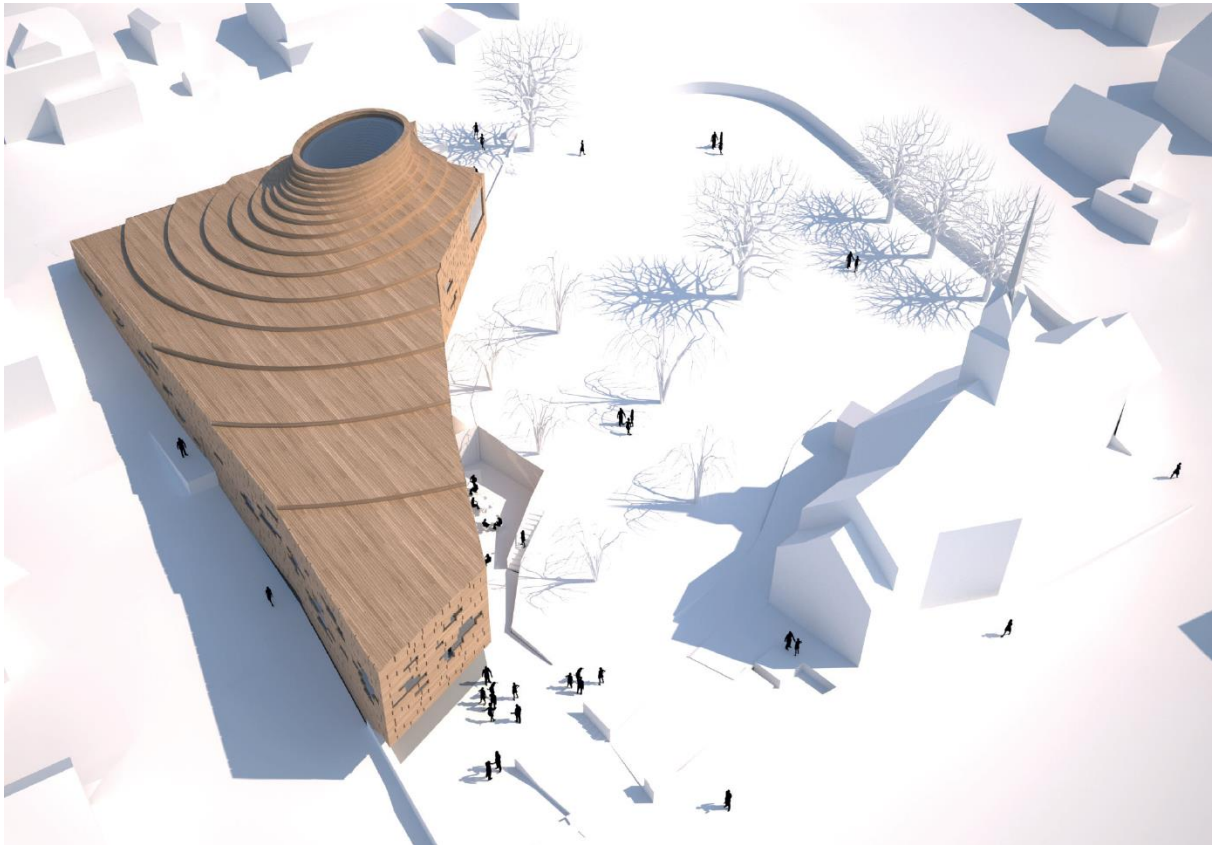




ULSTEIN KOMMUNE

ULSTEIN KYRKJE

DETALJREGULERING



Planomtale
10.08.2018

Innhald

1	Samandrag	4
2	Bakgrunn	5
	2.1 Føremål med planen	5
	2.2 Forslagstillar, Arkitekt, plankonsulent, eigartilhøve.....	5
	2.3 Tidligare vedtak i saka	5
	2.4 Utbyggingsavtalar	6
	2.5 Krav om konsekvensutgreiing.....	6
3	Planprosessen	7
	3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart.....	7
4	Planstatus og rammevilkår	8
	4.1 Overordna planar	8
	4.2 Gjeldande reguleringsplanar	8
	4.3 Tilgrensande planar	9
	4.4 Temaplanar.....	9
	4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringar	9
5	Omtale av planområdet, eksisterande forhold	10
	5.1 Lokalisering.....	10
	5.2 Dagens arealbruk i planområde og tilstøytande arealbruk	10
	5.3 Stadens karakter	11
	5.4 Landskap	11
	5.5 Kulturminner og kulturmiljø	11
	5.6 Naturverdiar	11
	5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde	12
	5.8 Landbruk	12
	5.9 Trafikkforhold	12
	5.10 Barns interesser	12
	5.11 Sosial infrastruktur	12
	5.12 Universell tilgjenge	13
	5.13 Teknisk infrastruktur	13
	5.14 Grunnforhold.....	13
	5.15 Støyforhold.....	13
	5.16 Luftforureining	13
	5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterande situasjon).....	13
	5.18 Næring 13	
	5.19 Analyser/ utgreingar	14
6	Omtale av planforslaget	15
	6.1 Planlagt arealbruk.....	15
	6.1.1 Reguleringsformål.....	15
	6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
	6.2.1 Reguleringsformål.....	16
	6.3 Byggs plassering og utforming	16
	6.3.1 Byggehøgde	16
	6.3.2 Grad av utnytting (retteleiar) Forskrift	16
	6.3.3 Tall på arbeidsplasser, arealbruk i nybygg	17
	6.4 Bygningstilgjenge	17
	6.5 Parkering	17
	6.6 Tilknytting til infrastruktur.....	17
	6.7 Trafikkkløysing	17

6.7.1	Kjøretilkomst	18
6.7.2	Utforming av fortau	18
6.7.3	Krav til samtidig opparbeiding	18
6.7.4	Varelevering/boretilkomst m.m.	18
6.7.5	Tilgjenge for gåande og syklende	18
6.7.6	Felles tilkomstveger, eigedomsforhold	18
6.8	Planlagde offentlige anlegg	18
6.9	Miljøfagliga vurderingar	18
6.10	Universell utforming	18
6.11	Uteopphaldsareal	18
6.12	Kollektivtilbod	20
6.13	Kulturminner	20
6.14	Sosial infrastruktur	20
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	20
6.16	Plan for avfallshenting og søppelhandtering	20
6.17	Samfunnstryggleik og beredskap (ROS)	21
6.18	Krav om rekkjefølgje – føresegn	21
7	Konsekvensutgreiing	21
8	Verknader/konsekvensar av planforslaget	21
8.1	Overordna planer	21
8.2	Landskap	21
8.3	Stadens karakter	21
8.4	Byform og estetikk	22
8.5	Kulturminner og kulturmiljø	22
8.6	Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldlova	22
8.7	Uteområde	22
8.8	Trafikktilhøve	23
8.9	Barns interesser	23
8.10	Sosial infrastruktur	23
8.11	Universell tilgjengelegheit	23
8.12	Energibehov – energiforbruk	23
8.13	ROS 23	
8.14	Teknisk infrastruktur	23
8.15	Økonomiske konsekvensar for kommunen	23
8.16	Konsekvensar for næringsinteresser	23
8.17	Interesse motsettingar	23
8.18	Avveging av verknadar	24
9	Innkomne innspel	24
10	Avsluttande kommentar	25
11	Vedlegg	25

1 Samandrag

PLANINITIATIV		
Plannamn	REGULERINGPLAN ULSTEIN KYRKJE - ULSTEIN KOMMUNE	
Arkivsak (PK)	1783	
Plan ID	2018xxxx	
Omtale av planinitiativet	<p>Planinitiativet tek føre seg eksisterande situasjon, bakgrunn og målsetting for planarbeidet.</p> <p>Føremålet med reguleringa er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Legge til rette for framtidig utvikling av ny kyrkje i Ulstein kommune.</i> 	
Formål/Hensikt/lovgrunnlag	<p>Planen skal i følgje Forskrift om Konsekvensutgreiing § 3b) – Vedlegg II vurderast etter forskrifta § 4. Dette vart vurdert og avklart med kommunen i oppstartmøte og korrespondanse med fylkeskommunen.</p> <p>Konklusjonen her er at drøftingar i rapport til Lund og Slaatto er tilstrekkelig til at reguleringsarbeidet kan startast opp utan planprogram og formell konsekvensutgreiing.</p> <p>Viser her til vedlagt referat oppstartmøte og korrespondanse med Møre og Romsdal fylkeskommunen, samt påfølgjande behandling i planutvalet is sak PS 15/125.</p> <p>Det private planinitiativet er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3 og §12-8.</p>	
Estimert framdrift for behandling av plan	Oppstartsmøte – Ulstein Rådhus	21.10. 2015
	Behandling planinitiativ–planutval–sak 15/125	12.11.2015
	Varsel om start av planarbeid – Ulstein Sokn	16.11.2015
	Frist for innspel varsling	18.12.2015
	Arkitektkonkurranse om utarbeiding av skisseprosjekt etter konkurranse vunne av Snøhetta.	2016-2017
	Utarbeiding av planforslag	Mars-juli 2018
	Kommunal behandling (12 veker)	
	Høring av planforslag (6 veker)	
	Behandling av ev. merknader og endringar	
	Godkjenning av planforslag	
	Kunngjering av godkjent plan	
Organisering/kontakt	<p>Planinitiativet er utarbeidd av Sporstøl Arkitekter AS i samarbeid med forslagsstiller.</p> <p>Forslagsstiller (FS): Ulstein Sokn – Sjøgata 61 – 6065 Ulsteinvik Kontakter: Jostein Kipperberg-E-post: jostein@borgstein.no - Tlf. +47 992 25 904 Cristfried Caul -E-post:kjyrkjeverje@ulsteinkyrkje.no –Tlf. 91696820</p> <p>Arkitekt (ARK) Snøhetta - Akershusstranda 21, Skur 39 - N-0150, Oslo, Norway Kontakt: Margrethe Lund – E-post: margrethe@snohetta.com - Tlf: +47 99 24 50 91</p> <p>Plankonsulent (PK): Sporstøl Arkitekter AS - Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik Tlf: +47 700 18 550 Nettside: www.sporstol.no Kontakt: Bjørnar Sporstøl- E-post: bjornar@sporstol.no -Tlf: +47 918 68 794</p>	

2 Bakgrunn

Kapasiteten til dagens Ulstein kyrkje, som ble reist på 1800-talet, er til tider sprengt og bygget er lite fleksibelt. Det er derfor behov for et nytt kyrkjebygg, og dette skal plasserast saman med den gamle kyrkja. Tomta ligger sentralt i Ulsteinvik sentrum, i nærleiken av barneskole, rådhus, næringsareal og idrettsanlegget Arena Ulstein. Hele tomta er om lag 5 mål, og skrånar oppover mot nordaust, med en høgdeforskjell på om lag 10 meter. Tomta inneheld den gamle kyrkja, en gamal nedlagt kyrkjegard, samt et kommunalt bustadhus og uthus som er forutsett reve. Kyrkjegarden har stor verdi for lokalsamfunnet som en grøn lunge i sentrum, og skal tas vare på i størst moglig grad.

Da den gamle kyrkja ble bygd, var folketallet i Ulsteinvik 1100, i dag er folketallet 8430. Ulstein sokn er ein del av Den norske kyrkja, med om lag 6500 medlemmar. Kyrkjelyden har god gudstenestesøknad, rikt og aktivt kultur- og musikkarbeid, store konfirmantkull, og utviklar eit breitt og veksande trusopplæringstilbod.

Ulstein menigheita sine aktiviteter drives av både tilsette og frivillige, og er i dag spreidd på fleire bygningar på stadar: Ulstein kyrkje, Fredheim, kyrkjekontoret, Sunnmøre Folkehøgskule. I gjennomsnitt når menigheita sitt arbeid ut til mer enn 100 mennesker hver uke. Folkekyrkja står sterkt i Ulstein, og oppslutning om dåp, konfirmasjon og vigsel er aukande.

2.1 Føremål med planen

Føremålet med reguleringa er:

- *Legge til rette for framtidig utvikling av ny kyrkje i Ulstein kommune.*

2.2 Forslagstiller, Arkitekt, plankonsulent, eigartilhøve

Forslagsstiller (FS):

Ulstein Sokn – Sjøgata 61 – 6065 Ulsteinvik

Kontaktar:

Jostein Kipperberg - E-post: jostein@borgstein.no - Tlf. +47 992 25 904

Eller

Cristfried Caul -E-post: kjyrkjeverje@ulsteinkyrkje.no – Tlf. +47 916 96 820

Arkitekt (ARK):

Snøhetta - Akershusstranda 21, Skur 39 - N-0150, Oslo, Norway

Nettside: www.snohetta.com

Kontakt: Margrethe Lund – E-post: margrethe@snohetta.com - Tlf: +47 99 24 50 91

Plankonsulent (PK):

Sporstøl Arkitekter AS - Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik

Tlf: +47 700 18 550 Nettside: www.sporstol.no

Kontakt: Bjørnar Sporstøl - E-post: bjornar@sporstol.no - Tlf: +47 918 68 794

Eigartilhøve i planområde:

gnr. 7, bnr. , 126, 127, 658 – Ulstein kommune

gnr. 8, bnr. 9, 25 – Ulstein Sokn

2.3 Tidligere vedtak i saka

Plasseringprosess:

I samband med kommuneplanen i år 2000 meldte soknet inn behov for ny kyrkje på grunn av kapasitetsproblem. Fleire tomter i og rundt sentrum har vorte vurdert.

Soknet fekk utarbeidd ein rapport av arkitektkontoret Lund&Slaatto Arkitekter, der utbygging på ei ny tomt vart sett opp mot det å bygge i nærleiken til den gamle kyrkja. Vedlegg V8.

Ulstein kommunestyre gjorde 18.6.2015 følgjande vedtak:

“Ulstein kommunestyre vil at ei eventuell ny kyrkje i Ulsteinvik skal lokaliserast ved noverande kyrkje, jf. framlegg til plassering som er vist i rapporten frå Lund og Slaatto Arkitekter vedlagt saka.

Reguleringsplanarbeid for aktuelt område kan startast opp. Kommunestyret ønskjer at det i reguleringsplan og arkitektkonkurranse vert stilt vilkår om at eksisterande kyrkjegard må ivareta i størst mogeleg grad som ei grøn lunge i sentrum, og at estetisk utforming og lyssetting av det nye bygget og området elles vert tillagt stor vekt.

Plan for finansiering og evt. oppstart med bygging av ny kyrkje, vert å ta opp som ny sak i kommunestyret etter at adm. og Ulstein sokn har lagt fram konkrete forslag til prosjekt og finansieringsmodellar.”

Før behandlinga i kommunestyre innhenta kommunen uttale frå fylkeskommunen der dei fikk avklart at reguleringsarbeidet kunne starte utan planprogram og konsekvensutgreiing.

Oppstartmøte var halde på Ulstein rådhus, den 21.10.2015, med påfølgjande behandling av planinitiativ i teknisk utval (planutvalet) – sak 15/125, den 12.11.2015. Sjå vedlegg V7.

Kommunen hadde då alt avsett midlar til arkitektkonkurranse. Invitasjon til pre kvalifiseringa ble sendt ut hausten 2015, og konkurransen gjennomført våren 2016.

Konkurransen vart vunnen av Snøhetta som har utarbeida vedlagt skisseprosjekt.

Skisseprosjektet er utviklet i dialog med byggherre og brukarar.

Det har vore avhalde møter med byggherre ved oppstart og mellompresentasjon, ved synfaring i Ulsteinvik, og skriftlig og munnleg kontakt undervegs. Ved synfaring fikk arkitektane også treffe personalet ved kyrkjekontoret og mange av Kyrkjelyden sine medlemmar gjennom besøk på ulike aktiviteter og et dialogmøte med faste givarar. Besøket gav god innsikt i kyrkjelyden sitt mangfald av aktivitetar og det romlege behov kvar aktivitet har.

Viser her til vedlagt skisseprosjekt frå Snøhetta.

Mykje at innhaldet i skisseprosjektet er samanfallande og henta inn i denne planomtalen.

2.4 Utbyggingsavtalar

Vidare planprosess vil avklare om det vert aktuelt med utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing

Planen skal i følgje Forskrift om Konsekvensutgreiing § 3b) – Vedlegg II vurderast etter forskrifta § 4. Dette vart vurdert og avklart med kommunen i oppstartmøte og korrespondanse med fylkeskommunen.

Konklusjonen her er at drøftingar i rapport til Lund & Slaatto arkitekter er tilstrekkelig til at reguleringsarbeidet kan startast opp utan planprogram og formell konsekvensutgreiing.

Viser her til vedlagt referat oppstartmøte og korrespondanse med Møre og Romsdal fylkeskommunen, samt påfølgjande behandling i planutvalet is sak PS 15/125.

3 Planprosessen

3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart

Med bakgrunn oppstartmøte vart det søkt om oppstart av planarbeid, den 21.10.2015. Teknisk utval (planutvalet) behandla planinitiativet i sak 15/125, den 12.11.2015 der det vart gitt løyve til å sette i gong planarbeidet for Ulstein Kyrkje, gnr. 7, bnr. 126, 127, 658 og gnr. 8, bnr. 9, 25.

Etter dette vart det varsla start av planarbeid 16.11.2015, med frist for merknader/innspel 18.12.2015. Dei ulike høringsinstansar, grunneigarar og naboar fikk tilsendt varsel skriftleg. Det vart gjort kunngjering i ei avis (Vikebladet) og utlegging av varslingsdokument på kommunen si nettside. Frist for innspel vart sett til 18. desember 2015.

Varslingsdokumentet er vedlagt. Sjå vedlegg V6.

Merknadar til varslinga er vurderte i dette planforslaget. Kopiar av merknader er på lagt ved i eige vedlegg V5.

Den vidare saksgang ifølge PBL sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn av det utarbeidde planforslaget.

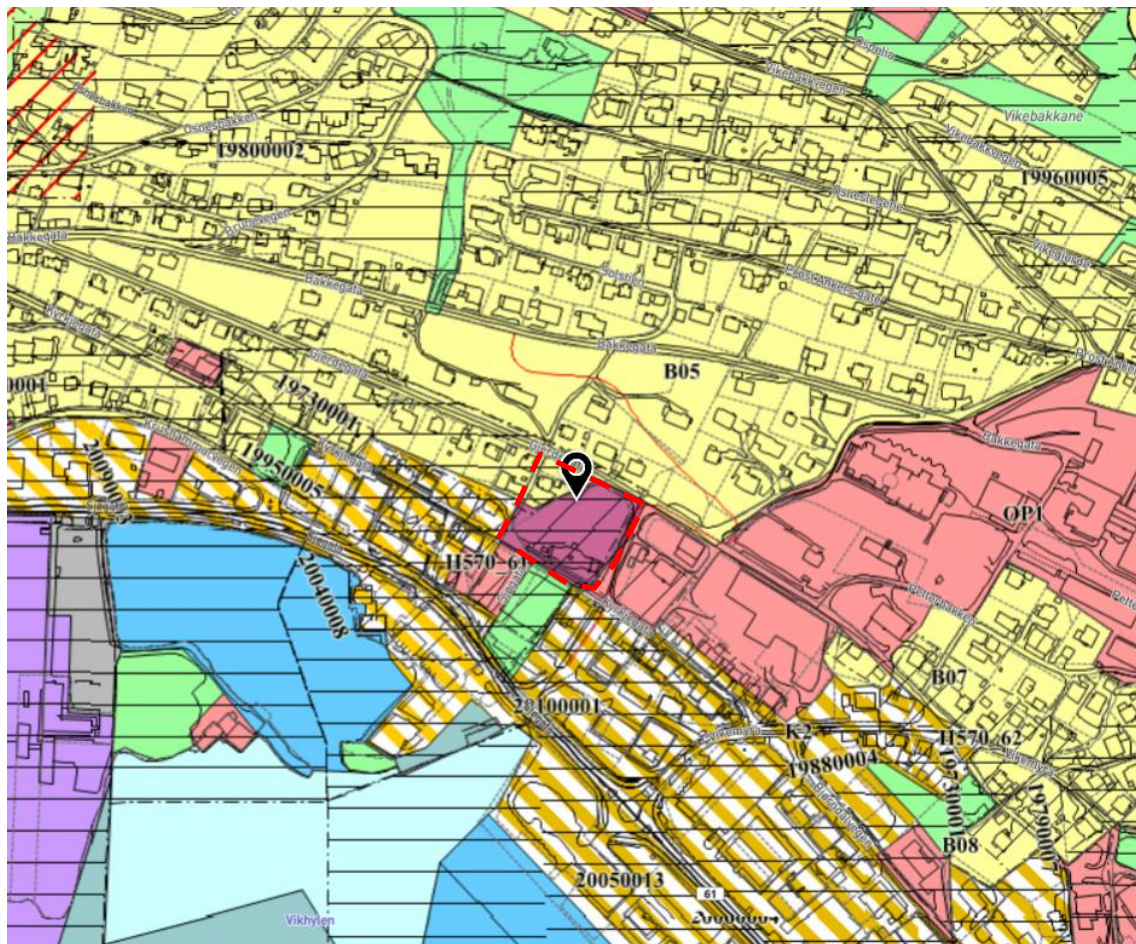
Oppstartsmøte – Ulstein Rådhus	21.10. 2015
Behandling planinitiativ–planutval–sak 15/125	12.11.2015
Varsel om start av planarbeid – Ulstein Sokn	16.11.2015
Frist for innspel varsling	18.12.2015
Arkitektkonkurranse om utarbeiding av skisseprosjekt etter konkurranse vunne av Snøhetta.	2016-2017
Utarbeiding av planforslag	Mars- juli 2018
Kommunal behandling (12 veker)	
Høring av planforslag (6 veker)	
Behandling av ev. merknader og endringar	
Godkjenning av planforslag	
Kunngjering av godkjent plan	

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordna planar

I Kommuneplanens arealdel 2011-2023, godkjent 21.06.2011, er avgrensa planområde regulert med formål noverande grav- og urnelund, samt bustadbebyggelse.

Område for Grav- og urnelund i planområde kjem inn under omsynssone kulturmiljø - H570_61.



Utsnitt av gjeldande kommuneplan sin arealdel med planområde. Kjelde: sunnmørskart.no

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

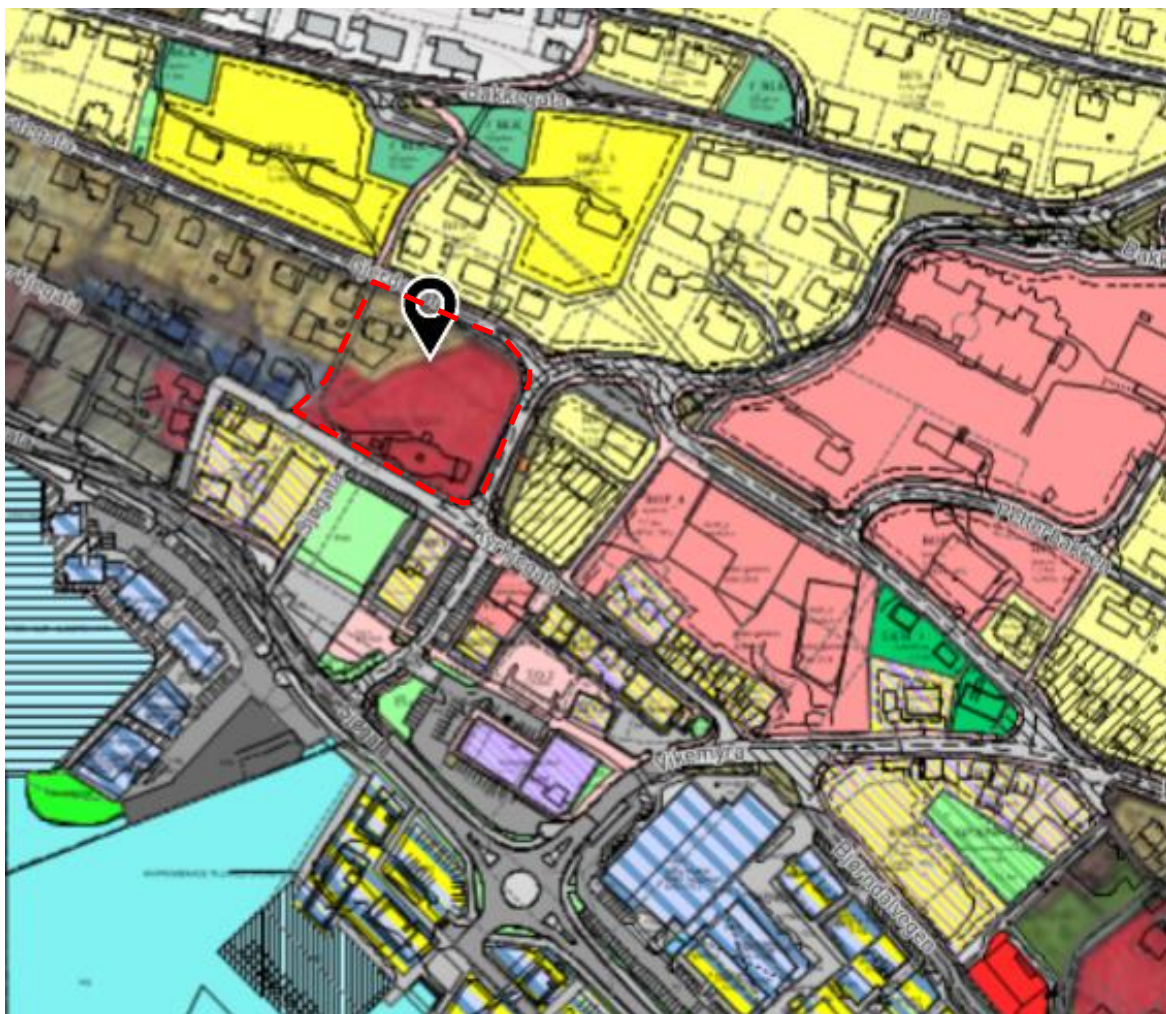
I gjeldande reguleringsplan er avgrensa planområde regulert med offentlig formål og bustadar. Planen med namn «Sentrum» er gamal med ikraftredelsesdato 15.01.1973. PlanID er 19730001.

Planområde med kyrkje og tilhøyrande gravplass er i gjeldande reguleringsplan regulert som offentlig område. Føresegn §3 for dette har slik ordlyd:

B.Områder for offentlig bebyggelse:

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

Bustadområdet er regulert for frittliggjande småhus.
Bustadområde i planområdet er eigd av kommunen. Eksisterande bygg må rivast for å kunne gi plasser til den ny kyrkja.



Utsnitt av gjeldande reguleringsplan med planområde. Kjelde: sunnmørskart.no

4.3 Tilgrensande planar

Det er ingen andre tilgrensande planer eller planarbeide som kjem i berøring med planområdet.

4.4 Temaplanar

Området er i kommuneplanen vist som omsynssone kulturmiljø – Ulstein sentrum - H570_61.

I temakart er området merka: nr. 18 Ulstein kyrkje, listeført hjå Riksantikvaren.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringar

- Lov om forvaltning av naturens mangfald (Naturmangfaldlova) 19.juni 2009.
- RPR areal og transport i planlegginga.
- RPR Universell utforming
- Rundskriv T-2/08. Om barn og planlegging.
- T-1490 Veileder reguleringsplan.

5 Omtale av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Lokalisering

- Planområdet er lokalsert sentralt i Ulsteinvik sentrum i Ulstein kommune
- Avgrensning er til og med gangveg Legane i vest, Kyrkjegata i sør, Kyrkjebakken i aust og Gjerdegata i nord. størrelse på planområdet er om lag 5,7 dekar (daa).

5.2 Dagens arealbruk i planområde og tilstøytande arealbruk

Arealbruk i planområdet er i dag for de meste nytta til kyrkje med ein gamal gravplass nord om sjølve kyrkjebygget. Dette området er regulert Offentlig formål i gjeldande reguleringsplan. Gravplassen er nedlagd og gravplass for kommune er i kommune er i dag lokalsert til Osneset. Det offentlege området er eigd av Ulstein Sokn og har gnr. 7/658 og gnr.8/9 og 25.

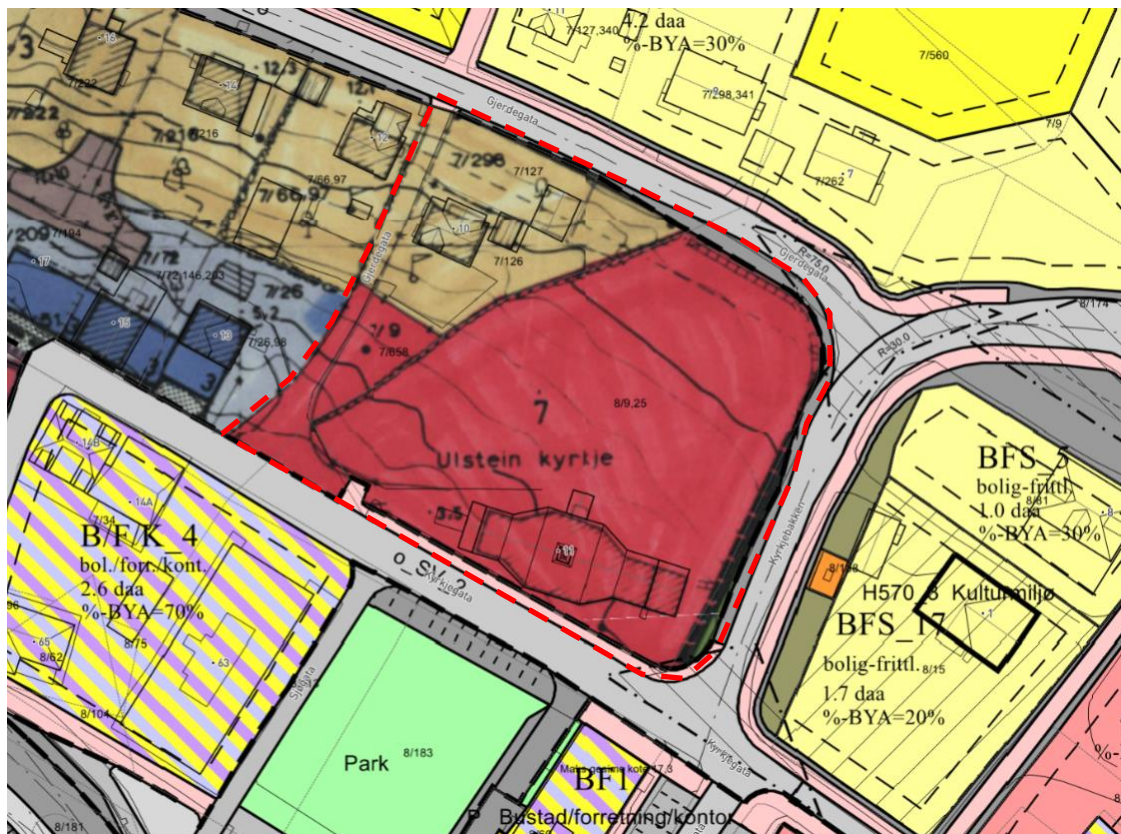
Langs plangrensa i vest ligg gangvegen Legane/Legevegen som går mellom Kyrkegata og Gjerdegata. Denne er nytta som tilkomst til bustadhus (gnr. 7/66/97) vest av planområdet. Denne har i gjeldande plan delvis formål Offentlig område og områder for bustadar (gnr. 7/26) eigd av kommunen..

Den nordvestlige delen av planområdet er i gjeldande plan regulert for bustad og har Gnr.7/126,127 og 26 som er eigd av kommunen.

Tilgrensande arealbruk og reguleringsformål er vist i kartutsnitt nedanfor.

I vest er områda reguelrt område for bustad (gul) og merkantile/adm. formål (blå).

I nord offentlig kjøyreveg og gangveg (Gjerdegata), i aust offentlig kjøyreveg og gangveg (Kyrkjebakken) og i sør offentlig kjøyreveg med gangveg (Kyrkjegata).



Utsnitt av gjeldande reguleringsplan med planområde. Kjelde: sunnmørskart.no

5.3 Stadens karakter

- Ulsteinvik er et typisk bygdesentrum som har utvikla seg til handels- og tenestesentrum. Områder har kvartalsstruktur der Kyrkjegata i tidlige tider hovudvegen gjennom sentrum med kort veg til sjøen. Etter kvart som tida har gått her sentrum utvida seg mot sjøen med utfylling ut i sjøområder sør om Kyrkjegata. Hovudvegen gjennom sentrum er Sjøgata som ligg eit kvartal lenger sør og ligg parallelt med ned nye sjøfronten.
- Området ligger sentralt i Ulsteinvik, i nærleiken av barneskole, rådhus, næringsareal og idrettsanlegget Arena Ulstein. Hele tomte er om lag 5 mål, og skrånar oppover mot nordaust, med en høgdeforskjell på om lag 10 meter. Tomte inneholder den gamle kirka, en gammel nedlagt kirkegård, samt et kommunalt bolighus og uthus som er forutsatt revet. Kirkegården har stor verdi for lokalsamfunnet som en grønn lunge i sentrum.
- Eksisterande bygg i planområdet er i hovudsak kyrkjebygget og det kommunale bustadhuset nordvest i planområdet. Andre karakteristiske bygg er steinemuren som kransar gravplassen mot køyrevegane i sør, aust og nord.

5.4 Landskap

- Landskap på tomte er om lag 5 mål, og skrånar oppover mot nordaust, med ein høgdeskilnad på om lag 10 meter. Tomte har ei stigning på om lag 1:8 øvst og nedst, medan midtpartiet er noko brattare (om lag 1:5).
- Området vender mot sør – sørvest og har gode soltilhøve.
- Området har gode klimatilhøve.
- Området har høg estetisk og kulturell verdi i sentrum.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Området er i kommuneplanen vist som omsynssone kulturmiljø - H570_61.

Dette er i kommuneplanen omtalt i eige tema og føresegn.

I temakart er området merka: nr. 18 Ulstein kyrkje, listeført hjå Riksantikvaren.

5.5.3 Hensynssoner – kulturmiljø (H570)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak. • Eksisterande hus, naust og uthus må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet. | <ul style="list-style-type: none"> • Innanfor sonene må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkelar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. • Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmakta for uttale og avgjerd etter kulturminnelova. |
|--|--|

Utsnitt av gjeldande kommuneplan si føresegn om omsynssona. Kjelde: kommunens planbase

5.6 Naturverdiar

I referat til oppstartmøte vart det konkludert med at planområdet ikkje treng utgreiast i høve til naturmangfaldlova.

Det er ikkje naturverdiar i planområdet. Dei gamle tre på kyrkegården er av stor verdi i området.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

Den gamle gravplassen ved kyrkja er ei viktig grøn lunge i området.

5.8 Landbruk

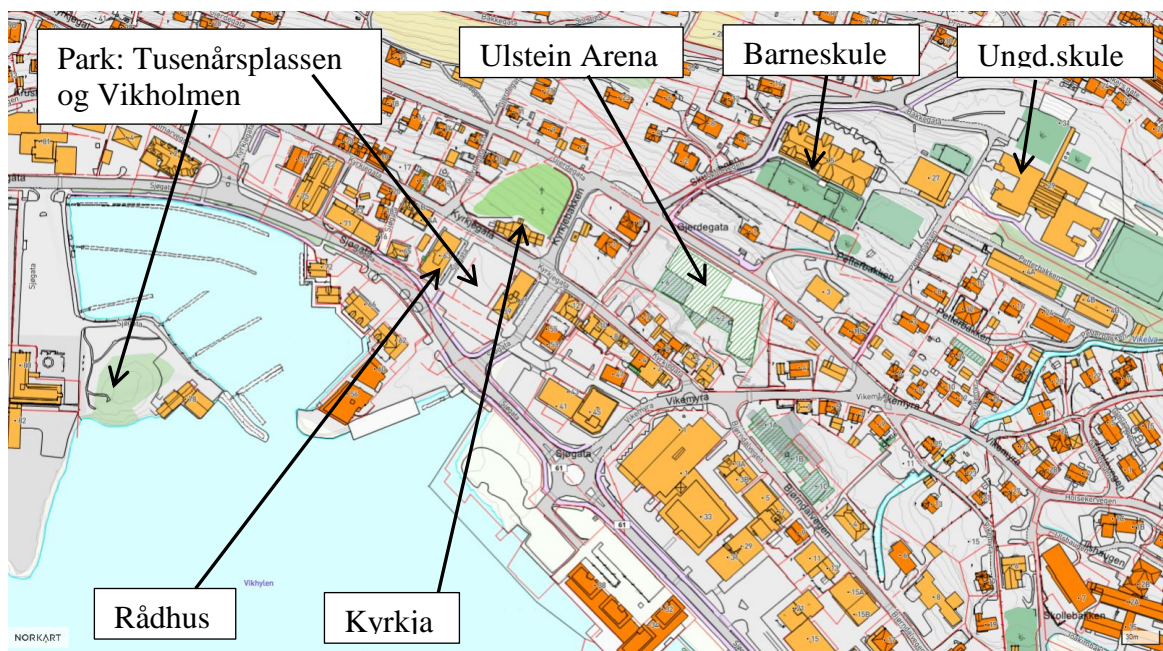
Det er ikkje landbruk eller landbruksinteresser i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøretilkomst: Planområdet grensar til offentlige kjøreveger i sør, aust og nord. Hovudtilkomsten til kyrka er lokalisert i det sørvestlige hjørnet av planområdet.
- Vegsystem i området er eksisterande sentrumsgater med fortau og samleveggar til bustadområde nord og vest av planområdet.
- Ulykkestilhøve: Det ikkje særskilt ulykkespunkt ved planområdet. Området er sikra med fortau og fotgjengarfelt med gangforbindelsar til offentlige parkeringsplassar i sentrum. Området har gatelys.
- Trafikksikkerhet for myke trafikantar er sikra ved gangveger og fortau langs kjørevegeane.
- Kollektivtilbod i sentrum er god med busslomme like sør om rådhuset (65 meter) og busshaldeplass om lag 400 meter i søraustlig retning i sentrum.

5.10 Barns interesser

Der er kort veg til park Tusenårsplassen/rådhusparken (10 meter), Vikholmen (470 meter), skular (200 og 300 m), Ulstein Arena 150m).



Utsnitt Ulsteinvik sentrum . Kjelde: sunnmørskart.no

5.11 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet og barnehagedekning er god i kommune og det er planar om utviding av kapasitet på barnskulen.

5.12 Universell tilgjenge

Dagens kyrkjebygg er delvis tilrettelagt for rullestol, med inngang til kyrkjerommet på nordsida av bygget.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp er etablert inn til planområdet.
- Det er eksisterande Trafo ved Kyrkebakken søraust av planområde.
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. Det er utbygd fjernvarme i område og nybygg kan kytast til dette. Anlegget kan levere både varme og kjøling i bygg.

5.14 Grunnforhold

- Det er gjennomført grunnboringar der ein finn at byggegrunn er god med tanke på planlagt nybygg. Grunnfjell er funn på djupne 1.5 til 3,4 meter. Viser til skisseprosjekt frå Snøhetta.
- Der er ikkje hovudtrasear med rør og leidningar i grunnen i planområdet.

5.15 Støyforhold

Området er ikkje serlig utsatt for støy. Tyngda av trafikk er lokalisert til Sjøgata og ligg utanfor planområdet. I følgje støyvarelkart frå Statens vegvesen med trafikkprognose år 2030 vert ikkje planområde omfatta av støysoner.



Utsnitt støyvarselskart for Ulstein kommune. Kjelde Statens vegvesen

5.16 Luftforureining

Området er ikkje påvist særslkt luftforureining i området.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterande situasjon)

- Risikomatrikse, alle relevante forhold skal vurderast. Viser til vedlagt Sjekkliste frå MR-fylke.

5.18 Næring

Det er ikkje næringsinteresser i planområdet.

5.19 Analyser/ utgreingar

Analyse om plassering av ny kyrkje i Ulstein – Lund & Slaatto. Vedlegg V8.

Grunnboring vurdering/analyse (Aurvoll og Furesund) er omtalt i skisseprosjektet utarbeid av Snøhetta. Vedlegg V4.

Skisseprosjekt ny kyrke utført av Snøhetta datert april 2017. Vedlegg V4.

6 Omtale av planforslaget

Den nye kyrkja skal i samspill med den gamle kunne romme et mangfald av aktiviteter, samt legge til rette for at mange aktivitetar kan forgå samstundes. I tillegg til å være seremonirom, gudstenestestad, arbeidsplass, konsert- og øvingslokale og møtelokale for lag og foreiningar, skal kyrkja òg være ein sted der folk kan stikke innom. Eksisterande kyrkjerom blir bevart slik det er gjennom aktiv bruk til kyrkjelige handlingar og konserter.

Planforslaget bygger på skisserprosjekt utarbeidd av Snøhetta.

6.1 Planlagt arealbruk

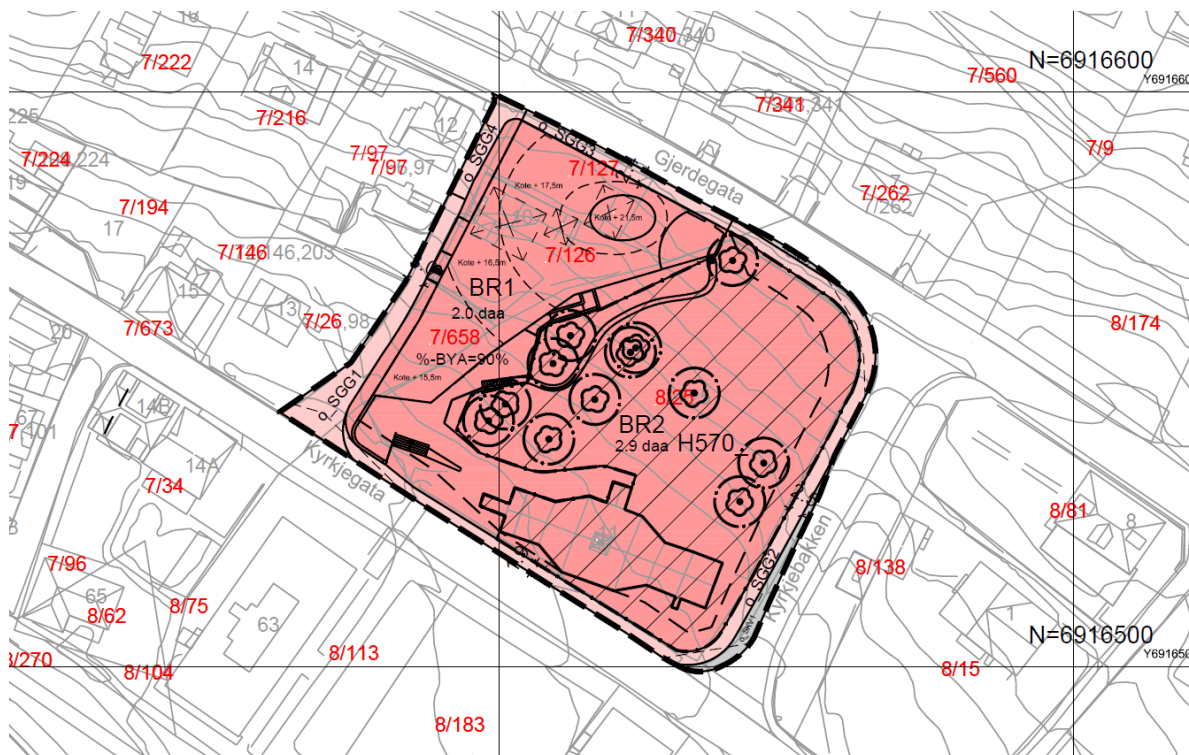
6.1.1 Reguleringsformål

I høve til gjeldande plan vil er det gjort endringar i føremål for bustadar for gi plass for ny kyrkje.

Arealet som vert endra frå formål «bustad» til «Kyrkje og anna religionsutøving» er om lag 960 m². Denne bustaden er i dag eigd av kommunen.

Areal til gangveg mellom Kyrkjegata og Gjerdegater er i gjedande plan delvis regulert til formål «bustad» og offentlig formål for Ulstein Kyrkje. Om lag 120 m² har formål «bustad» og om lag 200m² som har offentlig formål er foreslått endra til formål «Gangveg/gangareal, offentlig». Samla utgjør dette arealet om lag 320 m².

Andre areal for samferdselanlegg og teknisk infrastruktur i planområdet mot Kirkegata, kyrkjebakken og gjerdegata er tilnærma uendra. Det er i forslaget regulert inn samanhengande gangveg/fortau frå gangvegen langs kyrkjegata opp langs Kyrkjebakken og langs Gjerdegata.



Utsitt av planforslagets plankart.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformål

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

- Kyrkje og anna religionsutøving (BR1 – BR 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Gangveg/gangareal, offentlig (o_SGG1 - o_SGG2)

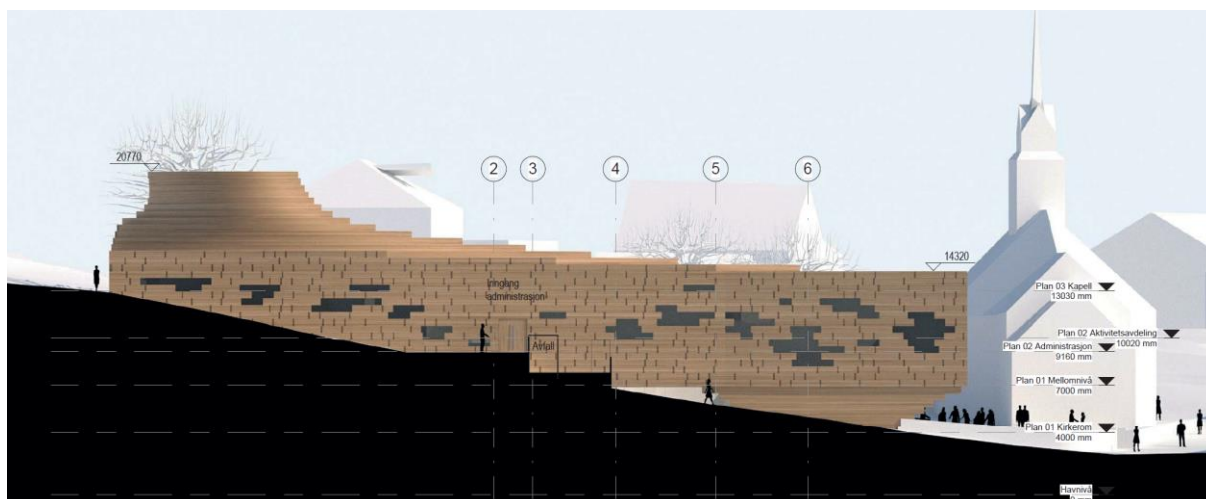
Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570_)

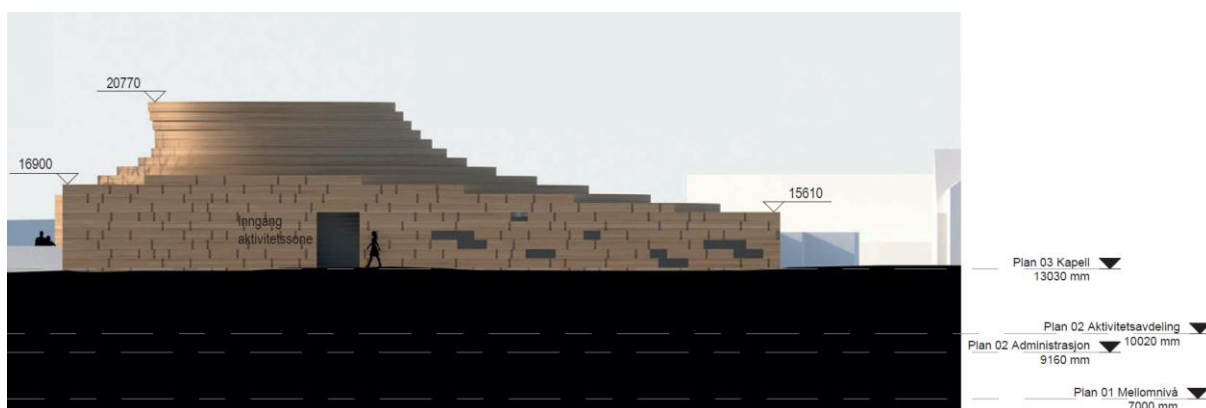
6.3 Bygg si plassering og utforming

6.3.1 Byggehøgde

Byggehøgde for nybygg i BR1 er regulert i føresegn og på plankart



Fasade mot nordvest (gangveg) - nybygg med kotehøgder. Teikning frå Snøhetta.



Fasade mot nordaust (Gjerdegata) - nybygg med kotehøgder. Teikning frå Snøhetta.

6.3.2 Grad av utnytting (retteleiar) Forskrift

- Maksimal utnytting i formålsområder BR1 er %-BYA =90%.

- BR 2 med eksisterande kyrkje er uendra i høve til dagens utnytting.

6.3.3 Tall på arbeidsplasser, arealbruk i nybygg

Kyrkja i Ulstein planlegg 12 kontorplasser i nybygget.

For meir inngåande oppsett på areal viser vi til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

6.4 Bygningsmiljø

Område ligg i grensa mellom etablert bustadbebyggelse og sentrumsbygg i Ulsteinvik sentrum.

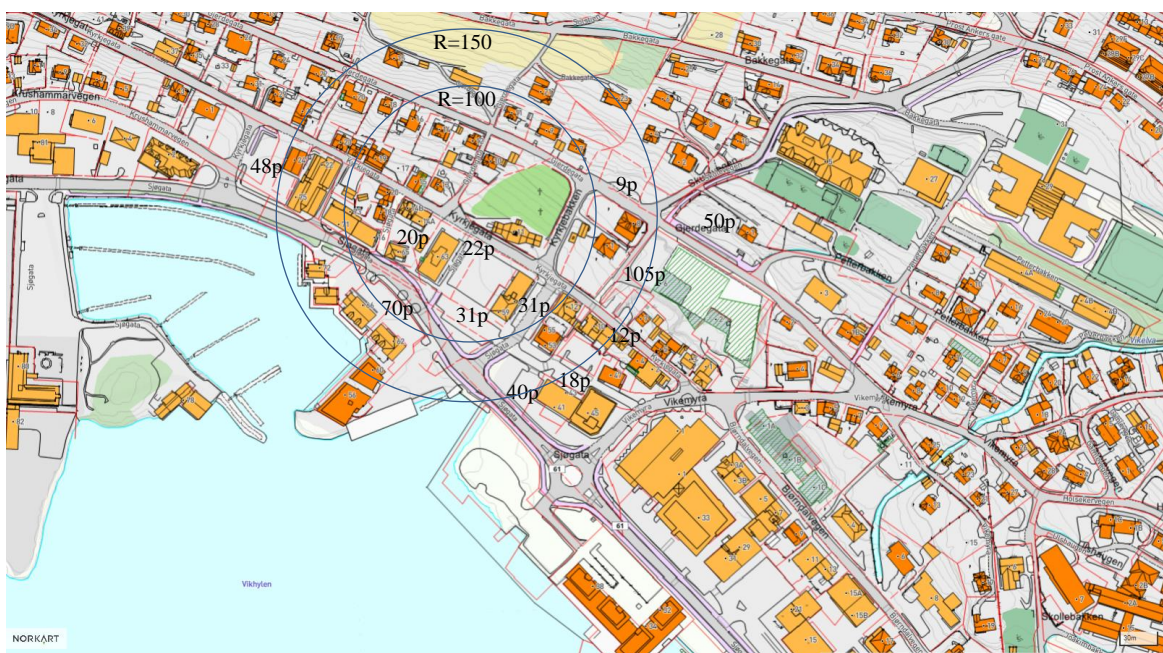
Området der den nye kyrkja skal byggast grensar til 2 einbustadar i nordvest med kombinert gangveg/tilkomst til disse eigedomane. Dette er bygg for midt 1900-talet med mønetak. Aust om Kyrkebakken er 2 einbustadar frå om lag same tidsepoke. Nordom Gjerdegata er einbustader av nok nyare dato.

I sør og sørvest av Kyrkjegata er typisk sentrumsbygg med 3 til 4 etasjar og flate tak, samt parken ved Rådhuset.

6.5 Parkering

- Tall på parkeringsplassar vert som i dag der det er nytta offentlige parkeringsplassar.

Innanfor ein radius på 100 meter er der om lag 160 offentlige oppmerka parkeringsplassar. Innanfor ein radius på 150 meter er der om lag 390 plassar.



Offentlige paringsplassar med avstandssirklar på $R=100m$ og $R=150m$

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Tilknyttingar til eksisterander infrastruktur i Kyrkjegata og Kyrkebakken.

6.7 Trafikkløysing

Trafikkløysinga er tilnærma uendra som fylgje av planen.

6.7.1 Kjøretilkomst

- Tilknytning til overordna vegnett er via eksisterande sentrumsgater.

6.7.2 Utforming av fortau

Nye fortau skal utformast slik at det ikkje vert til skade for eksisterande kyrkjemurar.

Føresegn §5.2. 3.avsnitt:

Der nye gangvegar i o_SGG2 og o_SGG3 som ver lagt inn til eksisterander kyrkjemur skal det takast særskilt omsyn slik at den ikkje vert skada eller øydelagd

6.7.3 Krav til samtidig opparbeiding

§ 7 i føresegn: Nye gangvegar/fortau i langs Gjerdegata og Kyrkjebakken i område o_SGG2 og o_SGG3 skal vere ferdigstilt samstundes med den nye kyrkje i område BR1.

6.7.4 Varelevering/boretilkomst m.m.

Viser til situasjonsplanar og planteikningar Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

6.7.5 Tilgjenge for gåande og syklende

Viser til situasjonsplanar og planteikningar Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

6.7.6 Felles tilkomstveger, eigeomsforhold

Gang- og sykkelveg i område o_SGG1 skal vere køyreveg og tilkomst til bustad på gbnr.7/66, 97 og 7/26,98.

6.8 **Planlagde offentlige anlegg**

Nye gangvegar/fortau i langs Gjerdegata og Kyrkjebakken er planlagd og regulert i område o_SGG2 og o_SGG3, samt framføring av fjernvarme.

6.9 **Miljøfagliga vurderingar**

Nybygg er planlagt gjennomført for å oppnå Breem NOR sertifisering.

Viser her til skisseprosjekt som omtaler dette inngående. Viser vi til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

6.10 **Universell utforming**

§ 3.8 regulerer at planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjengelige for alle. Viser til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

6.11 **Uteopphaldsareal**

- Felles uteopphaldsareal/friareal er i hovudsak eksisterande opparbeidd park ved Rådhuset som er om lag 1,2 dekar, og den nedlagde kyrkjegarden som er om lag 2,4 dekar. Elles er det relativt kort avstand til Ulstein Arena og skulane i sentrum.
- Tilkomst og tilgjengelegheit til området er god. Den vil verte sikrare då det er i planen vert regulert fortau langs køyrvegar rundt heile kyrkjevartalet.

6.12 Kollektivtilbod

- Der er eksisterande busslomme i Sjøgata sør om rådhuset og busshaldeplass/knytepunkt med venterom i Ulsteinvik sentrum.

6.13 Kulturminner

- Områder er delt mellom to formål: ett for nybygget (BR1) og et for eksisterande kyrkje og gravplass (BR2).
- Den gamle kyrka i BR2 skal behaldast slik den er i dag. Området er i plankart og føresegn omfatta av omsynsone H570_ Omsynsone bevaring kulturmiljø. I tillegg er det stilt fylgjande krav i føresegn:

«6.1 – Omsynsone bevaring kulturmiljø (H570_)

Innanfor H570_ og formål inkluderer BR2 område sett av til eksisterande kyrkje med tilhøyrande gravplass og kyrkjemurar er det ikkje høve til å gjere bygningsmessige endringar eller terrenginngrep utan at dette er lagt fram for Fylkeskonservatoren til godkjenning.

Eksisterander tre ved kyrkje på gravplan skal bevarast. Tre i område er vist med punktsymbol i plankartet skal bevarast. Det må utvisast særskild varsamheit for å bevare desse trea.

- For nybygg i BR1 er det gjort ei inngåande vurderingar av løysningar i høve til kulturminna i området i Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4 .

6.14 Sosial infrastruktur

- Ulstein myndigheita sine aktiviteter drives av både tilsette og frivillige, og er i dag spreidd på fleire bygningar i kommunen: Ulstein kyrkje, Fredheim, kyrkekontoret, Sunnmøre Folkehøgskule. I gjennomsnitt når menigheta sitt arbeid ut til mer enn 100 mennesker hver uke. Folkekyrkja står sterkt i Ulstein, og oppslutning om dåp, konfirmasjon og vigsel er aukande. Nybygg er planlagt å være ein samlingsplass for alle.
- Born og unge sine interesser i planen for nybygget godt ivareteken der en får samla aktiviteten til kyrkja til eit bygg der det i dag er spreidd i fleire bygg og lokale. I nybygget er det planlagt barne og ungdomsavdeling, aktivitetsrom, undervisningsrom m.m.
- Eldre sine interesser er og i vareteke med planlagd kyrkjestove og samlingsrom i tillegg til dei meir tradisjonelle rom ein finn i ei kyrkje.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Felles føresegn § 3.11 regulerer at offentlige trafikkområder, fjernvarme, offentlige VA-anlegg og system for overvatn innafor planområdet skal opparbeidas i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

6.16 Plan for avfallshenting og søppelhandtering

Felles føresegn § 3.13 regulerer at det i samband med byggsøknad skal det utarbeidast ein renovasjonsteknisk plan for å vise handteringa av avfall som tiltaket generer i driftsfasa.

6.17 Samfunnstryggleik og beredskap (ROS)

Viser til vedlegg V3.

- Området er ikkje særskilt utsett for rasfare.
- Området er ikkje særskilt utsett for flaumfare
- Området er ikkje særskilt utsett for vind
- Området er ikkje særskilt utsett for støy
- Det er ikkje påvist luftforureining og forureining i grunnen
- Beredskap og risiko ulykke – I ROS –analysen til kommuneplanen er Kyrkja eit særskilt viktig og verdifullt bygg. Bygget er sprinkla.
- Samfunnstryggleik og beredskap. Det er kort veg til brannstasjonen – om lag 300 meter.
- Der er fleire Særskilde (nabo til gamle kyrkja og Rådhuset) brannobjekt i området.

6.18 Krav om rekkjefølgje – føresegn

- Det er i føresegn stilt krav til bygging av samanhengande gangsveg langs Gjerdegata og Kyrkjebakken.

7.1 – Infrastruktur. Nye gangvegar/fortau i langs Gjerdegata og Kyrkjebakken i område o_SGG2 og o_SGG3 skal vere ferdigstilt samstundes med den nye kyrkje i område BR1.

7 Konsekvensutgreiing

Planen skal i følgje Forskrift om Konsekvensutgreiing § 3b) – Vedlegg II vurderast etter forskrifta § 4. Dette vart vurdert og avklart med kommunen i oppstartmøte og korrespondanse med fylkeskommunen.

Konklusjonen her er at drøftingar i rapport til Lund & Slaatto er tilstrekkelig til at reguleringsarbeidet kan startast opp utan planprogram og formell konsekvensutgreiing.

Viser her til vedlagt referat oppstartmøte og korrespondanse med Møre og Romsdal fylkeskommunen, samt påfølgjande behandling i planutvalet is sak PS 15/125.

8 Verknader/konsekvensar av planforslaget

Her beskrivast og vurderast verknadar og konsekvensar av gjennomføring av planen. Konsekvensar beskrivast når planen avviker frå vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal beskrivast.

8.1 Overordna planer

Planforslaget avviker ikkje frå overordna planar og temaplanar til kommune.

8.2 Landskap

Viser til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

8.3 Stadens karakter

Viser til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

8.4 Byform og estetikk

Viser til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert kulturminner i planområdet. Dette er regulert i føresegner og plankart med omsynsoner § 6 i føresegene. Viser til føresener i §4 og §5.

Det er lagt inn føresegn 2.12 som regulerer som det skulle vert gjort funn:

«Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen (fylkeskonservator) for avklaring før arbeidet kan fortsette.»

8.6 Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldlova

Planforslaget ingen spesielt negative konsekvens for naturverdiar i området. viser vi til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4.

- Kunnskap (§8):
Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldslova i denne saka.
- Førevar prinsippet (§9):
Vi har undersøkt tilgjengelege databaser for naturmangfald og teke utgangspunkt i tilgjengeleg kunnskap frå Miljødirektoratet. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje på inngrepet i planframlegget som vesentleg for naturmangfaldet i Ulstein.
- Samla belastning (§10):
Planområdet er for det mest utbygd eller med inngrep. Område til ny kyrkje er i dag bustadtomt med bustad som blir reven for å gi plass til nybygget. Sett i samanheng med dette vert den samla belastninga ikkje oppfatta som vesentleg.
- Overvaking (§11):
Så langt vi kan sjå vil det ikkje vere naudsynt med ytterlegare overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert i dag.
- Alternativ lokalisering (§12):
Alternativ lokalisering av utbygginga er ikkje aktuelt. Vi viser til at kommunen i gjeldande kommuneplan har området for dette formålet. Viser og til kommune vedtak etter rapport frå Lund & Slaatto.

8.7 Uteområde

- Felles uteoppholdsareal/friareal er i hovudsak eksisterande opparbeidd park ved Rådhuset som er om lag 1,2 dekar, og den nedlagde kyrkjegarden som er om lag 2,4 dekar. Elles er det relativt kort avstand til Ulstein Arena og skulane i sentrum.
- Tilkomst og tilgjengelegheit til området er god. Den vil verte sikrare både er i plane er vert regulert fortau langs køyrvegar rundt heile kyrkjekvartalet.

8.8 Trafikktilhøve

Plan vil betre trafikktilhøva for gåande då det er stilt krav til samtidig utbygg og komplanering av gangareal/fortau rundt kyrkjekvartalet.

8.9 Barns interesser

Kyrka har god kontakt med born og unge. Skisse prosjektet er presentert i ulike samanhengar og ligg på kyrkja sin nettstad. Plan vil verte tilgjengelig under offentlig ettersyn.

8.10 Sosial infrastruktur

Skule- og barnehagekapasitet i kommune er god. Tiltak i seg sjølv gir ikkje konsekvensar for dette.

8.11 Universell tilgjengelegheit

Universell utforming for nybygg er sikra ved felles føresegn §3.5.

8.12 Energibehov – energiforbruk

Det er planlagt at bygget skal ha en klar miljøprofil og vil soleis ha positiv innverknad på miljø og energiforbruk med og i høve til tekniske løysingar og materialbruk. Nybygg skal til knytast fjernvarme. Nybygg vil og få krav om energiberekningar og klassa etter gjeldande PBL og TEK17. De nye bygget er planlagt for Breeam sertifisering. Viser til Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta. Vedlegg V4 - kapittel 3.2.

8.13 ROS

Viser her til vedlagt ROS-analyse datert 29.06.2018. vedlegg V3. Vi kan ikkje sjå at det er knytt spesiell risiko til tiltaket og vert særsskilt brannobjekt.

8.14 Teknisk infrastruktur

Ein må rekne med noko tilpassing av eksisterande teknisk infrastruktur i planområdet. Byggegrenser i planområdet er lagt slik at nybygg ikkje kjem i konflikt med eksisterande hovudleidningar i grunnen. Nybygg skal til knytast fjernvarme i området i samsvar med føresegn § 3.6.

8.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er gjort regulering der ein utbetrar og kompletterer fortau i planområde. Dette er regulert offentlege områder og vil medføre kostnader ved gjennomføring.

8.16 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen har betyding for heile lokalmiljøet der en få ei moderne kyrkjebygg som er meit tilpassa dagens og framtida sine behov. Med si sentrale passering i kommunen vil den nye kyrkja vidareføre si sentrale plassering i kommunesenteret. Innbyggjarar, verksemdar og tilsette vil nytte godt av dette.

8.17 Interessemotsettingar

Viser til vedlagt kopi merknadar og våre vurderingar i kapittel 9 og kopi av merknadar etter varsling om planarbeid.

Vi meiner at merknadane er i møtekomne.

Utover dette er det etter vårt syn ikkje andre interessemotsetnader i høve til planen.

8.18 Avveging av verknadar

Ei samla vurdering tilseier at interessene for verksemdar og lokalsamfunnet veg tyngre enn konsekvensane utbygginga måte påføre nærområda. Fordelane ved tiltaket vert vurdert til å vere større enn ulempe. Innspel og merknader etter varsling planarbeid er imøtekomne.

9 Innkomne innspel

Oppstart av planarbeidet vart varsla og kunngjort 16.04.2018. Varsel vart sendt til dei ulike høringsinstansar, grunneigarar og naboar. Det vart registrert inn 5 stk. merknadar.

Vi meina at markandar er behandla og i varetekne på ein tilfredsstillande måte. Viser til kopier av merknadsbrev i vedlegg V5:

Varsel/kunngjering – merknader med kommentar		
Merknad frå:	Utdrag av merknad:	Kommentar:
1 - Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev datert 14.12.2015	Har ingen innspel eller merknad til oppstart av reguleringsarbeidet.	Tas til vitande.
2 - Møre og Romsdal fylkeskommune, brev datert 07.12.2015	Har merknad vedr. planfaglig vurdering: Dei forutsett ar at rapport frå Lund+Slaatto med utgreiingar vart lagt til grunn for vidare planarbeid.	Rapporten har vore grunnlag for vedtak fatta i planprosess om plassering av ny kyrkje, skisseforslag og utarbeiding av planforlaget.
3 - Opplysningsvesenetsnet, brev datert 08.12.2015	Eigar og nabo tomt søraust av planområde: Ulstein Prestegard Har ingen merknad og ynskje lukke til med prosjektet.	Tas til vitande.
4 – Frode og Trude Leirvik Myklebust - mail datert 10.12.2015	Eigar og nabo tomt nordvest av planområde. Gnr. 7/66, 97. Påpeikar at det må det må deia tilkomst må sikrast i byggfase og at parkering må vurderast i samband med bygging av ny kyrkje.	Sikring av tilkomst er regulert i føresegne til planen. «Gangveg i område o_SGG1 skal vere køyreveg og tilkomst til bustad på gbnr.7/66, 97 og 7/26,98. Det er ikkje tillate å parker eller stenge vegen slik at tilkomst vert hindra.»
5 -Merknad frå nabo og eigar av gnr 7/127, 340 . Brev datert 16.12.2015.	Eigar og nabo tomt nord i (garasjetomta) og av planområde. Gnr. 7/127, 340. Er åpen for salg til markedspris. Påpeik at nybygg ikkje må ta utsikt og vere høgre ne møne på hovudskipet til eksisterande kyrkje.	Tiltakshavar har hatt dialog med grunneigar vedr. tomtekjøp. Byggehøgde nybygg er regulert i plankart i ulike avgrensa soner med kote høgder. Overlyset vil stikke noko over møte på eksisterande kyrkje men er avgrensa med juridiske linjer i plankartet. Dette er vist samsvarar med skisserprosjektet til Snøhetta vedlegg V4.

10 Avsluttande kommentar

På vegne av forslagsstiller ber vi om at planforslaget vert behandla, kunngjort og utlagd til nytt offentleg ettersyn jamfør PBL § 12-3 og § 12-11.

11 Vedlegg

- V1 Planforslag/plankart – Datert 10-08-2018
- V2 Reguleringsføresegner – Datert 10-08-2018
- V3 ROS sjekklister - 29-06-2018
- V4 Skisseprosjekt «EXCELSIOR» – Snøhetta – Datert april 2017
- V5 Kopi av innkomne merknadar varsel/kunngjering planstart.
- V6 Kopi av varsling og kunngjering - Datert 16-11-2015.
- V7 Referat oppstartmøte den 21-10-15 og sak teknisk utval den 12-11-2015
- V8 Tomte vurdering Tomt for ny Ulstein kyrkje- Lund +Slaatto – 09-01-2015