



ULSTEIN KOMMUNE

# PLANOMTALE

## Detaljregulering Eiksund skule

PlanId 20110002



Vedteke i Ulstein kommunestyre sak xx/xx

xx.xx.20xx

Sist revidert: 04.11.2020

## **Innhald**

|      |                                  |    |
|------|----------------------------------|----|
| 1.   | Bakgrunn .....                   | 3  |
| 1.1. | Planprosess.....                 | 3  |
| 2.   | Eksisterande situasjon.....      | 3  |
| 2.1. | Planstatus .....                 | 3  |
| 3    | Skildring av planområdet.....    | 5  |
| 3.   | Skildring av planforslaget ..... | 9  |
| 4.   | Verknadar av planen .....        | 13 |
| 5.   | Innkomne merknadar.....          | 14 |
| 6.   | Avsluttande kommentar.....       | 16 |

## **1. Bakgrunn**

Planområdet er i Eiksund og omfattar det som tidlegare var skuleområdet, i tillegg til eksisterande bustadhus aust for dette og to nye tomter nord for skuleområdet. Kommunen skal avhende skuletomta og har i lang tid vore i dialog med interessentar og grendalaget i Eiksund. Det er ønska ulik bruk av området, difor er det regulert med kombinasjonsformål, samt sett av areal for leikeplass. I føresegnene blir det sett avgrensingar i forhold til kontor/lager og forsamlingslokale. Området er sentralt i Eiksund. Det er eksisterande bustadbebyggelse vest og sør for området. Aust for området er det regulert til bustadbebyggelse, dette området er delvis utbygd. Nord for området er det utmark med skog. Ved skulebygget er det også sett opp ein ballbinge.

### **1.1. Planprosess**

Kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn jf. reglane i plan- og bygningslova. Oppstart av planen var oppe i teknisk utval sak 11/119, den 24.08.2011. Grunneigarar, naboar, offentlege instansar og andre partar i saka fekk tilsendt brev med varsel om oppstart datert den 31.08.2011. Oppstart vart også kunngjort i avisa Vikebladet Vestposten den 01.09.2011. I samband med oppstartsmeldinga kom det inn fire merknadar frå offentlege instansar og to frå organisasjon/innbyggjarar. Sjå kap. 6 for eit samandrag og kommentar til merknadane. Det kom inn merknad frå Eiksund bygdelag om at planprosessen burde avventast til ein hadde fått klart bruken av bygget og overtakinga. Dette har tatt tid, men er no på plass og planen kan difor fullførast.

## **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:

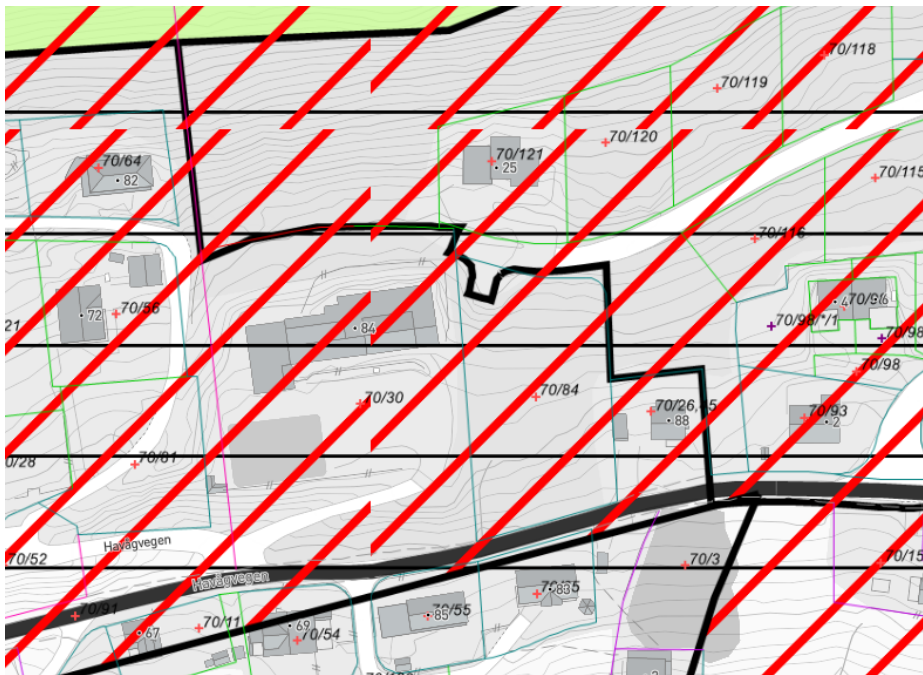
For det aktuelle planområdet er det spesielt punkt 5 i rikspolitiske retningslinjer for styrking av born og unge sine interesser i planlegging som går på krav til fysisk utforming.

«Følgjande skal visast spesiell merksemd:

- a. Areal og trafikkanlegg 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 leikemiljø. Det føreset blant anna at areala: er store nok og eignar seg for leik og opphald, gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider, kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gir høve for samhandling mellom born, unge og vaksne.»

#### **Kommuneplanens arealdel for Ulstein 2019-2031**

I kommuneplanen er det sagt at gjeldande detaljregulering framleis skal gjelde. I tillegg ligg det ei omsynssone for ras over heile planområdet.



Figur 1: Utklipp fra kommuneplanens arealdel (Sunnmørskart.no, 29.10.2020)

### Reguleringsplan

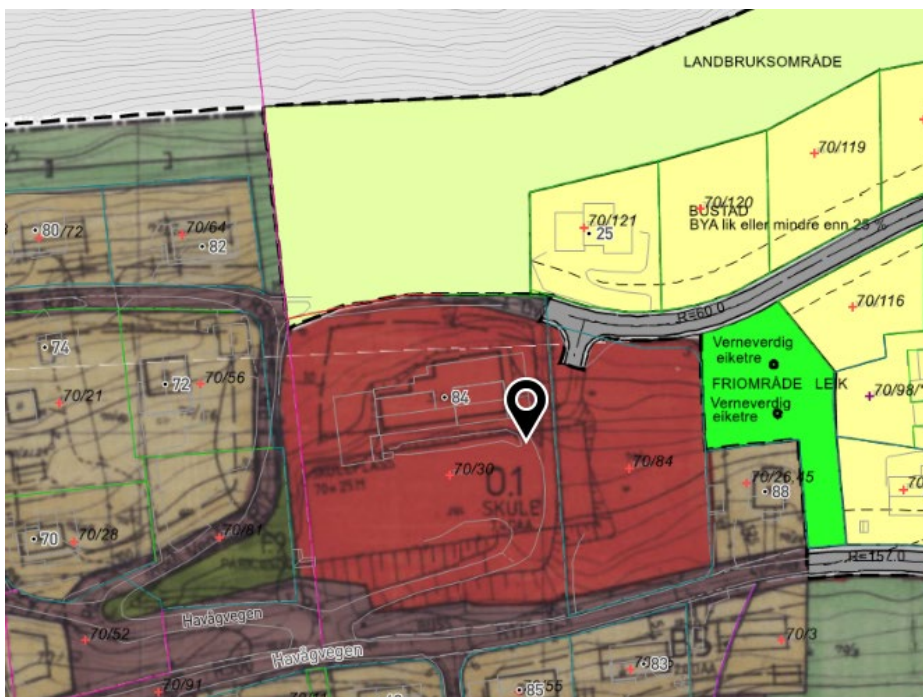
Området består i dag av to reguleringsplanar/delar av reguleringsplanar.

PlanID 19880003 – Reguleringsplan Eiksund vest, del av planen.

- Skule, veg og bustad.

PlanID 20040003 – Reguleringsplan Johanmarka, del av plan

- Landbruksområde, veg og bustadområde.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplanar (Sunnmørskart.no, 29.10.2020)

### Tilstøytande planar

Det er ikkje andre tilstøytande planar enn dei som er nemnt ovanfor.

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

Det pågår ikkje anna planarbeid i nærområdet.

Teknisk utval i Ulstein kommune har i TU sak 11/119, den 24.08.2011 gjort følgjande vedtak:

Teknisk utval går inn for at det i medhald av PBL § 12-8 blir starta opp regulering av eit område i Eiksund, ved Eiksund skule, til bustad og kombinert formål bustad/tenesteyting. Planarbeidet blir utført som detaljregulering etter PBL § 12-3 med framlegg til plangrense som synt på plankart datert 21.07.2011.

## **3 Skildring av planområdet**

Planområdet ligg i Ulstein kommune, i bygda Eiksund, ved tidlegare Eiksund skule. Totalt areal er på om lag 10,3 daa. Tilkomst til planområdet er frå Havågsvegen og Johanmarka. Området ligg på kote +20 i sør og endar på +52 i nord. Området består av det gamle skulebygget, ein einbustad, ballbinge, vegtilkomst, grusa parkeringsplass, samt lauv- og barskog.



**Figur 3: Grunnkart med planavgrensing, 29.10.2020**

Området utanfor planavgrensinga er for det meste utbygde bustadfelt, utmark mot nord og fylkesveg og sjø mot sør.



## Trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå Havågsvegen og Johanmarka som er kommunale vegar med fartsgrense 50 km/t.

## Kommunaltekniske anlegg og EL

Det ligg leidningar for vatn, spillvatn og overvatn i heile planområdet som det må takast omsyn til ved utbygging.



### **Kultur- og naturmangfald**

Det er ingen trua arter eller kjende kulturminner innanfor planområdet.

### **Friluftsliv og rekreasjon**

Skuleplassen med ballbingen er registrert som friluftslivsområde. Det vert beskrive som eit leike- og rekreasjonsområde bestående av ballbane og grus. Brukarfrekvensen er liten og det er ingen opplevingskvalitetar eller symbolverdi. Den har dårleg eignaheit og er lite tilrettelagt, men potensialet for auka bruk er stort.

Innanfor ein avstand på 400 m er det registrert tre andre områder som har verdien viktig friluftslivsområde. To av dei er turstiar på fjellet medan det siste området er Eiksundstranda der det er sandstrand, sandvolleyballbane og benkar.

### **Klimaforhold**

Det er ikkje kjent at det er spesielle klimaforhold som må takast omsyn til i planområdet.

### **Born og unges interesser**

Det er få opparbeidde leikeplassar i nærleiken. I gjeldande reguleringsplan for Eiksund vest er det sett av eit areal for park vest for planområdet. I gjeldande reguleringsplan for Johanmarka er det avsett eit areal til leik/friområde med to verneverdige eiketre, som ikkje er opparbeida til leik. Innanfor planområdet er det sett opp ein ballbinge, samt ei leikehytte, ein levegg og nokre leikeapparat. Leikeplassen ser ut til å vere under opparbeiding, men at ein ikkje er ferdig med arbeidet.



**Figur 6: Bilete av leikeplass, Ulstein kommune 04.11.2020**

Næraste barnehage og barneskule ligg i Haddal. Vidaregåande skule ligg i Ulsteinvik og Volda/Ørsta. Det må nyttast buss for skuleelevane ettersom det ikkje er trygg skuleveg, då denne går langs fylkesveg, med berre delvis løysing for gang- og sykkelveg eller mindre trafikkerte vegar parallelt.

### **Næring**

Næraste daglegvarebutikk, samt andre tenestetilbod er i Myrvåg, Ulsteinvik eller Furene i Volda.

### **Grunnforhold**

Lausmassekart syner at grunnforholda består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen. Dette er definert som grunnlendte

områder/hyppige fjellblotningar. Tjukkelsen på avsetningane er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan heilt lokalt vere noko større. Det er ikkje skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstorleikar angis normalt ikkje, men kan vere alt frå leir til blokk.

### Støy



Figur 7: Støysonekart Statens vegvesen (Temakart GISLine, 30.10.2020)

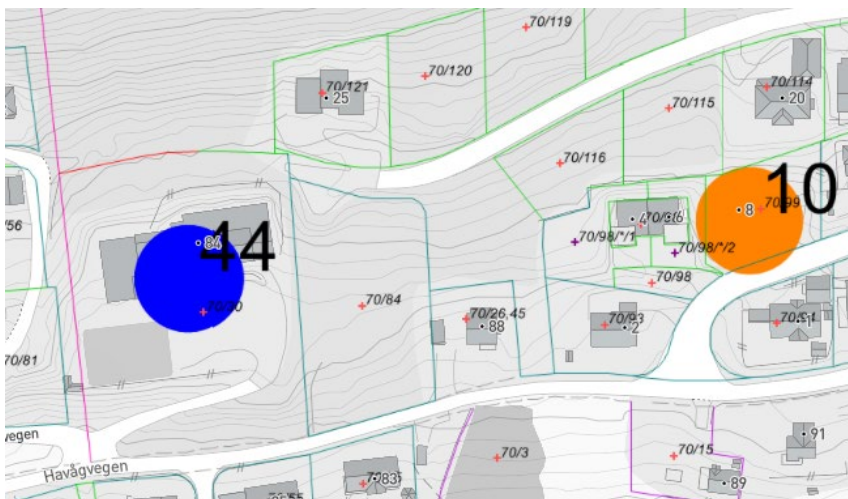
Planområdet ligg like innanfor gul støysone frå fylkesvegen, i følgje støysonekart frå Statens vegvesen.

### Eigedomsforhold

Ulstein kommune står som grunneigar for størstedelen av planområdet, bortsett frå eksisterande bustad og nordre del av planområdet.

### Risiko- og sårbarheitsanalyse (eksisterande situasjon)

Det er gjort radonmålingar av eksisterande skulebygg i 1998, der resultatet viste at ein var under tiltaksgrensa med 40 Bq/m<sup>3</sup>. Måling på ei tomt utanfor planområde blei gjort i 2012 med 10 Bq/m<sup>3</sup> som resultat. Det er gjort to andre målingar i Eiksund i 2009 og 2012 som begge var under tiltaksgrensa. Tiltaksgrensa for radonnivå er 100 becquerel per kubikkmeter, som er grensa bustadar bør vere under for å vere sikre. Det er synt at nyare målingar gir lågare verdiar enn dei gamle målingane.



Figur 8: Resultatet av radonmålingar (Temakart Ulstein kommune datert 21.01.2014, tatt 30.10.2020)

### 3. Skildring av planforslaget

#### Planens intensjon

Det er behov for å endre planen for å tilretteleggje for ei bruksendring av skulebygget som kommunen skal avhende. Bygget vil med endringa få funksjonane kontor/lager og forsamlingshus (grendahus). Ein vil i samband med dette leggje til rette for fleire bustadtomter av typen konsentrert og frittliggande småhusbebyggelse, slik ein på sikt kan tilby fleire kommunale bustadar. Med ny plan vil leikeplassen bli større og det vert rekkjefølgjekrav for å sikre opparbeiding/ferdigstilling.

#### Planlagt arealbruk

Arealbruken i planen er knytt til kontor/lager/forsamlingslokale, samt bustadføremålet og dei arealfunksjonane som høyrer til. Byggjearealet for bustader er delt mellom areal for frittliggande småhusbusetnad (BFS) og konsentrert småhusbusetnad (BKS).

Leikeareal (BLK) er regulert som offentleg areal. Vegnettet består av offentlege vegar og anna veggrunn – tekniske anlegg.

| Område     | Ca. storleik, daa | Arealbruk                               | Utnytting, BYA  |
|------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| BKB/BFL    | 3,3               | Kontor/lager/forsamlingslokale          | Maks BYA = 40 % |
| BKS1       | 2,2               | Bustadar – konsentrert småhusbebyggelse | Maks BYA = 40 % |
| BFS1-2     | 2,5               | Bustad – frittliggande småhusbebyggelse | Maks BYA = 30 % |
| BLK1       | 1,5               | Leikeplass                              |                 |
| o_SV1-2    | 0,5               | Køyreveg                                |                 |
| SVT1-3     | 0,2               | Annan veggrunn – teknisk infrastruktur  |                 |
| <b>Sum</b> | <b>10,2</b>       |                                         |                 |

#### Reguleringsføremål

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

BFS – frittliggande småhusbebyggelse

I BFS-områda vert det lagt opp til inntil to nye tomannsbustadar, der maks BYA er sett til 30 %. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med. Bygningar tillatast oppført med mønehøg inntil 8,5 m og gesimshøg inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

Det kan førast opp garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> med maksimal mønehøg 5 m rekna frå planert terreng ved port. Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. bueining. Det skal på situasjonsplan synleggjerast moglegheita til å ha minst 1 av desse plassane overdekt.

Garasje vinkelrett på kommunal veg kan plasserast 5 m frå regulert vegområde. Garasje som ligg parallelt med kommunal veg kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde.

#### BKS – konsentrert småhusbebyggelse

I BKS-område vert det lagt opp til inntil to firemannsbustad, der maks BYA = 40 %. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med.

Bygningar tillatast oppført med mønehøg inntil 8,5 m og gesimshøg inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

På bustadtomta kan det førast opp garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> med maksimal mønehøg 5 m rekna frå planert terreng ved port. Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. bueining. Det skal på situasjonsplan synleggjerast moglegheita til å ha minst 1 av desse plassane overdekt.

Garasje vinkelrett på kommunal veg kan plasserast 5 m frå regulert vegområde. Garasje som ligg parallelt med kommunal veg kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde.

#### BKB/BFL – Kontor/lager/forsamlingslokale

I BKB/BFL er det lagt opp til kombinerte formål mellom kontor/lager og forsamlingslokale.

Forsamlingslokale som t.d. kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendehus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitjeplassar. Det er rekna inn 20 sitjeplassar i forsamlingslokalet.

Kontor-/lagerbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare og lastebilar. Bruksareal for tekniske rom som t.d. ventilasjonsrom, heis- og heismaskinrom, fyrrom o.l. skal ikkje reknast med i arealgrunnlaget. Garasjeareal skal heller ikkje reknast med i grunnlaget. Om lag 300 m<sup>2</sup> vert nytta til kontor/lager.

Krava i punkt c-k kan fråvikast dersom det kan dokumenterast gode løysingar for sambruk av parkeringsareal. m. I dette tilfelle er det sannsynleg at kontor/lager vert nytta på dagtid og forsamlingslokale vert nytta på kveldstid og i helgane. I samband med søknad om bruksendring må det dokumenterast korleis parkeringa skal løysast.

#### BLK - Leikeplass

Leikeplassen er plassert på eigna areal og i gunstig avstand i høve til brukarane. Leikeplassen vil ha gode solforhold. 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 føresegnene er det teke inn at «Leikeplassen skal ha minimum opparbeidast med sandkasse, benk, eit leikeapparat og noko fast dekke». Det er også sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding og ferdigstilling.

#### SV1-2 – Køyreveg

Køyreveg SV1 skal opparbeidast med køyrebanebreidde 5 m før BFS1 kan byggast ut. Køyreveg SV2 er eksisterande kryss som kan utbetrast noko i breidde og svingradius.

#### **Tilknytting til infrastruktur**

Planområdet vert knytt til fylkesveg 653 via Johanmarka og Havågvengen.

Når det gjeld drikkevatn, vert utbygginga knytt til godkjent kommunalt vassverk i området. Sameleis vert avløp å knyte til det kommunale systemet i området.

#### **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 passar bør vidare formings-/funksjonskrava i NS 111001-1,2:2009 (Universell utforming) nyttast.

Hovudutfordringa i bustadområde vil vere ev. firemannsbustad med to etasjar der ikkje alle bueiningane får tilkomst mellom garasje/carport og inngang på same nivå.

Leikeareal er søkt lagt på gode areal som ligg sentralt i det området plassen skal dekke. BLK1 vil kunne opparbeidast slik at den heilt eller delvis vil ha universell tilkomst og tilrettelegging.

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

Det er viktig at tiltakshavarar 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 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.

#### **Naturmangfaldlova**

§ 7 i Naturmangfaldlova omhandlar prinsipp for offentleg avgjerdstaking i §§ 8-12. Paragrafane omhandlar kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, den samla belastninga 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 avdekka 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 utbyggingsområde i kommuneplanen sin arealdel for Ulstein kommune. Vi viser også til at planområdet ikkje inngår i 100-metersbeltet langs sjøen. Planområdet er delvis utbygd, størstedelen av området består av nedlagd skule med uteområde, i tillegg er det eit bustadhus. Resten av området er lauvskog og noko barskog. Innafor planområdet vil skogområda bli nedbygde. Området inngår i regionalt viktig kulturlandskap, men det er bygd ut/under utbygging vest, aust og sør for området. Sjølve planområdet er også delvis utbygd, difor vel ein å prioritere utbygging i staden for kulturlandskapet. Aust for planområdet er det i dag regulert til friområde leik, med to “verneverdige” eiketre. Nord for planområdet er det store samanhengande barskogområde. Vest for planområdet er det eit mindre område som er regulert til park.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8):

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

Førevar prinsippet (§9):

Ser ikkje andre vesentlege verknader for naturmiljøet.

Samla belastning (§10):

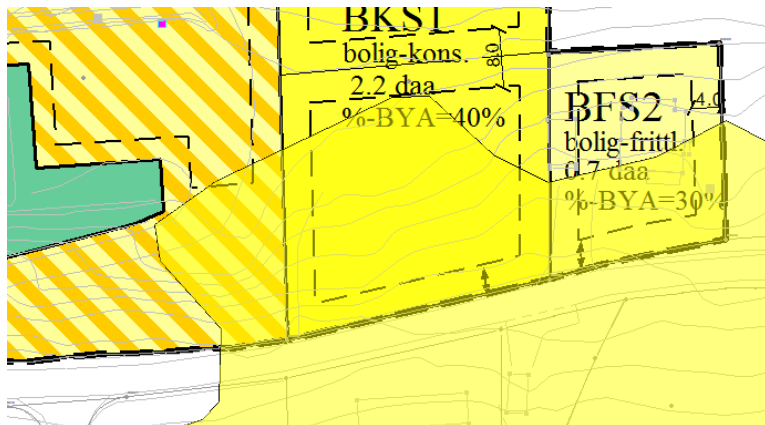
Ser ikkje at tiltaket vil utgjere vesentlege negative konsekvensar for økosystemet, landskapet, naturtypar eller artar.

## Renovasjon

Det er ikkje sett av eige areal for renovasjon innanfor planområde. Slikt område kan likevel settast av innanfor formålet kontor/lager/forsamlingslokale ved behov. For bustadane vil det måtte nyttast dunkar som settast langs vegen.

## ROS

Statens vegvesen sitt støysonkart for riks- og fylkesvegar syner at ny tomt for konsentrert småhusbebyggelse og eksisterande einbustad ligg innanfor gul støyzone.



Figur 9: Støysonkart vegvesenet lagt over reguleringsplan, 04.11.2020

Det vart gjennomført støyvurdering i 1986 i samband med regulering av fylkesveg og Eiksund vest. ÅDT vart då framskrive til 1996, og total ÅDT vart sett til 1100. Det vart sett krav om støyskjerm på 2 m langs fylkesvegen. I ny detaljregulering av fylkesvegen frå 2005 er det i planomtalen synt til vurderinga frå -86. Samtidig har ein endra frå støyskjerm til voll. Det har blitt etablert 3 m høge støyvollar langs fylkesvegen.

I følgje Statens vegvesen sitt vegkart er total ÅDT for fylkesvegstrekinga sør for planområdet sett til 3140 og ÅDT, andel lange køyretøy er 7 % i 2019.

Som ein kan sjå av biletet under ligg det eit bustadhus like framfor den nye tomten. Ein ser det som lite hensiktsmessig å støyskjerme langs eigedomane her. Det må heller takast sikte på å plassere uteoppholdsareal på baksida av bustadane, samt plassere soverom på stille side.



Figur 10: Google streetview, 04.11.2020

Grunna at området låg i faresone for skred er det gjennomført geologisk vurdering av planområdet. Denne konkluderer med at det nominelle sannsynet for steinsprang og snøskred (farenivået) mot byggverk og tilhøyrande uteareal vurderast til å vere under grenseverdien 1/1000 pr. år, slik at sikkerhetsplanområdet tilfredsstiller klasse S2 i TEK 10 § 7-3. Frå eit geofagleg ståstad kan prosjektet, slik planområdet framstår i dag, anbefalast for tiltenkte formål.

Tiltak for radon må vurderast ved prosjektering av bustadane i tråd med byggtেকnisk forskrift.

Sjå også vedlagt sjekkliste for risiko- og sårbarheit.

## 4. Verknadar av planen

### Krav til KU

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing" etter plan- og bygningslova. Ein har konkludert med at planlagde tiltak ikkje har slike vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn at planprogram og/eller konsekvensanalyse er naudsynt i denne saka.

### Born og unge

Det vil bli sett av areal, samt stilt krav til opparbeiding og ferdigstilling av ein offentleg leikeplass innanfor planområdet. Leikeplassen er tilnærma flat og vil vere universelt utforma.

**Landskap**

Tiltaka som følgjer planen grip ikkje inn i vesentlege forhold knytt til landskap ettersom område allereie er utbygd.

**Lokalklima**

Utbygginga vil ikkje påverke lokalklimaet i nokon særleg grad.

**Naturressursar**

Tiltaket vil ikkje påverke naturressursane i nokon særleg grad.

**Trafikkforhold**

Tiltaket kontor/lager vil truleg føre til auka trafikk av tunge køyretøy som skal levere varer.

**Universell utforming**

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

**Kulturminne**

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

**Økonomiske konsekvensar for kommunen og rekkjefølgjekrav**

Ved opparbeiding av tilkomst og tilknytning til kommunal VA-nett for dei nye kommunale tomtene, samt at leikeplassen er eit offentleg område som skal opparbeidast/ferdigstillast vil ein måtte pårekne økonomiske konsekvensar for kommunen. Det er stilt rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeplassen i føresegnene.

## **5. Innkomne merknadar**

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 22.09.2011:

Har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknadar:

Det må gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse som skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betyding for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Vurdering av skredfaren vil inngå i ein slik ROS-analyse. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6.

For reguleringsplanar av denne typen kan ROS-analysen ta utgangspunkt i fylkesmannen si sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga.

Det bør regulerast inn ein gangveg nord i planområdet som bitt saman bustadområda i aust og vest. Fylkesmannen føreset elles at barn og unge sine interesser blir tatt vare på, jf. § 5-1 i plan- og bygningslova, og at rundskriv T-208 om barn og planlegging frå Miljøverndepartementet vert lagt il grunn i planarbeidet.

*Kommentar: Merknaden er teke til følgje. Det er gjennomført ROS-analyse, samt vurdert skredfare. Det er avsett eit større areal til offentlig leikeplass som sikrar bustadane på eigedomen og eigedomane rundt. Det er sett ned krav om rekkjefølgjebestemmelse og krav om utforminga av arealet. I nord er det regulert inn ein køyreveg som knyter saman bustadområda i aust og vest.*

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 27.09.2011:

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde ingen særskilte merknader.

*Kommentar: Ok.*

Statens vegvesen, datert 04.11.2011:

Viser til planlagt detaljregulering ved Eiksund skule til bustad og kombinert formål bustad/tenesteyting.

Dei har for deira del ikkje merknader til oppstartsmeldinga.

*Kommentar: Ok.*

NVE, datert 10.10.2011:

I det aktuelle planarbeidet er tryggleik mot skred ei aktuell problemstilling. I skrednett (www.skrednett.no) sine aktsemdkart er planområdet definert som potensielt fareområde for steinsprang og snøskred. Det betyr i første omgang at det må gjerast ei nærare vurdering av skredfaren i samband med planarbeidet. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse og det må definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggt teknisk forskrift (TEK10). Ev. fareområde må innarbeidast i planen og synast som omsynssone (jf PBL § 12-6) og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik rår vi til at det aktuelle området vert teke inn i planen.

*Kommentar: Merknaden er teke til følgje. Det er gjennomført geologisk skredfarevurdering av steinsprang og snøskred for planområdet. Risikovurdering syner at prosjektet ut frå ei geofagleg vurdering har ein akseptabel risiko. Nominelle sannsynet for steinsprang og snøskred (farenivået) mot byggverk og tilhøyrande uteareal vurderast til å vere under grenseverdien 1/1000 pr. år, slik at sikkerhetsplanområdet tilfredsstiller klasse S2 i TEK 10 § 7-3. Frå eit geofagleg ståstad kan prosjektet, slik planområdet framstår i dag, anbefalast for tiltenkte formål.*

Andreas og Gunn-Karin Røyseth, datert 12.05.2011:

Dei er eigar av gards- og bruks nr 70/72 i Eiksund som ligg vest for Johanmarka byggefelt. Dei blei merksame på at det er gjort ei endring på reguleringsplan der tilkomstvegen bak Eiksund skule er fjerna. Denne vegen blei innregulert på grunn av den bratte tilkomsten til øvre delen av byggefeltet og eigedomane der. Tilkomstvegen blei den gong innregulert og tenkt som ein "gangveg", men med tilkomst til dei tre tomtene vest for skulen i øvre rekke. Dette er eigedomane til familien Jan Birger Sunde, underteikna og familien Kåre Furseth Jr. Jarle Mork som eig eigedomen nedanfor vår tilkomstveg, jobba mykje for denne vegstubben.

Det er tatt som ein føresetnad i deira skøyter at deira tilkomstveg skal tilknyttast byggefeltsvegen oppom skulen når feltet og vegen innanfor blir utbygd.

For deira familie er den bratte vegen ei stor ulempe vinterstid då dei har en son som har helsemessige utfordringar.

Dei ber innstendig om at kommunen ser sitt ansvar og ikkje endrar reguleringsplanen til det verre, men derimot tek inn den vesle vegstubben frå austsida av skulen og bort til deira tilkomstveg. Denne vegen som dei har bygd etter reguleringsplanen som låg føre den gong dei bygde vegen, noko som og var eit krav for at vi skulle få bygge på tomtene.

Bebuarane på dei to andre eigedomane her stiller seg bak dette brevet.

*Kommentar: Merknaden er teke til følgje. Veg bak skulebygget er regulert inn.*

Eiksund bygdelag, datert 01.11.2011:

Eiksund Bygdelag har på årsmøtet den 12.10.11 drøfta meldinga i samband med notat frå Ulstein kommune ved oppvekstsjef Leif Ringstad datert 02.08.11 (saksnr. 2011/486). Notatet omhandlar overføring/ sal av skular og grendehus til grendelaga.

Eiksund Bygdelag meiner at fastlegging av reguleringsføre mål og detaljplan for området som er skissert i oppstartsmeldinga må avventast til forhandlingane om overføring av skuleområdet er avslutta.

Ein vil og peike på at området aust for skulen er eit attraktive leikeareal for born i bygda.

Skuleplassen er einaste egna plassen i bygda for ballspel. Det vil vere eit tap for oppvekstmiljøet i bygda om desse areala vert omdisponerte utan at det vert opparbeida alternative stader for lek og ballspel.

*Kommentar: Merknaden er teke til følgje. Planarbeidet har blitt avventa til ein har fått avklara bruken og overføringa av skulebygget. Det er også sett av areal til leikeplass innanfor planområdet.*

## **6. Avsluttande kommentar**

Det har vore ein lang prosess med å finne ut kven som skal overta skulebygget og bruken av det. Når det no er avklara er det naudsynt å raskt å få på plass planen slik det kan meldast om bruksendring og takast i bruk på tiltenkt måte. Det er framleis ledige kommunale tomter i Johanmarka, men på sikt vil planen gi ei tilfredsstillande fortetting i eit allereie utbygd område. Ein vil også få større variasjon i bustadtypane med moglegheit for å skaffe seg ein mindre bustadar av typen firemannsbustad. Vegtilkomsten som knyter bustadfeltet vest og aust saman vil vere etterlengta for bebuarane som bur mot vest og i dag har ein vegtilkomst som kan vere problematisk på vinterstid. Det er sett av areal