

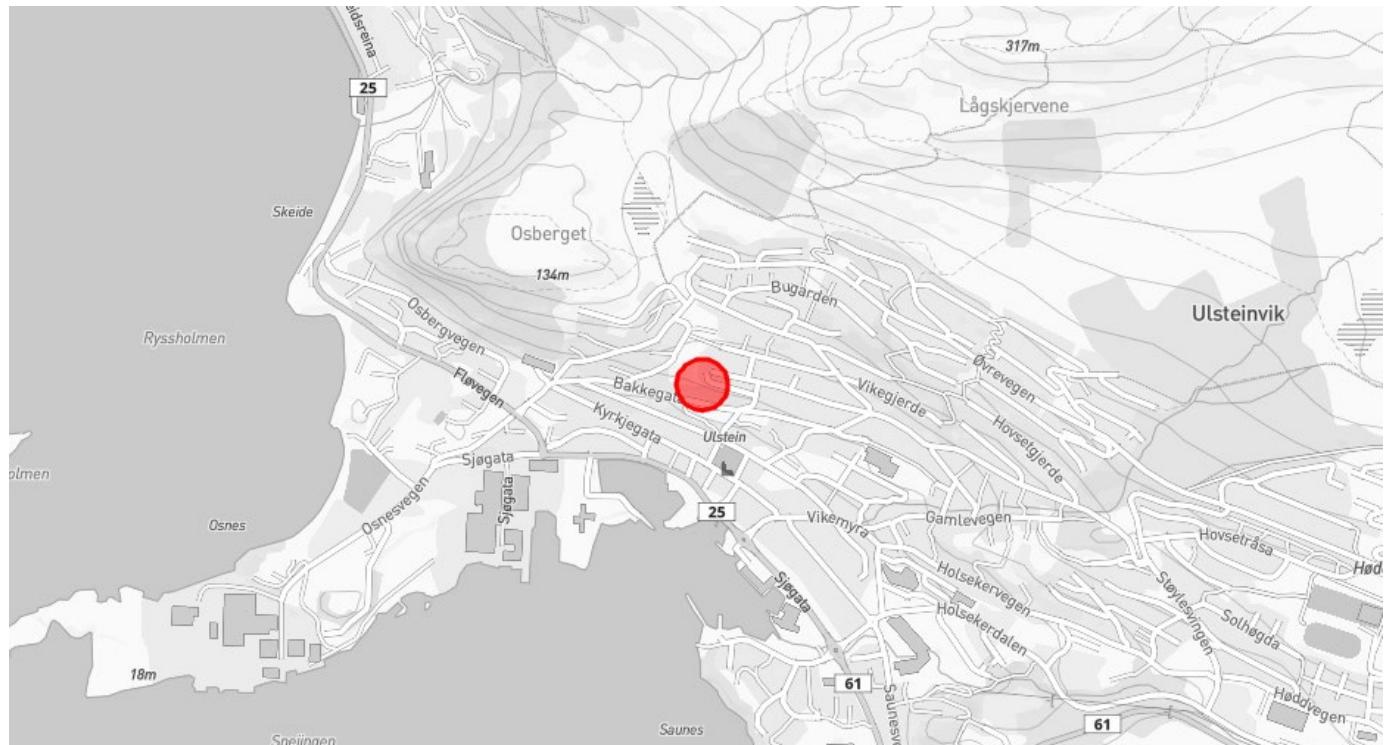


ULSTEIN KOMMUNE

# PLANOMTALE

## Detaljregulering Berntmarka og Solstien

PlanId 20180001



Vedteke i Ulstein kommunestyre sak xx/xx

xx.xx.201x

Sist revidert: 21.08.2019

## **Innhald**

1.	Bakgrunn .....	3
1.1.	Planprosess.....	3
2.	Eksisterande situasjon.....	3
2.1.	Planstatus .....	3
3.	Skildring av planområdet.....	5
4.	Skildring av planforslaget .....	10
5.	Verknadar av planen .....	14
6.	Innkomne merknadar.....	16
7.	Avsluttande kommentar.....	19

## **1. Bakgrunn**

Planarbeidet har bakgrunn i at området eigentleg skulle takast med i detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, planld 20130002. Men grunna sterk motstand mot at Berntmarka skulle få tilkomst gjennom Solstien vart området trekt ut og teknisk utval vedtok at det det skulle utarbeidast ein eigen plan for Solstien og Berntmarka. Deretter vart Kriken, gnr. 7, bnr. 9,526 lagt ut for sal og grunneigarane av Berntmarka, gnr. 7, bnr. 9, bestemte seg for å kjøpe denne eideomen for å nytte den som tilkomst til Berntmarka.

### **1.1. Planprosess**

Kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn jf. reglane i plan- og bygningslova. Grunneigarar, naboor, offentlege instansar og andre partar i saka fekk tilsendt brev med varsel om oppstart datert den 12.09.2018. Oppstart vart også kunngjort i avis Vikebladet Vestposten den 18.09.2018 og på Ulstein kommune sine nettsider. I samband med oppstartsmeldinga kom det inn fire merknadar frå offentlege instansar og fire frå naboor. Sjå kap. 6 for eit samandrag og kommentar til merknadane.

## **2. Eksisterande situasjon**

### **2.1. Planstatus**

#### **Statlege føringar**

##### Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging:

Utbygginga som er planlagt er i tråd med retningslinjene for å oppnå samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene går i hovudsak ut på å få ein mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet vert avgrensa.

##### Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging:

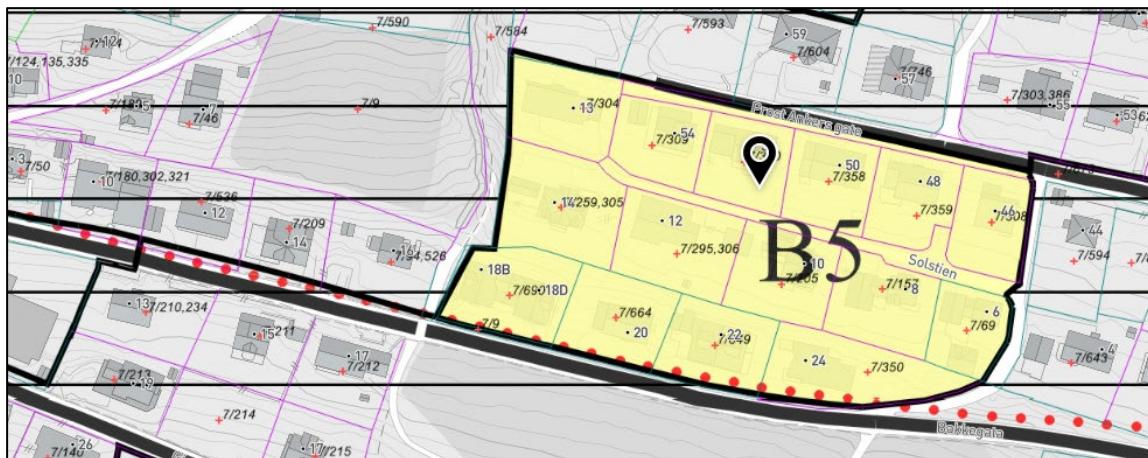
For det aktuelle planområdet er det spesielt punkt 5 i rikspolitiske retningslinjer for styrking av born og unge sine interesser i planlegging som går på krav til fysisk utforming.

«Følgjande skal visast spesiell merksemد:

- a. Areal og trafikanlegg som skal brukast av born og unge skal vere sikra mot forureining, støy og trafikkfare.
- b. I nærmiljøet skal det finnast areal der born kan utfolde seg og skape sitt eige leikmiljø. Det føreset blant anna at arealet er store nok og eigner seg for leik og opphold, gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider, kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gir høve for samhandling mellom born, unge og voksne.»

#### **Kommuneplanens arealdel 2019-2032**

I kommuneplanen er Solstien lagt inn som noverande bustadbebyggelse og for Berntmarka er det synt at området har ein gjeldande regulerinsplan.



Figur 1: Utklipp frå kommuneplanens arealdel 2019 (Kommunekart.no, 23.07.2019)

### Reguleringsplan

Berntmarka og Prost Ankars gate er regulert gjennom Osnesbakkane, planID 19800002, til bustadformål, friområde og køyreveg. Ny detaljregulering vil erstatte dei delar av gjeldande detaljregulering som ligg innanfor plangrensa. Solstien ikkje er detaljregulert.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan Osnesbakkane (Kommunekart.no, 14.11.2018)

### Tilstøytande planar

Detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, planId 20130002, ligg sør og aust for planområdet.

### Anna planarbeid i området og tidlegare vedtak i saka

Det skal varslast oppstart av områdeplan for sentrum. Dei to planane råkar ikkje kvarandre. Det pågår planarbeid for Lien i Prost Ankars gate og for Ulstein kyrkje. Planarbeidet vil ikkje påverke desse.

### 3. Skildring av planområdet

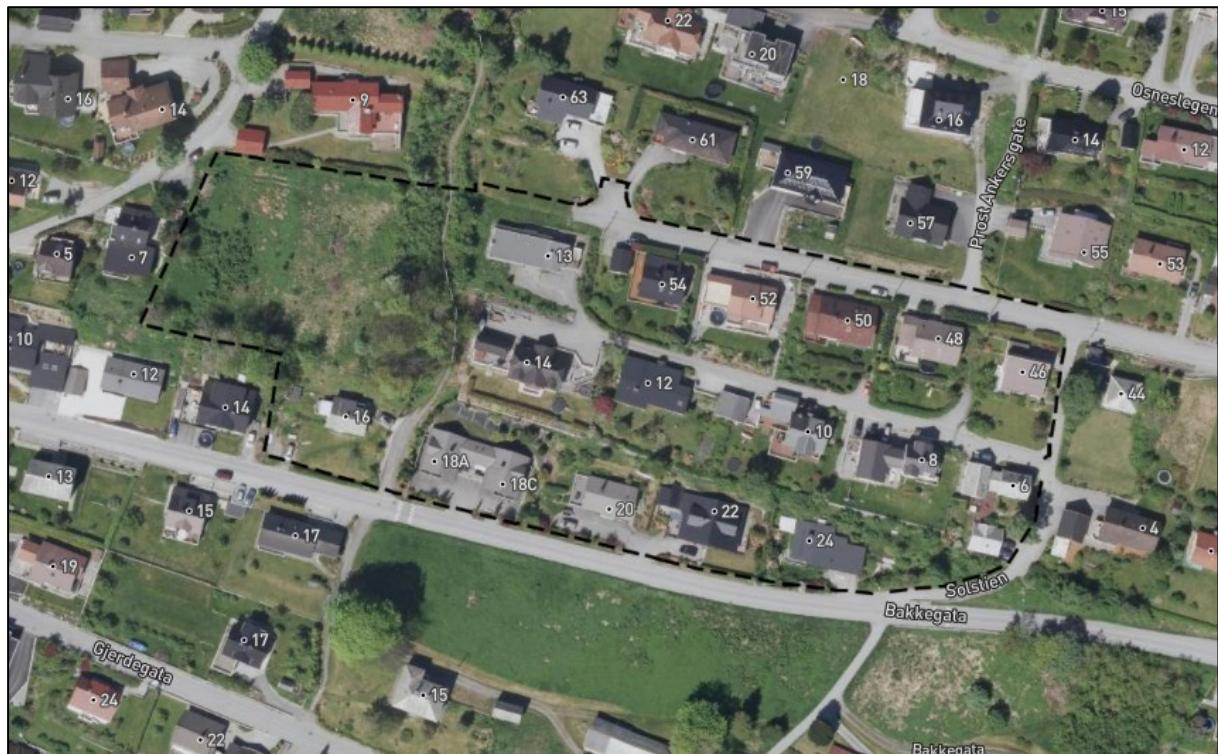
Planområdet ligg i amfiet i sentrum av Ulsteinvik. Totalt areal er på nesten 20 daa. Tilkomst til planområdet er fra Bakkegata, Prost Ankers gate og Solstien. Området ligg på kote +52 i nordvest og ned til kote +30 i sør.

Området består av 15 einebustadar og ein firemannsbustad. Ei elv renn mellom Solstien og Berntmarka. Langs denne elva går ein gangsti og her er også noko skog. Berntmarka er ei gjengrodd mark.



Figur 3: Grunnkart med planavgrensing (Kommunekart.no, 14.11.2018)

Området rundt planavgrensinga er for det meste utbygd bustadfelt og ei dyrka mark. Ulsteinvik barneskule og ungdomsskulen ligg ca. 500 m frå planområdet.



Figur 4: Ortofoto med planavgrensing, (Kommunekart.no, 14.11.2018)

### Trafikkforhold

Bakkegata passerer sør for planområdet og Prost Ankers gate ligg nord i planområdet. Brunevegen passerer det nordvestlege hjørnet av planområdet. Desse vegane er kommunale og har fartsgrense 40 km/t. Vegen Solstien er felles eigd og går sør-nord mellom desse to gatene og også midt gjennom bustadfeltet Solstien. Det er ikkje fortau langs vegane her. Bakkebyruta passerer gjennom Bakkegata nokre gongar for dag, måndag til fredag.

### Kommunaltekniske anlegg og EL

Det ligg leidningar for vatn, spillvatn og overvatn i vegane og inne i planområdet, samt vassleidning i gangsti gjennom friområdet og der er stikk til bustadhusa. Overvatn frå Prost Ankers gate vert leia ut i elva i friområdet. I Prost Ankers gate er det brannkum.



Figur 5: Utsnitt som viser VA-nettet i og rundt planområdet (Kommunekart.no, 14.11.2018)

Der er ikkje rør for fjernvarme i umiddelbar nærleik.

### Kultur- og naturmangfald

Det er ingen trua arter eller kjende kulturminner innanfor planområdet.

### Friluftsliv og rekreasjon

Friluftsområdet med grusa sti går frå Bakkegata og til Osnesbrunene der ein så kan fylje vegen 150 m til Tufteparken og ut i marka på grusa vegar og stiar i Bugardsmyrane. Det er her tilrettelagt med gapahuk og bålpanner. På vinterstid er det moglegheiter for å stå på skøyter.

### Klimaforhold

Ein er ikkje kjend med at det er spesielle klimaforhold som må takast omsyn til i planområdet.

### Born og unges interesser

Det er ikkje eksisterande leikeplass innanfor planområdet. Det er få opparbeidde leikeplassar i nærleiken. Det er regulert inn fem felles leikeplassar, der ein er opparbeidd. Det er om lag 500 m til Ulsteinvik barneskule og Ulstein ungdomsskule som har store områder for leik og ballspel.



Figur 6 Regulerte leikeplassar, merka f\_BLK

Næraste barnehage er Almejordet på Reiten.

### Næring

Det er om lag 400 m til Ulsteinvik sentrum med det meste ein treng av butikkar og forretningar.

### Grunnforhold

Grunnforholda er tynn morene. Marin grense ovanfor husrekka som ligg inntil Bakkegata.



Figur 7 Blå strek indikerer kvar marin grense går.

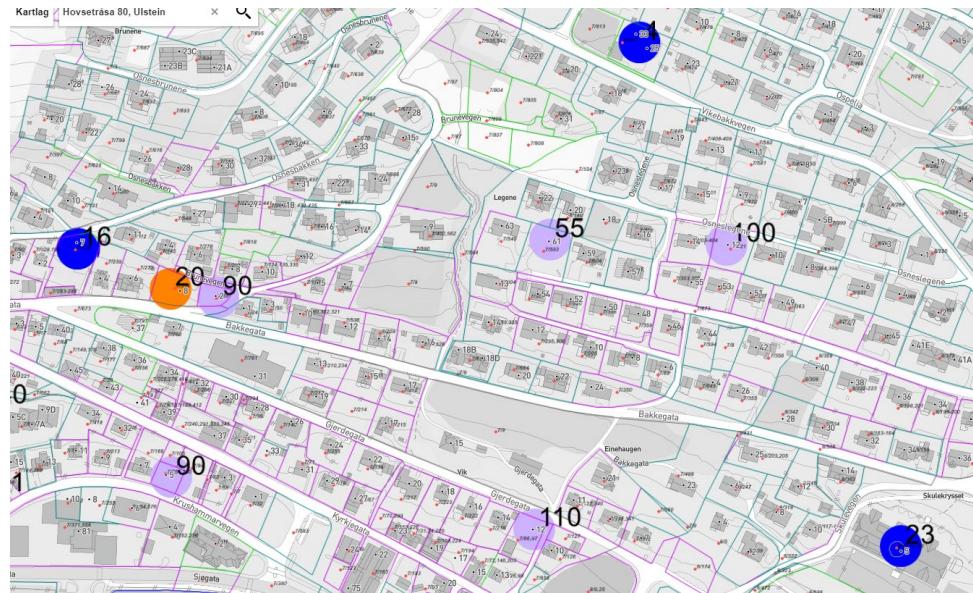
### Eigedomsforhold

Ulstein kommune står som grunneigar for delar av Prost Ankers gate, dei andre eigedomane er privateigde.

### Risiko- og sårbarheitsanalyse (eksisterande situasjon)

#### Radon

Det er gjort radonmålingar i området rundt i 1986, der resultatet viste at dei fleste var under tiltaksgrensa som er 100 Bq/m<sup>3</sup>. Nyare målingar gir lågare verdiar enn dei gamle målingane. Nokon målingar som ligg litt lenger frå planområdet, gjort i 1998 og 2012 syner dette.



Figur 8: Resultat av radonmålingar i nærområdet. (Utklipp ulsteinkart 02.08.2019)

#### Støy

Det er ikkje gjennomført støyberekingar innanfor gjeldande planområdet. I tilknyting til einskildsaker er det tidligare gjort vurderingar av vegtrafikkstøyen som har vist at det ikkje var behov

for skjermings- eller fasadetiltak. For ein del år sidan var det gjort ei grov vurdering av støytihøva langs det kommunale vegnettet med særskild fokus på samlevegane. Ein kom til at det ikkje var påkravd med tiltak innanfor dette planområdet.

I samband med regulering av Gotebakken, planID 20130001, vart det stilt krav om dokumentering av støytihøve og støyskjerming i byggesa. I byggesa vart det utarbeida støyrappor. Støysonekart 1,5 m over terrenget, framskrive til 2032, synleggjer at ein kan anta at uteoppahaldsareal og fasadar langs heile eksisterande bustadrekke i Bakkegata ligg delvis innanfor gul støysone.

#### **Flaum:**

Gjerdeelva renn i dag frå Bugardsdammen, gjennom Elvadalen og ca. 30 m frå Bakkegata er den lagt i kulvert og går til sjø i Ulsteinvik sentrum. Inntaket på kulverten har ei breidde på 125 cm og ei høgde på 113 cm. Elvadalen har ei stigning frå Bakkegata og til enden av planområdet på om lag 1:5 og har «dalsider» som er 2-3 m høge. Næraste bustad ligg 15 m frå elvekanten, medan ei bod er bygd 7 m frå elvekanten.

I 2008 vart det i samband med flaum i Vikeelva gjort ei vurdering av NVE om å føre vatn til Gjerdeelva. Flaumvassføringa for 200-årsflaumen vart då vurdert til å vere på  $1,7 \text{ m}^3/\text{s}$ . Sjå tabell 1 under. Ved eit klimapåslag på 20 % vil flaumvassføringa for 200-årsflaumen verte  $2,0 \text{ m}^3/\text{s}$ .

Elva vurdert slik i rapporten frå NVE: Av 650 m "elvestrekning" går 150 m i kulvert. Vassvegen ned mot fjorden er bratt og kranglete. Trea gror godt i dei turrmura kanalveggane og har allereie redusert styrken på sidekantane fleire stadar. Fleire svalbardrør er delvis samanpressa av jordtrykket/rust og kapasiteten er redusert. Driftsvedlikehaldet som kommunen skal gjere i elvestrekninga er pr. i dag nærmast fråverande. Kommunen stadfestar at ein har erosjonsproblematikk nedover i den bratte vassvegen. Ein liten innsats frå kommunen kan forhindre store fylgeskadar her i normal drift.

Det har tidlegare vore problem med at rista ved inntaket til kulverten tetta seg og vatnet rann over sti, ned i Bakkegata og ned til garasje på nedsidan av Bakkegata. Men etter at det vart laga ny rist kjenner ein ikkje til at dette har vore eit problem sidan.

**Tabell 1: Berekning årsflaumar Gjerdeelva**

Dagens situasjon	Nedbørs-felt [ $\text{km}^2$ ]	Spesifikk avrenning [ $\text{liter/s/km}^2$ ]	Flaumvassføring [ $\text{m}^3/\text{s}$ ] - Årsflaumar							
			Q1	Q5	Q10	Q20	Q50	Q100	Q200	Q1000
Gjerdeelva – frå Bugardsmyrane	0,70	36,0	0,35	0,83	1,0	1,1	1,4	1,5	1,7	2,0
Klima-påslag 20 %		43,2	0,42	0,10	1,2	1,32	1,68	1,8	2,04	2,4

I planen «Del av Osnesbakkane, gnr. 7, bnr. 87, 263 og 264», planID 20100005, vart det sett ei byggegrense på 10 m frå elva. Sidan det i tillegg er nivåforskjel med bakke opp mot bustadane meinte ein det ikkje var fare for flaum inn i bustadområda. Langs elva er det fleire tre av ulik storleik. Dei som ligg innanfor regulert grønstruktur skulle bevarast for sikre elvebaren.

I reguleringsplan for Bugardsmyrane, planID vart det laga til utjamningsbasseng og demning. Med bakgrunn i ev. flaumsituasjon vart det sagt i planomtalen at bekkelaupet frå demninga til overvassleidninga skulle ha minimum 1,5 m breidde og at kanalen måtte erosjonssikra.

## 4. Skildring av planforslaget

### Planens intension

Eigarane av Berntmarka ønsker å bygge ut eigedomane sine med bustadar. Solstien er eit etablert byggefelt, der ein grunneigar ønsker å sette opp ei garasje. Det er difor behov for å ta ei avgjersle på kvar tilkomsten til Berntmarka skal gå og korleis Berntmarka skal kunne byggast ut.

### Planlagt arealbruk

Målet med planframlegget er å legge til rette for bustadbygging. Arealbruken i planen er difor knytt til bustadføremålet og dei arealfunksjonane som hører til. Byggjearealet for bustader er delt mellom areal for blokkbebyggelse/terrassehus (BBB) og frittliggende småhusbebyggelse (BFS).

Leikeareal (BLK) er regulert som felles areal. Vegnettet består av private og offentlege vegar og anna veggrunn - tekniske anlegg. Eit friområde går gjennom planområdet med ei elv og ein grusa sti i dag. Dette er det ønskeleg å behalde slik. For å knyte saman byggefelta rundt er det lagt inn offentleg tursti (GT) frå Brunevegen til Prost Ankars gate.

Område	Ca. storleik, daa	Arealbruk	Utnytting, BYA
BBB1	3,3	Blokkbebyggelse	Maks %-BYA = 40 %
BFS1-2	12,1	Frittliggende småhusbebyggelse	Maks %-BYA = 30 %
BLK1	0,5	Leikeplass	
SKV1-2	0,5	Køyreveg	
SVT1-3	0,4	Annan veggrunn – teknisk infrastruktur	
GTD1	0,9	Turdrag	
GT1-2	0,1	Turveg	
<b>Sum</b>	<b>17,8</b>		

### Reguleringsføremål

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

#### BFS – frittliggende småhusbebyggelse

I BFS-område kan det byggast frittliggende småhus, der maks BYA = 30 %. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med.

Bygningar tillatast oppført med mønehøgd inntil 8,5 m og gesimshøgd inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Ved val av takvinkel, skal ein ta omsyn til kringliggjande bustadhus. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

På bustadtomtene kan det først opp garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> med maksimal mønehøgd 5 m rekna frå planert terreng ved port. Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. bueining. Garasje vinkelrett på veg kan plasserast 5 frå regulert vegområde. Garasje som ligg parallelt med veg kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast 3 m frå friområde.

#### BBB - Blokkbebyggelse

I BBB1 kan det først opp blokkbebyggelse eller terrassehus med %-BYA = 40 %. Tal på bueiningar fastsettast i byggesaka. Krav til leikeareal og parkering skal stettast. Maksimal byggehøgde er differensiert innanfor tre område, jf. regulert høgde i plankartet. Innanfor kvart område er byggehøgda delt inn slik:

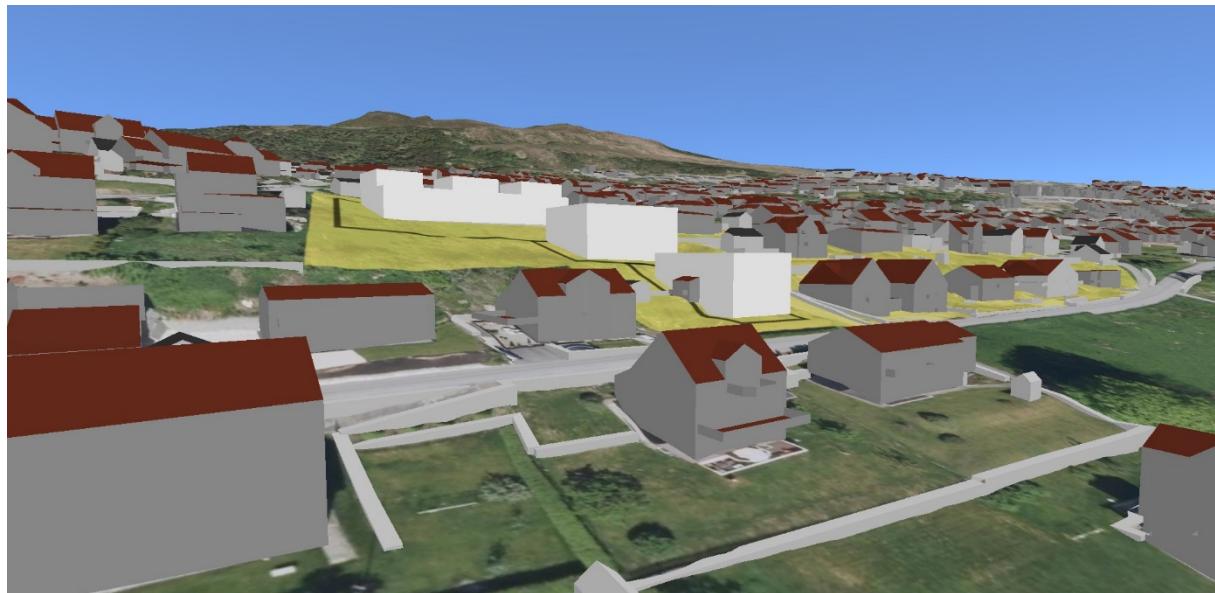
Maks kote +55 (tilsvarer byggehøgde ca. 3 etasjar over eksisterande terren)

Maks kote +48 (tilsvrar byggehøgde ca. 4 etasjar over eksisterande terren)

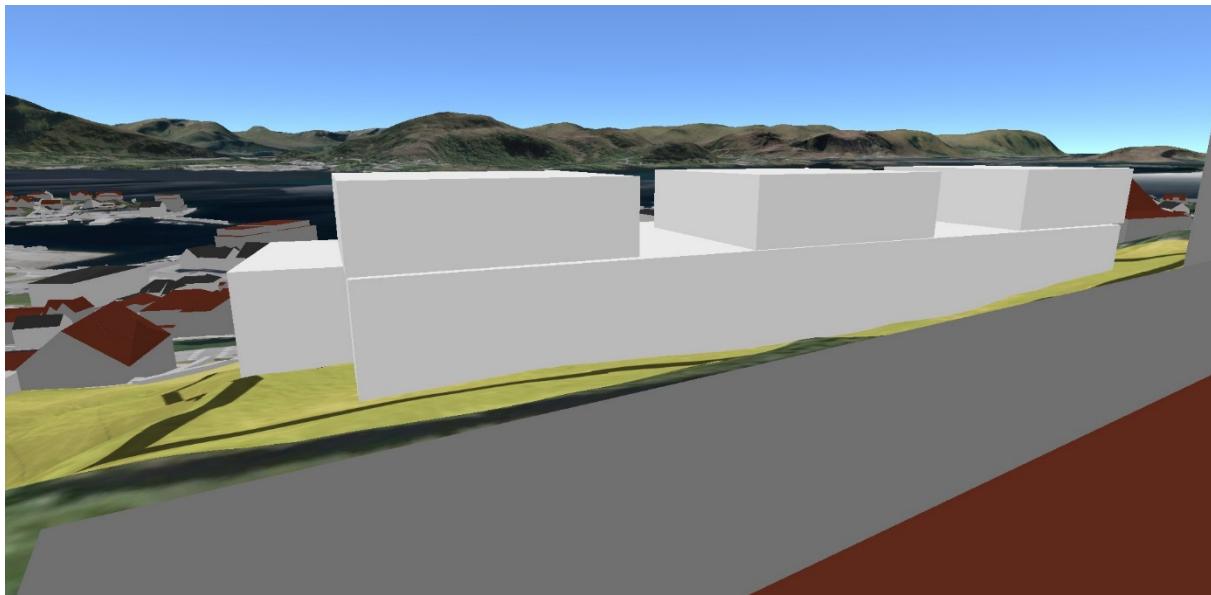
Maks kote +41 (tilsvrar byggehøgde ca. 3 etasjar over eksisterande terren)

Bygningar med fasadelengde på over 18 meter skal delast opp i øvste etasje slik at bygget framstår med fleire mindre volum. Under er det synleggjort som 3D-modell korleis området kan utnyttast og omrentleg korleis maks byggehøgde som er fastsett i føresegnene vil påverke omgjevnadane rundt. Bustad bakanfor vil naturleg nok få noko redusert utsikt ned mot sentrum, men ein har framleis utsikt over bygningane og t.d ut mot Herøy.

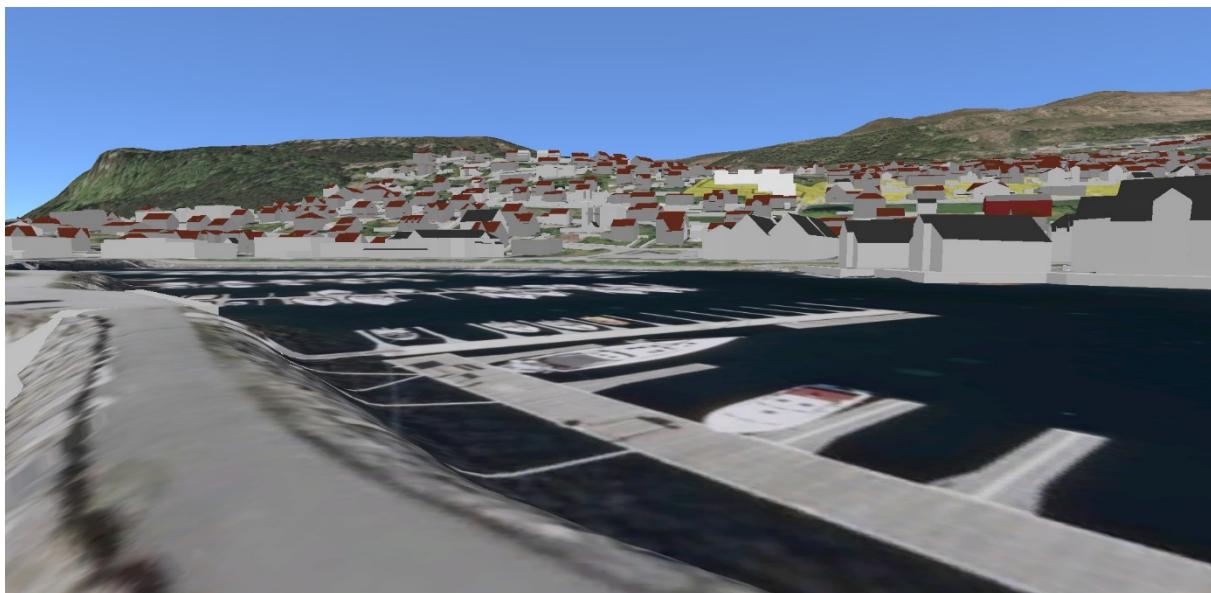
Krav om oppdeling av øvste etasje for fasader som er over 18 m gjer også at bygningane vert mindre dominerande i landskapet og ein kan få gløtt av utsikt i mellom bygningsdelane.



Figur 9: 3D-modell som illustrerer korleis utbygginga av området kan sjå ut frå sørvest.



Figur 10: Utsikt frå altan på bustad bakanfor planområdet.



Figur 11: Korleis området kan sjå ut frå Vikholmen.

For kvar bueining skal det vere 1,5 biloppstillingsplass på tomta eller på fellesareal for fleire tomter. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Det kan etablerast garasjeanlegg som parkeringskjellar og/eller frittståande garasje-/carportanlegg. Frittståande garasje-/carportanlegg kan ha maksimal mønehøg 5 m rekna frå planert terrenget ved port. Garasje vinkelrett på veg kan plasserast 5 m frå regulert vegområde. Garasje som ligg parallelt med veg kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde. Der parkeringsplassane er lagt til felles parkeringsanlegg, skal minst 10 % av p-plassane, men ikkje færre enn 3, settest av til gjesteparkering på terrenget. Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngangen i ein gunstig trasé.

#### BLK - Leikeplass

Leikeplassen er plassert på eigna areal og i gunstig avstand i høve til brukarane. Leikeplassen vil ha gode solforhold. Det er gjennomført solanalyse, sjå vedlegg. Heile arealet har sol ved vårjamndøgn kl 15. Leikeplassen skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig

rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring. Den skal vere tilpassa ulike aldersgrupper. I føresegne er det teke inn at «Leikeplassen skal ha minimum sandkasse, benk, eit leikeapparat og noko fast dekke». Det er også sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding.

#### SKV – Køyreveg

Tilkomstvegane til planområde er eksisterande vegar.

F\_SKV1 er eksisterande felles veg for dei som bur i solstien.

O\_SKV2 er pr. i dag felles veg for dei som bur i Solstien, men er tenkt knytt på ny veg frå Bakkegata som ligg i tilstøytande plan, planID 20130002. Den er difor gjort nokre utvidingar for å tilpasse seg kommunal vegstandard.

O\_SKV3 er eksisterande kommunal veg.

#### GTD – Turdrag

I turdrag kan eksisterande sti oppgraderast til tursti med 1,5 m breidde med grusdekke og tilhøyrande anlegg.

Vegetasjonen kan haldast slik at den ikkje vert til vesentleg sjenanse for tilgrensande bustader med omsyn til utsikt, sol og liknande, men det kan ikkje drivast flatehogst innanfor området og det må ikkje gjerast endringar i vegetasjonen som kan redusere styrken på sidekantane til elv.

#### GT – Turveg

I områda GT1-2 kan det etablerast sti med 1,5 m breidde. For GT1 er det sett av eit areal på 3,5 m for å sikre plass for mur eller skråning. For å knyte saman GT1 og GT2 gjennom GTD1, turdraget, må stigninga vurderast ved etablering for å finne beste løysing.

#### **Tilknyting til infrastruktur**

Planområdet får tilkomst frå Bakkegata og Prost Ankers gate.

Ved utbygging av Berntmarka vil området bli tilknytt kommunalt vass- og avløpssystem. Resten av planområdet er allereie tilknytt.

#### **Universell utforming**

Det vert vist til PBL §§ 1-1 og 29-3, jf. også TEK10. Ein føreset at PBL og TEK10 vert lagt til grunn for gjennomføring av tiltak etter denne planen. Så langt det går bør vidare formings-/funksjonskrav i NS 111001-1,2:2009 (Universell utforming) nyttast for Berntmarka.

Område for nytt leikeareal har i dag ei stigning på 1:3. BLK1 må opparbeidast slik at den heilt eller delvis vil ha universell tilkomst og tilrettelegging.

#### **Arkitektur og estetikk i planområde**

Det er viktig at ein ser samanhengen mellom gamal og ny busetnad. Vår tid sin arkitektur må kome fram og spele på lag med den eksisterande busetnaden. Det vert lagt til grunn at estetikkrettleiaren, som kommunen har vore med på å utarbeide og vedteke, vil medverke til dette. Vi legg til grunn at tiltakshavar og den prosjekterande vektlegg dette i hht PBL sin intensjon.

Ved val av takvinkel, skal ein ta omsyn til kringliggjande bustadhус. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

### **Naturmangfaldlova**

§ 7 i Naturmangfaldlova omhandlar prinsipp for offentleg avgjerdstaking i §§ 8-12. Paragrafane omhandlar kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, den samla lastninga på økosystemet, kostnader ved miljøringing som skal berast av tiltakshavar og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Ved gjennomgang av kartbasar (GISLink: [www.kartportal.no](http://www.kartportal.no)) for naturmangfald har det ikkje blitt avdekkat at planframlegget medfører skade på eller disponering om viktige landskap, økosystem, naturtypar, artar og anna etter naturmangfaldslova. Vi viser til at planområdet er vist som bustadområde i kommuneplanen sin arealdel for Ulstein kommune. Vi viser også til at planområdet ikkje inngår i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8):

Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova i dette tilfelle.

Førevar prinsippet (§9):

Ser ikkje andre vesentlege verknader for naturmiljøet.

Samla lastning (§10):

Ser ikkje at tiltaket vil utgjere vesentlege negative konsekvensar for økosystemet, landskapet, naturtypar eller artar.

### **Renovasjon**

Det er ikkje sett av eige areal for renovasjon innanfor planområde. Slikt område kan likevel settast av innanfor BBB1 ved behov. Ved prosjektering og i utbyggingsavtale må ein vurdere moglegheita for nedgravd avfallsløysing. Bustadane i BFS set dunkar ved veg i henhold til reinhaldsverket sine krav.

## **5. Verknadar av planen**

### **Krav til KU**

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing" etter plan- og bygningslova. Formålet er i tråd med kommuneplan og gjeldande reguleringsplan som syner formålet bustad. Planlagde tiltak har ikkje slike vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn at planprogram og/eller konsekvensanalyse er naudsynt i denne saka.

### **By- og stadsutvikling**

Planen legg opp til fortetting i Ulsteinvik. Det er bygd blokkbebyggelse sørvest for planområdet. Med rett utforming kan leilegheitskompleks/terrassehus på Berntmarka verte eit fint utfyllingsprosjekt, tett på sentrumsflata og Bugardsmyrane.

## **Born og unge**

Det vil bli opparbeida ein felles leikeplass innanfor planområdet. Det er sett ned krav om minimumsutforming og rekkjefølgjekrav for å sikre opparbeiding før første bruksløyve vert gitt i BBB1. Leikeplassen har ein storleik på om lag 550 m<sup>2</sup>. Plasseringa av leikeplassen er gjort slik for å sikre best mogleg solforhold og for å unngå å ligge tett inntil køyreveg. Leikeplassen skal ha eit stort innslag av grøne kvalitetar/beplantning.

## **Landskap**

Tiltaka som følgjer planen grip ikkje inn i vesentlege forhold knytt til landskap ettersom område allereie er tett utbygd. Nærrområdet har allereie blokkbebyggelse og det er tatt omsyn til maks byggehøgde slik at ny bebyggelse vil gli fint inn i eksisterande bebyggelse.

## **Lokalklima**

Utbygginga vil ikkje påverke lokalklimaet i nokon særleg grad.

## **Miljøvenleg energiforsyning**

Det er i føresegnene sett ned krav om at bygg bør utformast med omsyn til klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.

## **Naturressursar**

Tiltaket vil ikkje påverke naturressursane i nokon særleg grad.

## **Risiko- og sårbarheit**

### **Støy:**

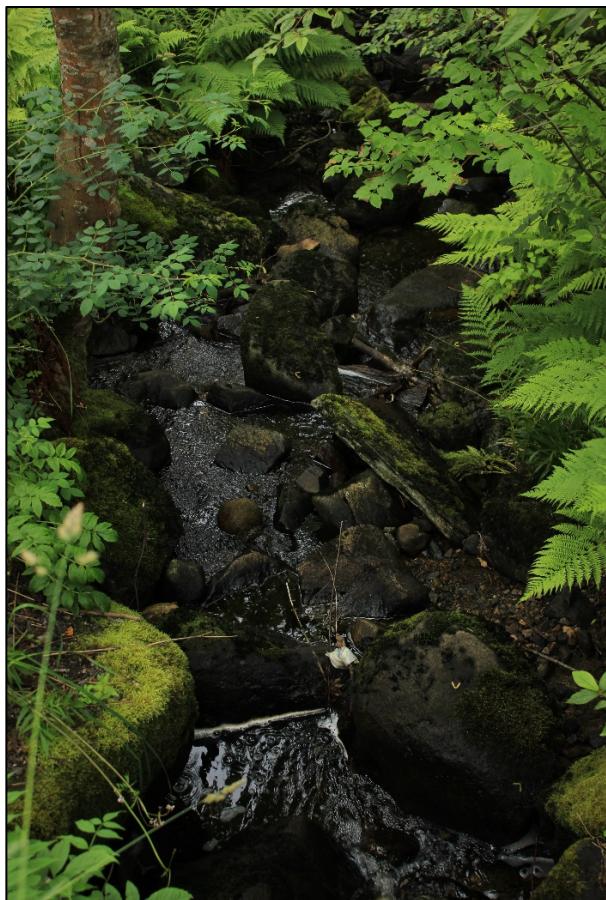
Vurdering av eksisterande situasjon syner at det truleg er støyutsette område langs Bakkegata. Det er difor lagt inn støysone i plankartet på delar av BBB1, gnr. 7, bnr. 94, 526, med krav i føresegnene om at det må gjennomførast ei støyfagleg vurdering dersom det skal byggast støyfølsom bebyggelse på den eigedomen.

For eksisterande bustadar langs Bakkegata er det ikkje lagt inn krav om tiltak.

Innregulert leikeplass (BLK1) ligg 10 m over vegnivå for Bakkegata, i bakkant av eksisterande bustadhus og vil ikkje vere støyutsett.

### **Flaum:**

Vurdering av eksisterande situasjon for flaum syner at det tidlegare har vore problem med inntaket til kulvert og overfløyming av vatn. Det er difor lagt inn faresone for flaum på delar av



**Bilete 1: Gjerdeelva er godt gjengrodd.**

gnr. 7, bnr. 94, 526 ettersom inntaket ligg like ovanfor denne. I føresegne er det lagt inn krav om at det ikkje er tillate å oppføre ny bebyggelse utan at det er dokumentert at desse, ev. etter gjennomførte sikringstiltak, ikkje vil vere utsett for betydelege vannskadar frå ein 200-års flaum, inkl. klimapåslag, jf. Byggeteknisk forskrift § 7-2.

Minste byggegrense mot elvekant er sett til 7 m. Med dalsider på 2-3 m vil dette vere tilstrekkeleg.

#### **Skred:**

Rådgivende ingeniør Ole Flaate har vurdert skredfaren i området. Konklusjonen er at ein kan gå ut i frå at det ikkje er marine avsettingar i det aktuelle planområdet. Difor er det heller ikkje fare for førekommstar av kvikkleire som kan føre til sprøbrot. Morenemassane i utbyggingsområdet på gnr. 7, bnr. 9 har ei helling på ca. 20 grader. Ut frå den kjennskapen ein har til fastheitsparametrane for masser som dette, representerer det ikkje noko stabilitetsproblem.

Det må uansett takast omsyn til generelle krav til sikkerheit i samband med tiltak i området, jf. TEK17 § 7-1, 2. ledd. Sjå vedlegg for vurdering.

#### **Radon:**

Ingen andre forhold enn radon må vurderast i forhold til risiko og sårbarheit.

#### **Befolkingssamsetning**

Det vert lagt opp til ei blanding av befolkningssamsetninga.

#### **Trafikkforhold**

BBB får tilkomst frå Bakkegata, som vil føre til noko auka trafikk i denne gata. Med kort veg til sentrum, skular og barnehage er det gode moglegheiter for å gå og sykle.

#### **Universell utforming**

Det vert tatt omsyn til universell utforming gjennom teknisk forskrift for bustadane, leikeplassen og tursti gjennom område.

#### **Kulturminne**

Planlagd utbygging vil ikkje verke inn på kulturminne då område allereie er utbygd og det ikkje er gjort funn av andre kulturminne i nærområde.

#### **Økonomiske konsekvensar for kommunen og rekjkjefølgjekrav**

Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar og kommunen avklare om utbyggingsavtale er tenleg for utbygginga. Fortau langs Bakkegata skal vurderast i denne avtalen. Nye turstiar er lagt som offentlege og det kan difor bli stilt krav om kommunal overtaking av desse.

## **6. Innkomne merknadar**

Avsender	Innspel	Kommentar
Fylkesmannen i Møre og	Må sikre tilstrekkeleg kantsone langs elva. Må gjennomførast ROS-analyse.	Kantsone langs elva er sikra. ROS-analyse er gjennomført. Det er gjort ei

Romsdal	Ein må få nokon med støyfagleg kompetanse til å vurdere om støytihøva er av ein slik art at ein må gjere ei støyfagleg kartlegging som gir grunnlag for etablering av støyreduserande tiltak. Rår til å kartlegge nær- og kvartalsleikeplassar i nærområdet for å ta stilling til om det må setjast av leikeareal. Rår til at ein etablerer snarvegar og ferdsselsårer i dette tette bustadområdet.	vurdering av støy som syner at dersom det skal byggast støyfølsom bebyggelse på gnr. 7, bnr. 9,526, så må det gjennomførast ei støyfagleg kartlegging. Leikeplassar i nærområdet er kartlagt og det sett av areal til ny leikeplass. Det er etablert turvegar som knyter bustadfelta betre saman.
Møre og Romsdal fylkeskommune	Jamfør Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planlegginga blir det her viktig å ivareta grønstruktur/friområde mellom områda og sikre ferdsselsårer som har god tilgjenge, og er trafikksikre.	Innspelet er tatt til følgje.
Fellesrådet og levekårsutvalet	Fellesrådet vil vidare peike på tilhøve som stigning og utforming av vegar og stiar som tilfredsstiller universell utforming. Vil minne om behovet for god belysning, skilting, og ikkje minst nødvendig og nok parkeringsareal for rørslehemma. Viser til vegleiing for universell utforming.	Eksisterande sti gjennom turdrag er det ikkje mogleg å etablere som universelt utforma, men for nye turstiar må ein vurdere stigninga ved opparbeidning. Det sett krav i føresegndene om at prinsippa i høve til gjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad og at prinsippa om universell utforming bør så langt som råd leggast til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle. Det er også sett krav om at minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngangen i ein gunstig trasé. Belysning og skilting verte handsama på byggesaksnivå når det ligg føre ein felles situasjonsplan for heile området.
NVE	Planområdet omfattar ein bekk som renn både open og lukka i ein grøn korridor i bustadområdet. Klimaprofil for Møre og Romsdal skildrar dei forventa konsekvensane klimaendringane vil få i området. NVE rår kommunen til å nytte denne kunnskapen, og vurdering av kapasitet på kultvertar og andre restriksjonar i bekkeløpet bør inngå i planarbeidet. I følgje vassressurslova § 11 skal det langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte	Det er sett inn faresone for flaum på gnr. 7, bnr. 94/526 då ein ser det som naudsynt å få ei kvalifisert vurdering av om inntaket til kulvert er tilstrekkeleg dimensjonert for klimaendringane. Det er lagt inn vegetasjonsbelte rundt elva som i stor grad fyl eksisterande belte som er der i dag. For vasstrengen er formålet <i>kombinerte formål i sjø og vassdrag</i> med beskrivinga <i>natur og friluftsliv</i> nytta. Vurdering av marin grense er gjort av ekstern rådgivande ingeniør og ligg ved. Det vert konkludert med at ein kan gå ut i frå at

	<p>som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet kan fastsettast i reguleringsplanen.</p> <p>Arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag» bør nyttast til å merke vasstreng med t.d. underkategorien «Natur og friluftsliv».</p> <p>Planområdet ligg under marin grense. Lausmassane i planområdet er moreneavsetningar. Under desse avsetningane kan det vere marine avsetningar og ein kan ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire. Fare for områdeskred av kvikkleire må difor vere eit tema i ROS-analysen.</p>	<p>det ikkje er marine avsetningar i planområdet. Difor er det heller ikkje fare for førekomstar av kvikkleire som kan føre til sprøbrot.</p>
Eldbjørg Nevstad	<p>Krev at Bakkegata vert flytta 1 m nordover på gnr. 7, bnr. 94 og utkøyring vert lagt forbi parkeringsplassen hennar nær gnr. 7, bnr. 209. Vinterstid har ho store problem med å kome seg opp frå garasja til Bakkegata. Var ikkje klar over at Ulstein kommune har regulert Bakkegata ca. 1 m nærmere garasja og parkeringsplassen hennar. Det ligg varmekabler i oppkøyrsla. Dette må ein dinne ei ordning på elles må ho stå parkert i Bakkegata.</p>	<p>Gjeldande reguleringsplan for Bakkegata vart godkjend i 2015 og er difor ikkje inkludert i denne planen. Når fortau langs Bakkegata skal byggast må detaljprosjekteringen gjere enkeltvurderingar og finne beste tilpassinga av gata og utforminga. Planlagt avkøyrsle til gnr. 7, bnr. 94 vil ikkje påverke Nevstad si utkøyring.</p>
Sameiget gnr. 7, bnr. 9	<p>Som grunneigarar er deira interesser i reguleringsarbeidet knytt til arealet vest for Solstien: Berntmarka, som no også omfattar Kriken (gnr. 7, bnr. 94/526) og grøntarealet mellom Berntmarka og Solstien. Med ny tilkomst til Berntmarka frå Bakkegata har føresetnadane for utbygging av arealet endra seg mykje. Løysinga må truleg vere å bygge anten blokk eller terrassehus med parkeringskjellar og heis opp til bueiningane. Dette blir ei dyr utbygging med store massetransport, slik at utnyttingsgraden må bli stor for å dekke kostadane. Det bør ligge godt til rete for ei høg utnyttingsgrad. Arealet ligg fritt til. Det er om lag 60 m frå Bakkegata til nærmeste våningshus bakanfor. Vidare er det over 20 høgdemeter frå Bakkegata til denne eigedomen. Kriken må nok i hovudsak</p>	<p>Det er lagt opp til konsentrert utnytting av Berntmarka, med ulike byggehøgder i området, slik det skal gli godt inn i landskapet og ikkje vere til sjenanse for naboane rundt. Det kan byggast anten blokk eller terrassehus. Elvadalen er bevart som turdrag.</p>

	nyttast som tilkomst til bakanforliggende areal, men på dette arealet bør ein kunne regulere inn terrassehus/blokk på 4-5 etasjar over parkeringskjellar. Bygningsmassen kan gravast godt inn i terrenget og med god arkitektonisk utforming kan ei slik utbygging bli visuelt tiltalande. Arealet ligg fritt til, og ei utbygging skulle ikkje vere til stor sjenanse for naboeigedomane. Elvadalen kan med litt meir stell og pleike bli eit fint parkemessig område.	
Vegard Aksnes	Regulert fortau langs Bakkegata vil få betydelege konsekvensar for dei. Det vil øydelegge både parkeringsmogleheter, leikeområde og stor andel av det vesle dei har av planert hage. Det ligg ved kart, der han har teikna inn forslag til korleis vi kan kjøpe ekstra grunn på naboeigedomen, gnr. 7, bnr. 94. Her kan det vere aktuelt å byggje ny garasje. Det er diskutert med eigar av tomta. Han har ikkje vore avvisande, men har sagt han ikkje kan gjere ein slik avtale før bruken av tomta elles er avklara.	Innspelet er tatt til følgje.
Nils Petter Haddal	Solstien er ikkje lange vegen, på austsida av Solstien går folk ned til Bakkegaten i dag. Da er ein kome til same plass, og kan gå vidare ned til sentrum. Om ein ønskjer gangveg til elvedalen er det betre alternativ fra Prost Ankars gate om ein ser på tilgjengelighet og synlighet for folk og vegstandard. Om det skal vere gangveg mellom han og naboen på oversida berører ein begge eigedomane. Han har også sendt over forslag til korleis han ser føre seg ny garasje ved bustaden sin.	Innspelet om turveg er tatt til følgje og er lagt til Prost Ankars gate. Innspelet om garasje er ikkje tatt til følgje då vi nyleg har rullert kommuneplanens arealdel. I denne ligg maks BYA 50 m <sup>2</sup> og mønehøgd inntil 5 m for garasje. Desse føringane er det ikkje ønskjeleg å fråvike.

## 7. Avsluttande kommentar

Det er eit overordna mål i kommuneplanens samfunns- og arealdel å fortette i sentrumsnære områder. Fastsette høgder gjer at til tross for tettare utnytting vil utbygginga ligge godt i landskapet og ikkje skape problemer for utsynet til bustadane rundt.