



Cecilie Roppen

Vår referanse
19/12026 19/15002

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Cecilie Roppen

Dato
19.09.2019

Melding om vedtak - Detaljregulering for Berntmarka og Solstien

Teknisk utval har i møte 29.08.2019, sak 66/19, fatta følgjande vedtak:
Teknisk utval går inn for at det vert lagt inn krav til opparbeiding av turdrag o_GT1 ved oppføring av BBB1 som rekkefølgeføresegn.

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Berntmarka og Solstien med føresegner, planID 20180001, ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Med helsing

Cecilie Roppen
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Mottakar
Cecilie Roppen



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
66/19	Teknisk utval	29.08.2019

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Berntmarka og Solstien

Samandrag:

Det er utarbeida framlegg til detaljregulering av Berntmarka og Solstien. Området er tenkt utnytta til eksisterande frittliggande småhusbebyggelse og konsentrert utnytting i form av bustadblokk eller terrassehus. Det er også lagt inn areal for leikeplass, turdrag, turveggar, køyreveggar med tilhøyrande areal.

Teknisk utval 29.08.2019:

Behandling:

, foreslått av ,

Teknisk utval går inn for at det vert lagt inn krav til opparbeiding av turdrag o_GT1 ved oppføring av BBB1 som rekkefølgeføresegn.

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Berntmarka og Solstien med føresegner, planID 20180001, ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Det er kommunalsjef teknisk si tilråding og ikkje rådmannen si tilråding slik det står i saksframlegget.

Røysting:

Fellesframlegget vart vedteke med 5 mot 0 røyster.

TEK- 66/19 Vedtak:

Teknisk utval går inn for at det vert lagt inn krav til opparbeiding av turdrag o_GT1 ved oppføring av BBB1 som rekkefølgeføresegn.

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Berntmarka og Solstien med føresegner, planID 20180001, ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Rådmannen si tilråding:

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Berntmarka og Solstien med føresegner, planID 20180001, ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Vedlegg:

Plankart 20180001

Føresegner 20180001

Planomtale 20180001

Sjekkliste ROS 20180001

Geoteknisk vurdering 20180001

Innkomne innspel 20180001

Solanalyse Leikeplass 20180001

Saksopplysningar:

I kommuneplanens arealdel 2019-2031, planID 2017, er Solstien lagt inn som noverande bustadbebyggelse og for Berntmarka er det synt at området har ein gjeldande reguleringsplan. Berntmarka og Prost Ankers gate har gjeldande reguleringsplan Osnesbakkane, planID 19800002 og området er regulert til bustadformål, friområde og køyreveg. Solstien er ikkje detaljregulert.

Planarbeidet har bakgrunn i at området eigentleg vart tatt med i detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, planID 20130002. Men grunna sterk motstand frå bebuarane mot at Berntmarka skulle få tilkomst gjennom Solstien, vart området trekt ut av planen. Kommunestyret vedtok i sak PS sak 15/8 at det skulle utarbeidast ein eigen plan for Solstien og Berntmarka. Etter kvart vart eigedommen kalla Kriken, gnr. 7, bnr. 94,526 lagt ut for sal og grunneigarane av Berntmarka, gnr. 7, bnr. 9, bestemte seg for å kjøpe denne eigedomen for å nytte den som tilkomst til Berntmarka.

Det vart varsla oppstart av planarbeidet 18.09.2018 og i samband med varslinga kom det inn fire merknadar frå offentlege instansar og fire merknadar frå naboar. Samandrag av innspela med kommentar er synt under.

Vurdering og konklusjon:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal skriv at det må sikrast tilstrekkeleg kantsone langs elva. Det må gjennomførast ROS-analyse. Ein må få nokon med støyfagleg kompetanse til å vurdere om støytilhøva 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 snarveggar og ferdselsårer i dette tette bustadområdet.

Kommentar: Kantsone langs elva er sikra. ROS-analyse er gjennomført. Det er gjort ei 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 turveggar som knyter bustadfelta betre saman.

Møre og Romsdal fylkeskommune ber om at, jamført Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planlegginga, blir det her viktig å ivareta grønstruktur/friområde mellom områda og sikre ferdselsårer som har god tilgjenge, og er trafikksikre.

Kommentar: Innspelet er tatt til følgje.

Fellesrådet og levekårsutvalet vil peike på tilhøve som stigning og utforming av vegar og stiar som tilfredsstillar 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.

Kommentar: Eksisterande sti gjennom turdrag er det ikkje mogleg å etablere som universelt utforma, men for nye turstiar må ein vurdere stigninga ved opparbeiding. Det sett krav i føresegnene om at prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggast 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 skriv at 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 som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet kan fastsettast i reguleringsplanen. Arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag» bør nyttast til å merke vasstreng med t.d. underkategorien «Natur og friluftsliv».

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.

Kommentar: 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 *kombinerde formål i sjø og vassdrag* med beskrivinga *natur og friluftsliv 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 det ikkje er marine avsetningar i planområdet. Difor er det heller ikkje fare for førekomstar av kvikkleire som kan føre til sprøbrot.

Eldbjørg Nevstad 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. Ho var ikkje klar over at Ulstein kommune har regulert Bakkegata ca. 1 m nærare garasja og parkeringsplassen hennar. Det ligg varmekablar i oppkøyrsla. Dette må ein finne ei ordning på elles må ho stå parkert i Bakkegata.

Kommentar: Gjeldande reguleringsplan for Bakkegata vart godkjend i 2015 og er

difor ikkje inkludert i denne planen. Når fortau langs Bakkegata skal byggast må detaljprosjekteringa gjere enkeltvurderingar og finne beste tilpassinga av gata og utforminga. Planlagt avkøyrsløse til gnr. 7, bnr. 94 vil ikkje påverke Nevstad si utkøyring.

Sameiget gnr. 7, bnr. 9 skriv at som grunneigarar er deira interesser i reguleringsarbeidet knytt til areala 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 bueningane. Dette blir ei dyr utbygging med store massetransport, slik at utnyttingsgraden må bli stor for å dekke kostadane. Det bør ligge godt til rette for ei høg utnyttingsgrad. Arealet ligg fritt til. Det er om lag 60 m frå Bakkegata til næraste våningshus bakanfor. Vidare er det over 20 høgdemeter frå Bakkegata til denne eigedomen. Kriken må nok i hovudsak nyttast som tilkomst til bakanforliggande areal, men på dette arealet bør ein kunne regulere inn terrassehus/blokk på 4-5 etasjar over parkeringskjellar. Bygningsmassen kan gravast godt inn i terrenger og med god arkitektonisk utforming kan ei slik utbygging bli visuelt titalande. Arealet ligg fritt til, og ei utbygging skulle ikkje vere til stor sjenanse for naboegedomane. Elvadalen kan med litt meir stell og pleie bli eit fint parkmessig område.

Kommentar: 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.

Vegard Aksnes skriv at regulert fortau langs Bakkegata vil få betydelege konsekvensar for dei. Det vil øydelegge både parkeringsmoglegheiter, leikeområde og stor andel av det vesle dei har av planert hage. Det ligg ved kart, der han har teikna inn forslag til korleis dei kan kjøpe ekstra grunn på naboegedomen, 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.

Kommentar: Innspelet er tatt til følgje.

Nils Petter Haddal skriv at Solstien er ikkje lange vegen, på austsida av Solstien går folk ned til Bakkegaten i dag. Då 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 Ankers 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. BYA på ny garasje vert 58 m² og mønehøgde vert 5,9 m.

Kommentar: Innspelet om turveg er tatt til følgje og er lagt til Prost Ankers gate. Innspelet om garasje er ikkje tatt til følgje. Dette prinsippet har vore strengt praktisert i kommunen over fleire år og vart også vidareført ved nyleg rullering av kommuneplanens arealdel. I denne ligg maks BYA 50 m² og mønehøgde inntil 5 m

for garasje. Disse føringane er det ikkje ønskjeleg å fråvike.

Utbygging av planområdet:

I område BBB1 er det sagt konsentrert utnytting med %-BYA inntil 40 %. Det er fastsett maks kotehøgder der ein har delt området i tre delar slik at ein uansett om det vert blokker eller terrassehus får ei trapping som fyl terrenget og landskapet. Til dette området er det lagt inn ein felles leikeplass som skal vere minimum 550 m². Ettersom tal på bueiningar ikkje er fastsett er det gjort slik, men det er likevel sagt i føresegnene at krav til leikeplass skal oppfyllest.

Naturmangfaldet er vurdert i planomtalen og ved gjennomgang av kartbasar (GISLink: 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.

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse som har avdekka ei usikkerheit rundt støy- og flaumforhold på ein liten del av planområdet. Det er difor sett ned krav om at det må utarbeidast vurderingar dersom det skal byggast der.

Administrasjonen rår til at teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Berntmarka og Solstien med føresegner, planID 20180001, ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen spesielle
Konsekvensar for folkehelsa: Forbetring med fleire turstiar
Miljøkonsekvensar: Ingen spesielle
Økonomiske konsekvensar: Drift av ev. fortau og turstiar.
Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen spesielle
Konsekvensar for barn og unge: Betring med leikeplass i området og interne turstiar.

Verner Larsen
Rådmann

Anita Sundnes
leiar plan- og bygningsavdelinga