



Ulstein kommune

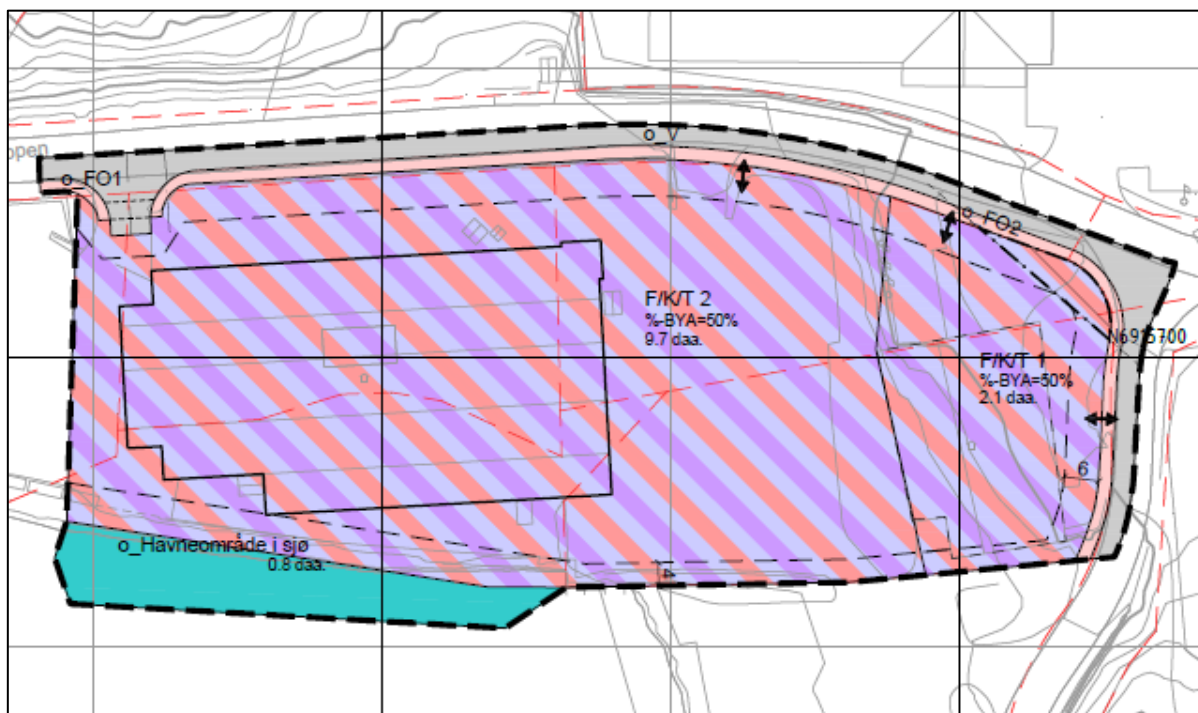
Mindre reguleringsendring

SAUNES

PlanID 20100007

Planomtale

21.09.22



Utarbeidd av:

SPORSTØL
arkitekter

Innhald

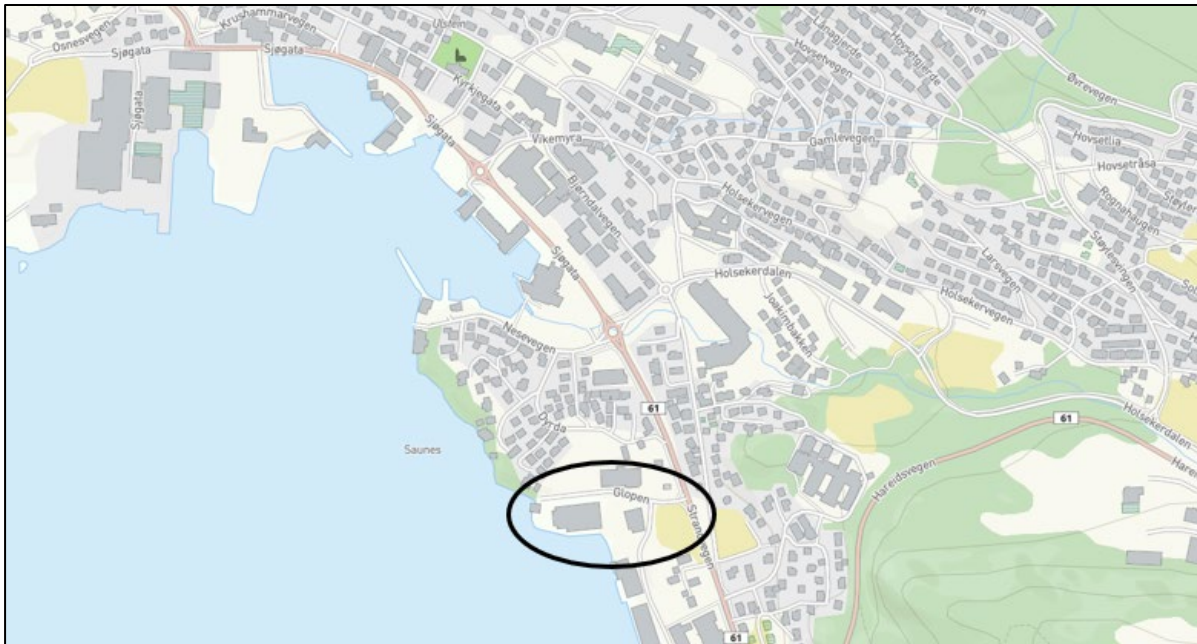
1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikta med planen	4
1.2	Forslagsstillar og plankonsulent	4
1.3	Eigarforhold	4
2	Planprosessen	5
2.1	Saksgang.....	5
2.2	Medverknad.....	5
2.3	Krav om konsekvensutgreiing (KU)	5
2.4	Utbyggingsavtalar	5
3	Planstatus og rammevilkår	5
3.1	Overordna planar	5
3.2	Gjeldande reguleringsplanar	6
3.3	Tilgrensande planar.....	7
3.4	Varsla oppstarta reguleringsplan.....	7
3.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar.....	8
4	Omtale av planområdet, eksisterande forhold	8
4.1	Lokalisering og planavgrensing.....	8
4.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk	8
4.3	Landskap.....	9
4.4	Kulturminne og kulturmiljø	9
4.5	Naturverdiar	9
4.6	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde	10
4.7	Trafikkforhold	10
4.8	Barns interesser	11
4.9	Universell tilgjengelegheit.....	11
4.10	Teknisk infrastruktur	11
4.11	Grunnforhold	11
4.12	Støyforhold	11
4.13	Luftforureining.....	11
4.14	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon).....	11
5	Omtale av planforslaget	12
5.1	Planlagt arealbruk	12
5.2	Reguleringsendring	12
5.3	Bygg si plassering og utforming.....	13
5.4	Parkering	14
5.5	Tilknytning til infrastruktur.....	14
5.6	Trafikkløysing.....	14
5.6.1	Køyreadkomst	14
5.6.2	Varelevering.....	15
5.6.3	Tilgjengelegheit for gåande og syklende	15
5.7	Miljøoppfølging/naturverdiar.....	15
5.8	Universell utforming	15
5.9	Uteopphaldsareal.....	15
5.10	Teknisk infrastruktur	15
5.11	Plan for avfallshenting.....	15
5.12	Avbøtande tiltak/ løysningar ROS.....	15
6	Verknader/konsekvensar av planforslaget	16
6.1	Konsekvens for overordna planar	16
6.2	Konsekvens for byform og estetikk.....	16

6.3	Konsekvens for uteområder	16
6.4	Konsekvens for trafikkforhold	16
6.5	Konsekvens for risiko og sårbarheit (ROS).....	16
6.6	Økonomiske konsekvensar for kommunen.....	16
6.7	Konsekvens for næringsinteresser.....	16
6.8	Avveining av verknader	17
7	Innspel	17
8	Avsluttande kommentar	17
9	Vedlegg	17

1 Bakgrunn

1.1 Hensikta med planen

Formålet med endringa er å legge til rette for etablering av Extra og ein eventuell annan aktør i eksisterande bygningsmasse på Glopen. Obs Bygg er i dag etablert i lokala, men planleggast i staden etablert i Holsekerdalen.



Situasjonsplan som viser lokalisering. Kjelde: Sunnmørskart

1.2 Forslagsstillar og plankonsulent

Forslagsstillar:
Kontaktperson:

Coop Norge Eigedom AS
Erik Nyborg
Telefon: 99 56 70 86
E-post: erik.nyborg@coop.no

Plankonsulent:

Sporstøl arkitekter
Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik
700 18 550
firmapost@sporstol.no
www.sporstol.no
Silje Skaro
silje@sporstol.no

Kontaktperson:

1.3 Eigarforhold

Planområdet består i hovudsak av følgande eigedomar som vist på kartet nedanfor:

Gnr. 25, bnr. 306/286/79 – Coop Vest eigedom Ulsteinvik AS
Gnr. 25, bnr. 277/281/284 – Ulstein kommune (hovudsakeleg vegareal)



2 Planprosessen

2.1 Saksgang

Det vart halde oppstartsmøte med Ulstein kommune 20.05.22.

Då dette gjeld mindre endring av gjeldande plan vart følgjande saksgang påkravd frå kommunen:

- Plankonsulent sender endra plandokument for handsaming av kommunen
- Oppstartssak til teknisk utval
- Plankonsulent varslar endring av plan etter § 12-14 i pbl til naboar og offentleg mynde
- Kommunen lagar høyringssak til utvala, også formannskapet
- Gjennomgang av innkomne innspel
- Dersom det ikkje kjem inn vesentlege innspel -> saka blir vedtatt i teknisk utval
- Dersom vesentlege innspel -> offentleg ettersyn/høyring, vedtak i teknisk utval og eigengodkjenning av planen i kommunestyret

2.2 Medverknad

Saka vert annonsert og varsla naboar og offentleg mynde.

2.3 Krav om konsekvensutgreiing (KU)

Slik det kjem fram av referatet frå oppstartsmøtet er det ikkje krav om konsekvensutgreiing.

2.4 Utbyggingsavtalar

Ikkje aktuelt

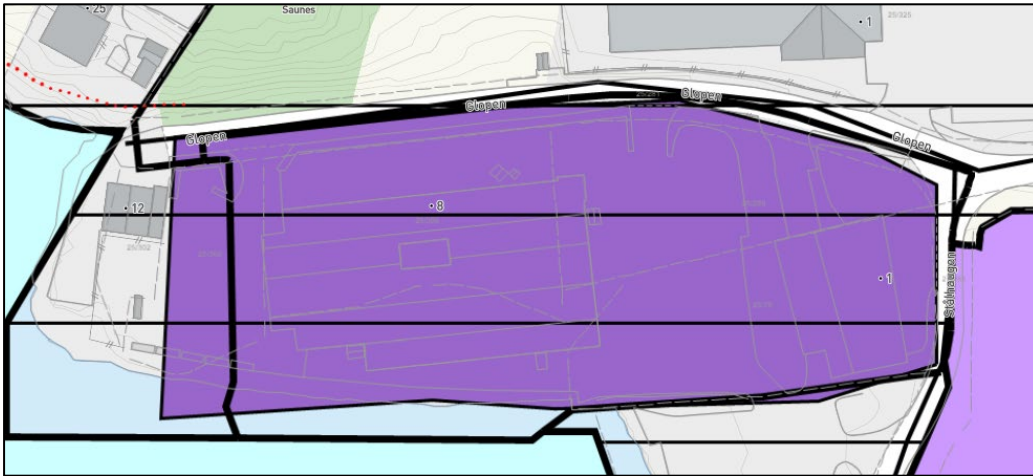
3 Planstatus og rammevilkår

3.1 Overordna planar

Gjeldande kommuneplan er «Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031» som trådte i kraft 28.03.2019. Planområdet er der sett av til næringsverksemd. Områdenavn er N103. I føresegnene til kommuneplanen står følgjande om næringsarealet:

Næringsareal N103 Glopen

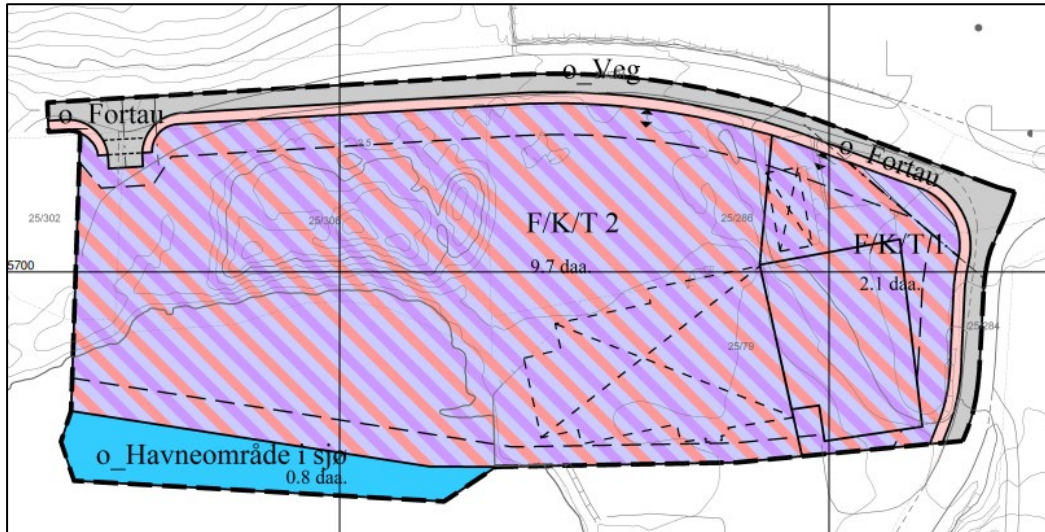
Området ligg sentrumsnært, og kan ved regulering nyttast til daglegvare i tråd med avklaringane i pågåande reguleringsforslag.



Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan. Kjelde Sunnmørskart

3.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande plan er «Saunes, endring gnr. 25, bnr. 79 m.fl.», planID 20100007. Planen er vedteken 29.09.2011. Innanfor gjeldande plan er området regulert til forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T, samt veg, fortau og hamneområde i sjø.



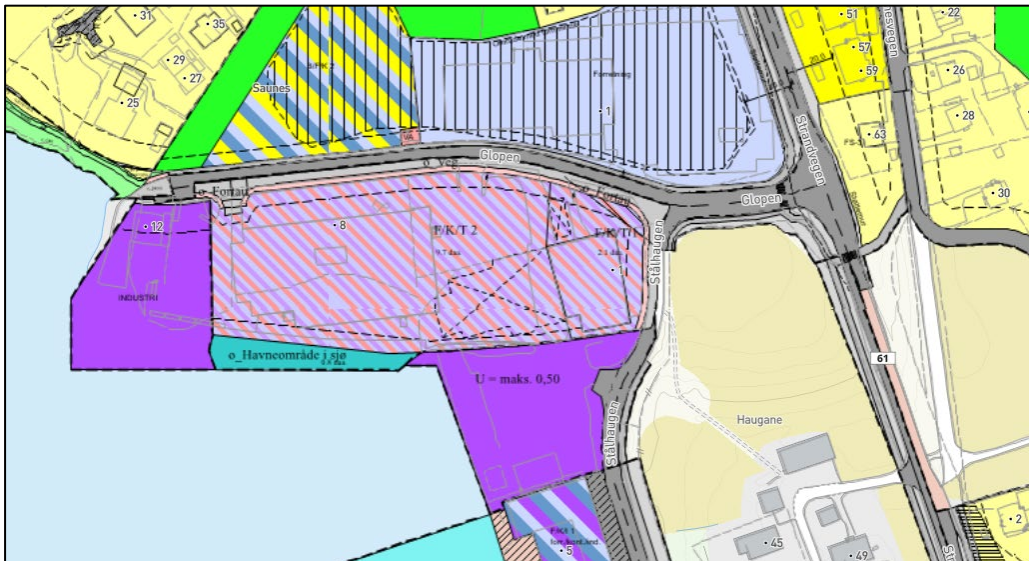
Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan. Kjelde Sunnmørskart.

I føresegnene står det om område F/K/T:

Forretning/Kontor/Tenesteyting: F/K/T 1 – F/K/T2

Område for bygg med forretning med handel av volumvarer og faghandel, kontor, lager og tenesteyting. Innanfor området kan det ikkje etablerast verksemd i strid med fylkesplan for senterstruktur og Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Det er ikkje tillate å etablere kjøpesentre eller detaljhandel med daglegvarer, manufaktur og andre typiske sentrumsvarer i området.

3.3 Tilgrensande planar



Kart som viser tilgrensande planar. Kjelde: Sunnmørskart.

Opprinneleg plan for området er reguleringsplan «Saunes», planID 19790006. Det vart gjort ein mindre endring av denne i 2010, som er den planen som det no igjen vert gjort ei mindre endring av («Saunes, endring gnr. 25, bnr. 79 m.fl.», planID 20100007.)

Nord for området er tilgrensande plan «Glopen – Nesevegen», planID 20040007.

3.4 Varsla oppstarta reguleringsplan

Ulstein kommune varsla i 2016 oppstart av reguleringsplan som omfatta gjeldande reguleringsplan samt ein større del av sjøområdet, og som også inkluderte rundkøyring mot fylkesvegen. Planarbeidet har ikkje vorte vidareført etter varslingsperioden.



Kart som viser omriss av tidlegare varsla plan. Kjelde: Sunnmørskart.

3.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

- Plan- og bygningslova
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, 2021
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/

4 Omtale av planområdet, eksisterande forhold

4.1 Lokalisering og planavgrensing

Området er lokalisert på Saunes i Ulstein kommune. Planområdet er 14,2 daa.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Obs bygg er i dag etablert på staden. Området er elles nytta til parkering og lagerareal. Aust på tomta er det eit eldre næringsbygg som tidlegare husa butikk for maling, tapet, belegg og jernvarer.



Foto frå området. Kjelde Google Maps.

Nord for området er Rema 1000 med tilhøyrande parkeringsplass etablert. Uno-X er etablert nord for planområdet mot Strandvegen.



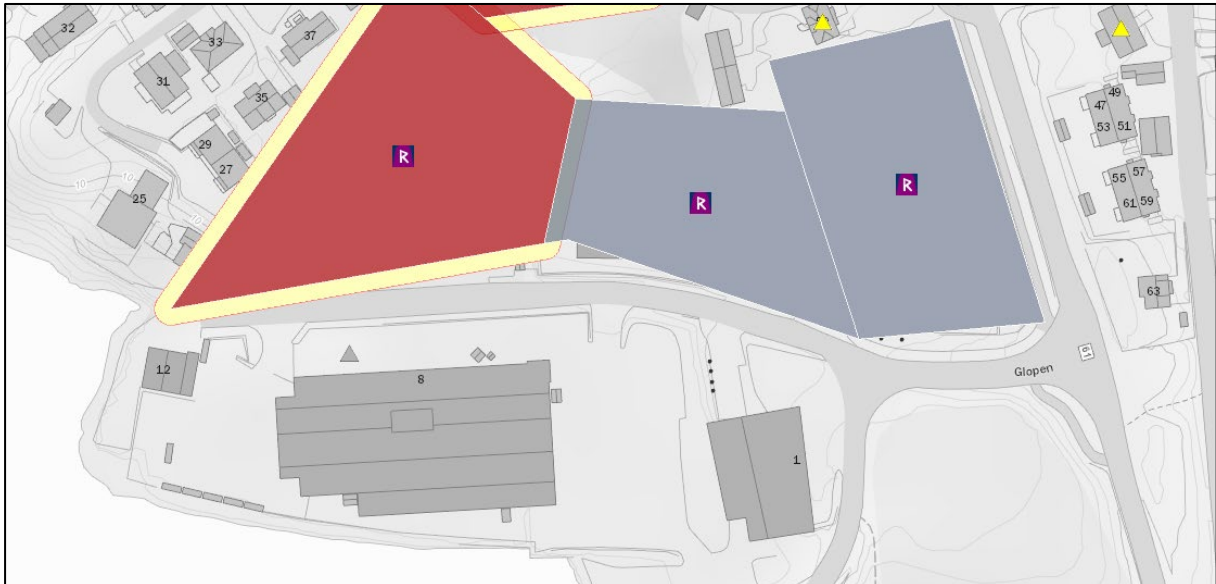
Foto som viser situasjonen nord for planområdet. Kjelde; Google Maps

4.3 Landskap

Området ligg langs sjøen. Det er tilnærma flatt, men fell noko frå vegen Stålhaugen og vestover.

4.4 Kulturminne og kulturmiljø

Nord for planområdet er det registrerte kulturminne. Dette gjeld «arkeologisk minne» og påviste kulturlag. Desse ligg utanfor planområdet.



Kart som viser registrerte kulturminne nord for planområdet. Kjelde; GisLink

4.5 Naturverdiar

Det er i GisLink ikkje registrert spesielle naturverdiar innanfor området.

Slik det kom fram i oppstartsmøte er det registrert framand art, parkslirekne, på eigedomen. I GisLink er parkslirekne kun registrert langs vegen Glopen nord for eigedomen, men som foto nedanfor viser har parkslirekne spreidd seg fleire stader på eigedomen, og er i ferd med å spreie seg vidare.



Foto som viser parkslirekne på eigedomen. Kjelde; Ulstein kommune

Vestleg del av området er i GisLink registrert som friluftsområde/kulturlandskap. Det er del av eit større område som definerer spesielt fjordlandskap definert som «Øyområdet Eika- Sandøya i Ulstein».



Kart sin viser registrert friluftsområde/kulturlandskap. Kjeld: GisLink

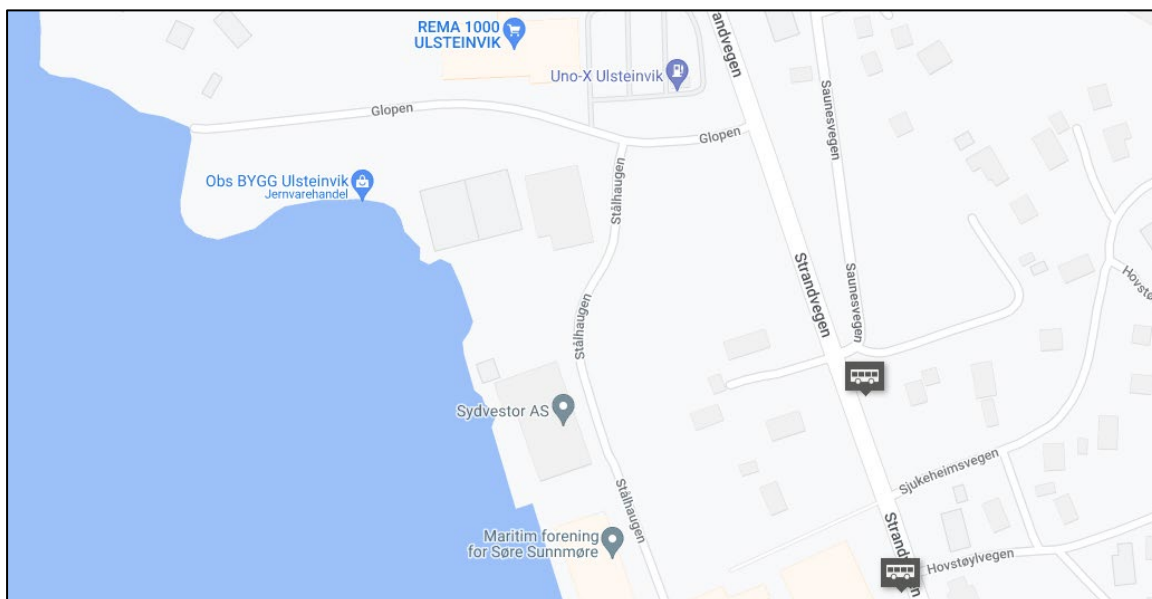
4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

Området er eit utbygd forretningsområde, og i liten grad brukt til rekreasjon.

4.7 Trafikkforhold

Området har tilkomst frå avkøyrslø frå fv. 61 Strandvegen og vidare frå avkøyrslø frå vegen Glopen, KV1072. Strandvegen har ÅDT 8150 med 10% tunge køyretøy (2021).

Det er opparbeidd fortau lags Glopen mot nord ned til Obs Bygg, og vidare langs Obs Bygg sør for Glopen. Frå området er det opparbeidd fortau inn til sentrum av Ulsteinvik. Det er ikkje registrert trafikkulykker i samband med avkøyrsla til Glopen. Kartet nedanfor viser nærliggande haldeplassar for kollektivtrafikk.



Kart som viser nærliggande haldeplassar. Kjeld: frammr

4.8 Barns interesser

Området er ikkje spesielt tilrettelagt for barn.

4.9 Universell tilgjengelegheit

Området er tilnærma flatt, og såleis godt lagt til rette for universell tilgjenge.

4.10 Teknisk infrastruktur

Det er opparbeidd teknisk infrastruktur til området.

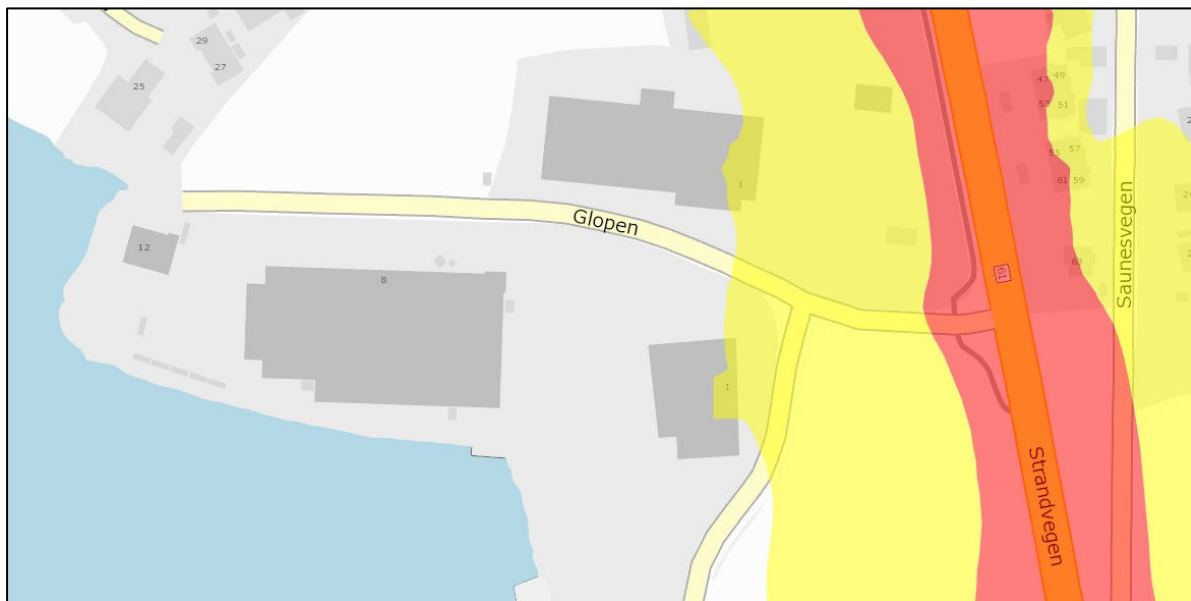
4.11 Grunnforhold

Området ligg under marin grense.

Lausmasstype er hav- og fjordavsetning, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen. Mot aust er ein mindre del av planområdet innanfor lausmasstype marin strandavsetning, samanhengande dekke.

4.12 Støyforhold

Austleg del av området ligg delvis innanfor gul støysone slik kartet viser.



Støykart for området. Kjelde; Statens vegvesen sitt støysonekart

4.13 Luftforureining

Det er ikkje kjent luftforureining i området.

4.14 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

I samsvar med plan- og bygningslova §4-3 er det utført ROS-analyse for området, sjå vedlegg V3. Forhold som påkallar merksemd, og som krev vurdering av tiltak, er følgande:

Havnivåstigning og stormflo

Området ligg innanfor område for stormflo og havnivåstigning.



Kart som viser stormflo 2017 (mørk blå linje) og stormflo 2090. Kjelde GisLink

Ustabile grunnforhold

Området ligg under marin grense.

Radon

Delar av området ligg innanfor usikker sone for radonakt somheit.

5 Omtale av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk er å erstatte dagens Obs Bygg med Extra samt utleige til ein mogleg annan aktør.

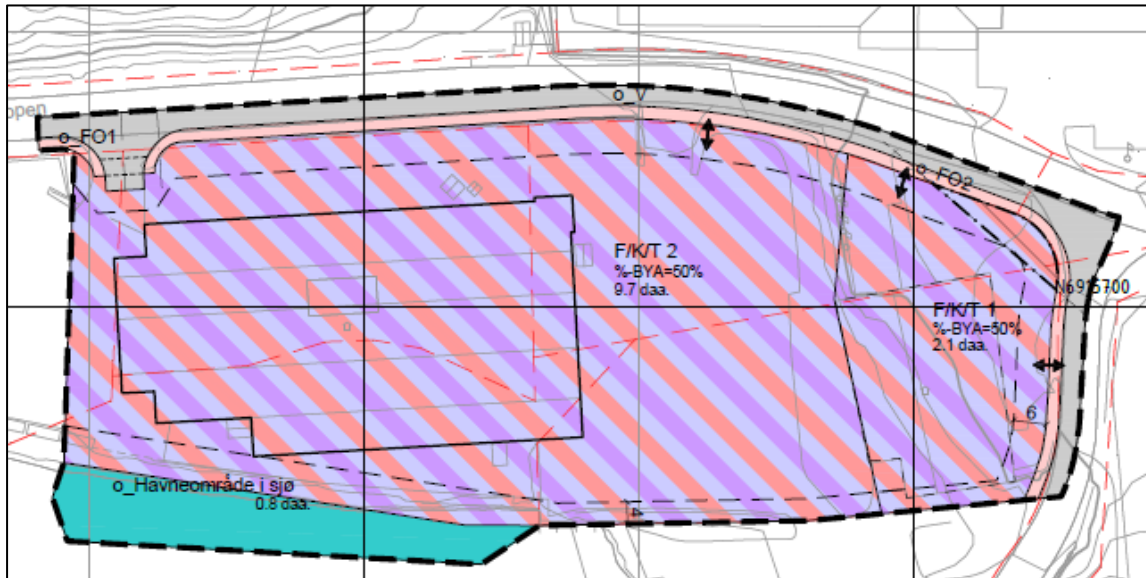
Eksisterande bygning aust i planområdet med bygningsnummer 10198186 innanfor gnr. 25, bnr. 79 er forutsett fjerna. Dette gjer at det i staden kan opparbeidast eit større grøntareal med tilkomst som vist i skissa under pkt. 5.3.

5.2 Reguleringsendring

Planlagt reguleringsendring vil innebære følgande:

- Følgande test i gjeldande føresegner §3.1 strykast:
Område for bygg med forretning med handel av volumvarer og faghandel, kontor, lager og tenesteyting. Innafor området kan det ikkje etablerast verksemd i strid med fylkesplan for senterstruktur og Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Det er ikkje tillate å etablere kjøpesenter eller detaljhandel med daglegvarer, manufaktur og andre typiske sentrumsvarer i området.
Teksten erstattast med «Område for bygg med forretning, kontor, lager og tjenesteyting. Det er tillate med detaljhandel».
- Regulert bygning aust i planområdet med bygningsnummer 10198186 innanfor gnr. 25, bnr. 79 merkast «Bebyggelse som forutsetjast fjerna». Grensa er lagt i tråd med oppdatert kartverk. Som følgje av dette er byggegrensa lukka i søraust og merka med avstand 4 og 6 meter.
- Linjer som på gjeldande plankart viser «Bebyggelse som forutsetjast fjerna» vert teke vekk då bygningar pr. i dag er fjerna.
- Linje som viser «Bebyggelse som inngår i planen» vert vist for oppført bygg innanfor området.

- Det vert regulert mogleg tilkomst til området frå vegen Stålhaugen aust i planområdet, vist med pil som på skissa nedanfor.
- Feltnavn i plan og føresegner er oppdatert i tråd med kravspesifikasjon av november 2021.



Utkast til revidert reguleringsplan datert 21.09.22.

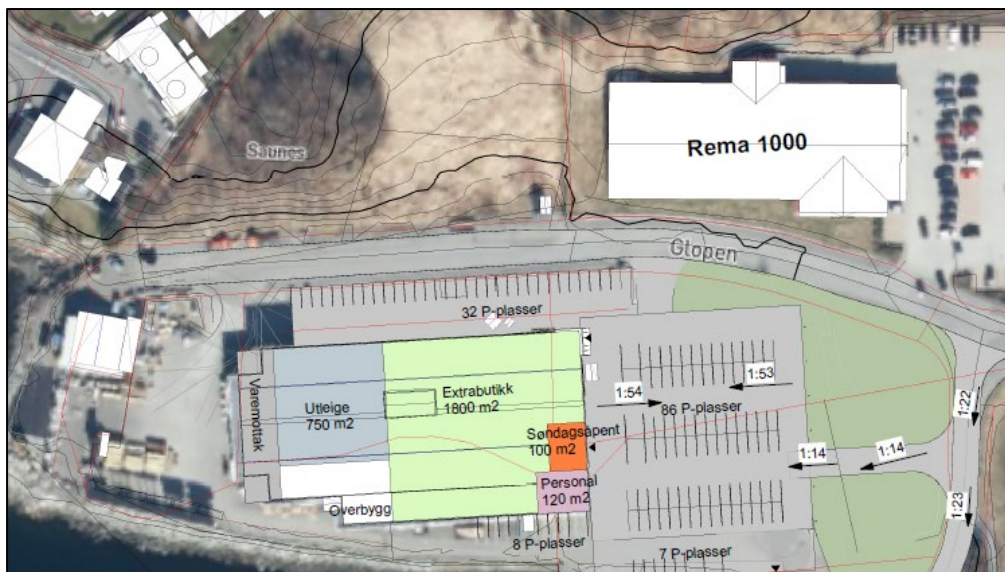
I tillegg er det etter krav frå Ulstein kommune i reviderte føresegner sett krav om følgjande:

- Krav om opparbeiding av kringliggjande grøntareal innanfor F/K/T1, §3.1
- Krav om opparbeiding av fortau, §7.1
- Krav om avbøtande tiltak for framand art parkslirekne, §2.11

5.3 Bygg si plassering og utforming

Skissa nedanfor viser ei mogleg løysing for nyetablering innanfor eksisterande bygningsmasse. Endeleg løysing er ikkje bestemt.

Gjeldande reguleringsformål vil ikkje bli endra ut over opning for detaljhandel. Grad av utnytting og byggehøgde vil heller ikkje bli endra. Det er ikkje venta ei vesentleg auke i antall arbeidsplassar.



Skisse som viser mogleg løysing innanfor dagens bygningsmasse. Kjelde; Sporstøl arkitekter.

5.4 Parkering

Skissa ovanfor viser mogleg parkeringsløyising. Det er der lagt til rette for tilkomst frå aust over eigedom gnr. 25, bnr. 79. Dette vert mogleg når eksisterande bygg innanfor gnr.25, bnr. 79 rivast. Parkering er planlagt innanfor omtrent same område som i dag, moglegvis med ei litt anna utforming.

Krav til parkering kjem fram av føresegnene §2.6:

«Parkering skal tilordnast på kvart byggjeområde. Det skal vere minimum 1 biloppstillingsplass per 40 m² golvflate til fri, allmenn tilgjengelig bruk for forretning/kontor. For bygg med industri og lager skal det vere 1 biloppstillingsplass per 50 m² golvflate til fri, allmenn tilgjengelig bruk. Det skal etablerast plassar for funksjonshemma.»



Flyfoto frå området. Kjelde; Sunnmørskart

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Tiltaket vil knytast til etablert infrastruktur.

5.6 Trafikkløyising

5.6.1 Køyreadkomst

Det regulerast mogleg tilkomst til planområdet frå vegen Stålhaugen i aust vist med avkjørselspil, i tillegg til regulerate tilkomststar frå vegen Glopen i nord.

Tilkomst til området Glopen vil som i dag bli frå fv. 61 Strandvegen. Tidlegare oppstarta regulering med rundkøyring mot fv. 61 er som vist til i pkt. 3.4 ikkje vidareført.

På møte med kommunen 05.11.21 vart trafikksituasjonen i området diskutert. Slik det kom fram i møtet har trafikkbildet i området endra seg noko sidan 2016, mellom anna ved at det er registrert mindre trafikk frå industriområda lenger sør. ÅDT langs fv. 61 Strandvegen er 8150 (jf. Vegkart). Kommunen signaliserte at dersom trafikkauken viser seg å ikkje vere for stor vil ein kunne sjå bort frå planane om rundkøyring. Det totale trafikkbildet må leggest til grunn for vurderinga.

Det visast til trafikkvurdering, V5, utarbeidd av siv. Ing. Helge Hopen AS for Coop Norge Eigedom AS. Det er der gjort ei fagleg vurdering av forventade endringar i trafikkmengder som følgje av tiltaket. Det konkluderast der som følgjer:

«Erstatning av OBS Bygg med Coop Extra forventes å gi en netto trafikkøkning på ca. 100 daglige bilkunder (+200 YDT) + dvs. en trafikkøkning på KV 1072 Glopen på ca. 7%.

Med ytterligere en aktør innen detaljvarehandel (Alternativ 2), er trafikkøkningen beregnet til ca. 400 bilkunder (800 YDT), dvs. en trafikkøkning på ca. 25-30%.»

5.6.2 Varelevering

Det vil ikkje bli nokon vesentleg endring av varelevering ift. dagens etablerte løysing for Coop Bygg.

5.6.3 Tilgjengelegheit for gåande og syklende

Som vist til ovanfor er det pr. i dag delvis opparbeidd fortau langs veggen Glopen. Det er i føresegnene sett rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau som regulert i plan, det vil seie frå dagens avkøyning til parkeringsplass og vidare mot aust langs veggen Glopen og mot sør langs veggen Stålhaugen.

5.7 Miljøoppfølging/naturverdiar

Området er i dag regulert, og reguleringsendringa medfører liten endring i forhold til gjeldande regulering.

Som vist til under pkt. 4.5 er det registrert parkslirekne innanfor området. Etter dialog med SSR settast følgjande krav til handtering/fjerning av parkslirekne:

- Ved fjerning av parkslirekne må ein vere spesielt forsiktig og sørgje for at alle greiner og røter fjernast.
- Avfallet leverast SSR i knytta sekk i eigen dunk/container for svartelista artar på SSR sitt anlegg i Saunesmarka eller Eidet.
- Etter fjerning må utstyr brukt i samband med fjerninga reinsast for å hindre vidare spreieing.
- Sprøyting i tillegg til manuell fjerning, må vurderast.
- På grunn av fare for spreieing kan eventuelle overskytande masser på staden ikkje takast ut av planområdet og nyttast andre stader.

5.8 Universell utforming

Slik det kjem fram av føresegnene §2.3 skal tiltak i område for bygg og anlegg vere i samsvar med lov og forskrifter om universell utforming, jfr. Pbl §12-7 pkt. 4.

5.9 Uteopphaldsareal

Slik foreløpig skisse for bruk av området viser (jf. pkt. 5.3) er det planlagt grøntområde kring tilkomst frå aust der eldre næringsbygg som planleggast rive ligg i dag. Det er i føresegnene §3.1 sett krav om etablering av kringliggjande grøntareal.

5.10 Teknisk infrastruktur

Området er tilknytt etablert teknisk infrastruktur.

5.11 Plan for avfallshenting

Tiltaket utløyser ingen endring i dagens løysing for henting av avfall.

5.12 Avbøtande tiltak/ løysningar ROS

I samsvar med plan- og bygningslova §4-3 er det utført ROS-analyse for området, sjå vedlegg V3. Slik det kjem fram av kap. 4.14 er forhold som påkallar merksemd følgjande:

Havnivåstigning og stormflo

Området ligg innanfor område for stormflo og havnivåstigning. Slik det kjem fram av føresegner til gjeldande kommuneplan §9.2, skal bygningar der overfløyming vil ha middels konsekvens, ikkje plasserast lågare enn kote +2,7.

Ferdig golv i eksisterande bygg ligg på kote +2,70, noko som også er i tråd med kravet i føresegnene §3.

Ustabile grunnforhold

Området ligg under marin grense. Området er allereie utbygd, og reguleringsendringa legg ikkje til grunn etablering av nye tiltak innanfor området.

Radon

Delar av området ligg innanfor usikker sone for radonakt somheit. Området er allereie utbygd, og reguleringsendringa legg ikkje til grunn etablering av nye tiltak innanfor området.

6 Verknader/konsekvensar av planforslaget

Her omtalast og vurderast aktuelle verknader og konsekvensar av gjennomføring av planen.

6.1 Konsekvens for overordna planar

Reguleringsendringa medfører ei endring av føresegnene i gjeldande plan ved at det vert tillate å etablere detaljhandel innanfor området. Dette er i tråd med overordna kommuneplan der det for område N103 Glopen er vedteke at området kan nyttast til daglegvare.

6.2 Konsekvens for byform og estetikk

Bygningsmassen vert den same, forutan bygning mot aust som rivast, men som følge av etablering av ny forretning vil fasadar og arkitektonisk uttrykk verte oppgradert.

6.3 Konsekvens for uteområder

Uteområdet som i dag er brukt til parkering og lager for byggevarer vil verte oppgradert og romme grøntareal og betre tilrettelagt parkering.

6.4 Konsekvens for trafikkforhold

Slik det kjem fram av trafikkanalysa vil etablering av detaljhandel medføre noko høgare trafikkbelastning i området. Det er i føresegnene sett rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau langs området, noko som er positivt for mjuke trafikantar.

6.5 Konsekvens for risiko og sårbarheit (ROS)

Slik det kjem fram av pkt. 5.12 vil reguleringsendringa ikkje ha konsekvens for forhold som krev merksemd i ROS-analysen.

6.6 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Overtaking av fortau vil gje ein konsekvens for kommunen. Kommunen har sjølv sett krav om innarbeiding av rekkefølgekrav for opparbeiding av fortau.

6.7 Konsekvens for næringsinteresser

Reguleringsendringa opnar for ei sentrumsnær lokalisering av forretning, og tiltaket er såleis positivt for næringsinteresser.

6.8 Avveining av verknader

Lokaliseringa vil medføre noko høgare trafikkbelastning i området. Planendringa opnar for ei sentrumsnær lokalisering av forretning på Glopen, noko som vurderast å ha positive konsekvensar kva gjeld uteområde, estetikk og næringsinteresser.

7 Innspel

Då dette gjeld ei mindre endring av gjeldande plan inneberer påkravd saksgang frå Ulstein kommune at foreslått planendring etter vedtak i teknisk utval vert varsla etter § 12-14 til naboar og offentleg mynde før framlegging til utval og formannskap. Innkomne innspel etter varsling vil vurderast og leggjast til grunn for om saka vert vedteke i teknisk utval eller om den sendast på offentleg ettersyn med vedtak i teknisk utval og eigendokjening i kommunestyret.

8 Avsluttande kommentar

Tiltaket gjeld mindre endring av gjeldande plan. Vi kan ikkje sjå at opning for detaljhandel innanfor området vil gå ut over hovudrammene i planen. Opning for detaljhandel er lagt til grunn i føresegnene til gjeldande kommuneplan.

Vi ber om at reguleringsendringa vert lagt fram som oppstartssak til teknisk utval. Om oppstartsløyve vert gjeve vil vi varsle endringa etter §12-14 til naboar og offentleg mynde.

9 Vedlegg

V1 Plankart datert 21.09.22

V2 Føresegner datert 21.09.22

V3 ROS-Sjekkliste datert 01.09.22

V4 Referat frå oppstartsmøtet datert 20.05.22

V5 Trafikkvurdering Glopen, siv.ing Helge Hopen AS, datert 18.08.22