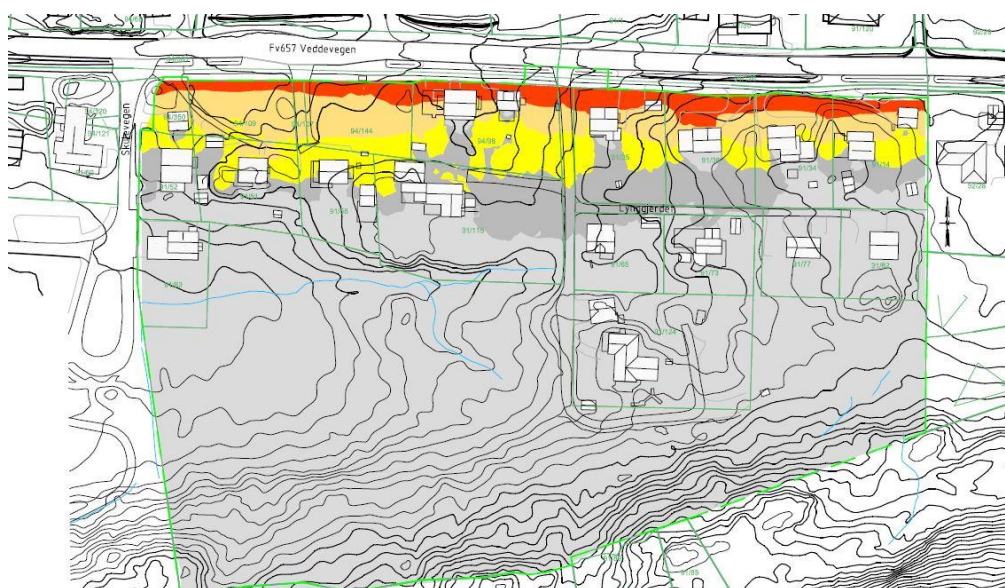
Figur 16: Kartutsnitt av SVVs støykart langs Fv657. (Statensvegvesen.no)

Støyutredningen som er gjort viser at planområdet sør for eksisterende bebyggelse ligger i dag i «hvit» støysone med tilfredsstillende støyforhold. De to ubebygde tomtene i nordvest ved krysset Veddevegen/Skulevegen ligger i gul/rød støysone i dag. Beregningspunkt for utredningene er satt til 1,8

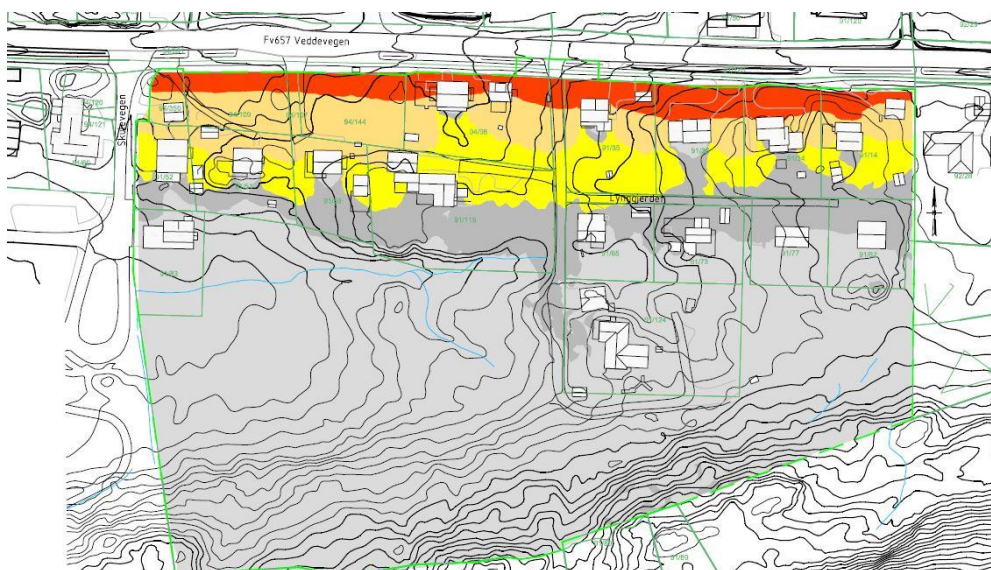
meter og 4,0 meter over terreng. Støysonekart viser at det er rød og gul støysone ca. 40 meter sydover fra tomtegrense mot vei, noe lengre med 4 meter beregningshøyde. For boligtomter som ligger sør for eksisterende bebyggelse vil lydnivå ligge under anbefalt grenseverdi i T-1442 på 55 dB L_{den} .

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet langs Veddevegen er underlagt støyregeime iht. kapittel 5 om støy i Forurensningsforskriften, og er således anleggseiers ansvar.

Hvit sone	Gul sone	Rød sone
Angir en sone med tilfredsstillende lydnivå hvor det ikke er behov for avbøtende tiltak mot støy	En vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold	Ligger nærmest støykilden. Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.



Figur 17: Beregningshøyde 1,8 meter



Figur 18: Beregningshøyde 4,0 meter

5.16. Luftforurensing

Ingen spesielle kilder til luftforurensing i området.

5.17. Risiko og sårbarhet (ROS), eksisterende forhold

I samsvar med plan- og bygningsloven §4-3 *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse*, er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er egnet til utbyggingsformål, og hvilke tiltak som evt. må gjennomføres for å oppnå akseptabel risiko. Formålet er å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mm. Risiko og sårbarhet kan ligge i arealet slik det er fra naturens side (flom- og skredfare, radonstråling osv.). Risiko og sårbarhet kan også oppstå som en følge av arealbruk – i og utenfor det aktuelle planområdet. Klimaendringer er forventet å påvirke fremtidig risiko og sårbarhet, og ROS-analysen må derfor også vurdere konsekvenser av klimaendringene.

Risiko og sårbarhet for eksisterende og planlagt situasjon er angitt i avgrenset ROS-analyse (før utbygging) utført på bakgrunn av sjekklister fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Dersom det blir avdekt risiko eller sårbarhet i denne sjekklisten, vil det følge en utfyllende vurdering av disse forholdene.

Naturgitte forhold		Er det knytt risiko til følgjande element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		X	
	b	Er området utsett for større fjellskred?		X	
	c	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X	
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		X	
	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyning i kjellar osv.?		X	
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		X	
	h	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?		X	
	i	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X	
	j	Anna (Spesifiser)?			

Omgjevnad		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Vass-forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatn, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			
Kraft-forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4μT frå høgspenlinjer?		X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Samferdsel		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		X	
	e	Anna (spesifiser)?			

Miljø/ Landbruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?	X		Rapport for støytredning foreligger, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		X	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?		X	
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbreining, skipsverft, gartneri etc.?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Brann/-ulukkesberedskap		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X	
	b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykningskjøretøy?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sårbare objekt		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/avløp?		X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekst-institusjonar i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Verksemds- risiko		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		X	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Ulovleg verksemd		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sjekklista er gjennomgått den 14/02 - 18 av plankonsulent Tine Marie Frostad

Flaumfare		Sjekkliste klimatilpassing	Ja	Nei	Kommentar
		Større vassdrag (vassdrag over 100 km²): - Er det teke høgde for klimaframskrivingar i flaumsone kartlegginga? - Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør, endre på resultatet av kartlegginga? - Kan auka havnivå føre til auka flaumfare for planområdet (fare for kombinasjon av stormflo og flaum)? - Har det vore tilfelle av isgang (som kan forverre flaumproblema)?		X	Ikkje aktuelt
		Bekker og mindre elvar med bratt fall: - Har det vore flaum ved tidlegare hendingar med intens nedbør? - Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på		X	Ikkje aktuelt

		dagur med intens nedbør, endre forholda? • Er det planlagd utbygging 20 meter eller nærare ein vassdrag/bekk? • Er bekkar lagt i røyr, og er det i tilfelle kapasitet til å ta unna auka nedbørsmengder? • Har det vore endringar i arealbruken omkring elvar og bekkar som gjer at dei må finne andre løp ved flaum? • Vil utbygginga kunne ligge i vegen for, eller stenge for, at elvar og bekkar kan endre løp?			
Skred/erosjon		Er det lausmasser langs elv og/eller sjø som kan være utsett for erosjon?		X	
Avløp		• Har det vore problem med kapasiteten i avløpssystema ved tidlegare hendingar med intens nedbør? • Har det vore problem med tilbakeslag? • Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør endre forholda? • Kan auka havnivå gi problem for avløpsanlegg (tilbakeslag)?		X	
Havnivå/stormflo		• Er berekninga av havnivåstigning og stormflo gjort i samsvar med prinsippa i rettleiaren «Havnivåstigning og stormflo» (DSB, september 2016)?			Ikkje aktuelt
Infrastruktur (utanom vatn og avløp)		• Kan auka fare for utfall av kritisk infrastruktur endre risiko- og sårbarheitsforhold for det aktuelle området?		X	
Slagregn		• Kan området vere sårbart for auka fare for slagregn?		X	

6. Beskrivelse av planområdet

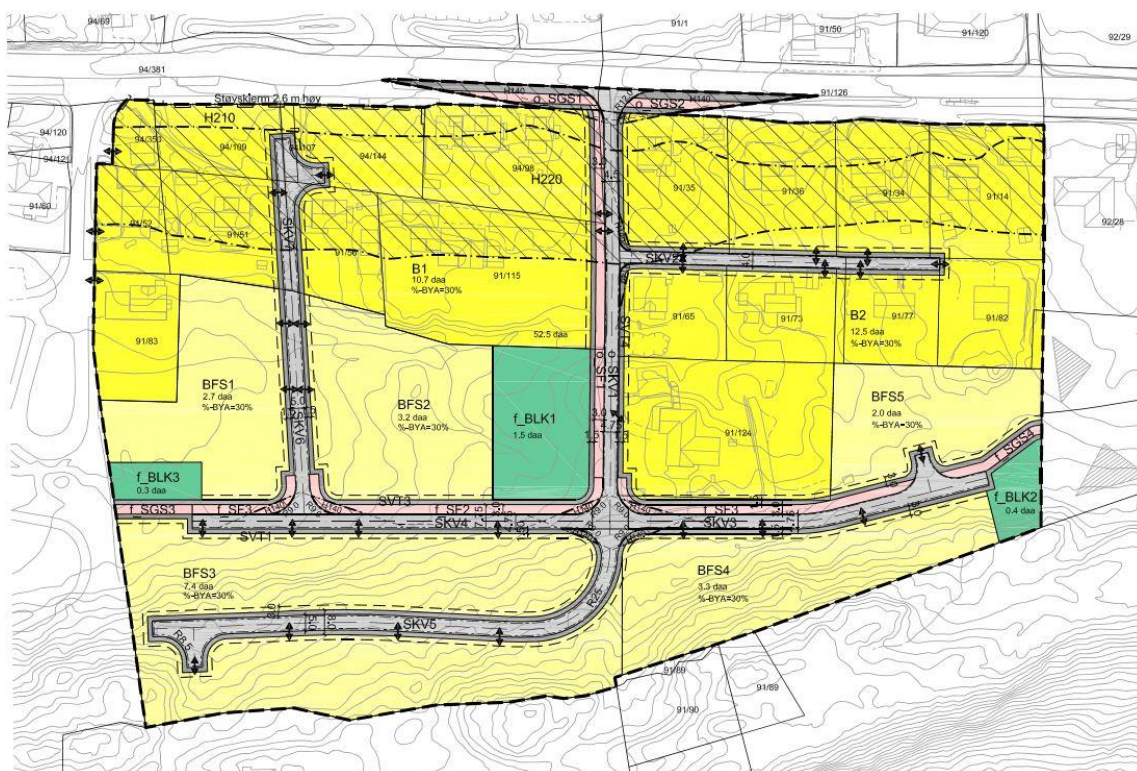
6.1. Planområdet

Planområdet ligger innenfor det som i kommuneplanen heter boligområde B7, og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Arealet innenfor plangrensene er ca. 52,5 daa. Hensikten med planlagt arealbruk er å tilrettelegge for fremtidig boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og lekeplasser, samt å regulere inn nye adkomst- og samleveier etter gjeldene krav. Hvor eiendommer per i dag er bebyggt, blir dagens bruk videreført som formål i ny plan.

6.1.1. Reguleringsformål

Planområdet er på 52,5 daa. og planlagt med følgende formål:

REGULERINGSFORMÅL	BETEGNELSER	AREAL
Boligbebyggelse	B	23,2 daa
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	18,6 daa
Lekeplass	BLK	2,2 daa
Kjøreveg	SKV	4,0 daa
Fortau	SF	1,1 daa
Gang- og sykkelveg	SGS	0,4 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	2,8 daa
Totalt alle formål: 52,5 daa		



Figur 19: Utsnitt av detaljplanen med formålsområdene – ikke i målestokk

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1. Boligbebyggelse (B)

Formålsområdet B1 og B2 videreføres fra overordnet plan til boligbebyggelse på følgende gbnr; 91/83, 91/52, 91/51, 94/350, 94/109, 94/107, 94/144, 91/56, 91/115, 94/98, 91/35, 91/65, 91/36, 91/73, 91/124, 91/34, 91/77, 91/14 og 91/82. Alle disse eiendommene (med unntak av 94/109 og 94/144) er i dag bebygde med eksisterende boligbebyggelse. Flere av disse tomtene er relativt store i størrelse, og ved en eventuell fradeling er %-BYA satt til maksimalt 30%. Ved fradeling skal også avkjørsler til tomtene være opparbeidet som vist i plankart.

6.2.2. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Formålsområdene BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 er en del av gnr. 91 bnr. 1. Hver av de disse områdene skal deles opp i mindre tomter, hvor hver enkelt tomt kan bebygges med en en- eller tomannsbolig. Utenomhusplan som viser hvordan tomtedelingen skal skje, må godkjennes før det kan gis byggetillatelse innenfor disse områdene. Utnyttelsesgraden for hver enkelt tomt kan ikke overstige 30%.

6.2.3. Lekeplass (BLK)

Det er satt av tre områder til lekeplasser; en kvartalslekeplass og to nærlekeplasser. Størrelsene på lekeplassene er innenfor hva som er arealkravet gitt i lekeplassnormen til kommunen. Videre bestemmelser til når og hvordan lekeplassene skal opparbeides er gitt i reguleringsbestemmelsene.

6.2.4 Kjøreveg (SKV)

Tilkomstveger fra fylkesvegen til boligområder, både eksisterende og nye. Formålsgrensene er den regulerte vegbredde hvor kjørebane, vegskuldre og sideareal er inkludert. Regulert senterlinje er vist. Regulert med vegbredde inkl. sideareal på 4,5 meter og kjørebane 4 meter, på de strekningene det også er regulert fortau på 3 meter. Regulert vegbredde på SKV5-7, hvor det ikke er fortau, er 5,0 meter inkl. sideareal. SKV2 er en eksisterende veg, og er regulert med 4 meters vegbredde og 3.5 meters kjørebane. Avkjørsler vist med pil.

6.2.5 Fortau (SF)

På tvers av planområdet er det regulert fortau med 3 meters bredde langs kjørevegen. Fortauet har også forbindelse nordover til gang- og sykkelvegen langs Fylkesvegen/Veddevegen.

6.2.6 Gang- og sykkelveg (SKV)

For å koble fortauet til eksisterende gang- og sykkelvegnett i området, er fortauet i øst forlenget med en gang- og sykkelveg mot til gang- og sykkelvegen som er regulert i eksisterende plan for Øvre Holen, og i vest med enkel adkomst til etablert gangvei inne på skoleområdet.

6.2.7. Annen veggrunn – Tekniske anlegg (SVT)

Grøfter på begge sider av gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen, samt veggrunn utenfor regulert kant kjørebane.

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1. Bebyggelsens utforming

Planbestemmelsene ivaretar hensynet til plassering og utforming av nye bygg i forhold til eksisterende bebyggelse.

6.3.2. Bebyggelsens høyde

Byggehøyder på utbyggingsområder fremgår i reguleringsbestemmelsene.

6.3.3. Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad er satt til maksimalt %BYA=30% for boligbebyggelse (B) og frittliggende småhusbebyggelse (BFS). Tomteutnyttelse fremgår av reguleringsbestemmelsene, samt i plankartet.

6.4. Bomiljø

Det legges opp til at området fortsatt vil preges av eneboligbebyggelse, med relativt store tomter og egne uteområder. Men det åpnes også opp for at parseller kan bebygges med tomannsboliger. Kvartalslekeplassen ligger svært sentralt til innenfor hele reguleringsplanen, og vil fungere som et naturlig felles samlingspunkt.

6.5. Parkering

Parkering er innad på egen tomt, og det skal settes av areal til minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig.

6.6. Tilknytning infrastruktur

Opparbeidelse av nytt VA-anlegg, og/eller tilknyttes til eksisterende VA-ledningsnett skal planlegges i samråd med Sula kommune.

6.7. Trafikkløsning

6.7.1. Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet er via Lynggjerdet.

6.7.2. Utforming av veger

Kjøreveger (f_SKV) er regulert med ulike bredder basert på behov og kommunens vegnorm. Vegene er regulert med hhv. 5,0 meter, 4,5 meter og 4,0 meter bredde basert på om det skal etableres fortau langs vegen og/eller om det er en eksisterende veg.

6.8. Universell utforming

Offentlige og fellesområder, herunder lekeplasser, skal opparbeides etter prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

6.9. Uteoppholdsareal

Det er regulert to nærolekeplasser, samt en kvartalslekeplass på 1,5 daa, som vil være tilgjengelig for alle. Det legges opp til at de nye tomtene som skilles ut vil være relativt store, og med en utnyttelsesgrad på maksimalt 30% BYA vil det også bli gode uteoppholdsareal innenfor tomtene.

6.10. Kulturminner

Om det blir oppdaget gjenstander og/eller andre spor/strukturer under arbeid i marken som viser eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. Aktuell myndighet i dette tilfellet er Møre og Romsdal fylkeskommune.

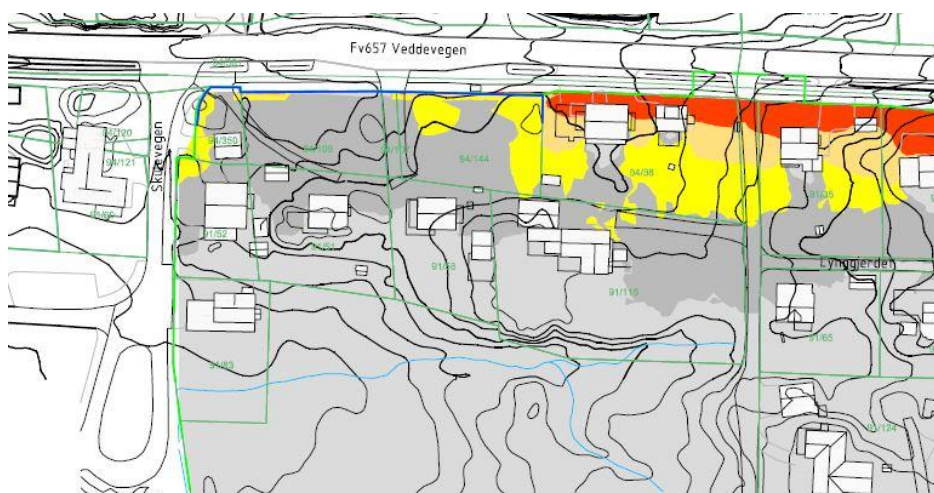
6.11. Avbøtende tiltak/løsninger for ROS, ved utbygging

Det er foreslått formål i reguleringsplanen som innebærer endringer av «nå-situasjonen» og som medfører økt risiko eller sikkerhet i planområdet eller i tilstøtende områder. ROS-analysen fra kap. 5.17. viser at følgende tema må evalueres:

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Betydelig	4. Alvorlig	5. Svært alvorlig
1. Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
2. Noe sannsynlig	2	4	6	8	10
3. Sannsynlig	3	6 STØY	9	12	15
4. Meget sannsynlig	4	8	12	16	20

- Hendelser i **røde** felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i **gule** felt: Tiltak må vurderes
- Hendelser i **grønne** felt: Ikke signifikant risiko, men risikovurderende tiltak kan vurderes

Hendelse	Antatt problemstilling	Tiltak/forslag til løsning
Støy	Deler av eksisterende bebyggelse vil ligge innenfor hva som i SVVs støykart er betegnet som gul og rød sone. Gul sone er en vurderingssone, hvor kommunen bør vise varsomhet ved etablering av nye boliger. For rød sone bør kommunen ikke tillate etablering av nye boliger, spesielt ikke uten det stilles krav.	Iht. regjerings retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) er det utført støyutredninger. Rapporten er i sin helhet vedlagt plandokumentene. Ny bebyggelse innenfor disse sonene tillates kun dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene. Rapporten viser at ved å sette opp en støyskjerm på 2,6 meters høyde fra krysset ved Veddevegen/Skulevegen og østover til gbnr. 94/98 vil området ligge innenfor akseptabelt støynivå. Ved å lage «hull» i denne støyskjermen, som for eksempel ved en avkjørsel, vil det ikke være mulig å tilfredsstille kravene. Derfor må ny tilkomstvei mot Lynggjerdet etableres når tomtene skal bebygges.



Figur20: Blå linje viser støyskjerm som avbøtende tiltak mot støy.

Tema som er drøftet i ROS-analysen er dermed vurdert slik at der er ikke risikoforhold som ikke kan avbøtes helt eller reduseres til en akseptabel risiko. Det er ingen tema som er vurdert til å ha uakseptabel risiko. Konklusjonen er at ROS-analysen viser at planområdet er godt egnet for planlagte formål når overnevnte avbøtende tiltak er gjennomført.

6.12. Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det presisert rekkefølgebestemmelser/-betingelser for utbygging i henhold til reguleringsplanen.

6.12.1. Teknisk infrastruktur

Utbyggingsavtale med Sula kommune skal inngås før offentlige anlegg kan utbygges. I den grad dette ikke bekostes av kommunen, vil private interesser dekke hele eller deler av utbyggingen. Utvidelse og etablering av nye veier skal skje slik det er oppgitt i reguleringsbestemmelsene.

6.12.2. Lekeplass

Innen det kan gis brukstillatelse på boliger, skal nærmeste lekeplass være opparbeidet som beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

7. Konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under utarbeidelse og gjennomføring av planer og tiltak.

Ny forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft 1. juli 2017, og skiller må mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriften § 6, og planer etter § 8 som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

I følge forskriftens § 6 bokstav b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven alltid behandles etter forskriften, og alltid ha planprogram, når det reguleres for tiltak oppgitt i vedlegg I. Denne detaljreguleringsplanen er vurdert opp mot de ulike tiltakene som er opplistet i vedlegg I, og omfatter ikke noen av disse.

Forskriften § 8 bokstav a) omhandler planer der det kreves en nærmere vurdering om konsekvensutredningsplikt utløses. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram. Planen er vurdert opp mot alle disse tiltakene gitt i vedlegg II, men omfatter heller ikke av disse.

På bakgrunnen av dette, og at den nye planen er i samsvar med overordnet plan, og heller ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det, i samråd med Sula kommune, konkludert med at **planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.**

8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Nedenfor beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt overordnet plan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

8.1. Overordnede planer

I planforslaget er planområdet i et område som i kommeplanen er avsatt til samme formål; boligbebyggelse, og planforslaget er dermed i overensstemmelse med overordnet plan.

8.2. Landskap

Ved utbygging etter planforslaget medfører det visse landskapsendringer. Planen inneholder allerede bebygde arealer, samt noe over halvparten av arealene i dag ubebygde. Landskapet innenfor planområdet som blir berørt er noe myrlendt terreng i det flate partiet mot vest, og skogkledd oppover siden mot Bratthaugen. En del avskoging og utfylling må en påregne ved utbygging. Likevel vil det bli vektlagt at husene skal være plasseres fornuftig i terrenget, uten unødvendig store terrenginngrep. Landskapet rundt planområdet vil forbli upåvirket.

8.3. Stedets karakter

Stedet er i dag et område med eldre eneboligbebyggelse hvor mange har egne avkjørsler til fylkesvegen, og liten tilhørighet med hverandre. En økning i antall boenheter vil samle området til et noe mer utpreget boligfelt hvor beboere vil få lekeplasser og uteoppholdsareal hvor en kan møtes og omgås, og en vil få felles avkjørsel mot vegen.

8.4. Bomiljø og estetikk

En vil så langt som mulig sikre at området får et helhetlig preg og en god estetisk utforming gjennom reguleringsbestemmelse.

8.5. Kulturminner og miljø

Det er ikke gjort funn av kulturminner innenfor planområdet, planen vil dermed ikke ha noen konsekvenser for registrerte kulturminner eller -miljø.

8.6. Forhold til krav i kap. II i naturmangfoldloven

Gjennom konsekvensutredningen er det konkludert med at planen vil ha ingen/liten konsekvens i forhold til Nml §§ 8-12.

8.7. Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk

Planområdet ligger i nærhet til områdene rundt Vassetvatnet med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt lett tilgjengelighet til Sulafjellet.

8.8. Uteområder

Planen vil gi egne områder for lekeplasser. Der er regulert både kvartalslekeplass på ca. 1500 kvm, samt flere nærlekeplasser på rundt 400 kvm.

8.9. Trafikkforhold

Tilkomstveger er regulert til 5,0, 4,5 og 4 meters bredde, som gjør at to biler har mulighet å passere hverandre. Det vil også etableres fortau langs store deler av vegen. Det forventes økning i trafikken etter hvert som nye boliger bygges. Krysset mot fylkesvegen skal utvides.

8.10. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom tilgang til både nær- og kvartalslekeplasser. Og det stilles krav til minste uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette gir barn og unge en plass til å leke og oppholde seg i utendørs. Planområdet ligger også relativt nært rekreasjonsområdet rundt Vassetvatnet, hvor for eksempel badeplass er opparbeidet. Det er også nærhet til barne- og ungdomsskoler og barnehage. Gjennom planområdet legges også en gang- og sykkelveg for å gi barn både innenfor og omkring planområdet en trygg skoleveg.

8.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er generelt flatt, og universell tilgjengelighet skal ivaretas ved utbygging og opparbeidelse i henhold til gjeldende lovverk.

8.12 Risiko og sårbarhet (ROS)

ROS-analysen viste aktuelle tema som kan forårsake uønskede hendelser. For å forhindre dette er tiltak spesifisert i planbestemmelsene.

8.13. Jordressurser og landbruk

Det er ikke landbruk innenfor planområdet, og planforslaget vil derfor ikke få konsekvenser for jordressurser eller landbruk.

8.14 Teknisk infrastruktur

Hvor oppgradering og utbygging er nødvendig, skal dette skje i samråd med Sula kommune. I tilfeller hvor utbyggingen ikke bekostes av kommunen skal private interesser vurdere å dekke hele eller deler av dette.

8.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslagets økonomiske konsekvenser for kommunen vil begrense seg til de oppgraderingene og utbyggingene av teknisk infrastruktur som ikke dekkes av private interesser. Tekniske anlegg som blir utbygd av private skal overtas av kommunen etter inngåtte avtaler.

8.17 Avveining av virkninger

Gjennom detaljplanen og bestemmelsene legges det til rette for utvikling av eiendommer og infrastruktur som inngår i planen. En etablering av nye boligområder er i tråd med eksisterende kommuneplan, men gir med dette mer spesifiserte rammer for fremtidig utbygging av området. Utbygging av nye boliger gir grunnlag for vekst, og ny kvartalslekeplass og gangs- og sykkelveg vil befolkningen til gode også utenfor selve planområdet.

9. Innkomne innspill og kommentarer

9.1. Merknader og kommentarer etter oppstartvarsel

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Møre og Romsdal Fylkeskommune	<u>1.gangs varsel:</u> - Viser til plan- og bygningslova §28-7 (den ubygde delen av tomta/fellesareal) og Teknisk forskrift (TEK 7 §8-1 (uteareal og 8-3 (uteoppholdsareal). Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphold og leik ute i det fri på en slik måte at dette areal for tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering. Med «tilstrekkelig» areal menes at arealet får en utstrekning og omfang som gjør dette funksjonelt i forhold til arealformålet det skal tjene, enten det er kjøreveg, p-plass, lekeplass eller uteoppholdsareal innenfor byggeområdene. - Lekeareal skal ha minimum 10 meters bredde, og ellers ha funksjonell utforming. Uteoppholdsareal kan tilsvarende ikke være vesentlig smalere enn 10 meter, heller ikke være lokalisert eller utformet som «restareal». Det er vanligvis bare en mindre del av byggeområdet som i praksis er uteoppholdsareal. - Både uteoppholds- og leikeareal skal være egnet for oppholdssted for beboere på bakkeplan. Med «egnet» areal menes areal med kvaliteter som gjør dette funksjonelt i forhold til funksjonen det skal tjene, enten det er kjøreveg, parkeringsplass, lekeplass eller utomhus oppholdsareal innenfor byggeområdet mm. For areal som skal nyttes til lek og uteopphold understreker fylkeskommunen plasseringen i forhold til kvaliteter som for eksempel sol og utfordringer som trafiksikkerhet. For å oppnå egnet areal må det i plankartet bli fastsatt hvor de ulike planformål skal være. For eksempel uteoppholdsareal innenfor byggeområda, gjennom plassering av bygg, byggegrenser, kjøreveger og parkeringsareal. Mm.	- Løses gjennom plankart og krav i reguleringsbestemmelsene. - Kravet følges, og løses gjennom plankartet. - Ved valg av steder for lekeareal er kvaliteter som solforhold, trafiksikkerhet, avstand til boliger og mer vurdert for å finne det som beskrives som «egnet» område. Dette er vist i plankartet. Kjøreveger, fortau og byggegrenser mot kjøreveg/fortau er også vist i plankart.

	• Ved planlegging av gode boligområder er en av de store utfordringene å velge trafikkkløsnings som kan gi tilfredsstillende trafikktrygghet. Erfaring er at ved planlegging med høy arealutnyttelse i større grad bør vurdere å skille mellom biltrafikken og boligene, for å oppnå tilsvarende effektiv organisering av uteareal som av bygg. Samling og konsentrasjon av kjøreveger, biloppstilling og garasjeanlegg medfører at en lettere kan oppnå tilstrekkelig trafiksikkerhet i forhold til ferdsel mellom boliger, uteoppholdsareal og lekeplass. • Fylkeskommunen ser av og til store utfordringer med å utforme planforslag i samsvar med krav om tilstrekkelig og egnet uteoppholdsareal. Spesielt gjelder dette for konsentrerte boliger som inneholder horisontaldelte boenheter, eksempelvis korsdelte firemannsboliger og lavblokker, hvor utearealene i praksis er privatisert og bare tilgjengelig for boenhetene på bakkeplan. Fylkeskommunen råder de som ønsker slike boligtyper, men finner organisering av disse vanskelig, til å vurdere boligtyper uten horisontaldeling, eksempelvis rekkehus og kjedehus. Dersom en likevel ønsker å planlegge for horisontaldelte boliger må en under planleggingen ha fokus på utforming av uteareal, som bidrar til at planforslaget kan tilfredsstille kravene i lov, forskrift og rikspolitiske retningslinjer. • Sol- og skyggeanalyse bør vise virkningen av maksimal utnyttelse for aktuelle tidspunkt, fortrinnsvis rett ovenfra, med arealformålene markert på bakkeplan. Veileder om grad av utnyttelse (H-2300B), opererer i denne sammenhengen med minimum 50% sol, kl. 15.00 vev vårjevndøgn. • Både uteoppholdsareal innenfor byggeområdene og arealene avsatt med eget arealformål til lek, skal ha tilstrekkelig med sol. Hvilket tidsrom på dagen må tilpasses arealets funksjon. Eksempelvis har et areal som skal benyttes til lek behov for å ha sol på	• Planen åpner opp for noe konsentrert småhusbebyggelse, men med hovedvekten av nye boenheter er i form av eneboliger/frittliggende småhusbebyggelse. Konsentrasjonen av boliger ansees ikke så høy at regulering av felles biloppstillingsplasser og garasjeanlegg er fordelsaktiv. • Det er stilt krav til maksimalt antall boenheter og/eller antall tomter innenfor hvert område, og dette sikrer at også hvor det er regulert for konsentrert småhusbebyggelse vil det være tilstrekkelig areal tilgjengelig for uteoppholdsareal. Og det er spesifisert at det skal bygges vertikaldelte tomannsboliger eller hus i rekke eller kjede. • Sol- og skyggeanalysen viser maksimalt utnyttelse. • Oppgitte tidspunkt for sol- og skyggeanalysen er benyttet, og tidspunkt går frem i analysen.
--	---	---

	ettermiddag, når under benytter arealet mest (etter barnehage og skole). Vanlig benyttet tidspunkt i sol- og skyggeanalyse er kl. 09.00, 12.00, 15.00, 18.00 og 21.00, for fire årstider, vanligvis 20. mars og 22.-23. september (vår- og høstjevndøgn), samt 20.-21. juni (midtsommer) og 20.-23. desember (midtviner). - Fylkeskommunen har som regional planmyndighet ansvar for å veilede og gi kommunen nødvendig støtte, for å sikre barn og unges interesser. Derfor må kommunen ved offentlig ettersyn, etter fylkeskommunens vurdering, ikke har sikret «tilstrekkelig» og «egnet» areal for uteopphold og lek, er fylkeskommunen ut fra deres ansvar for barn og unge, forpliktet til å vurdere innsigelse til planforslaget. - Fylkeskommunen er ikke kjent med at det er registret automatisk fredede kulturminner i det aktuelle området. Det bes likevel om at en er varsom under opparbeidelse av området, og gjør oppmerksom på at dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminner, for eksempel kullholdige jordlag eller funn av flinkt, plikter å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i fylkeskommunen for avklaring. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeid om dette, men står selv også ansvarlig for at det blir overholdt. Revidert varsel: - Viser til tidligere uttalelse	- OK - Krav til å stoppe arbeidene og varsle myndigheter ved funn gis i planbestemmelsene.
Fylkesmannen Møre og Romsdal	1.gangs varsel: Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jf. 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. Område med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes av i kartet som hensynssone. Viser til	Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Denne viste at det må gjøres tiltak mot støy. Viser videre til bestemmelsene.

	fylkesmannens sjekkliste for samfunnstrygghet som kan benyttes. - Fylkesmannen forutsetter at barn og unge sine interesser blir tatt vare på, og viser til pbl og «rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen». Temaveileder T-1513 og rundskriv T-2/08 <i>Om barn og planlegging</i>, gir rammer for planarbeid på dette området. Lekeplass skal avsettes i alle områder hvor det blir etablert 5 eller flere boenheter. I planbeskrivelse skal det gjøres rede for virkningene planen vil få for barn og unge, samt gi en oversikt over eventuelle lekeareal som finns ellers i området. - I referatet fra oppstartsmøtet med kommunen er kvartalslekeplass diskutert. Fylkesmannen minner også om behovene til de minste barna som oppholder seg rett ved hjemmet. Det må legges til rette for nærlekeplass for disse barna, ikke lengre enn 50 meter bort fra boligen, jf. Kap 12. «Krav til lekeareal for boliger» i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. - Fylkesmannen gjør oppmerksom på at egne areal til lek må være sikret i plankartet og i bestemmelser, og gitt funksjons- og rekkefølgekrav. Eksempel på slike bestemmelser er: - Lekeareal skal være opparbeidet innen første bolig kan tas i bruk - Nærlekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat. - Behovet for kvartalslekeplass må vurderes. - Det må reguleres trafiksikker tilkomst for myke trafikanter gjennom planområdet til skoleområdet i vest. <u>Revidert varsel:</u> - Viser til tidligere uttalelse - Utvidelse av plangrensene gjør at areal langs Fv657 Veddevegen nå kommer inn i planområdet. Deler av	«Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen» legges til grunn for planarbeidet, og lekeplasser er avsatt. - Det er avsatt areal til en kvartalslekeplass samt to nærlekeplasser - Lignende rekkefølgekrav er gitt i bestemmelsene. - Er vurdert og konkludert at dette er nødvendig. - Gang- og sykkelveg er regulert fra øst til vest, samt nordover til gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. - Støyutredning er foretatt, og avbøtende tiltak er tatt med i planen.
--	---	---

	planområdet ser da ut fra Statens Vegvesen sine støykart til å bli liggende i rød og gul støysoner. Problemstillinger knyttet til støy skal i størst mulig grad avklares ved regulering, jf. <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-2016, kap. 3</i> og veileder M128. For regulering til ny støyfølsomt boligområde skal grenseverdiene fra retningslinje T-1442 oppfylles. Forholdene for slike områder må i reguleringsarbeidet avklares gjennom utarbeidelse av en <u>støyfaglig utredelse</u>, der støynivået blir tallfestet i tabell/punkt i kart for representative høyder. Støytiltak som kommer frem av støyutredningen skal innarbeides i plankart og bestemmelser. Rød og gul støysoner skal markeres som hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Det skal gå frem av bestemmelsene at støynivå på eget uteoppholdsareal og utenfor vindu til rom med støysensitive bruksformål, ikke kan være høyere enn Lden55dB, jf. Tabll 3 i T-144-2016. Som utgangspunkt bør støysensitive boligområder og lekeareal/uteoppholdsareal ikke legges til støyutsatte områder.	Støyfaglig utredning er gjennomført, og støynivå er tallfestet. Se vedlagt rapport. Utredningen viser at langs de to ubebygde eiendommene 94/109 og 94/144 må det settes opp en støyskjerm for å sikre at boliger her vil ligge innenfor akseptabelt støynivå.
Statens vegvesen	- SVV uttaler seg som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, samt ut fra deres sektoransvar. - Det er tenkt adkomst til planområdet fra fylkesveg 657 via «Lynggjerdet». Fylkesvegen har fartsgrense 60 km/t, og ÅDT er 6020. Det er store utfordringer med trafikkavviklingen langs fylkesvegen, mellom annet grunnet høy trafikkbelastning og mange boliger med avkjørsel direkte fra fylkesvegen. - Planområdet må utvides til også å innbefatte eksisterende boliger, og det må reguleres tilkomst til nye og så mange som mulig av eksisterende boliger via ett felles kryss. Flere av dagens avkjørsler direkte til/fra	- Ok - OK - Planområdet er utvidet som følge av kommentar fra SVV. Det er i etterkant varslet på nytt, og avholdt møte med aktuelle naboer. Flere av dagens direkte avkjørsler kan

	fylkesvegen vil dermed kunne saneres. • Det vil på sikt trolig også være mulig å nå planområdet fra sør, og området må planlegges også for dette. • Felles kryss fra fylkesvegen må være utformet ihht utformingskrav og siktkrav i N100 med tilhørende retningslinjer. Innen siktrakanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter. • Området ligger tett opp til Langevåg skole, og er tilknyttet skolen via gang- og sykkelvei. Det må også reguleres trafiksikker tilkomst for mye trafikanter gjennom planområdet til skoleområdet i vest. • Dersom vegen Lynggjerdet blir etablert som felles tilkomstvei, må det reguleres fortau langs denne som tilknyttes eksisterende fortau langs fylkesveien. Vegen Lynggjerdet må opparbeides med tilstrekkelig bredde ihht. N100. • Planområdet ser ut til å ligge utenfor gul støysone. T-1442 må legges til grunn for planarbeidet, og støynivået må utredes nærmere i den videre planleggingen. • Slik det fremkommer av kommuneplanens bestemmelser pkt 2.1.9 må tiltak innenfor planområdet tilrettelegges for universell utforming. • Før planen kan realiseres må Statens vegvesen kontaktes for å avklare roller og ansvar knyttet til bygging langs fylkesvegen. Ved å opprette kontakt tidlig, vil man få avklart om det er hensiktsmessig å inngå en gjennomføringsavtale som regulerer de nevnte forholdene. • Det er svært mange avkjørsler fra/til fylkesvegen, og planområdet må derfor utvides til å også inbefatte eksisterende boliger, og det må	saneres på sikt. • Etter samtaler med kommunen er det besluttet at det ikke skal være behov for at planområdet skal tilrettelegges med tilkomst sørover. • Frisiktlinjier er lagt inn, og disse sammenfaller med plangrensen. Maks høydekrav er satt i planbestemmelsene. • Gang- og sykkelveg gjennom planområdet er regulert inn. • Felles tilkomst veg blir Lynggjerdet, og denne er utvidet til å nå ha 4 meter kjørebredde som er ihht N100. • Støyutredning er foretatt. • Stilles krav om universell utforming. • Innledende møte er SVV er avholdt. Kontakten vil bli opprettholdt videre. • Området er utvidet til å også gjelde eksisterende boliger, og de fleste av disse har nå fått regulert nye avkjørsler mot
--	---	---

	reguleres tilkomst til nye og så mange som mulig av eksisterende boliger via ett felles kryss. Flere av dagens avkjørsler direkte til/fra fylkesvegen vil dermed kunne saneres. Sula kommune må gjennom utbyggingsavtaler sikre finansiering til gjennomføring. Om det ikke blir tilrettelagt for mer trafiksikre adkomstløsninger i dette området, herunder et begrenset antall avkjørsler fra fylkesvegen, vil vi fremme innsigelser til planen. - Statens vegvesen imøteser nærmere dialog i saken. <u>Revidert varsel:</u> - Det er svært positivt at planområdet nå utvides slik at det kan reguleres tilkomst til området via ett kryss. Utover når uttalelse til varsel om oppstart har vi ingen merknad i saken. Vi viser for øvrig til uttalelse fra Fylkesmannen hva gjelder støy.	sør, og med påkjørsel til Fylkesvegen via Lynggjerdet. På sikt vil derfor flere av disse avkjørslene saneres. - Møte med SVV er avholdt, og det er mulig å komme med ytterligere merknader når planen er ute til høring. - Støyproblematikk er kommentert.
Merete Fiksdal, eier av gbnr. 91/77	- Har ingenting imot at det bygges, men det hun stiller seg spørrende til er om Statens Vegvesen har vært på befaring i området. Etter hennes mening er dette krysset allerede belastet nok og det er dårlig oversikt mot bakketoppen mot øst. Det går mange skolebarn her og det har allerede vært flere nesten-ulykker. - Mener det må være bedre å få tilkomst i nærheten av det allerede igangsatte byggefeltet på sørsiden av Veddevegen, eller legge det sørover mot Bratthaugen.	- Det er knyttet 8 boenheter til dette krysset i dag, og det tillates opp til 25 boenheter før kommunens vegnorm krever at vegen skal utvides. Likevel vil utvidelse av vegen og utbedring av krysset være en prioritet. Mange skolebarn vil ha muligheten til å gå gjennom planområdet på egen gangvei, i stedet for den langs fylkesvegen. - Adkomst gjennom nevnte byggefelt mot øst er diskutert med kommunen, og ansett som uaktuelt. Det er allerede trangt nok mellom boligene som skal bygges her, og ikke rom for utvidelse av veg. Ved å legge vegen sørover mot Bratthaugen vil vegen gå gjennom et friområde. Denne løsningen er også diskutert med kommunen og grunneier, og konkludert med er uaktuelt.

	Hun håper at plankonsulent, Sula kommune og Statens vegvesen tar en tur på befaring før eventuelle avgjørelser blir tatt.	SVV var på befaring i september 2017, hvor det var to studenter som tok bilder og evaluerte krysset og bruk av Lynggjerdet som hovedatkomst. Plankonsulent vil foreta flere befaringer ved utarbeidelse av planforslaget, for å evaluere mulige løsninger.
Oskar Emil Skeide, eier 91/35	- Ifm. oppstartsmøte for reguleringsarbeid kom det frem at kommunen vil kreve innregulering av vei som vil berøre to eller flere av eiendommene 91/35, 91/65, 94/98 og 91/115. Det forventes at reguleringsarbeidet inkluderer å komme til enighet med nevnte eiendommer om hvor det skal avgis tomt for å få plass til ny vei. - Veikrysset Lynggjerdet blir et farlig kryss dersom alle planlagte boligtomter blir realisert. En ny reguleringsplan må ta høyde for dette dersom utbedring av krysset vil gi flere konsekvenser for naboeiendommer enn areal som allerede er avgitt til utbedring av vei.	91/115 og 94/98 er de eiendommene som vil bli berørt av at veien utvides og det reguleres inn fortau. Et nytt fortau vil måtte legges 2-3 meter inn på disse to eiendommene. Avtaler vil bli inngått. - Vegen Lynggjerdet, samt krysset mot fylkesvegen er utvidet og vil følge SVVs krav om frisikt, for å hindre at farlige situasjoner oppstår.
Jorunn Havnegjerdet, eier 91/56 og 94/144 Hans Inge Hauan, eier 94/144 Trine Lise Valderhaug, eier 91/51 og 94/109	- I dag har 91/56 avkjørsel direkte til fylkesvei og gbnr. 91/51 via Skulevegen, og disse vil fortsette denne vegretten. - Skulevegen er pga. skolevei nok, og vel så det, belasta fra før og har dårlig oversikt ved utkjørsel til fylkesvegen (pga. bakketopp). - Avkjørsel som benyttes av 91/56 er den mest oversiktlige avkjørselen til fylkesvegen over hele strekningen som omfattes av planområdet. Det er en rett strekning med lang avstand til bakketopper på begge sider. Veien er dessuten i nyere tid dimensjonert for tungtransport og er dermed laga for å tåle flere biler. - Foreslår at eiendommene merknaden gjelder for beholder vegretten sin og de to ubebygde eiendommene (gnr 94/144 og 94/109 får avkjørselsrett fra	- Så lenge 94/109 og/eller 94/144 er ubebygde vil vegrettene være uendret. - De boligene som har avkjørsel mot Skulevegen vil fortsette å ha det. Ingen nye avkjørsler inn på denne veien. 91/56 kan benytte denne avkjørsel inntil 94/109 og/eller 94/144 skal bebygges. - De to bebygde eiendommene vil fortsette å kunne benytte avkjørselene de bruker i dag så lenge ingen nye boenheter

	samme vei, altså via veg 94/107 mot fylkesvei. Dermed er to fremtidige avkjørsler sanert. • Gbnr. 91/56 har ikke plass til en vei forbi huset, der er maks 2 meter bredde. Om de to ubebygde eiendommene mot fylkesvegen skal ha utkjørsel sørover, skaper dette store problemer og verdiforringelse av gnr. 91/56 og 91/51. • Etter deres meninger det ikke forsvarlig at flere hundre biler (som de tror det vil bli ved full utbygging) skal gå via Lynggjerdet. Denne utkjørselen er svært farlig, selv om den utbedres. Mange farlige nestenulykker har skjedd og mye pga. den farlige bakketoppen på fylkesvegen øst for planområdet. • Selv om eier i dag ikke har planlagt mange hus i området, så må en tenke langsiktig og arvinger vil helt sikkert	oppføres innenfor disse fire eiendommene (94/109, 94/144, 91/51 og 91/58.) Som støyutredningen viser vil det ikke kunne bebygges med nye boliger her uten avbøtende tiltak. Støyskjermen må være sammenhengende langs den nordlige grensen til disse eiendommene for å kunne være innenfor akseptabelt støynivå. Ved eventuelle «hull» i støyskjermen (avkjørsel) vil det ikke være mulig å oppnå akseptabelt støynivå, og det vil da ikke kunne gis tillatelse til bygging av nye boliger. Dermed må disse fire eiendommene benytte ny adkomstvei sørover, og videre inn på Lynggjerdet for påkjøring til Fylkesvegen. • Regulert vei er lagt midt mellom 91/56 og 91/51, slik at maksimalt 2,5 meter innpå hver av disse eiendommene vil bli berørt av en ny tilkomstvei. I kartet kan det måles at minste avstand fra eiendomsgrense til byggverk (veranda) på gbnr. 91/56 er i dag 4,3 meter. Mener ikke at det skaper «store problemer» og verdiforringelse. • Ved MAKSIMAL utbygging (tomanssboliger på alle parseller vil det være; BFS1: 8 boenheter BFS2: 8 boenheter BFS3: 10 boenheter BFS4: 14 boenheter BFS5: 4 boenheter eksisterende boliger som benytter vegen: 7 boenheter totalt: 51 boenheter). Påstår derfor at «flere hundre biler» er en sterk overdrivelse. Både vegbredde og siktlinjer vil utbedres for å unngå farlige situasjoner. • Reguleringsplanen vil angi hvor mange hus som kan bygges i området totalt sett. Det vil være
--	---	---

	med tiden bygge ut området fullt ut. • Deres forslag er derfor at hovedvei fra planområdet blir lagt østover. På en eller annen måte, enten via det nye byggefeltet øst for planområdet, eller enda lengre østover, slik at avkjørsel blir i Holskrysset. • Om gbnr. 91/56 og 91/51 (bebygde eiendommer) velger å skille ut tomter mot sør (lite sannsynlig pga. størrelse), så er det selvfølgelig naturlig at disse for avkjørsel sørover da de vender mot sør. • Gbnr. 91/56 og 91/51 er i dag tilknyttet kommunal kloakk på sørsiden av deres eiendommer. Ved utbygging av planområdet og planlegging av kloakk for flere eiendommer enn de som eksisterer i dag, forbeholder de seg retten til å ikke få ekstra kostnader når det gjelder kloakk for deres eiendommer. Disse kostnadene må evt. dekkes av utbygges og ikke av de som allerede har betalt for å få kommunal kloakk.	mulighet for å maksimalt bygge 22 nye hus innenfor BFS-områdene, og med de bestemmelsene for foreligger, tilsvarer dette maksimalt 44 nye boenheter. Noe mer enn dette tillater ikke denne reguleringsplanen, selv hva arvinger i fremtiden måtte ønske. • Det er ikke anledning å koble seg til avkjørsel for det nye byggefeltet, da det ikke er regulert noen veg forbi disse boligene (felles parkering), og husene er planlagt slikt at det heller ikke er plass til noen vei forbi her, så det er uaktuelt. Å etablere avkjørsel så langt øst som Holskrysset er også diskutert med kommunen, men ikke funnet hensiktsmessig. • Eventuelle tomter som skilles ut skal følge planbestemmelsene og plankart. • Alle eiendommer må selv bekoste sin tilknytning til VA-anlegg, og om dette må gå over andres eiendom skal avtaler inngås mellom partene og tinglyses.
--	--	---

Vedlegg:

Type dokument	Filnavn
Plankart	Detaljreguleringsplan Lynggjerdet (A2)
Planbestemmelser	Reguleringsbestemmelser Lynggjerdet
Støyutredning	Rapport Støyutredning Lynggjerdet

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for «Lynggjerdet», Langevåg, Sula kommune

§ 1 Generelt

1.1. Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet sammen med bestemmelsene) fastsetter.

1.2. Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Sula kommune.

1.3. Unntak

Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen. Unntak fra planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 Reguleringsformål

Arealene innenfor planenes begrensningslinjer er det regulert til følgende formål:

2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Lekeplass (f_BLK)

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjørveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims- og mønehøyden beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

3.2. Bygningers form og fasade

Bygninger skal ha en tiltalende utforming, og som står i stil til øvrig bebyggelse, slik at området gir et helhetsinntrykk og en harmonisk utføring med tanke på takvinkler, takform, møneretning, størrelse, farger og materialer skapes.

3.3. Byggegrenser

Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet. Byggegrense har en avstand på 3 meter fra asfaltkant. Det samme gjelder for gang- og sykkelveger. Men det kan oppføres garasje mot veg utenfor byggegrensen, såfremt at garasjen ligger parallelt med vegen i en avstand på minst 2 meter fra regulert veg-/fortauskant, og ikke ligger i hensynssonene for friskt.

3.4. Geoteknisk vurdering

Før utbygging av områdene BFS1 og BFS2 kan skje og igangsettingstillatelser kan bli gitt, skal det foretas en geoteknisk vurdering av myrområdene her.

3.5. Situasjonsplan

Før utbygging kan skje og tillatelse til igangsetting blir gitt skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en detaljert situasjonsplan for eiendommen i målestokk 1:200

Situasjonsplan skal vise følgende:

- Plassering av bygning og målsatte høyder
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og evt. garasjer
- Utforming og plassering av skilt og lys langs adkomstveg til hovedinngang og til parkeringsplasser
- Utforming og plassering av renovasjonsanlegg og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering samt at støttemurer skal vises med høyder.

3.6. Høyde terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker, o.l. i formålsgrensene langs offentlige og felles veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 ved kryss eller avkjørsler.

3.7. Kommunaltekniske anlegg

Innenfor offentlige områder for vegformål kan det oppføres andre tekniske innretninger og VA-anlegg, hvor dette er nødvendig.

3.8. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor tomten må utbyggeren sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann.

Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Overflatevann skal føres vekk fra tomt til avløpsnett. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. I den grad det er nødvendig å samle opp overvann, skal dette føres til kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning fra kommunen.

3.9. Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.10. Avkjørsler og parkering

Avkjørsler skal plasseres hvor pilene i plankartet er plassert, og fra hvilken gate/veg tomte har adkomst er bindende. Mindre justeringer av avkjørslenes plassering kan tillates om forholdene tilsier

at dette er hensiktsmessig. Hvor annet ikke er nevnt, skal det opparbeides parkering på egen tomt, og minimum 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

3.11. Kulturminner

Dersom det blir oppdaget historiske gjenstander eller andre spor under arbeid i mark som viser til eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. Melding om funn sendes til Møre og Romsdal fylkeskommune. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidet om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

3.12. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal følge gjeldende lover og regler om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette gjelder både felles samferdselsanlegg og utenomhusområder.

3.13. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Sula kommune. Det skal inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstilling.

§ 4 Hensynssoner

4.1. Frisikt (H140)

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen. Regulerte frisiktsoner er merket med H140 i plankartet.

4.2. Rød støysone (H210)

Rød støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som hensynssone H210. Ved utbygging av eiendommene 94/109 og 94/144 skal det etableres støyskjerm som vist i plankartet. Støyskjermen skal være 2,6 meter høy, og må oppføres sammenhengende og tett mot underlaget.

4.3. Gul støysone (H220)

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som hensynssone H220. For bygninger som ligger inn mot og i gul støysone må krav til lydisolasjon vurderes i forbindelse med søknad om oppføring av ny bebyggelse. Bygninger i gul sone kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Bygninger i planområdet skal ha en stille side, hvor støynivået på uteoppholdsareal, samt utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk være L_{den} 55 dB eller lavere.

§ 5 Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1)

5.1. Boligbebyggelse (B1-2)

B1, B2

Eksisterende eneboligbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 30%. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,5 og 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ved fradeling av tomter og/eller oppføring av nye boenheter på eksisterende tomt, så skal både ny og eksisterende bolig endre avkjørsel til slik det er vist i plankartet. Direkteavkjørsel mot fylkesveg skal saneres før brukstillatelse kan gis til den nye boenheten.

Gnr. 94 Bnr. 109 og 144 er ubebygde tomter. Ved ny bebyggelse på disse tomtene skal støyskjerm oppføres slik vist i plankart. De to direkteavkjørslene skal saneres, og det skal etableres adkomstvei og avkjørsler som vist i plankartet.

5.2. Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)

Område for ny frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt %-BYA=30% pr. fradelt tomt. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,5 og 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Samlet tomtedelingsplan for hvert enkelt område skal foreligge innen byggesøknad kan godkjennes.

BFS1, BFS2

Deles opp i minimum 3, men maksimalt fire parseller, med tilnærmet lik tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygd med en- eller tomannsbolig.

BFS3

Deles opp i maksimalt åtte parseller. Det bør forsøkes å få tilnærmet lik størrelse på tomtene, men tomtenes bebyggelighet må vurderes og prioriteres foran tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygges med en- eller tomannsbolig.

BFS4

Deles i maksimalt tre parseller. Det bør forsøkes å få tilnærmet lik størrelse på tomtene, men tomtenes bebyggelighet må vurderes og prioriteres foran tomtestørrelse. Hver parsell tillates bebygd med inntil to boenheter.

BFS5

Deles opp i to parseller med tilnærmet lik tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygd med maksimalt to boenheter.

5.3. Lekeplass (BLK1-3)

Områdene avsatt til lekeplass er felles for beboerne i området, og skal driftes og vedlikeholdes av beboerne selv. På areal avsatt til lekeplass skal det bare føres opp konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre, og nødvendige sitte-/hvilebenker.

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger skal nærmeste lekeplassen for den boligen være opparbeidet. I definisjonen «opparbeidet» for de ulike områdene, gjelder følgende som en minimum:

BLK1

Planert og opparbeidet med minimum 1 sandkasse, to benker og to lekeapparat. Lekeplassen skal også sikres med gjerder.

BLK2

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder

BLK3

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr. 2)

6.1. Kjøreveg (SKV)

I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for vegenleggets drift og vedlikehold.

f_SKV1

Senest når det totale antall boenheter tilknyttet f_SKV1 overskrider 13 stk, skal vegen opparbeides til regulert vegbredde; 4,5 meter.

SKV2

Videreføres med allerede etablert vegbredde 4,0 meter.

SKV3-4

Opparbeides som vist i plankart når det skal bygges bolig med avkjørsel til den aktuelle vegen. Vegbredde 4,5 meter.

SKV5-7

Opparbeides som vist i plankart når boliger med avkjørsel til vegen bygges. Vegbredden skal være 5,0 meter.

6.2. Fortau (f_SF)

Fortau skal holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten. Senest når antall boenheter innenfor planområdet overskrider 25 stk, skal fortau være opparbeidet som vist i plankartet.

6.3. Gang- og sykkelveg (f_SGS)

Gang- og sykkelveger skal holdes åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Senest når antall boenheter innenfor planområdet overskrider 25 stk, skal gang- og sykkelveger være opparbeidet som vist i plankartet.

6.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT)

Grøfter/vegskuldre som skiller vegareal fra andre formål skal det kun etableres nødvendige tekniske innretninger, og VA-anlegg der dette er nødvendig.