



## SAKSFRAMLEGG

---

Sakshandsamar: Cecilie Roppen

Arkivsak: 2016/485

Løpenr.: 3168/2019

---

---

**Utvalsaksnr.**

19/22

**Utval**

Teknisk utval

**Møtedato**

14.03.2019

---

### **DETALJREGULERING «DEL AV BFS14 VED SKULEOMRÅDET» - 1. GONGS OFFENTLEG ETTERSYN**

#### **Saka gjeld:**

Det er utarbeidd privat framlegg til detaljreguleringsplan for «del av BFS14 ved skuleområdet», gnr. 8, bnr. 86 og 305. Planframlegget regulerer arealet til konsentrert småhusbebyggelse med inntil to firemannsbustadar med tilhøyrande parkering og leikeareal. Det er kome inn merknadar som omhandlar tettare utnytting av området, frisikt og trafikkavvikling og sikring av opparbeiding og utforming av leikeplass/uteopphaldsareal. Administrasjonen rår til at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

#### **Vedtak i teknisk utval, 14.03.2019:**

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for «del av BFS14 ved skuleområdet», med føresegner, PlanID 20160004, ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

#### **Handsaming:**

Tilrådinga frå kommunalsjef teknisk vart vedteken med 6 mot 0 røyster.

#### **Tilråding frå kommunalsjef teknisk:**

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for «del av BFS14 ved skuleområdet», med føresegner, PlanID 20160004, ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

**Saksfakta:**

Teknisk utval vedtok i ei førehandsvurdering den 30.06.2016, PS sak 16/77, at arbeidet med detaljregulering for «del av BFS14 ved skuleområde» kunne settast i gang. Det var då tenkt blokkbebyggelse på tomta. Det vart i vurderingane påpeika at området ligg ved barne- og ungdomsskulen som har hatt utfordringar med biltrafikk, spesielt om morgonen rundt skulestart. Tilstrekkelege frisisiktsoner må sikrast. Tomta ligg i eit allereie utbygd og tett område og vil få fleire etasjar enn eit vanleg bustadhus. Det må difor visast snitt og illustrasjonar i forhold til naboane rundt.

I PS sak 17/102, 24.08.2017 vedtok teknisk utval følgjande:

- 1. Teknisk utval finn ikkje å kunne slutte seg til omsøkte detaljregulering fordi utvalet meiner at den framlagde blokka blir for massiv og får for stor høgde i eit utbygt bustadområde på ei tomt som til no har vore regulert til småhus. Planframlegget vert difor ikkje lagt ut til offentleg ettersyn.*
- 2. Teknisk utval ynskjer at det vert satt i gang eit arbeid der ein ser på korleis ein vil fortette sentrumsnære områder i framtida.*
- 3. Ein må ta omsyn til tettstadens historie og identitet med tanke på kvalitet, estetikk og ikkje minst konsekvensane for dei etablerte bumiljøa det vedkjem.*

I etterkant av vedtaket vart det halde eit møte mellom tiltakshavar og kommunen der ein såg på korleis planframlegget kunne endrast for å få det lagt fram til offentleg ettersyn.

I brev datert 18.06.2018 varsla plankonsulent at arbeidet med reguleringsplanen ville halde fram, men at ein no la opp til to firemannsbustadar. Det var moglegheit for å kome med innspel til planarbeidet.

I samband med varslinga kom det inn fire innspel til planen.

Møre og Romsdal fylkeskommune skriv i sin merknad:

Det vidare planframlegget må sikre tilstrekkeleg og eigna uteoppholds- og leikeareal. Fylkeskommunen vil i denne samanhengen minne om at fortetting av bygg med horisontaldelte bueingar kan vere utfordrande i forhold til å oppnå krava. Dersom ein finn bygg med horisontaldeling vanskeleg, anbefaler dei at ein heller arbeider med enklare bygningstypar, t.d. rekkehus, kjedehus eller vertikaldelte tomannsbustadar.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal skriv:

Ut ifrå at planområdet ligg nært opptil trafikkerte vegar og kryss, er det nødvendig å vurdere om ÅDT, fartsgrense, tilhøva elles på staden osb. gir grunnlag for at det utførast ei støyfaglet utgreiing av fagkyndig.

Det opnast for inntil 8 bueiningar innanfor planområdet. Det må difor vere tilgang på nærleikeplass. Alle bueiningane skal innanfor ein avstand på 50 meter ha tilgang på dette. Det må vere trygt å kome seg til leikeplassen, og arealet bør ha gode soltilhøve og vere skjerma for sterk vind og støy. Nærleikeplassen må vere på minst 200 m<sup>2</sup>, og areal som er brattare enn 1:3 eller smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Maksimalt 20 bueiningar kan vere felles om leikeplassen, og den skal minimum vere utstyrt med sandkasse, benk og eit leikeapparat. Det må stillast krav i reguleringsplanen om at leikeareala skal vere ferdigstilt når første bueining får ferdigattest.

Fylkesmannen ber også om at det vert gjort ei kartlegging av kva som finst av områdeleikeplassar i nærleiken. Dei viser elles til plan- og bygningslova § 1-1 der det går

fram at barn og unge sine oppvekstvilkår skal takast i vare i planlegging og byggesak. Dei viser også til rettleiarane T-1514 og T-02/08 som utdjupar dei rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging, i tillegg til Fylkesmannen sine leikeplassråd.

Det må også leggast vekt på at utbygginga gir høg grad av trafikktryggleik for barn og unge.

Naboar til planområdet har gått saman om eit felles innspel til planarbeidet. Dei syner til tidlegare brev med merknadar. Desse gjer seg fortsatt gjeldande for det nye forslaget til reguleringsplan. Dei syner til vedtak i teknisk utval 24.08.2018. Eigedomen er i dag regulert til frittliggjande småhusbebyggelse med inntil 2 bueiningar. Det nye forslaget vil på same vis som tidlegare forslag, også overskride det som er akseptabelt i eit etablert, sentralt villastrøk. To firemannsbustadar som er bygde saman, vil framleis dominere miljøet og bryte med småhusbebyggelsen som omgir eigedomen.

Eit rekkehus ville vere mindre dominerande og gli mykje betre inn i det eksisterande villastrøket også med tanke på at området er regulert for småhusbustad. Dette vil også ha mykje å seie for miljø, trafikk og trivsel for dei som bur i området.

Det er mykje trafikk i området på grunn av nærleiken til ungdomsskule og barneskule. Som referert til i tidlegare merknad og nylige tiltak innført av Ulstein kommune, relatert til trafikkutfordringane i skuleområdet, vil ei reguleringsendring som tillet fleire bueingar enn dagens reguleringsplan heller auke desse utfordringane. Dette er noko ein forventar at Ulstein kommune vil ta omsyn til både for trafikksikkerheit til borna og til miljøet for dei busette. Ein må også ta omsyn til at to firemannsbustadar i rekke vil avgrense oversikta til trafikkantar i eit allereie utfordrande trafikkbilete.

Der er fleire område i Ulstein der det er nyleg bygd eller der det er eksisterande regulering og plan for bygging av fleirmannsbustadar. Det er få moglegheiter for utbygging av småhus og einebustadar i sentrum slik denne tomte gir moglegheita til.

Som naboar ber dei om at kommunen legg fram ein plan for korleis ein vil forsette utviklinga av det sentrumsnære området. Det bør takast omsyn til det eksisterande bumiljøet og ikkje omregulere denne tomte til firemannsbustadar. Naboane ønskjer å at ein beheld reguleringsplanen som den er i dag med frittliggjande småhus inntil 2 bueiningar.

Statens vegvesen har ikkje merknadar til vidareføring av plan.

### **Vurderingar og konklusjon:**

Det er i plankartet sett av formål for leikeplass. Om lag 260 m<sup>2</sup> av dette arealet stettar leikeplasskrava som er lagt inn i kommuneplan under rullering. Desse krava går m.a. på breidde på området, solforhold og stigning. Leikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>, som fylkesmannen i Møre og Romsdal skriv i sin merknad, vert stetta. Det vert også synt til at planområdet ligg om lag 100 m frå Ulsteinvik barneskule og ungdomsskulen som har store areal for leik og ballaktivitet.

Avkøyrslene til bustadblokka er lagt til Prost Ankers gate via to nye avkøyrslar. Eksisterande avkøyrslar vert stengt. Tenkt utbygging vil auke avkøyrslar frå 1 til 2, men dette vurderer administrasjonen som akseptabelt. Avstanden mellom avkøyrslene er ca. 31 m, og det vil vere ein normalsituasjon i høve ei utbygging med «vanlege» tomter. Prost Ankers gate er ei blindgate med avgrensa trafikk. Dei 8 bueiningane vil tilføre ein årsdøgntrafikk tilsvarande

ca. 40 bilturar i døgnet som ÅDT ( fem turar pr. dag pr. bueining). Samla vert ikkje trafikken i gata vesentleg påverka av dette – heller ikkje dei andre tilkomstvegane vil, relativt sett, få vesentleg ekstra trafikk grunna tiltaket. Frisikt mot krysset Prost Ankers gate-Vikebakkvegen vert ikkje endra frå gjeldande regulering. Siktilhøva i dette krysset vil verte betre enn slik eigedomen er bygd ut i dag ettersom garasje som delvis står i siktsona, vert riven.

Tilkomsten for gåande og syklande til planområdet er tilfredsstillande etter dagens bygde situasjon. Der er ein fotgjengarovergang over Bakkegata sør for området, men overgangsfeltet er knytt saman med gang- og sykkelvegen med ei trapp. Noko som kan vere utfordrande for rørslehemma, syklistar og dei med barnevogn eller rullator. Det er regulert fortau på nordsida av Bakkegata, men dette er ikkje bygd. Dersom dette vert bygd vil situasjonen bli vesentleg betre for gåande og syklande. Det er difor teke inn i føresegnene at utbyggingsavtale for dette fortauet skal vurderast.

Støyforholda er knytt opp mot Vikebakkvegen som har ÅDT 1400. Ved første planframlegg føretok tiltakshavar berekning av støy ved to punkt frå Vikebakkvegen og eitt punkt for Prost Ankers gate. I høve leikeareal er no berre punkt langs Vikebakkvegen relevant. Berekningane syner at leikeareal vil ha ein støysituasjon som stettar krava i retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442 med vist støyskjerming. Bustadbygget si fasade mot Prost Ankers gate vil ikkje ha utfordringar kring støy. I tilknytning til byggesaka, skal det utførast ei støyfagleg utgreiing som dokumenterer og syner naudsynte støytiltak i høve endeleg fastsett leike- og uteomhusareal samt ev. forhold eller tiltak knytt til bruk av opphaldsrom som vender mot Vikebakkvegen.

Utnyttingsgrada av tomta er sett til %-BYA = 60 %. Dette er høg utnytting, men har bakgrunn i at planområdet er delt opp med eit eige formål for leikeplass. Om ein ser planområdet under eitt tilsvarar utnyttingsgraden om lag 40 % bebygd areal. I høve gjeldande regulering legg planframlegget opp til ein auke i tal bueiningar frå 4 til 8. Ein auke som må kunne seiast å vere svar på målsetjingane i kommuneplanen om fortetting av sentrumsnære område. Planlagt bygningsmasse vil ha total høgde ikkje ulik det ein ville ha fått ved å byggje ut einebustader i 2-3 etasjar. Parkeringskjellar vert liggande inn i terrenget medan dei to bustadetasjane vil ligge over bakken. Bygningsvolumet vil vere delt i to mindre volum med storleik ikkje vesensforskjellig og framand i høve ikringliggjande einebustadar. Det er presisert i føresegnene at bygningane berre kan knytast saman av svalgang, ikkje med veggar eller tak. Vedlagd illustrasjon syner korleis det kunne blitt dersom området hadde blitt bygd etter gjeldande plan med to einebustadar. Desse kunne tatt meir av utsikta frå naboane bakanfor.

Før planframlegget går til slutthandsaming må planen få eit eigna framtidretta namn. Dette fordi namnet den har hatt hittil er tungt og gjer det vanskeleg å skjøne kva område det er snakk om.

Med bakgrunn i vurderingane over rår administrasjonen til at teknisk utval legg planframlegget ut til 1. gongs offentleg ettersyn.

Folkehelse- og miljøkonsekvensar: Ingen vesentlege.

Økonomiske konsekvensar: Mogleg overtaking av infrastruktur dersom utbyggingsavtale.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen

Lenke til meir informasjon:

[Sunnmørskart](#)

Vedlegg:

- 1 Plankart, sist rev. 28.02.2019
- 2 Føresegner, sist rev. 05.03.2019
- 3 Planomtale, sist rev. 28.02.2019
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Perspektiv\_01
- 6 Perspektiv\_02
- 7 Terrengsnitt A og B
- 8 Illustrasjonar - utbygging med einebustadar
- 9 Sjekkliste ROS
- 10 Sjekkliste naturmangfald
- 11 Støyberekning- kontrollpunkt
- 12 Referat oppstartsmøte BFS14
- 13 Orientering pågåande planarbeid
- 14 Epost frå Ulstein kommune
- 15 Innkomne merknadar 2016
- 16 Innkomne merknadar 2018
- 17 Vurdering\_merknader 2016
- 18 Vurdering\_merknader 2018

Arne Runar Vik  
Kommunalsjef teknisk

Anita Sundnes  
Leiar plan- og bygningsavdelinga

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*