



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
32/22	Teknisk utval	10.03.2022

Detaljregulering for Støylane - Høyring/offentleg ettersyn

Samandrag:

Det ligg føre planframlegg for detaljregulering Støylane, på gnr. 10, bnr. 2. Det er regulert inn ti tomter for frittliggande småhus med vegtilkomst frå Rognahaugen og Solhøgda. Inntil 19 bueiningar med konsentrert småhus, med vegtilkomst frå Støylaråsa. I tillegg er der regulert inn tilhøyrande veganlegg som fortau, tursti, gang- og sykkelveg, energianlegg og leikeplassar. Administrasjonen rår til at ein bytter om slik at konsentrert utnytting får tilkomst frå Solhøgda og frittliggande småhus får tilkomst frå Rognahaugen. Tilkomst frå Støylaråsa vert tatt ut. Planen kan så sendast på høyring og til offentleg ettersyn.

Teknisk utval 10.03.2022:

Behandling:

Fellesframlegg, foreslått av Alf Johan Antonsen, Framstegspartiet

1. Teknisk utval syner til framlegg til detaljregulering for Støylane, planID 20200001 og stiller seg positive til ei regulering av området med bustadtomter og område for tettare utnytting til bustadføre mål.

F_LEK1 si plassering ved gang- og sykkelveg gjer at den vil ligge i ei bratt skråning og vil ikkje vere eigna som leikeplass utan mykje bearbeiding av terrenget og oppsetting av murar.

Utvalet går inn for fylgjande endringar av framlegget:

- F_LEK1 vert flytta heilt mot vest av BK1, slik den grensar mot o_TV1

Planframlegget vert sendt attende til plankonsulent for omarbeiding i samsvar med desse føringane.

2. Framlegg til detaljregulering for Støylane, PlanID 20200001, med plankart og føresegner revidert i samsvar med pkt. 1 ovanfor, vert å legge ut til offentleg ettersyn i seks veker frå kunngjeringsdato.

Synfaring:

Administrasjonen fremja ønske om å ta ei synfaring for å sjå høgda på vegen. Teknisk utval var einige i dette, så det var gjennomført ei synfaring kl. 12:10 - 12:50, før handsaming av saka.

Arne Runar Vik viste plankart for området og orienterte kort i førekant av synfaring.

Røysting:

Kommunalsjef teknisk si tilråding og fellesframlegget vart sett opp mot kvarandre. Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

TEK- 32/22 Vedtak:

1. Teknisk utval syner til framlegg til detaljregulering for Støylane, planID 20200001 og stiller seg positive til ei regulering av området med bustadtomter og område for tettare utnytting til bustadføremål.

F_LEK1 si plassering ved gang- og sykkelveg gjer at den vil ligge i ei bratt skråning og vil ikkje vere eigna som leikeplass utan mykje bearbeiding av terrenget og oppsetting av murar.

Utvalet går inn for fylgjande endringar av framlegget:

- F_LEK1 vert flytta heilt mot vest av BK1, slik den grensar mot o_TV1

Planframlegget vert sendt attende til plankonsulent for omarbeiding i samsvar med desse føringane.

2. Framlegg til detaljregulering for Støylane, PlanID 20200001, med plankart og føresegner revidert i samsvar med pkt. 1 ovanfor, vert å legge ut til offentleg ettersyn i seks veker frå kunngjeringsdato.

Kommunalsjef teknisk si tilråding:

1. Teknisk utval syner til framlegg til detaljregulering for Støylane, planID 20200001 og stiller seg positive til ei regulering av området med bustadtomter og område for tettare utnytting til bustadføremål. Teknisk utval meiner at området for bustadtomter-frittliggjande småhus og området for konsentrert bustadbygging skal bytast om i høve det som viser på innlevert planframlegg. Utvalet ønskjer ikkje at køyretilkomst til nokon del bustadområda skal kome via Støyleråsa. Årsaka til endringane er at utvalet vil betre trafikkflyten og trygge tilhøva for mjuke trafikantar både i nye og eksisterande bustadområde. Dessutan er det ønskeleg at området for konsentrert busetnad som gjev mest trafikk får kort og rasjonell tilkomst til samleveg.

Utvalet går inn for fylgjande endringar av framlegget:

- BK1 skiftar plass med BF2 og vert endra til blokkbebyggelse, BB1. Høgder vurderast.
- Veg o_V2, og fortau, FO1, vert tatt ut
- Veg, o_V1 og fortau, FO_2 vert forlenga gjennom planområdet, snuhammar vert lagt i enden av vegen mot sør
- Det vert tatt ei vurdering på plassering og tal på leikeplassar
- Buffersone mot Høddvoll vert endra til friområde
- Turveg nord-sør går frå Solhøgda til Støyleråsa

Planframlegget vert sendt attende til plankonsulent for omarbeiding i samsvar med desse føringane.

2. Framlegg til detaljregulering for Støylane, PlanID 20200001, med plankart og føresegner revidert i samsvar med pkt. 1 ovanfor, vert å legge ut til offentleg ettersyn i seks veker frå kunngjeringsdato.

Vedlegg:

Plankart Støylane - 20200001

Føresegner Støylane - 20200001

Planomtale

Detaljregulering Støylane - merknadsvurdering etter varsel om oppstart

DP Støylane gbnr. 10_2 - ROS-analyse_2021.10.08

3D- illustrasjonar

Sol/skugge analyse

VAO-plan

Illustrasjon

DP Støylane - horisontalplan_2022.01.05

DP Støylane - tverrprofil_2022.01.05

DP Støylane gbnr. 10_2 veg o_SV_2 - lengdeprofil_2021.08.16

Arkeologisk feltregistrering - unntak

Saksopplysningar:

[Lenke til planområdet i Sunnmørskart.no](https://www.sunnmørskart.no)

Teknisk utval vedtok oppstart av detaljregulering Støylane i møte 30.01.2020, sak 08/20. Planoppstart vart varsla 13.02.2020 og det kom inn 7 merknadar/innspel. Desse er svara ut av plankonsulent.

I planframlegget som no skal handsamast vert det lagt opp til ti tomter for frittliggande småhus med vegtilkomst frå Rognahaugen og Solhøgda. Inntil 19 bueiningar med konsentrert småhus, med vegtilkomst frå Støylelåsa. I tillegg er der regulert inn tilhøyrande veganlegg som fortau, tursti, gang- og sykkelveg, energianlegg og tre leikeplassar.

Ein mindre del av arealet som var regulert til offentleg bebyggelse vart ikkje oppheva i kommuneplanens arealdel 2011 eller 2019. Arealet var tenkt som buffersone mot Høddvoll og har ei breidde på 18-21 m. Framlegg til arealbruk er i hovudsak avklara 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 overkant 5 daa, inne i eit bustadområde. Arealet ikkje stort, og har ikkje stor betydning for landbruksverksemd. Buffersona regulert til offentleg bebyggelse er på om lag 1,5 daa. Endring av formålet vil ikkje utgjere forskjell for konsekvensane. Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta. Det vert difor vurdert at det ikkje vil vere krav om konsekvensutgreiing.

Vurdering:

I oppstartsmøtet la forslagsstillar og plankonsulent fram forslag om å ha konsentrert småhusbebyggelse nærast Høddvoll og dei fekk aksept for å sjå på moglegheita for tilkomst frå Støylelåsa. Ved endeleg planframlegg meiner administrasjonen at det vil vere betre om BK1 får tilkomst frå Solhøgda. BK1 vil skape mest trafikk og det vil vere ein fordel om dette feltet får nærast direkte tilkomst til samlevegen Støylesvingen sjølv om Støylevegen mellom kryss mot Solhøgda og kryss mot Støylesvingen har stigning som er brattare enn 1 : 8, og som dermed kan vere utfordrande vinterstid.

Slik planframlegget ligg føre, må trafikken til BK1 gjennom bustadfelt og forbi to barnehagar, noko som vil skape unødig støy og auke trafikkfaren for gåande og syklende. Hovsetråsa og Støylelåsa har regulert fortau, men desse er ikkje opparbeidd.

Ved å sjå på vegprofilane for o_V2 ser ein at det må fyllast på masser for å kome opp på same nivå som Støylelåsa. Og der stigninga på vegen er størst vil det vere ein nokså krapp sving. Vidare går vegen inn i terrenget, medan fortau o_FO1 skal følgje dagens terreng og møte gangveg som går nord-sør langs Høddvoll. Det må dermed settast opp mur mellom

veg og fortau. Høgdeforskjellen mellom veg og fortau vil på det meste vere rundt 4 m. Veganlegget vil gje store terrengingrep og ta mykje areal.

Som ein ser av barnetrakkregistreringane frå 2015 er gardsvegen mykje nytta av born og unge. Slik planframlegget er lagt opp, må desse no krysse o_V2. Administrasjonen er nøgde med at det er lagt inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau langs heile Rognavegen. Dette gir større tryggleik for alle som nyttar vegen.

Av illustrasjonsplanen ser ein at det er tenkt rekker med carportar langs eigedomsgrensa i aust og at ein får ein intern køyrevveg gjennom BK1 med parkeringsplassar langs denne. Administrasjonen meiner dette ikkje er ei god løysing for barn og unge og andre gåande.



Det er i planframlegget sett av areal til tre felles leikeplassar. Ein som er knytt til frittliggande småhus og to til konsentrerte småhus. I tillegg er der krav om å opparbeide offentleg kvartalsleikeplass som ligg utanfor planområdet, når det vert gitt bruksløyve for sju bustadar i BK1. Gjennom føresegnene til kommuneplanens arealdel er der krav til antal bueiningar, storleik og avstand til leikeplassar. I tillegg stiller fylkeskommunen krav om at ein ikkje skal krysse trafikkareal for å kome til ein leikeplass. Dette gjer at framlegget resulterer i fleire små og mindre gode leikeplassar. Resultatet kan verte at ein i staden for å samle barn og unge frå eit større område, så vert leikeplassane brukt sporadisk, og det er fare for at dei vert ståande til forfall.

Det er tilstrekkeleg kapasitet for både vatn og avløp. Det er forprosjektert framlegg til løysingar for vatn, avløp og overvatn. I samband med utbygging av BK1 må det gjennomførast prosjektering av infiltrasjon og eventuell løysing for dryging av overvatn, saman med detaljerte løysingar for overvatn. For tomtene er det sett krav om at minimum 20 % av tomtearealet skal kunne fungere som drygings- og infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke.

Naturmangfald er vurdert etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova. Utbygging vil medføre nedbygging av landbruksareal/spreidd skogareal som er biotop for ulike artar. Det er registrert to artar som er registrert som nær truga – gulsporv og *Rhigognostis annulata* (møll art). Artane er ikkje registrert som artar av særleg stor/stor forvaltningsinteresse i databasen GisLink. Artane er ikkje knytt til landbruket, endring av arealet til bustadområde vil truleg ikkje medføre spesielle negative konsekvensar for artane. Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området. Samla belastning for økosystemet vil gje liten negativ verknad for sårbare eller truga artar/naturtypar som følgje av utbygging etter planen. Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Det er gjennomført ROS-analyse som syner lite sannsyn for auka risiko og sårbarheit ved den planlagde utbygginga. Det er teke omsyn i form av avbøtande tiltak for radon, elektromagnetisk stråling frå kablar og styrtregn. Sårbare objekt som vert påverka er SEFRAK-registrert bygg og dyrka mark. Konsekvensane av endringa vert å rekne som små.

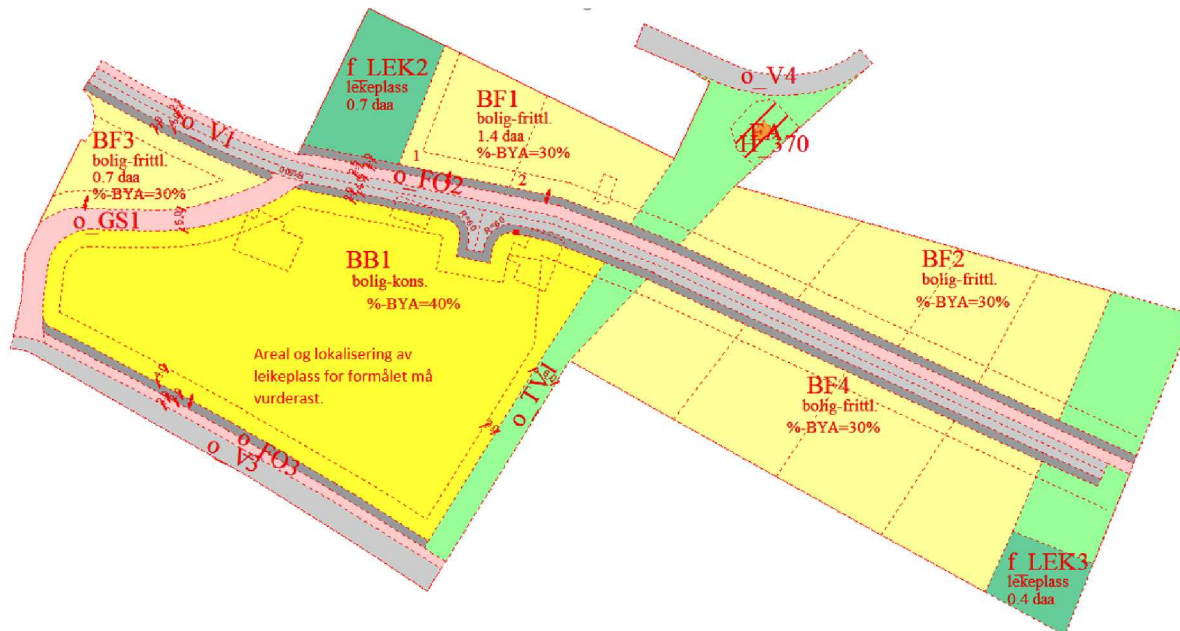
Det er gjennomført ei registrering av kulturminne, og det vart ikkje gjort funn innanfor planområdet. Eit bygg er registrert i SEFRAK. Tiltakshavar ønskja i utgangspunktet å bevare bygget i lag med tunet lengst mogleg, men det vart ikkje eit gjort eit vern av bygga. Administrasjonen meiner det er nyttelaust om ein på sikt uansett tenkjer å rive bygga. Det må difor gjerast gode langsiktige plangrep for heile området no. Planen vart difor omarbeidd og ein gjekk for å regulere vekk dei fire eksisterande bygga.

Universell utforming og tilgjengeleg bueining er ivareteke gjennom føresegnene og byggteknisk forskrift. Prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. TEK17. Prinsippa om universell utforming skal, så langt råd, leggast til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle. Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangveggar, m.v.) skal gjevast universell utforming så langt som råd. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke. Ved å senke o_V2 i aust til om lag kote 104 m, og heve sørleg del av BK1 med 1 til 2 m, vil ein få eit relativt flatt areal som vil kunne gjerast tilgjengeleg for alle.

Konklusjon:

Ulstein kommunen har gjennom kommuneplanen og reguleringsarbeid sagt at kommunen vil satse på fortetting og har vore restriktive med å legge inn nye byggeområde som utvidar sentrumsområdet. Støylane vil vere godt eigna som fortettingsområde for bustadar då det ligg innanfor sentrum med etablerte bustadområde rundt. Men det må etablerast bustadområde som gir god bukvalitet og som har god arkitektonisk kvalitet.

Administrasjonen rår til at planframlegget vert endra før det vert lagt ut på høyring og til offentleg ettersyn. For å synleggjere korleis vi ser føre oss endringane har det blitt gjort ei grov omarbeiding av innkome planforslag som kan sjåast på skissa under.



BK1 vert flytta mot sørvest, endrast til blokkbebyggelse, BB1, og får tilkomst frå Solhøgda. Parkering under bakken bør sterkt vurderast, og det er hovudårsaka til at formålet bør vere blokkbebyggelse. Då har ein moglegheita til å betre styre høgden innanfor formålet, ved å ha ulike høgder etter kotehøgda og nabobygga rundt. Aktuelle bygningstypar kan t.d. vere fleire mindre lågbløkk og ev. terrassehus/terrassebløkk.

BF2 vert flytta til autsida av planområdet og får tilkomst frå Rognahaugen. Det vert 10-11 tomter for frittliggande småhus.

Tilkomstveg og fortau frå Støyleråsa er tatt ut. Tilkomstveg frå Rognahaugen er forlenga heilt til aust i planområdet. Snuplass (vendehammar) leggst i enden av vegen. Fortau fyl vegen og møter gangveg nord-sør langs Høddvoll lenger sør. Dette kan føre til at færre går over kunstgrasbana til Hødd, som ytra i innspel til planen. Så lenge dei kan gå gjennom det gamle anlegget nedanfor kunstgrasbana.

Buffersone mot Høddvoll vert endra til friområde. Turveg går tvers gjennom planområdet frå Solhøgda til Støyleråsa. Talet på leikeplassar og plassering vurderast.

Tiltakshavar er førelagt endringane, men ønskjer å få lagt fram sitt planforslag for teknisk utval. Eit argument frå tiltakshavar er at det er mykje lysforureining frå Høddvoll, som gjer det lite føremålstenleg med ein bustadar nærast Høddvoll. Men administrasjonen meiner ein då heller må arbeide for å få gjort noko med lyskastarane på Høddvollanlegget.

Det er i tilrådinga lagt til grunn at revidert planframlegg kan leggjast ut til offentleg ettersyn. Dersom oppdatert planframlegg inneheld prinsipielle tema utover det som har vore utgreidd i denne saka som t.d. storleik og plassering av leikeplassar, gangvegssystem og høgde/form på bygg, vil dette blir lagt fram for teknisk utval før planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende

Konsekvensar for folkehelsa: Moglegheita for å gå gjennom området frå Rognavegen og til Høddvoll-området er sikra med fortau. Der er også tursti/gang- og sykkelveg og fortau frå Solhøgda til Støyleråsa.

Miljøkonsekvensar: Høddvoll-området og nærliggjande kunstgrasbane har svært høg bruksfrekvens om kveldande og i helgane. Idrettsanlegg medfører støy, og det er difor lagt inn buffersone mellom bustadar og idrettsanlegget for å motverke støyplager. Enkelte vil også oppfatte lys frå kraftige lyskastarar på idrettsanlegget som ei ulempe. På dagtid vil der

også vere «støy» frå barnehagen sitt uteareal – noko utbyggjarar og dei som skal bu i området må vere merksame på som ein premiss for området.

Økonomiske konsekvensar: Overtaking og drift av veganlegg, leidningsnett og leikeplass vil gi økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende

Konsekvensar for barn og unge: Det er sett av areal til leikeplassar, samt rekkjefølgjekrav om opparbeiding, også til kvartalsleikeplass utanfor planområdet.

Arne Runar Vik
kommunalsjef teknisk