

Vår ref.: P1617 Dato 06.11.2019

Planinitiativ til detaljplan Støylane, gnr./bnr. 10/2 – Ulstein kommune

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.](#) skal det utarbeidast planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter pbl. § 12-8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissane for det vidare planarbeidet, og gjere greie for punkta i § 1 til forskrifta.



Figur 1 Framlegg plangrense, gnr./bnr. 10/2, Ulsteinvik

1. Lokalisering

Planområdet ligg i Ulsteinvik, ved Støylane i Ulstein kommune.

2. Bakgrunn

Planinitiativet er med bakgrunn i å leggje til rette for bustadutbygging med nødvendige funksjonar.

Initiativtakar: Familien Molvær, grunneigarar

Plankonsulent: OSE AS

3. Målet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Veg
- Leikeareal
- Utbygging av bustadar; frittliggande og konsentrert småhus



Figur 2 Lokalisering av planområdet, markert med blå avgrensing

4. Administrativ eller politiske avklaringar

Det har vore dialog med kommunen om utnytting og arealbruk (regulert landbruksområde) før førehandskonferanse. Det har ikkje vore politiske avklaringar.

5. Føringer for planarbeidet

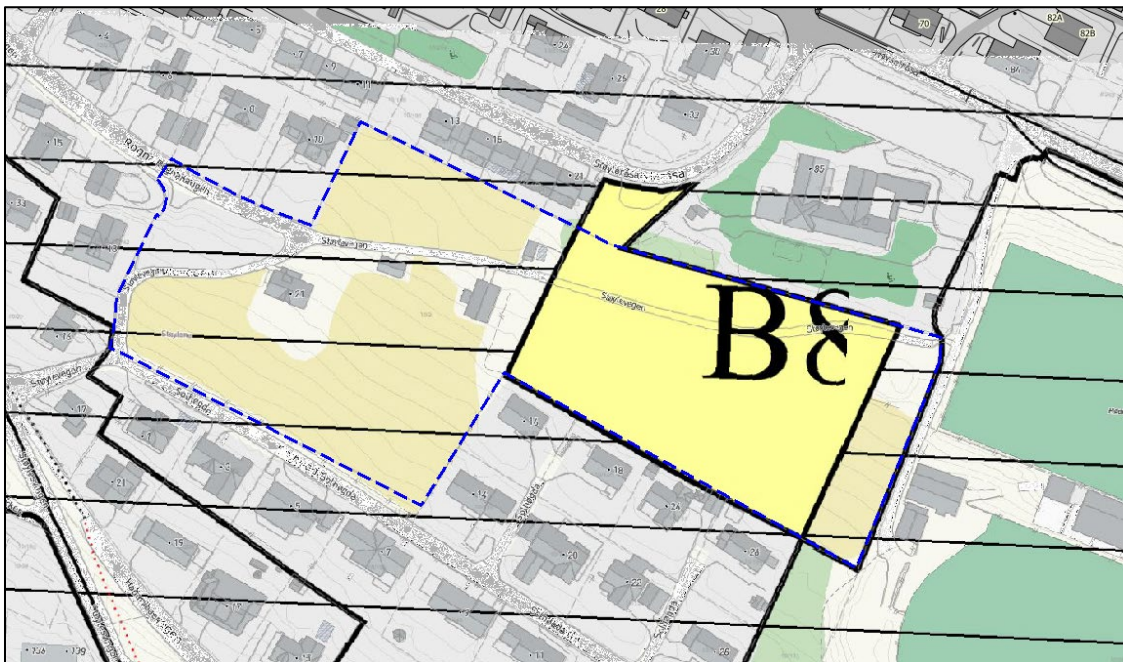
Lov og forskrift

- Plan- og bygningslova (pbl.)
- Forskrift til pbl.
- Naturmangfaldlova
- Forskrift om konsekvensutredning

Overordna planar:

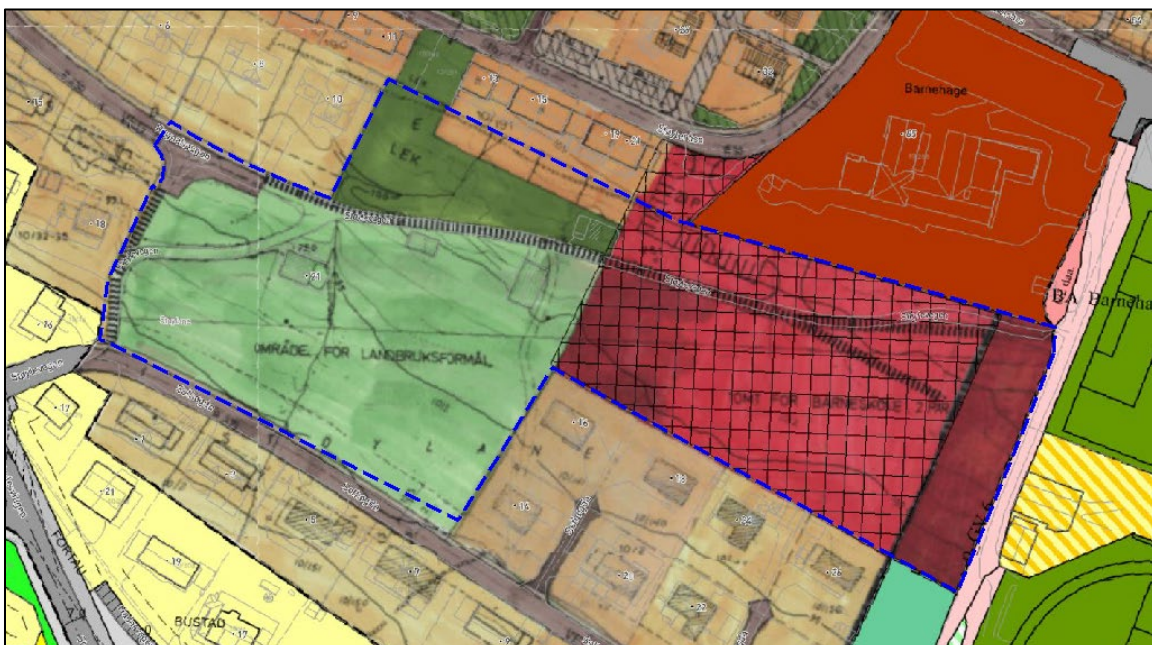
- Nasjonalt
 - [Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging](#)
 - [RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
 - [Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen](#)
- Regionalt
 - [Fylkesplan for Møre og Romsdal 2017 – 2020](#)
 - [Regional delplan for klima og energi](#)
 - [Regional delplan for attraktive byar og tettstadar](#)

- Kommunalt
 - Kommuneplanen sin samfunnsdel
 - Leggje til rette for tilstrekkeleg med bustadar for ønska vekst
 - Universell utforming
 - Konsentrert busetnad i heile kommunen
 - Kommuneplanen sin arealdel
 - Sett av til bustad og gjeldande reguleringsplan skal gjelde (leikeareal og landbruk)



Figur. 1 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel med framlegg til plangrense, B8 er sett av til bustadformål.

- Reguleringsplanar
 - Vestre del av planområdet er regulert til landbruk og leikeareal.



Figur. 2 Gjeldande regulering for planområdet. Kommuneplanen sin arealdel overstyrer austre del av planområdet til bustadformål.

6. Framlegg til plangrense

Planavgrensing

Plangrensa følgjer eigedomsgrense til gnr./bnr. 10/2. Må vurdere å justere plangrensa i søraust, langs veg ved gnr./bnr. 10/139. Dette blir å avklare med grunneigar Ulstein kommune. Planområdet er på 19,8 daa. Innanfor planområdet er det våningshus og nokre uthus.

7. Presentasjon planideen

Bakgrunn for regulering

Tilrettelegging for å byggje attraktive bustadar, fordelt på frittliggande og konsentrert småhus med nødvendige funksjonar.

Bygningar, anlegg og tiltak

Det vil bli lagt til rette for bustadhus med nødvendige funksjonar; garasje, bod, vegar og leikeareal m.m. Det blir lagt opp til mellom 20 – 25 bueiningar.

Utbyggingsvolum; byggjehøgde og utnytting

Byggjehøgde i samsvar med arealdelen; gesimshøgde inntil 6,5 m og mønehøgde inntil 8 m. Utnyttingsgrad samsvar med arealdelen: inntil 30 % BYA for frittliggande bustad og inntil % 40 for konsentrert småhusbusetnad. For våningshus og løde er det ønskeleg å regulere med dagens byggjehøgder. Areal mellom vegane Støylevegen og Rognahaugen vert vurdert som leikeareal, mogleg omdisponering av austleg del av regulert leikeareal nord for Støylevegen.

Verknad på og tilpassing til landskap og omgivnad

Det blir sett krav om estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygging til landskap og omgivnad.

Utviklingsfasar

Det blir vurdert/omtalt i planomtalen korleis området skal utviklast. Det blir lagt opp til at austleg del av planområdet blir bygd ut først, med konsentrert småhus.

Rekkjefølgjekrav

Det blir ikkje lagt opp til eksterne rekkjefølgjekrav. Nødvendig veg og teknisk infrastruktur er bygd ut inntil planområdet. Det blir sett funksjonskrav (leikeutstyr) for leikeplassar før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar.

8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad

Gjennomføring av ønska tiltak vil medføre endringar innanfor planområdet. Det blir lagt opp til utbygging som vil vere tilnærma lik arealbruken kring planområdet. Det blir vurdert å liten negativ konsekvens.

9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet

Det er ikkje registrert at vesentlege miljø- eller samfunnsinteresser blir råka av planarbeidet.

10. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det blir lagt opp til å leggje til rette for buområde med gode bukvalitetar, høveleg med leikeareal og vidareføring vegsystem (gangveg).

11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt

Medverknadsstrategi

Behov for medverknadsmøte blir vurdert etter varsling av oppstart av planarbeid.

Interesser/interessentar som blir råka av plan

- Naboar

Varsling av planarbeid

I samband med oppstart av planarbeid skal varsel sendast til:

- Statens vegvesen
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Mørenett
- Søre Sunnmøre Reinholdsværk (SSR)
- Ulstein kommune
- Naboar

12. ROS, samfunnstryggleik

Fylkesmannen si sjekkliste blir nytta, med samandrag i eige kapittel i planomtalen. Tema som er aktuelle å ta omsyn til/vurdere er kulturminne og landbruk.

13. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredningar

Framlegg til arealbruk er i hovudsak avklart i overordna plan og tidlegare reguleringsplan. Del av planområdet er regulert til landbruk. I kommuneplanen sin arealdel skal reguleringsplanen gjelde framføre arealdelen, den legg ikkje opp til anna arealbruk for del av planområdet. Samanhengande areal som kan nyttast til landbruk er på i underkant 5 daa, inne i eit bustadområde. Sidan arealet ikkje så stort, eller har stor betydning for landbruksverksemd, vert det vurdert at det ikkje vil vere krav om konsekvensutgreiing. Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta. Det vert konkludert med at det for detaljplanen ikkje er krav om konsekvensutgreiing.

14. Vurderingar/utgreiingar

Moglege utgreiingar:

Grunnforhold – geoteknikk

Ikkje behov, grunnforholda er kjende og gode i planområdet, avsmeltningsmorene. Planområdet er over marin grense, det er bygd rundt heile planområdet.

Grunnforhold – forureina grunn

Det er ikkje kjent at det er forureina grunn innanfor planområdet.

Skred

Ikkje registrert aktsemdsområde innanfor eller ved planområdet.

Trafikkutredning

Blir vurdert i planomtalen, ikkje behov for ekstern utgreiing.

Vegsystem

Vurdering av dimensjoneringsklasse, frisikt, vegnormal, kryss i planomtalen. Det blir lagt opp til kommunal standard på tilkomstveg innanfor planområdet.

Støyutredning

Det er ikkje registrert støyande verksemd i eller ved planområdet. Langs vegane er det 40 km/t i området, vil generere lite vegstøy. Det vil ikkje vere behov for støyutgreiing.

Kulturmiljø og kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor eller ved planområdet. Det er registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet, lagt inn i SEFRAK-registeret som våningshus. Bygget er ønska å ta vare på. Konsekvensar blir omtala i planomtalen.

Vatn-, avløps- og overvasshandtering

Avklarast i dialog med kommunen. Det går ei VA-leidning gjennom planområdet som det må takast omsyn til.

Undersøking knytt til biologisk mangfald

Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar, viktige naturtypar, verneområde eller liknande i planområdet. Utanfor planområdet er det registrert to artar som er nær truga; gulspurv og ein møllart (insekt). Blir vurdert i planomtalen.

Barn og unge

Vurdering av konsekvensar for barn og unge. Barnetrakk vil bli nytta som grunnlag og regulert leikeplass blir vidareført. Det blir sett rekkjefølgjekrav for leikeutstyr knytt til oppføring av nye bustadar.

Friluftsliv

Det er ikkje registrert at området blir nytta til friluftsliv.

Folkehelse

Veg gjennom planområdet blir mykje nytta som snarveg frå Høddvoll/gymnas. Vegen skal vidareførast. Det blir lagt til rette for at leikeplassane kan nyttast til møteplass på tvers av generasjonar.

Landbruk

Det er eit samanhengande areal på om lag 5 daa som er igjen av landbruksareal, resten av arealet er regulert til anna formål; bustad og leikeareal. Området har ikkje vore nytta til landbruksverksemd på lenge, og det er lite aktuelt å nytte innklemmt areal til landbruksdrift.

Handelsanalyse

Ikkje behov.

Stadanalyse

Ikkje behov.

15. Fagkunnig

OSE AS

OSE er rådgjevande ingeniørar og arkitektar innanfor bygge- og anleggsteknikk, landskapsarkitektur, arealplanlegging, VVA, prosjekt- og byggeleiing, taksering og verdsetting av fast eigedom. OSE har rådgiving i tidleg fase og komplett prosjektering av alle fag i samarbeid med andre kvalifiserte føretak. OSE har 21 tilsette fordelt mellom tre tenesteområde:

- Plan, infrastruktur og landskap
- Byggjeteknikk og prosjektstyring
- Taksering av skader og eigedom

Prosjektleder

Arealplanleggar Bjarte Friisvold vil stå for planarbeidet. Bjarte har master i arealplanlegging frå UMB 2010. Etter utdanninga har han jobba i ulike kommunar og starta i OSE AS hausten 2017. Bjarte har allsidig erfaring med planarbeid, kompetanse med offentleg og privat planarbeid, kommuneplanar, område regulering, detaljregulering, konsekvensutgreiing og dispensasjonar.

Med helsing



Bjarte F Friisvold

Seksjonsleder PIL/Arealplanleggar

Mob. 974 89 987 e-post: bjarte@oseing.no

Oseing.no

Vedlegg

Ortofoto/gråtonekart med plangrense_2019.11.01