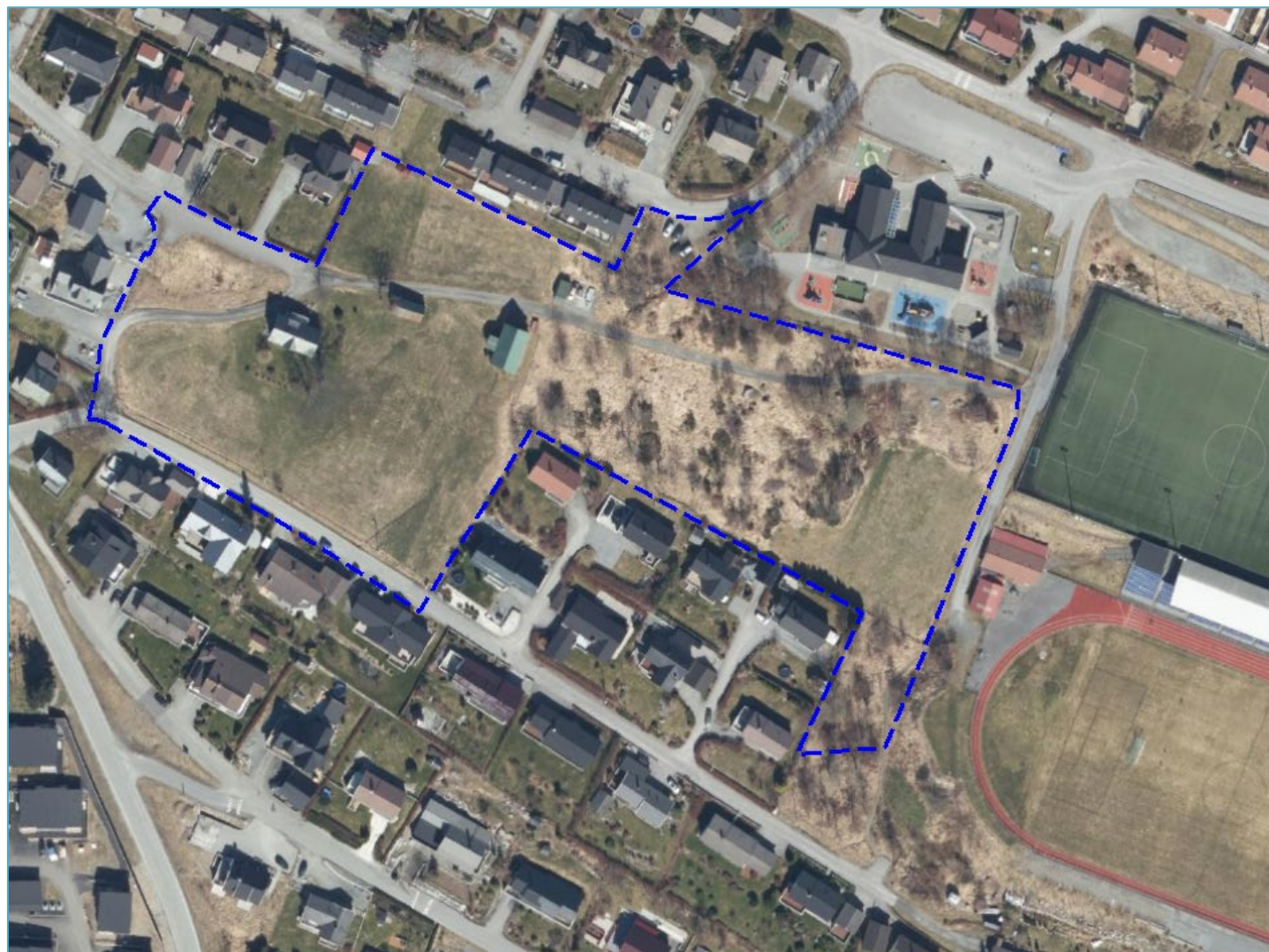


Framlegg til
planomtale 18.03.2022

Til offentlig ettersyn
våren 2022



Innhald

1. Samandrag	4
2. Dagens situasjon	4
3. Bakgrunn/mål med planarbeidet.....	5
4. Planprosess og medverknad.....	6
5. Planstatus og rammer for planområdet	7
6. Planområdet, eksisterande situasjon	11
7. Omtale av planen	17
8. Verknad/konsekvensar av planframlegget.....	42
9. Avveging av verknadar.....	45
10. Avsluttande kommentar.....	45
11. Plankart.....	46

Figur. 1 Flyfoto på framsida syner plangrense som det vart varsla oppstart for, markert med blå stipla line.



Kontaktinformasjon:

Adresse: Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta

E-post: plan@oseing.no

Tel.: 70 04 52 20

Heimeside: www.oseing.no

Lokalisering	Planområdet ligg i Ulsteinvik, ved Støylane i Ulstein kommune.
Adresse	Støylevegen 21
Gards- og bruksnr.	10/2
Planid	1516-20200001
Areal på planområdet	Om lag 22 daa
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)plan)	Formål sett av til bustad, leikeareal og landbruk.
Forslagsstillar	Familien Molvær
Grunneigar	Privat
Plankonsulent	OSE AS v/ Bjarte Friisvold
Sidekontroll	
Planen sine formål	Bustad, leikeareal, veg.
Aktuelle problemstillingar	Tilkomst, utnytting.
Er det varsla motsegn? (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Informasjonsmøte halde (j/n)	N

1. Samandrag

Leggje til rette for triveleg bustadområde med nødvendige funksjonar, leikeareal og gjennomgåande ferdsel for mjuke trafikantar.

2. Dagens situasjon



Bilete 1 Dagens situasjon av planområdet.



3. Bakgrunn/mål med planarbeidet

3.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Ulsteinvik, ved Støylane i Ulstein kommune, like ved Høddvoll.

3.2 Mål med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Veg
- Leggje til rette for mjuk ferdsel og snarvegar
- Leikeareal
- Utbygging av bustadar; frittliggande og konsentrert småhus

3.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarskap

Brødrene Molvær er forslagsstillar og OSE AS utfører planarbeidet. Eigarar innanfor planområdet er Nils Rune Molvær, Hjalmar Molvær og Geir Ove Molvær.

3.4 Tidlegare vedtak i saken

Det vart gjort vedtak Teknisk utval 30.01.2020, sak 08/20:

Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering av aktuelt område på Støylane til bustadområde i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8.

3.5 Utbyggingsavtalar

Det vil vere behov for utbyggingsavtale med kommunen for veg og VAO (vatn, avløp og overvatn).

3.6 Plantype og kartgrunnlag

Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Kartgrunnlag vart motteke 01.11.2019.

3.7 Plandata

Namn på reguleringsplanen er detaljplan Støylane gbr. 10/2.

Planen består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A2
- Planomtale med ROS omtale
- ROS-analyse
- Føresegner
- VAO-plan
- Forprosjektering av o_V2, lengdeprofil, horisontalplan og tverrprofil
- Sol/skugge analyse
- Merknadsvurdering etter oppstart av planarbeid
- Saksutgreiing offentleg ettersyn (kommunen som utarbeidar)

4. Planprosess og medverknad

4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart sendt ut med brev av 13.02.2020 til heimelshavarar og naboar til planområdet. Oppstart av planarbeid vart annonsert i Vikebladet Vestposten 14.02.2020 og lagt ut på kommunen og OSE AS sine heimesider. Frist for å kome med merknad vart sett til 13.03.2020.

4.2 Innkomne merknadar

Det kom inn 7 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 04.11.2020, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering og originale merknadar.

4.3 Saksgong

Skissering av normal saksgong ved regulering:

- Varsel om oppstart – frist for merknad 4 veker
- Vurdering av fråsegner, utarbeiding av framlegg til reguleringsplan; plankart, føresegner, planomtale og ROS

**VARSEL OM
REGULERINGSARBEID**

Gnr. 10/bnr. 2 m. fl. i Ulsteinvik - Ulstein kommune



I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, varslar OSE AS med dette at det vert starta arbeid med privat reguleringsplan for bustadar på Støylane. Planid 20200001. Varslingsområdet er vist med stipla strek på kartutsnittet. Grunneigarane står som forslagsstillar og OSE AS står for planarbeidet.

Det aktuelle området ligg på gnr. 10, bnr. 2 m. fl. og femner om eit areal på 20 daa. Det vart halde oppstartsmøte med Ulstein kommune 18.12.2019. Formålet med planarbeidet er å regulere til:

- Bustadar
- Veg
- Leikeareal

Det er konkludert med at reguleringsplanen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

Orientering om saka kan ein få ved å vende seg til OSE AS tlf. 974 89 987 eller e-post: bjarte@oseing.no. Varslingsdokument for meir utfyllande informasjon ligg på nettsidene til Ulstein kommune og OSE AS under kunningjerar.

Den som har opplysningar av betydning for planarbeidet vert beden om å sende desse skriftleg til OSE AS, per e-post til plan@oseing.no eller Vikeøyane 7, 6150 Ørsta **Innan 13.03.2020**. Naboar/grunneigarar/partar/offentleg mynde vert varsla med brev.

 OSE

Figur. 2 Annonse i Vikebladet Vestposten 14.02.2020.

- Politisk handsaming for offentlig ettersyn
- Offentleg ettersyn av plandokumenta minimum seks veker
- Gjennomgang og vurdering av innkomne merknadar
- Politisk handsaming for vedtak
- Vedtak av planen i kommunestyret
- Utsending av vedtak
- Klagefrist 3 veker etter mottak av vedtak

4.4 Framdrift

Vidare framdrift i saksgongen, meir usikkert til lenger fram i tid:

- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum 6 veker – vinter 2021
- Kunningjering av vedtak om godkjenning av kommunestyret vinter 2022
- Klagefrist vår 2022

4.5 Eigedomar innanfor planområdet

Etter matrikkellova skal ikkje kopling mellom namn, adresse og gnr./bnr. bli offentleggjort.

Heile eller delar av eigedomar som blir råka av planarbeidet: gnr./bnr. 10/2, 133, 174, 193 og 202.

4.6 Medverknad

Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid er det vurdert at det ikkje er behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentlig ettersyn. Merknadar er i all hovudsak teke til følge.

5. Planstatus og rammer for planområdet

5.1 Statlege rammer

Lov

Plan- og bygningsloven (pbl)

- Utarbeiding av detaljplan etter pbl.

Naturmangfaldlova

- Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø

Folkehelselova

- Vurdering av konsekvensar for folkehelse

Forureiningslova med forskrifter

- Vurdering/avbøtande tiltak mot forureining

Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast

Byggteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp bygg/tiltak

Retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

- Det blir lagt opp til utbygging av bustadar og vegar som vil føre til endringar for området

Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

- Gje føringar for publikumsbygg/uteareal

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

- Planen legg opp til utbygging av bustadar

5.2 Regionale rammer

Fylkesplan for Møre og Romsdal

- Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskaping

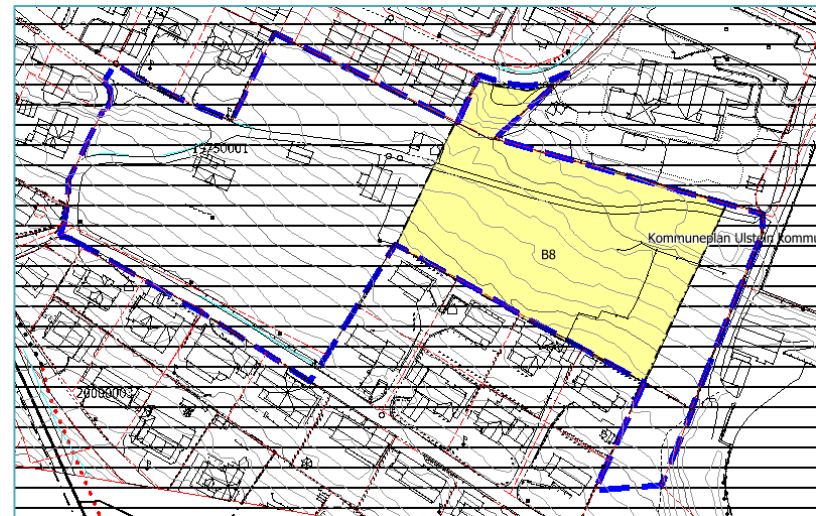
Regional delplan klima og energi

- Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal

5.3 Overordna planar

Kommuneplanen sin samfunnsdel for Ulstein 2017 – 2029

- I samfunnsdelen er det strategiar for blant anna tettstad- og arealutvikling og samfunnstryggleik.
- Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031
 - Arealbruken i kommuneplanen sin arealdel for planområdet er bustadformål og vidareføring av

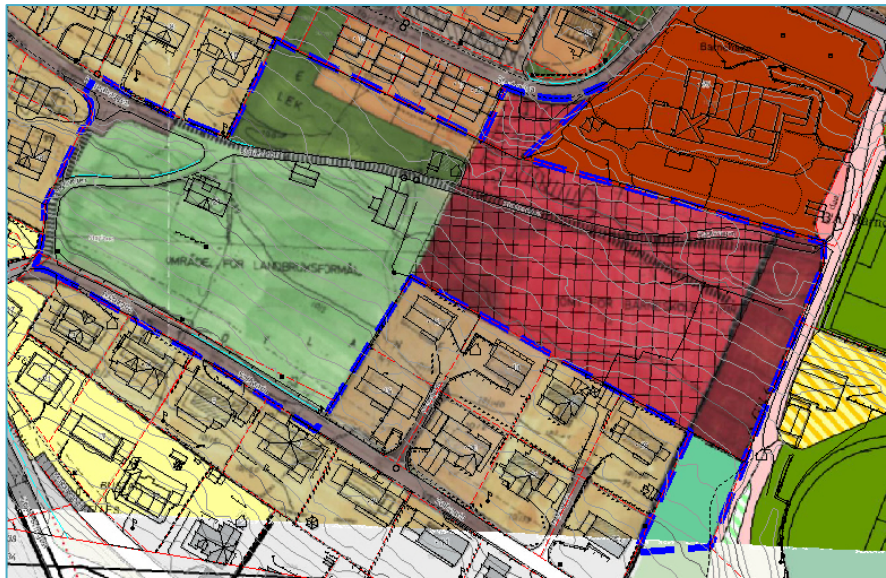


Figur. 3 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel. Gult areal er bustad, skravur er gjeldande reguleringsplan skal gjelde.

gjeldande reguleringsplanar. Det er ikkje gjeve føringar for type bustadar, men gjeve føringar for utnytting og tomtestorleik.

5.4 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er regulert før til landbruk, leikeareal og offentleg formål. Kommuneplanen sin arealdel overstyrer offentleg formål til bustad.



Figur. 4 Oversikt over gjeldande reguleringsplanar i og ved planområdet.

5.5 Tilgrensande planar

Planområdet grensar til og delvis endrar reguleringsplan Hofset-Holseker-Høddvoll, plan id 1975001, vedteken 12.05.1975 og

detaljregulering for Høddvoll området, plan id 2012003, vedteken 25.04.2013.

5.6 Dispensasjon

Det er ikkje dispensasjonar som vil ha påverknad på utforming av arealbruken.

5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Avklaring konsekvensutgreiing

Etter pbl. § 4-1 skal alle reguleringsplanar som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn utarbeide planprogram som grunnlag for planarbeidet. Forslagsstillar skal også vurdere om plan eller tiltak vil bli omfatta av forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.

Heimel for krav om planprogram er plan- og bygningslova § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning.

§ 6 Planar og tiltak som alltid skal KU og ha planprogram eller melding

Tiltaket skal vurderast mot forskrift om konsekvensutgreiing av 2017, tiltak etter vedlegg I. Etter vedlegg I, nr. 25, skal nye område til bustad- og fritidsbustad konsekvensutgreiast når dei ikkje er i samsvar med overordna plan. [Ny rettleiar til KU-](#) forskrifta kjem i avsnitt 8.1.3 med avklaringar i høve storleik på areal for regulering av bustad- og fritidsbustad. Rettleiaren legg til grunn nr. 25 i vedlegget gjeld område på 15 daa eller meir.

Areal som ikkje er sett av til bustadformål innanfor planområdet er på om lag 8,5 daa, det vil difor ikkje bli krav til KU for denne planen etter § 6 og vedlegg I.

§ 7 Planar og tiltak etter andre lover som alltid skal KU, men ikkje ha melding

Det er ikkje krav om KU etter § 7 sidan det blir lagt opp til detaljregulering etter pbl., og ikkje andre lover for tiltak etter vedlegg I og II.

§ 8 Planar og tiltak som skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn

Vurdering etter § 10:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om landbruksareal, areal som ikkje er omdisponert til utbygging er på om lag 8,5 daa.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar; matjord. Det vert lagt opp til avbøtande tiltak, gjenbruk av matjord til matproduksjon.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

e) Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

f) Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.

g) Planen/tiltak kjem ikkje i konflikt med statlege planretningslinjer.

h) Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er dyrka eller dyrkbart. Planen vil få små konsekvensar for landbruksdrift, arealet er ikkje i bruk i dag, og det blir sett krav om avbøtande tiltak. Det blir sett krav til gjenbruk av overskytande matjord til matproduksjon.

i) Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.

j) Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.

k) Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.

l) Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten.

Etter gjennomgang av kriteria for om ein plan kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn i § 10, er det ingen av desse som vil slå inn for planområdet. Det blir difor konkludert med realisering av planen ikkje vil gje vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn.

Konklusjon KU

Det er ikkje krav om KU (konsekvensutgreiing) på grunn av tiltak i detaljplanen og planen gjev heller ikkje vesentleg konsekvensar for miljø eller samfunn.



Bilete 2 SEFRAK-registrert hus innanfor planområdet, det næraste bygget.

6. Planområdet, eksisterende situasjon

6.1 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Innanfor planområdet er det våningshus og driftsbygningar, med om lag halvparten dyrka areal, med resten som kulturmark. Det går gangveg gjennom planområdet. Det er bygd med frittliggande einebustadar inntil delar av plangrensa. Mot nordaust ligg det barnehage og mot aust ligg Høddvoll.

6.2 Staden sin karakter

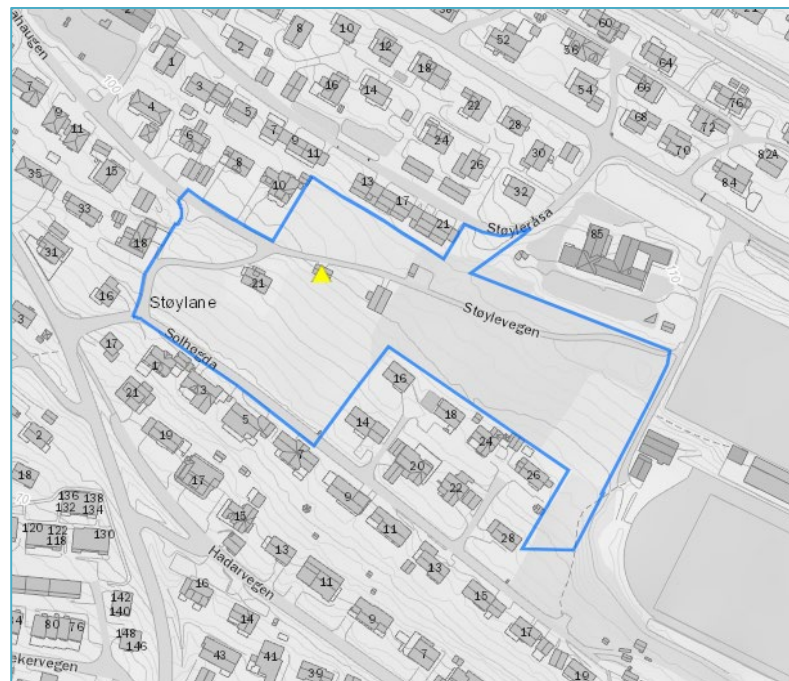
Planområdet ligg inne i eit større samanhengande bustadfelt, med hovudsakleg frittliggande einebustadar. Det er stor forskjell mellom planområdet og kringliggande arealbruk, då det er store samanhengande ubygde areal innanfor planområdet.

6.3 Landskap

Planområdet ligg i søraustleg skråning ned mot fjorden, høgdeforskjell innanfor planområdet er om lag 30 m. Det er gode solforhold i området. På grunn av det opne landskapet er det ikkje eige lokalklima i området. Planområdet kjem under landskapsregion 20 – Kystbygdene på Vestlandet. Det er ikkje registrert at området har noko spesiell estetisk verdi. Del av planområdet ligg innanfor Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid.

6.4 Kulturminne og kulturmiljø

Etter sjekk i Askeladden er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne i eller ved planområdet. I samband med planarbeidet



Figur. 5 Oversikt over kulturminne i og ved planområdet. Gul trekant syner SEFRAK-registrert bygg. Kjelde Askeladden.

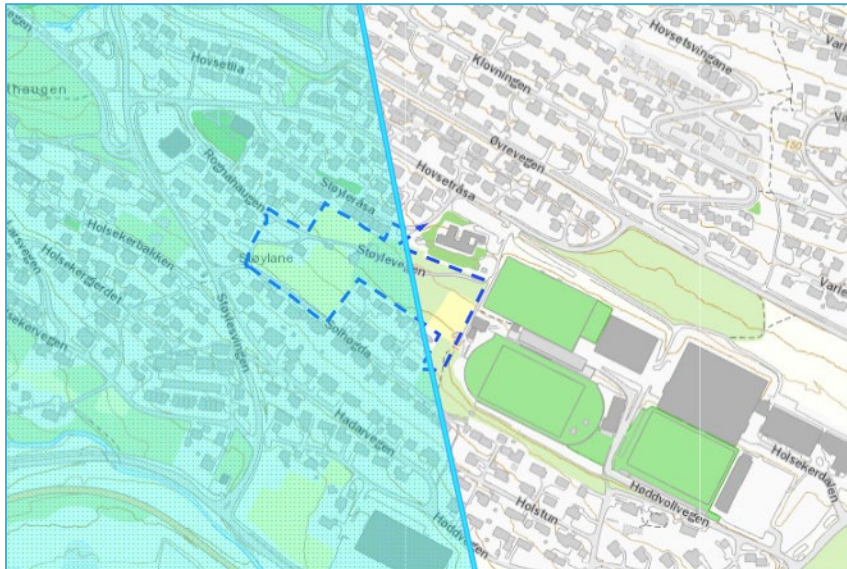
vart det gjennomført arkeologisk registrering, utan at det vart gjort funn.

Det ligg [SEFRAK](#)-bygg innafør planområdet – uthus til gardsbruket.

6.5 Naturverdiar

Etter sjekk i Artsdatabanken er det ikkje registrert raudlista/trugar artar innanfor planområdet. Nord for planområdet er det registrert raudlista artar, gulspurv og sommarfuglar.

Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert verneområde, statleg sikra friluftsområde, viktig naturtype eller utvalde

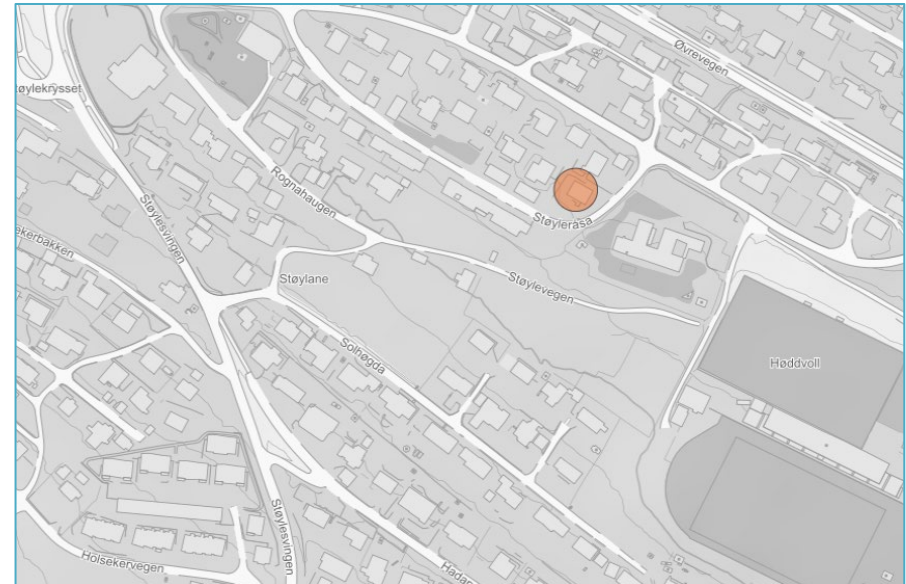


Figur. 6 Illustrasjon frå Naturbase som syner avgrensing av Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid. Kjelde Naturbase

naturtypar innanfor eller like ved planområdet. Del av planområdet ligg innanfor verdifulle kulturlandskap, men heilt utkanten – [Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid](#).

6.6 Rekreasjonsverdi/ bruk

Det er ikkje registrert at planområdet blir nytta til friluftsliv. Gangvegen gjennom planområdet blir nytta av mange som snarveg, både til arrangement på Høddvoll og frå elevar frå skulen.



Figur. 7 Utsnitt frå Artsdatabanken som syner lokalisering av nær truga artar utanfor planområdet. Kjelde Artsdatabanken.

6.7 Landbruk

Innanfor planområdet er det dyrka jord, om lag 12 daa, der om lag 8 daa er regulert til landbruk og om lag 4 daa er omdisponert til utbyggingsformål/leikeareal. Av dei 8 daa som er regulert til landbruk er det om lag 5 daa som vil vere nyttbart til landbruksdrift, då er bygningar og dårleg arrondert areal trekt ut.

6.8 Trafikkforhold

Tilkomst

Dagens tilkomst til området er via Støylevegen og Rognahaugen. Støylevegen er bratt og har ei ikkje gunstig lineføring for auka trafikk.

Trafikkmengd

Det er ikkje gjort registrering av trafikkmengd ved planområdet. Planområdet ligg i enden av tilkomstvegar, utan gjennomgangstrafikk. Vegane innanfor planområdet gjev tilkomst til tre bueiningar.

Vegsystem

Det er private vegar innanfor planområdet. Fartsgrenser i området er 40 km/t.

Ulykkesituasjon

Det er ikkje registrert ulykker i eller ved planområdet.

Trafikktryggleik for myke trafikantar

Delar av Støylevegen blir nytta som gjennomfartsåre for skuleelevar og ved arrangement på Høddvoll. Rognahaugen er oversiktleg med relativt lite motorisert trafikk, Støylevegen har lite motorisert trafikk.

Kollektivtilbod

Planområdet ligg om lag 400 m frå næraste haldeplass mot sør, og om lag 330 m mot nord i høve Bakkebyruta.



Figur. 8 Utsnitt av trase for Bakkebyruta, blå strek, planområdet ligg omlag midt i biletet, avgrensa med stipla line. Kjelde Ulstein kommune

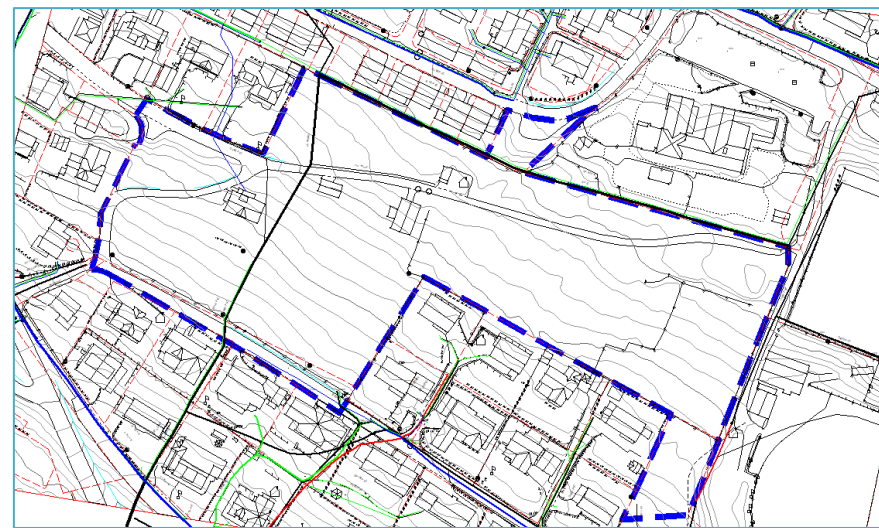
6.9 Barn og unge sine interesser

Det er regulert men ikkje opparbeidd leikeplassar innafør planområdet.

Det er gjennomført barnetrakk registreringar som syner ferdsel i området. Raude liner er 5. – 7. klasse, blå er 9. klasse og svart ring er tilbakemelding om at det er mørkt. Det er kort veg til Høddvoll og det ligg barnehage like ved planområdet.



Figur. 9 Barnetrakkregistrering ved planområdet. Raude liner er 5. – 7. klasse, blå liner 9. klasse, svart ring er tilbakemelding om at det er mørkt. Kjelde Ulstein kommune.



Figur. 10 Oversikt over VAO-leidningar i planområdet. Kjelde Ulstein kommune.

6.10 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

Ulsteinvik barneskuler er under utviding og vil få betre kapasitet.

Ungdomsskolen har god kapasitet.

Barnehagedekning

Alle barn med rett på plass har fått barnehageplass, men det var få plassar igjen etter hovudopptaket. Det er vedteke å etablere ny barnehage i Hasund krins med oppstart 2019, tomte vurdering pågår framleis. Det er vedteke å etablere ny barnehage i sentrum med oppstart 2024.

Anna

Det er tilstrekkeleg kapasitet for eldre i institusjonar i kommunen.

6.11 Universell tilgjenge/Tilgjenge etter [TEK17](#)

Planområdet ligg i helling, det kan vere utfordrande å stette krav til universell utforming av uteområde.

6.12 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

Det er tilstrekkeleg kapasitet i eller like ved planområdet for avløp, usikkert om det tilstrekkeleg kapasitet for overvatn.

Trafo

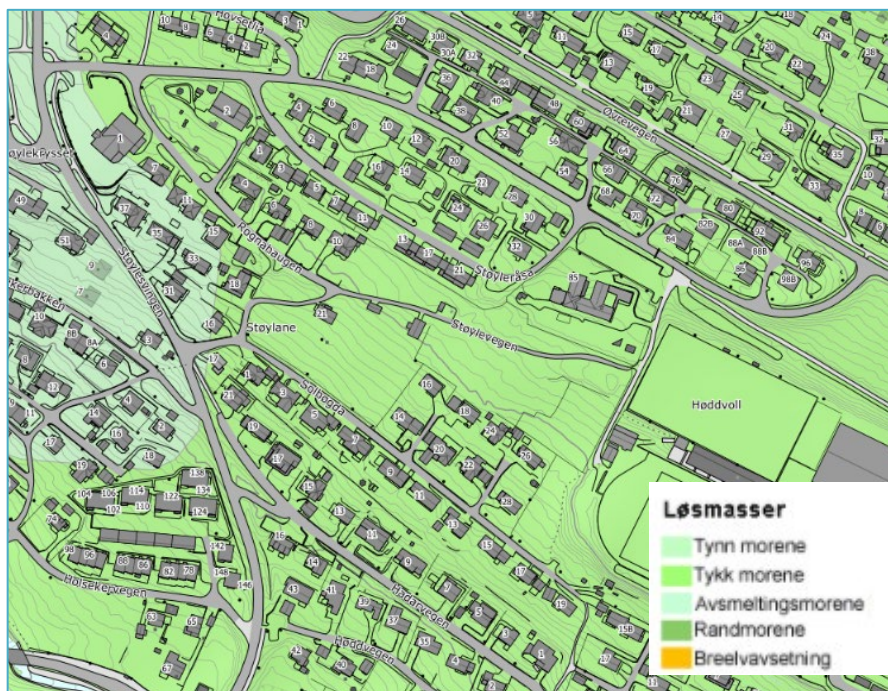
Det må regulerast inn ny nettstasjon i området. Det er tilstrekkeleg kapasitet elles.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er opparbeid fjernvarme til Høddvoll.

6.13 Grunnforhold

Stabilitetsforhold



Figur. 11 Oversikt over lausmassar ved planområdet. Planområdet er indikert med blå sirkel. Kjelde NGU

Planområdet ligg over marin grense. Lausmasse i området er tjukk morene.

Leidningar

Det ligg fleire VAO-leidningar og el-kablar i grunnen.



Figur. 12 Oversikt over el. kablar i og ved planområdet. Kjelde Mørenett.

6.14 Naturfare

Planområdet ligg ikkje innanfor fare område for skred, eller innanfor aktsemdsområde for skred eller flaum.

6.15 Bekk/elv

Det er ikkje bekk i eller ved planområdet.

6.16 Klimaprofil

[Klimaprofilen](#) gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal.

Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er:

Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:

- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:

- Snøsmelteflaumane vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret

6.17 Forureining

Støy

Det er ikkje registrert støy som det må takast omsyn til innanfor planområdet.

Luft

Det er ikkje registrert forureining til luft i området.

Grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen i eller ved planområdet.

6.18 Privatrettslege bindingar

Det er ikkje kjent at det er privatrettslege bindingar som vil påverke planarbeidet. Utbyggjar har råderett over alt utbyggingsareal, bortsett frå offentleg veg, gbnr. 10/174 og mindre del av gbnr. 10/282. Arealbruken for regulert leikeareal i søraust og vegareal i sør blir vidareført.

6.19 Næring

Det er per i dag ikkje næringsverksemd innanfor planområdet. Det blir lagt opp til omdisponering av dyrka jord.

6.20 Analyser/ utgreiingar

Det er utarbeidd VAO-plan for planområdet.



Figur. 13 Flyfoto frå 1965 av planområdet. Kjelde Norge i bilder.

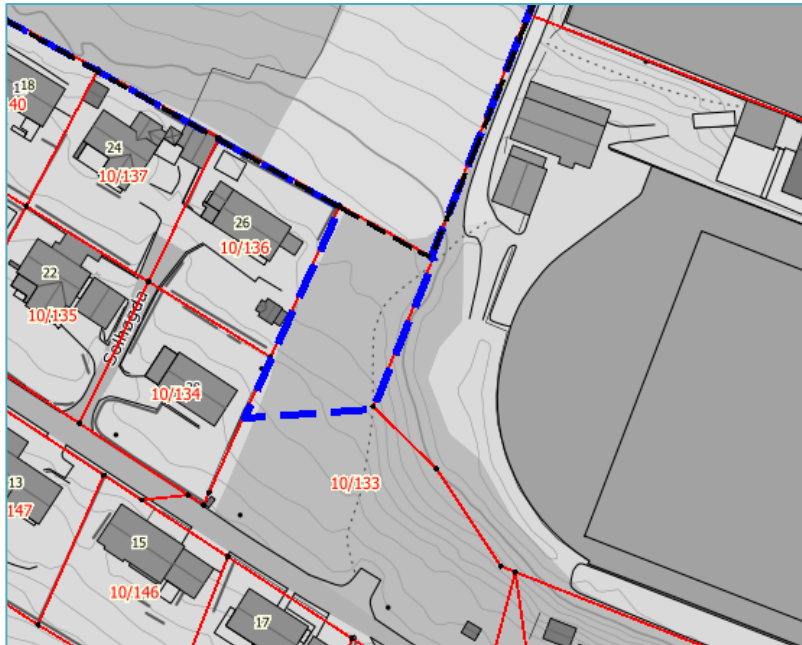
7. Omtale av planen

7.1 Planlagt arealbruk

Det er ønskeleg å leggje til rette for bustadar med tilhøyrande funksjonar; gang- og sykkelveg, fortau, veg, leikeareal og snarveg. Det blir lagt opp til både frittliggande bustadar med tomter rundt 800 m² og areal til konsentrert småhus med høgare utnytting.

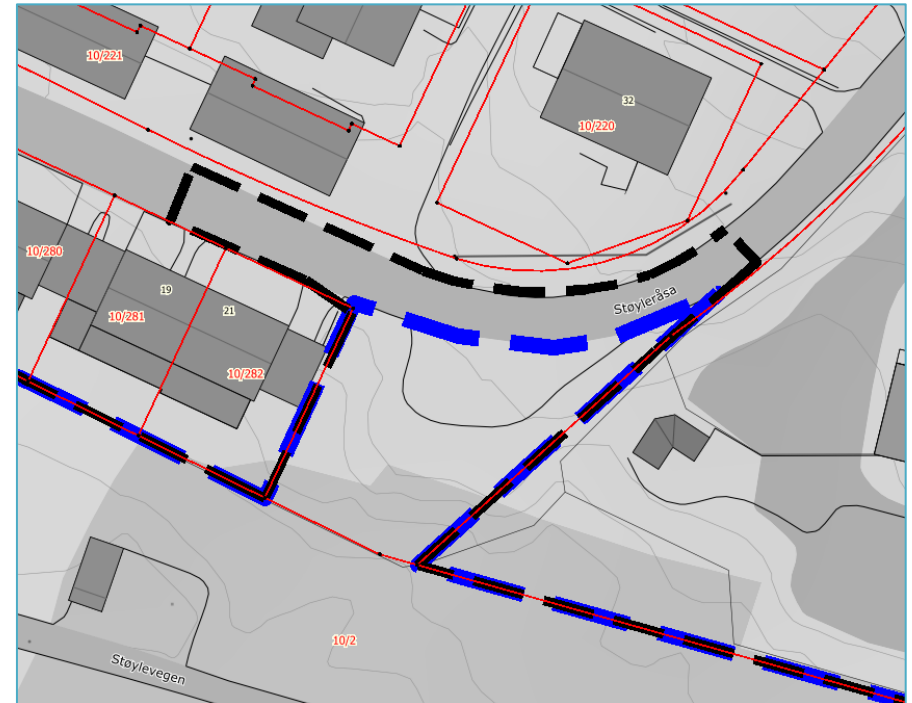
7.2 Plangrense

Etter varsel om oppstart er plangrensa endra, planområdet er redusert i søraust, regulert kvartalsleikeplass er teke ut av planområdet.



Figur. 15 Plangrense er redusert i søraust, blå stipla line syner varsla plangrense, svart stipla line syner plangrense i plankartet.

Planområdet har vorte utvida mot nord for å få tilstrekkeleg areal til frisikt for vegløyning til Støyleråsa.



Figur. 14 Plangrense er redusert i søraust, blå stipla line syner varsla plangrense, svart stipla line syner plangrense i plankartet.

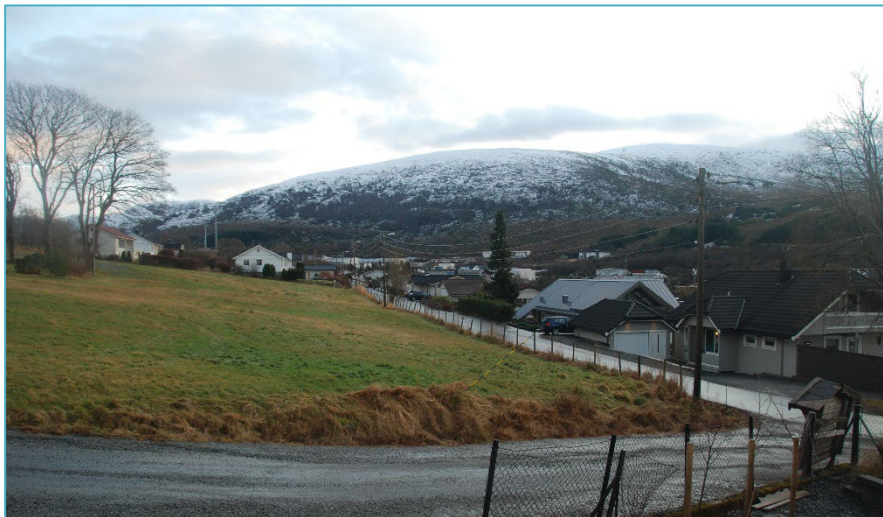
7.3 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal vere felles bustadane som soknar til formålet, prefiks o syner at arealet skal vere offentleg. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet.

7.4 Oversikt reguleringsformål

Arealoversikt

Omtale av reguleringsformåla og omtale av løysingane under.



Bilete 3 Sørvestleg del av planområdet med Støylevegen og Solhøgda.

Tabell 1
Arealoversikt
av formål i
plankartet.

formålskode	formål omtale	feltnamn	eigar	utnytting	areal m2
1111	Frittliggende småhus	BF3	annan eigar	%-BYA =30%	723,7
1111	Frittliggende småhus	BF1	annan eigar	%-BYA =30%	1 394,70
1111	Frittliggende småhus	BF2	annan eigar	%-BYA =30%	5 860,70
1111	Frittliggende småhus	BF5	annan eigar	%-BYA =30%	0,3
1111	Frittliggende småhus	BF4	annan eigar	%-BYA =30%	37,6
					8 017,00
1112	Konsentrert småhus	BK1	annan eigar	%-BYA =40%	6 238,20
					6 234,10
1510	Energianlegg	EA	annan eigar		12
					12
1610	Leikeplass	f_LEK2	Felles		699,5
1610	Leikeplass	f_LEK3	Felles		352,8
1610	Leikeplass	f_LEK1	Felles		302,4
					1 359,80
2010	Veg	o_V3	offentleg formål		570,7
2010	Veg	o_V1	offentleg formål		506,5
2010	Veg	o_V2	offentleg formål		793,8
2010	Veg	o_V4	offentleg formål		286,1
					2 157,00
2012	Fortau	o_FO3	offentleg formål		216,1
2012	Fortau	o_FO2	offentleg formål		410,3
2012	Fortau	o_FO1	offentleg formål		403,7
					1 030,00
2015	Gang-/sykkelveg	o_GS1	offentleg formål		453,7
					453,7
2018	Annan veggrunn	o_AVT6	offentleg formål		97,4
2018	Annan veggrunn	o_AVT1	offentleg formål		401,5
2018	Annan veggrunn	o_AVT2	offentleg formål		154,9
2018	Annan veggrunn	o_AVT3	offentleg formål		303,2
2018	Annan veggrunn	o_AVT5	offentleg formål		155,5
2018	Annan veggrunn	o_AVT4	offentleg formål		313,5
2018	Annan veggrunn	o_AVT7	offentleg formål		207,5
					1 633,40
3031	Turvei	o_TV1	offentleg formål		518,2
					518,2
					21 415,20
Samla areal					21 415,20

Bustad

Planområdet vert delt i to i høve regulert bustadar. Vestleg del blir regulert til frittliggande småhus med regulerte tomter, medan austleg del blir regulert til konsentrert småhus, utan at tomtestrukturen er avklart. Det blir sett maksimalt tal bueiningar innanfor areal til konsentrert småhus. Planen legg ikkje føringar for taktype utover gesims- og mønehøgda.

Frittliggande bustad - BF

Frittliggande småhus blir regulert med tomter mellom 700 - 900 m². Alle har vegtilkomst, tomter ved BF1 og to tomter ved BF2 vil ha tilkomst til felles privat veg, o_V1. Dei andre tomtene vil ha tilkome til offentleg veg/gang og sykkelveg. 6 tomter skal ha tilkomst til Rognahaugen, 1 via gang- og sykkelveg, medan 4 tomter skal ha tilkome til Solhøgda. Området blir knytt saman for mjuk ferdsel med gang- og sykkelveg og turveg for å få lett tilgang til blant anna leikeareal. BF4 er regulert som tilleggsareal til bustad ved tilkomst veg til BK1.

Konsentrert småhus - BK

Austleg del av planområdet blir regulert til konsentrert småhus på sørside side av samleveg med fortau. Tomtene har tilkome til Støylaråsa nord for planområdet, med tilkome for mjuk ferdsel mot nord, vest og aust. Det er lagt byggjegrænse mot aust på 24 m mot Høddvoll som buffer, i tillegg kjem gangveg aust for planområdet. Buffer mot Høddvoll vil redusere negative konsekvensar mellom bustadområdet og idrettsområdet. Området utanfor byggjegrænse mot Høddvoll kan nyttast til parkering,

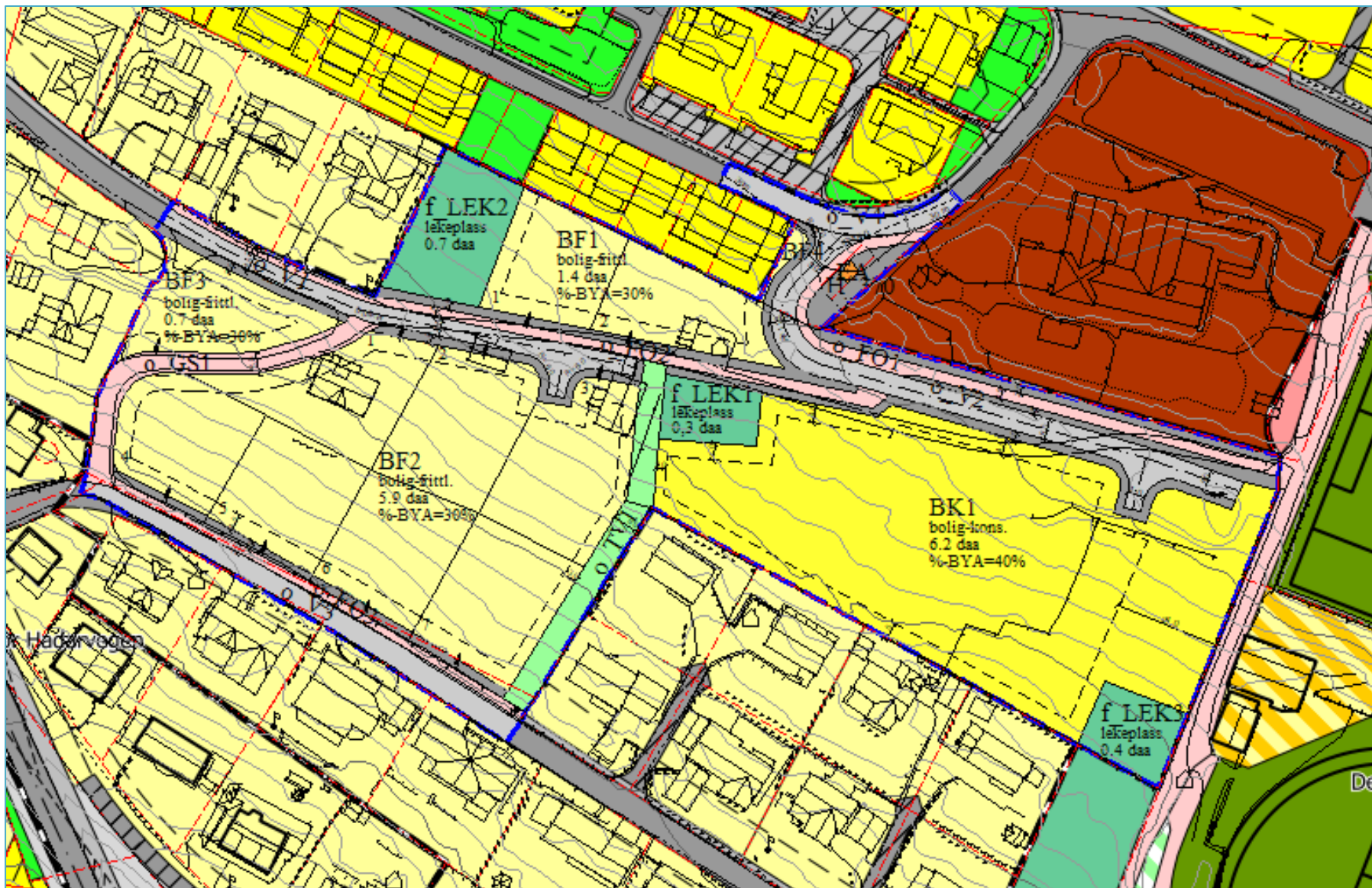
garasje, fellesareal, leikeareal og areal til renovasjon for BK1 - området. Det blir lagt til rette for at det kan førast opp inntil 19 bueiningar innafor formålet. Det blir sett krav om uteopphaldsareal for kvar bueining i føresegnene. Planen legg ikkje andre føringar for bustadtype enn at det ikkje skal førast opp horisontaldelte bueiningar, for å sikre at alle bueiningar vil få tilgang til areal på bakkenivå som uteopphaldsareal. Det bør vurderast å nytte kjedehus eller rekkjehus på arealet. Smale bygg ligg til rette å nytte i terrenget ved BK1, som er hellande terreng mot sør, og vil gje minst terrenginngrep. Det er skissert mogleg utnytting av området i kapittel under.

Energianlegg - EA

På grunn av storleiken av feltet har Mørenett stilt krav om at det må setjast av areal til ny transformatorstasjon i området. Trafo er plassert lett tilgjengeleg utanfor bustadområdet og med tilstrekkeleg avstand til barnehage og veg.

Leikeplass - LEK

Leikeplassar i tidlegare reguleringsplanar blir delvis vidareført. f_LEK1 er nytt areal til leikeplass, og skal serve behovet for dei minste ved BK1 saman med f_LEK3. f_LEK3 er nytt areal til leikeplass, og skal serve heile området for konsentrert småhus. f_LEK3 ligg inntil regulert men ikkje opparbeidd kvartalsleikeplass mot sør, jamfør figur under. f_LEK2 er del av tidlegare regulert areal til leik, redusert for å tilpasse behovet for leikeareal. f_LEK2 ligg inntil regulert men ikkje opparbeidd



Figur. 16 Detaljplan Støylane gbr. 10/2 over gjeldande regulering, ny plan er avgrensa av blå stipla line.

leikeareal mot nord i tilstøytane plan. Dette arealet kan også nyttast som snarveg mot nord/nordvest.

Samla areal regulert til leik blir nesten 1,3 daa for planområdet. Kravet i høve kommuneplanen sin arealdel er på 1 250 m². Det er sett funksjonskrav til leikeutstyr med minstekrav om sandkasse, benk og tre ulike leikeapparat for aldersgruppe 1 – 6 år. Det blir sett rekkjefølgjekrav om at leikeplassane skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar innanfor planområdet.

For planar med over 20 bueiningar er det krav om opparbeiding av kvartalsleikeplass, jamfør føresegnene til arealdelen. Det er regulert inn kvartalsleikeplass sør for f_LEK3. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av denne, med areal/tiltak til balleik, aking og piknikbord for vaksne.

Veg - V

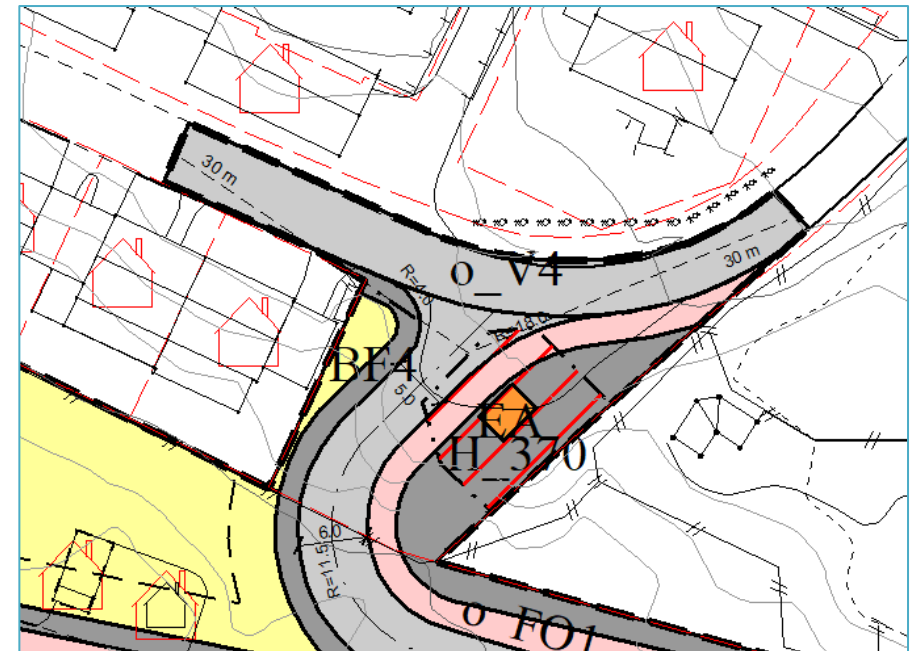
Rognavegen (o_V1) blir forlenga mot aust for å tene vestleg del av planområdet for 5 frittliggande einebustadar. Standard på vegen blir vidareført slik vegen er bygd, men med utviding av sideareal og flytting av snuhammar lenger mot aust. Breidde på vegen blir 5 m, inklusiv skulder. Fortau blir forlenga og knytt til fortau o_FO1.

Solhøgda (o_V3) blir regulert slik vegen er bygd, med breidde om lag 4 m. Vegen skal betene 4 nye frittliggande einebustadar frå planområdet og ei tomt via Støylevegen (gang- og sykkelveg).

Det blir regulert ny veg for austleg del av planområdet frå Støylelåsa (o_V2). Vegen blir dimensjonert med 5 m vegbreidde

(inklusiv skulder 0,5 m). Svingen blir breidde utvida med 1 m for å få betre oversikt og sporing av køyretøy. Det blir regulert med snuhammar i enden. Det er gjennomført forprosjektering av vegen med horisontalprofil, lengdeprofil og tverrprofilar. På grunn av høgdeforskjellar må terrenget hevast i delar av trasen og senkast i andre delar, vegen er prosjektert med stigning på maksimalt 8 %. Vegen skal betene område for konsentrert småhus, der det kan førast opp inntil 19 bueiningar. Austleg del av vegen blir senka mest mogleg for å leggje til rette for slak tilkome til bustadar og parkeringsareal i aust.

Mot nord er planområdet utvida til å femne om delar av Støylevegen, for å sikre areal til frisikt, det er regulert inn



Figur. 17 Utsnitt av nordre del av o_V2 for å få fram detaljar.

frisiktligne og frisiktzone. Dimensjonerande for frisikt er 5 m x 30 m, jamfør Handbok N100 og stoppsikt for gater. Fartsgrense på 40 km/t gjev stoppsikt på 30 m. For å sikre tilstrekkeleg stoppsikt, blir det lagt restriksjonar på eit mindre areal for gbnr. 10/282, der det ikkje kan vere vegetasjon eller tiltak 0,5 m over tilstøytane vegplan. Det blir lagt opp til kompensasjon til denne tomta med regulering av om lag 35 m² bustadformål mellom bnr. 282 og vegformål – BF4.

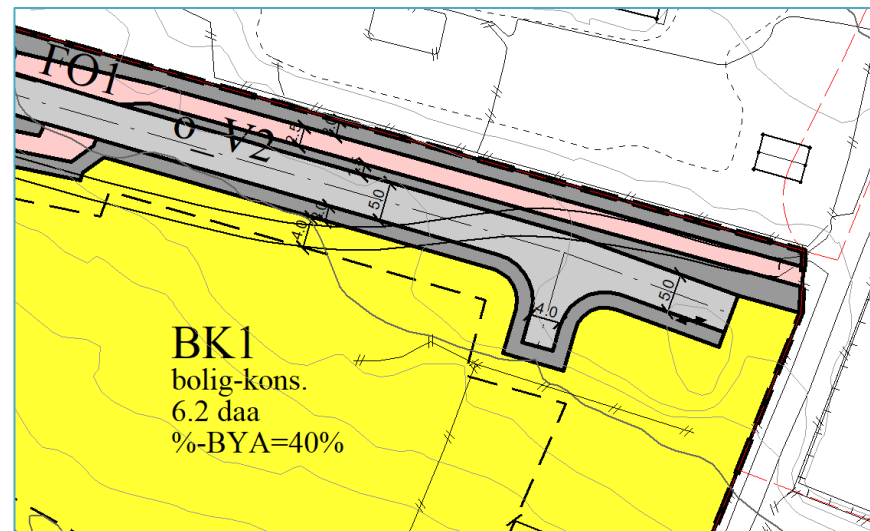
Hjørneavrunding av kryss radius 4 m nytt mot vest og 18 m mot aust. Dette vil støtte oversiktleg og god tilkome i avkøyrsla også for større køyretøy enn personbilar.

Fortau - FO

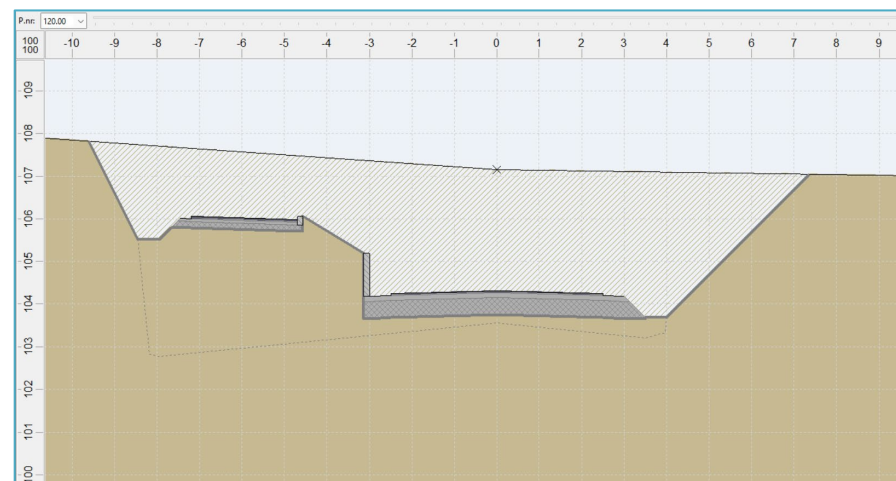
Langs veg o_V1 blir det regulert forttau (o_FO2) for å leggje til rette for ferdsel av mjuke trafikantar gjennom området. Det er i dag gjennomgåande trafikk av elevar og vegen blir nytta som tilkomst til Høddvoll. Ny veg o_V2 med forttau o_FO1 vidarefører dagens gangveg i området til Høddvoll, men med tilkomst til Støylersåsa. Regulert forttau vestover (o_FO1) til Rognahaugen knyt saman Solhøgda via eksisterande Støylvegen. Forttau blir regulert med breidde 2,5 langs vegane.

I aust vil det bli høgdeforskjell mellom ny veg og forttau, sidan vegen skal senkast mot aust. For å ta opp høgdeforskjell er det lagt inn annan veggrunn mellom o_FO1 og o_V2, som kan nyttast til skråning og/eller mur.

Fortauet er del av eit samanhengande gangnett i planen som gjer det effektivt for gåande og syklande å kome seg rundt i området.



Figur. 18 Utsnitt av nordaustleg del av o_SV_2 for å få fram detaljar mellom veg og forttau.



Figur. 19 Skjematisk framstilling av o_v2 og o_FO1 ved svinghammar.



Figur. 20 Illustrasjonsplan som viser mogleg utnytting av BK1 med 19 bueiningar. Det er synt bustadar med to ulike grunnflater, med mogleg privat uteopphaldsareal sør for bustadane.

Det vert sett krav om at gangveg aust – vest skal kunne nyttast under opparbeiding av o_V2 og fortau, eventuelle mellombelse løysingar skal avklarast med kommunen for sikre god framkome for mjuk ferdsel heile tida. Det vert sett rekkjefølgjekrav i føresegnene om opparbeiding av regulerte fortau.

Gang- og sykkelveg - GS

Opphavleg delar av Støylevegen i vest blir regulert som gang- og sykkelveg, der tomt som soknar til vegen skal nytte denne som tilkomst veg. Dette gjeld bere BF3. o_GS1 er regulert som bygd med om lag 1 m sideareal. Gang- og sykkelveg er del av eit samanhengande gå og sykkelnett i planen som gjer det effektivt for gåande å kome seg rundt i området.

Annan veggrunn - AVT

Langs vegane blir sideareal regulert med formål annan veggrunn. For ny veg blir det regulert 2 m med annan veggrunn på begge sider av veg/fortau. I formålet annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Teknisk infrastruktur kan leggjast i formålet. Annan veggrunn blir regulert til offentleg formål.

Turveg TV

Det blir regulert inn turveg for å lette tilkomst til leikeareal og som snarveg mellom bustadar. Turvegar blir regulert med breidde 6 m og skal vere offentleg turveg. Formålet kan

opparbeidast med inntil 1,5 m brei grusa sti. Det er opna for motorisert bruk i samband med vedlikehald av turvegen.

Omsynssone - faresone

Høgspenningsanlegg

Kring transformator stasjon som kan førast opp ved EA er det lagt inn faresone for elektromagnetisk stråling. Det blir sett krav i føresegnene om at det ikkje skal vere varig opphald innanfor sone. Formålet kring trafo er regulert til vegareal, ikkje opphaldsareal. Uteareal ved høgspenningsanlegg ser DSB på som kortvarig opphald, og blir omfatta av grenseverdi på 200 μT (mikroTesla). Utgreiingsgrense på 0,4 μT som er aktuell for bygg der barn har langvarig opphald gjeld ikkje for uteareal.

Frisikt

For utbyggingsareal som kjem i konflikt med frisikt blir det lagt inn omsynssone frisikt for å sikre sikt i kryss, det blir også langt inn frisiktline i kryss offentleg veg. Innanfor frisiktsona vert det lagt restriksjonar på høgde av vegetasjon og tiltak. Det kan ikkje vere noko som hindrar sikt 0,5 m over vegplanet. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysstolpar kan stå innanfor sikringssona. Det vert ikkje lagt omsynssone frisikt på vegareal. Dimensjonerande frisikt er 5 m x 30 m for fartsgrense 40 km/t, jamfør handbok N100.

Byggjegrænse

Innanfor formål der det kan setjast opp bygg blir det regulert inn byggjegrænse, det kan ikkje førast opp bustadar utanfor

byggjegransa. Uthus (garasje, felles garasje anlegg, carport, bod m.m.) kan byggjast utanfor byggjegransa, men med krav om at nye bygg ikkje medfører trafikkfare (reduksjon av sikt m.m.) . Inntil offentleg formål (vegformål, gang- og sykkelveg, fortau), felles veg, leikeareal og tursti blir det regulert byggjegransa på minst 4 m. Der det ikkje er regulert inn byggjegranser vil plan- og bygningslova [§ 29-4](#) gjelde, med 4 m byggjegransa mot naboieigedom.

Mot aust er det sett byggjegransa på minst 24 m og i tillegg turveg på 3 m, for buffer mot Høddvoll.

Bestemmelsesområde – RPBO

Areal langs veg og fortau som er sikra for utbygging av desse. Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse areala som kjem i konflikt med framtidig utbygging av formåla. Når veg og fortau er bygd ut, fell krav i bestemmelseområda vekk.

7.5 Utvikling av planområdet

Det vert lagt opp til å dele området i to, og starte med utbygging av austre del først, veg o_V2, fortau og BK1- området med leikeareal. Tidshorisont er usikker, men truleg eitt til to år etter planen er vedteken.

For vestleg del av planområdet er tidshorisont usikker, det er ikkje noko plan for når det skal byggjast ut.

7.6 Utnytting

Høgde bygningar

Etter kommuneplanen sin arealdel skal mønehøgda vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m. Det er ønskeleg å utfordre gesimshøgden for kommuneplanen sin arealdel med 0,5 m for hus med flatt tak for konsentrert småhus. Dette blir gjort på grunn av etterspørsel i marknaden om høgare etasjehøgde. Det er lagt inn moglegheit for takterrasse, med same høgde som for opplyft eller arkar for mønetak, inntil 7,5 m gesimshøgde. Sidan ønska gesimshøgde er lågare enn maksimal mønehøgde, vil auke høgde gje små negative konsekvensar for området.

For garasje er maksimal mønehøgde 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen. Det bør leggast opp til samanhengande garasje anlegg i austleg del av planområdet, for å få ein visuell og fysisk buffer mot Høddvoll.

Grad av utnytting

Det blir sett % BYA på inntil 30 % for BF-områda – frittliggande einebustadar, for konsentrert småhus (BK) blir % BYA på inntil 40 %. [Grad av utnytting](#) (retteleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting.

Tal bustadar

Planen legg opp til inntil 10 frittliggande einebustadar og inntil 19 bueiningar innanfor formål konsentrert småhus.

7.7 Bumiljø/ bukvalitet

Planområdet ligg sørvendt og vil ha god tilgang på sol gjennom dagen. Det blir sett av leikeareal som vil kunne nyttast som felles møteplass for planområdet og kringliggande bustadar. Del av feltet blir regulert med tomter på om lag 800 m², som med utnyttingsgrad på inntil 30 % vil gje gode uteområde. For BK1 området er det sett av areal som ikkje kan byggjast ut, men kan nyttast til fellesareal/møteplass. Det er sett av areal for mjuk ferdsel som bind saman planområdet internt og med omgjevnaden. Det er kort veg til matbutikk som ligg om lag 130 frå plangrense mot vest.

7.8 Uteopphaldsareal (MUA)

Det er sett følgjande krav til MUA for bustadar, i samsvar med kommuneplanen sin arealdel:

- Einebustadar skal ha minst 100 m² MUA per bustad.
- Rekkjehus og fleirmannsbustadar skal ha minst 50 m² MUA per bustad.

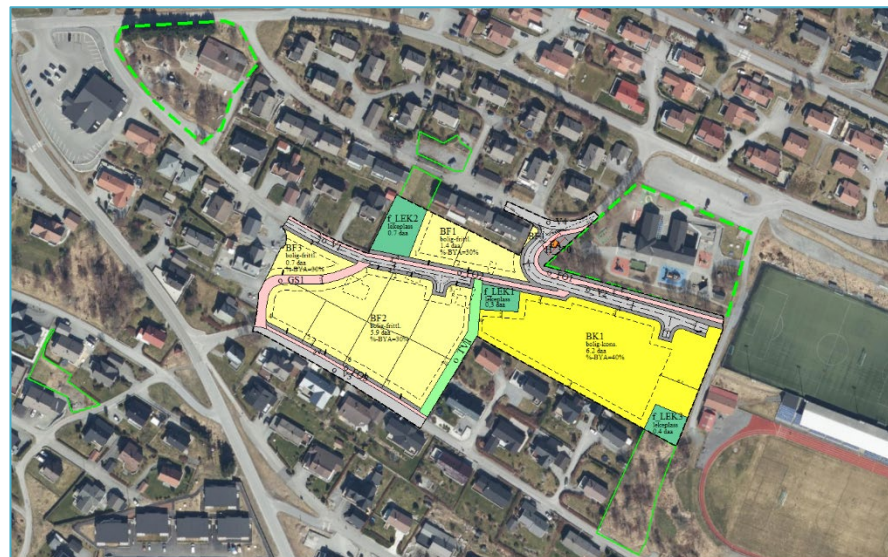
Kvalitetskrav til uteopphaldsareal:

- Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde.
- Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med.
-
- Krav til MUA blir lagt inn som føresegn i denne planen. f_LEK1 og 3 kan inngå i MUA for BK1.

7.9 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Nye bustadområde og alle offentleg tilgjengelege bygg skal planleggjast og utførast etter prinsippa om universell utforming, jf. NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningsslova.

Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangvegar, 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. Med 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.



Figur. 21 Oversikt over regulert leikeareal kring planområdet (grøne liner) og barnehage (stipla grøn line).



Figur. 22 Sol/skugge kl. 15 gjennom året, tidspunkt står på kvar figur.

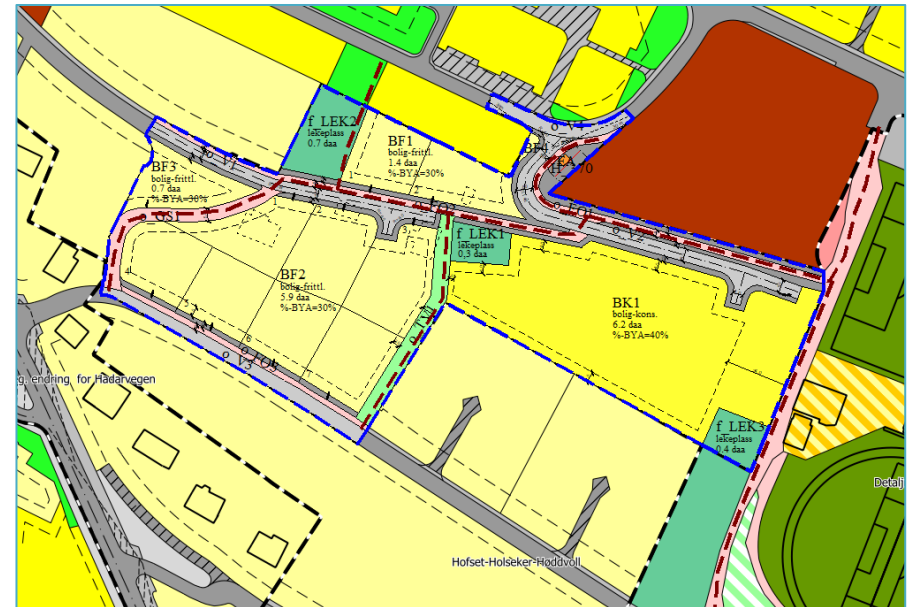
7.10 Barn og unge

Leikeareal

Det blir regulert inn 3 leikeplassar, der ein av desse er vidareføring av tidlegare regulert leikeplass, men som ikkje er opparbeidd. Til saman blir det regulert til saman nesten 1,3 daa med leikeareal. Alle leikeplassane vil ha gode soltilhøve, liggje skjerma frå veg og motorisert ferdsel. f_LEK3 vil liggje inntil areal som er regulert til kvartalsleikeplass, men det er ikkje opparbeidd. Området vil vere eit samanhengande areal på om lag 2 daa, der nærleikeplassen innanfor planområdet utgjer 352 m². f_LEK2 ligg sør for regulert leikeareal i naboplan, og vil gje eit gje eit samanhengande leikeareal på om lag 1 daa, med moglegheit til å bruke arealet som snarveg frå planområdet til Støylersåa.

Det er gjennomført sol/skugge analyse av planområdet. Det er krav om at det skal vere minst 50 % sol på leikeareal kl. 15 ved vår og haustjamdøgn. For f_LEK2 og 3 er det ikkje skugge på leikeplassane ved vår og haustjamdøgn, medan f_LEK1 har sol på om lag 90 % av arealet. Rundt midtvinters vil bustadar på BK1 gje skugge på arealet til barnehagen nord for planområdet, ved vår- og haustjamdøgn kl. 15 gjev ikkje planområdet skugge utanfor planområdet, bortsett frå ved BF1. Det er vedlagt sol/skugge analyse i større format til plandokumenta og fleire tidspunkt.

Det blir regulert eit samanhengende nett av gang- og sykkelvegar, fortau og tursti for å lette framkome for barn og unge.



Figur. 23 Oversikt over mjuk ferdsel i og ved planområdet, synt med raud stipla line. Blå stipla line er plangrense.

Gangvegen gjennom området blir vidareført med fortau, gang- og sykkelveg.

Rekkjefølgjekrav

Det vert sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding og krav til leikeutstyr for regulerte leikeplassar innanfor planområdet, leikeplassar skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar. Funksjonskrav til nærleikeplassane er sandkasse, tre ulike leikeapparat berekna på aldersgruppe 1 – 6 år, benk og bord. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding

av leikeareal med funksjonskrav, i samsvar med Ulstein kommune sine føresegner til arealdelen.

f_LEK2 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye frittliggande bustadar, og f_LEK1 og 3 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for konsentrerte bustadar.

Det blir også sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av kvartalsleikeplass som er regulert søraust for planområdet, inntil f_LEK3, jamfør krav om kvartalsleikeplass der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar i føresegnene til arealdelen. Det vert sett krav om opparbeiding av o_LP leikeplass med tilrettelegging for ballspel, aking og piknikbenkar. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast løyve til meir enn 20 bueiningar innanfor planområdet.

Barnetrakk

Registreringar i barnetrakk har vorte nytta ved utarbeiding av planen, med å vidareføre gjennomgåande turveg og å leggje til rette for sambindingsveggar for nytt bustadområde.

Oversikt over leikeareal kring planområdet, både eksisterande og nytt. Grøne liner syner regulert areal til leik, men ikkje noko er opparbeidd. Grøn stipla line syner barnehage.

Mjuk ferdsel

Saman med vedtekne reguleringsplanar vil det bli eit samanhengande nett for mjuk ferdsel i området. Illustrasjon syner kvar ein kan gå/sykle utan konflikt med motorisert ferdsel.

7.11 Estetikk

Planområdet ligg i bustadområde med tradisjonell byggjeskikk med mønetak, men med variasjon i mønetrening, mønevinklar og arkar og liknande. Med utviklinga ein ser i seinare tid med bruk av flatt tak, er det ikkje ønskeleg å leggje føringar for taktype for denne planen for del av planområdet med frittliggande bustadar. For konsentrert småhus blir det ikkje lagt andre føringar enn at nye bustadar skal ha eit felles uttrykk i høve tak og utforming. Det vert sett krav om felles planlegging av BK1 området, dette blir også delvis gjort for å sikre at det kan bli bygd felles garasjeanlegg mot aust.

7.12 Folkehelse

Det vert lagt opp til trygg tilkomst til leikeareala for dei minste, frå planområdet vil det ikkje vere behov for å krysse veg med trafikk av noko omfang. Det vert samanhengande vegar for mjuk ferdsel internt til eksterne vegar.

Området ligg like ved to barnehagar, det vil liggje godt til rette å hente å bringe barn til desse. Det er gåavstand til butikk vest for planområdet.

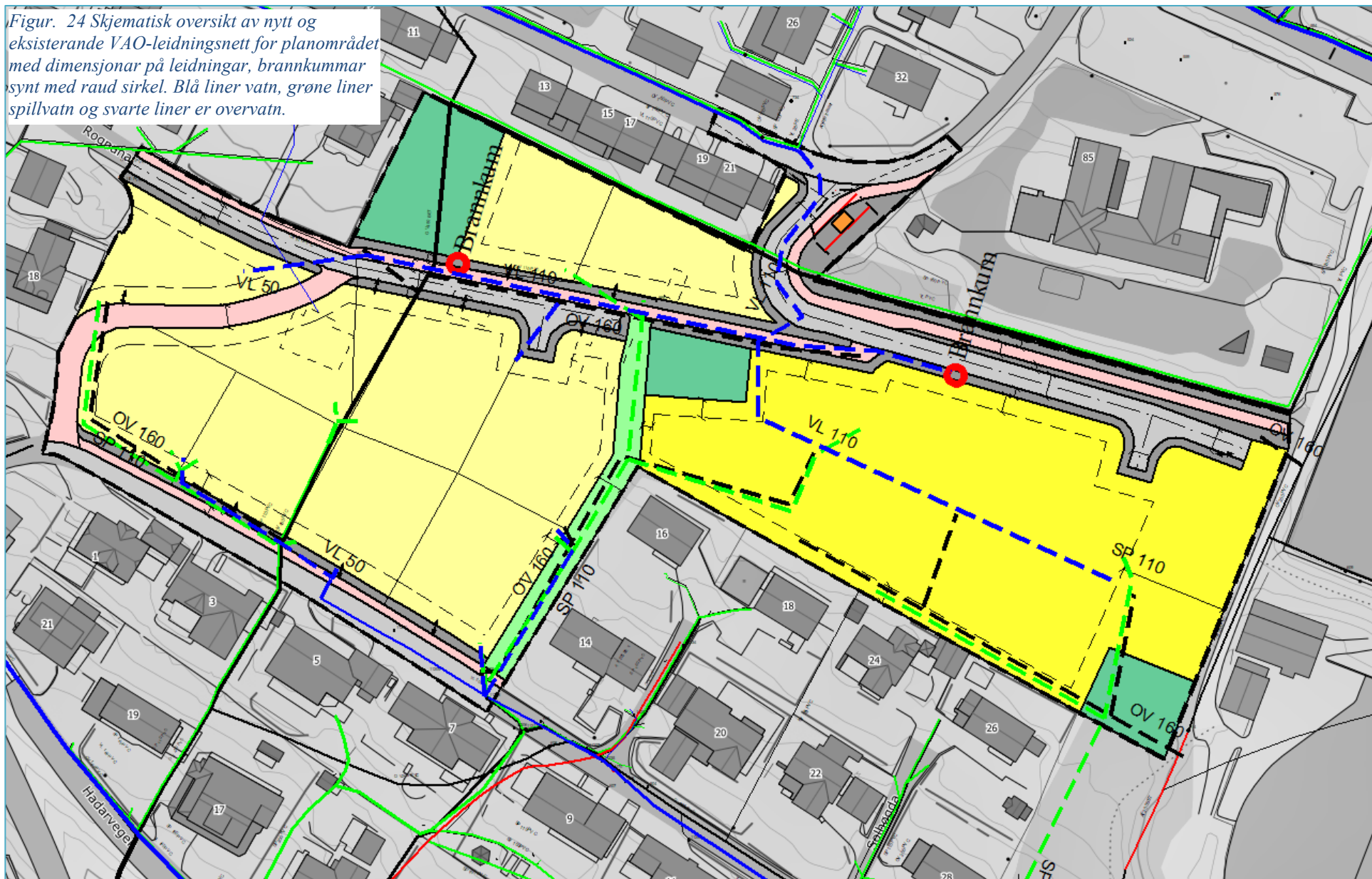
Det er kort veg til samanhengande turområde.

7.13 Teknisk infrastruktur

Tilknytning VAO (vatn, avløp og overvatn)

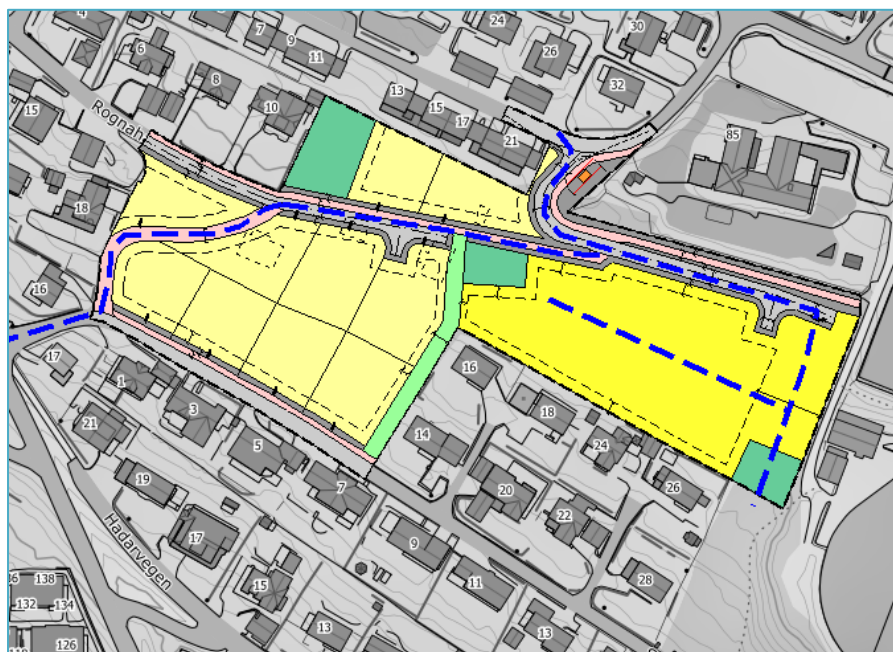
Det er fleire plassar ein kan knyte seg til VAO, og det er tilstrekkeleg kapasitet for både vatn og avløp. Det er forprosjektert framlegg til løysingar for vatn, avløp og overvatn.

Figur. 24 Skjematisk oversikt av nytt og eksisterende VAO-leidningsnett for planområdet med dimensjonar på ledningar, brannkummar synt med raud sirkel. Blå liner vatn, grøne liner spillvatn og svarte liner er overvatn.



Det blir lagt opp til å hente vatn til planområdet frå leidningar som i Støyleråsa og Solhøgda. Vassleidninga blir i hovudsak lagt i eller inntil vegar. For BK1 område er det framlegg om å leggje den midt gjennom området, areal som er nytta som veg i illustrasjonsplanen.

Det lagt opp til to brannhydrantar innanfor planområdet, begge ligg inntil veg og det er vist vassleidning fram til begge.



Figur. 25 Oversikt over flaumvegar, synt med blå stipla liner.

Avløp (spillvatn)

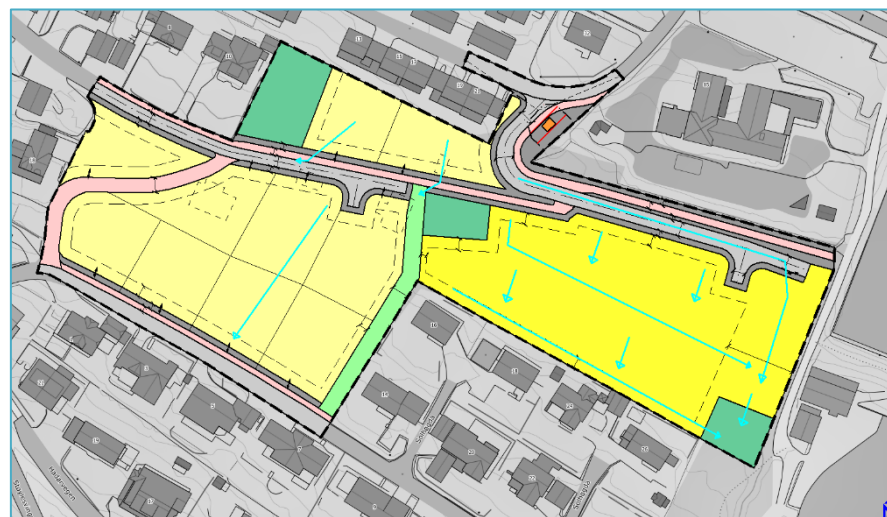
Spillvassleidningar går frå eksisterande leidningar som ligg i Solhøgda, delt på tre ulike tilknytingspunkt som del belastninga

på ulike leidningsnett. Alle tomtene vil få sjølvfall til eksisterande leidningsnett.

Overvatn

Det går overvassleidning gjennom f_LEK2 og BF2, denne ligg om lag i regulert eigedomsgrense og er planlagt vidareført.

Overvatn frå veg f_V1 og tomter for delar av BF blir knytt på denne. For BK1 blir det lagt leidning sør i området, med stikk mot nord om det er nødvendig. I tillegg blir det lagt inn stikk frå enden av o_V2 til overvassleidning aust for planområdet.



Figur. 26 Skjematisk oversikt av avrenningsmønster for planområdet når området er bygd ut, synt med blå piler.

Det er ikkje bekkar eller elver som medføre flaum ved planområdet. Ovanfor planområdet er det fleire vegar som kryssar terrenget aust – vest og vil skjere av eventuelt overvatn

I samband med utbygging av BK1 må det gjennomførast prosjektering av infiltrasjon og eventuell løysing for drying av overvatn, saman med detaljerte løysingar for overvatn.

Brannvatn

Tilstrekkeleg vatn til brannvatn kan hentast frå 110 mm leidning, enten frå Solhøgda eller Støyleråsa, eller begge to. Det blir lagt opp til to nye brannhydrantar innanfor planområdet, synt med raude sirkclar i VAO-illustrasjonar, der vatn er henta frå Støyleråsa.

El.

Det ligg el. kablar i grunnen, desse må påreknast å leggje om slik at dei blir lagt i veg/gang- og sykkelveg eller turveg. Det er sett av areal til ny transformatorstasjon for bustadområdet. (EA)

Fiber

Fiber må leggjast saman med elkablar.

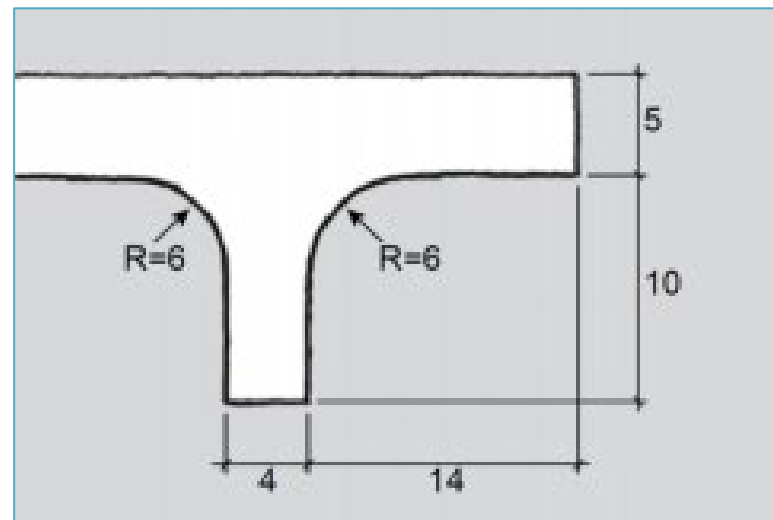
Avfallshenting

Det blir sett krav om felles avfallsplassering innafor BK1-området. Krav om at dette skal prosjekterast i saman med bustadane. Vegen er dimensjonert for at søppelbil skal kunne snu i enden av vegen o_V2. Det er i illustrasjonsplanen synt areal i enden av vegen til felles renovasjonsareal.

For BF-områda må søppel transporterast til nærmaste kommunale veg, Solhøgda eller Rognahaugen, som vil vere i underkant av 50 m for alle tomtene.

Fjernvarme

Føresetnad for å nytte seg av fjernvarme er at nye utbyggingsområde ligg langs eller i nærleiken av hovudtrase. Det



Figur. 28. Mål for snuhammar for liten lastebil. Kjelde Handbok N100,

vil vere mest aktuelt for større bygg, til dømes leilegheitskompleks, kontorbygg, skular, hotell og andre større bygg som har eit visst energibehov. Etter dialog med Ulstein Fjernvarme kan det vere aktuelt å kople seg på for bygg innafor planområdet. Det vil vere kort veg til eksisterande leidningar som er lagt fram til Høddvoll. Planen set ikkje krav om å kople seg på fjernvarme, men bør vurderast i høve utbygging av BK1 - området i samband med prosjektering av området.

7.14 Trafikkløysing

Tilkomst

Alle bustadtomtene har tilkomst til offentleg veg. Ei tomt har tilkome til gang- og sykkelveg (BF3). Dei andre tomtene har tilkomst direkte til eksisterande veg (Solhøgda), forlenging av eksisterande veg (Rognahaugen) eller ny offentleg veg (o_V2) frå Støylelåsa.

Utforming av veger

o_V1 og o_V3 blir regulert som vegane er bygd/forlenga som bygd. Snuhammar ved o_V1 blir dimensjonert for liten lastebil etter handbok N100.

Bredde og stigningsforhold

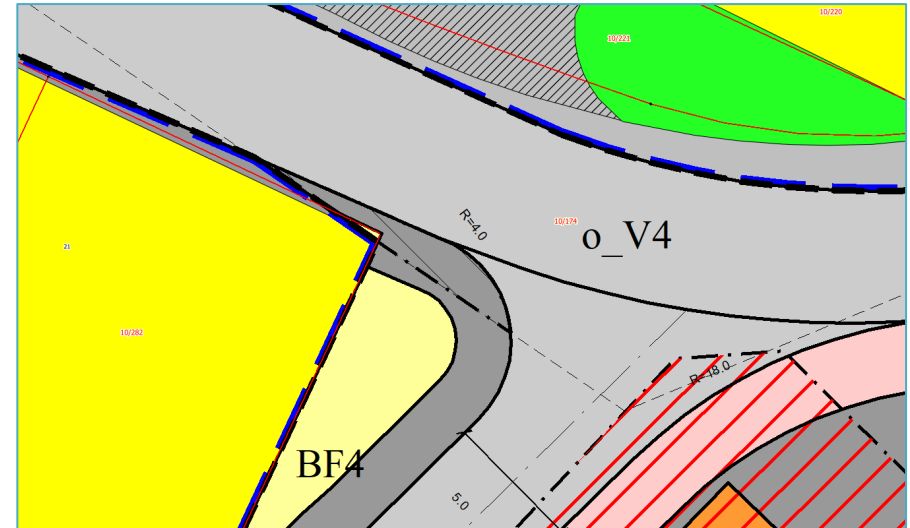
o_V2 frå Støylelåsa blir regulert med breidde 5 m, svingen blir breiddeutvida med 1 m, med breidd 6 m. Stigningsforholda er prosjektert til maksimalt 8 %, med svak helling heile vegen mot aust. o_V1 (Rognavegen) blir vidareført slik vegen er bygd, med breidd 5 m. o_V3 (Solhøgda) og o_V4 (Støylelåsa) blir regulert som vegane er bygd.

Omtale avvik frå vegnormalen

Planen legg ikkje opp til avvik frå vegnormalen.

Krav til samtidig opparbeiding

Det blir i føresegnene sett krav om samtidig bygging av o_V1 og o_FO2, o_V2 og o_FO1 (fortau) og turveg (o_TV1).



Figur. 29 Utsnitt av plankartet ved kryss Støylelåsa – o_V2 som syner arealbruken i detalj ved gbnr. 10/282.

7.15 Parkering

Det blir i samsvar med kommuneplanen sin arealdel sett krav om 2 biloppstillingsplassar per bueining. Det skal leggjast til rette for minst ein av desse skal kunne vere overdekt.

Garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering. I illustrasjonsplanen for BK1 er det synt 39 biloppstillingsplassar/carport, dette er over kravet til 2

biloppstillingsplassar per bueining og kan nyttast til gjesteparkering.

For BF må kravet til to biloppstillingsplassar per bueining stettast.

7.16 Kollektivtilbod

Utbygging av området vil vere med å støtte opp om kollektivtransport i området.

7.17 Mjuk ferdsel

Det blir sett av gjennomgåande gang moglegheiter både vest – aust og nord – sør, med kopling til kommunale vegar. Det blir lagt opp til rask og trygg mjuk ferdsel innanfor og gjennom planområdet, jamfør figur over.

7.18 Sosial infrastruktur

Tilbakemelding frå kommunen er at det er god dekning av barnehage/skule, og det planlagt utbygging av barnehage sentrumsnært.

7.19 Planlagde offentlege anlegg

Det vert planlagt nye vegar, fortau og gang- og sykkelvegar som blir regulert som offentlege, at kommunen skal overta desse.

7.20 Eigedomssinngrep

Planen legg føringar for bruken av del av gnr./bnr. 10/174 (o_V2), det blir sett krav om opparbeiding dette området til veg til BK1-området. Området ser ut til å bli nytta til parkering i dag. I tillegg vert det lagt restriksjonar på ein mindre del av gnr./bnr.

10/282 når det gjeld høgde av tiltak/vegetasjon. Som kompensasjon vert restareal av bnr. 174 som ikkje trengs for vegløyising regulert til bustadformål, som kan kjøpast frå kommunen.

7.21 Verneområde

Planen kjem ikkje i konflikt med verneområde.

7.22 Miljøoppfølging

Det vil ikkje vere nødvendig med miljøtiltak innafør planområdet.

7.23 Landbruk

Planen legg opp til omdisponering av om lag 5 daa med dyrka jord. Området ligg kringsett av bustadar, det vil vere utfordrande med tradisjonell drift av området i høve støy og lukt. Det blir i føresegnene sett krav om at overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjorda skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren. Tiltakshavar, kommune og entreprenør skal gjere seg kjent med og leggje til grunn rettleiaren [Jordmassar – frå problem til ressurs](#) til grunn for gjennomføringa. Det bør leggjast opp til at matjorda blir direkte flytta, for å sleppe kompresjonsskader og innblanding av framande artar.

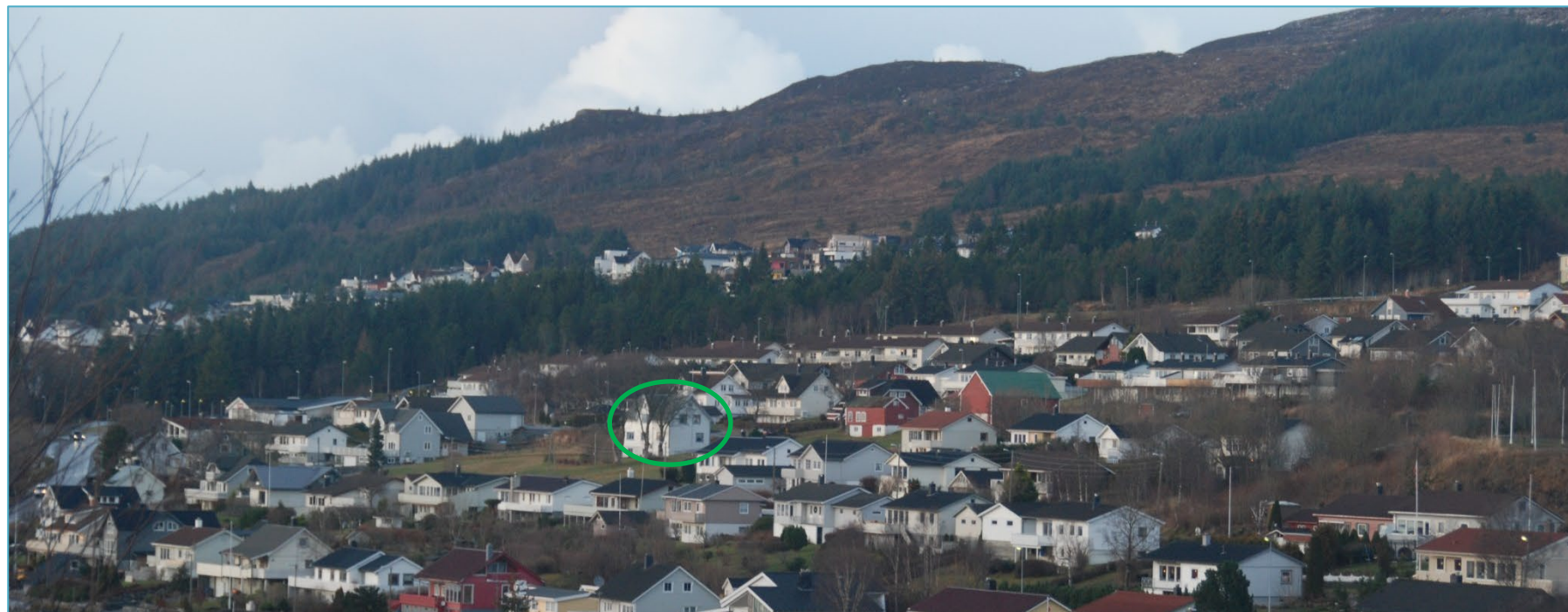
7.24 Kulturminne og kulturmiljø

Det er eit SEFRAK-bygg innanfor planområdet. Dette bygget, saman med våningshuset, løe og mindre uthus, er ikkje planlagt å

behalde, og er regulert vekk i plankartet med juridisk liner for bygg som skal fjernast. SEFRAK-bygg kjem i konflikt med vegløyising, på grunn av terrenget vil omlegging av vegen medføre stigning på vegen som ikkje er ønskeleg. Det er lite

bustadar. Alle hus kjem til å stå inntil vidare, det blir fleire år før BF området blir bygd ut, men bygningar som i konflikt med veg må fjernast.

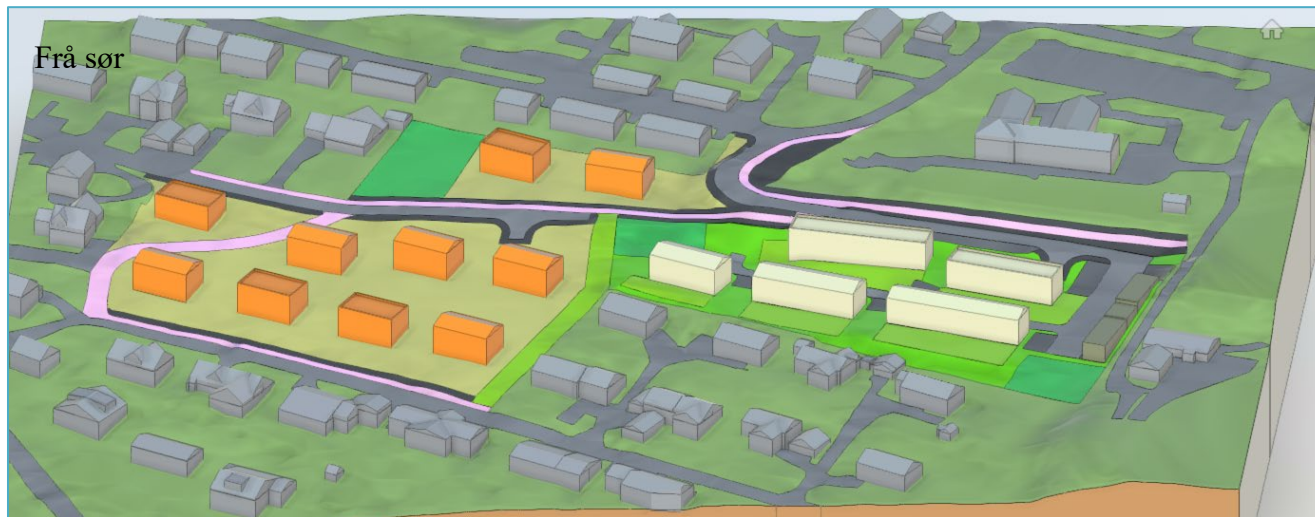
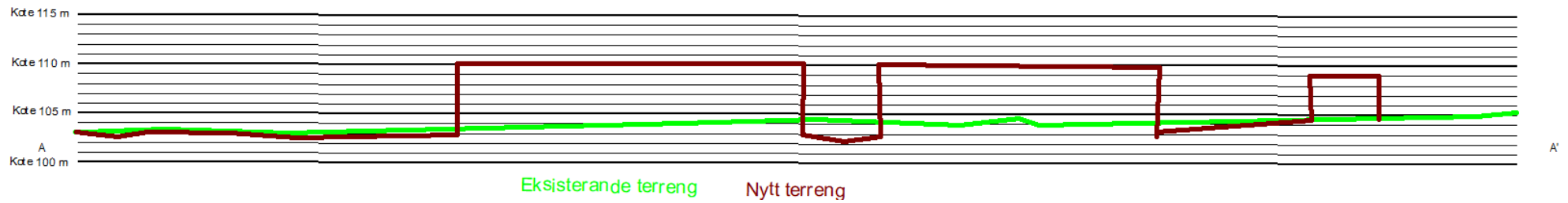
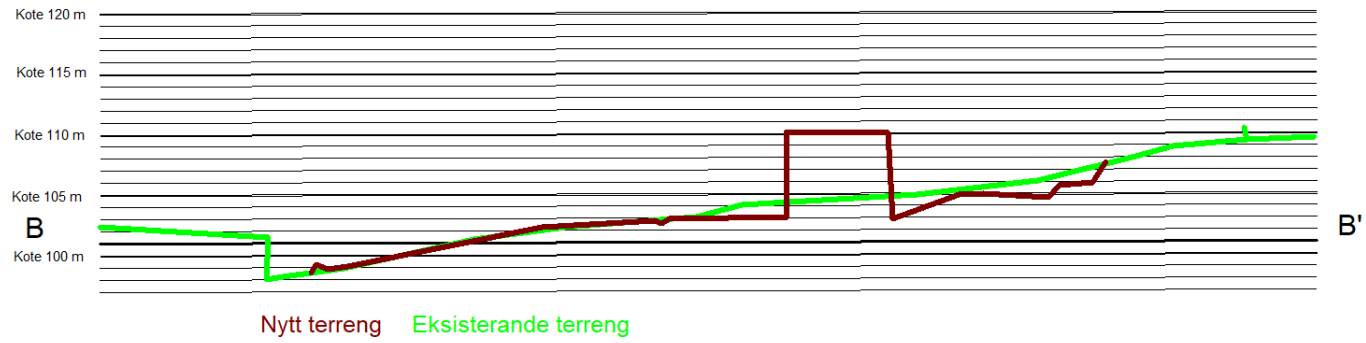
Det vart utført arkeologisk registrering veke 33 i 2020, utan at



Bilete 4 Panorama av planområdet, eksisterande våningshus innanfor planområdet er synt med grøn sirkel.

aktuelt å flytte SEFRAK-bygget innanfor planområdet, både på grunn av kostnad med flytting, framtidig vedlikehald og at bygget vil vere eit framandelement, teke ut av bygningssamanhengen det har i dag. Alle bygga vil verte framand element når BF området skal byggjast ut med nye

det vart gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Ikkje noko av planområdet blir difor bandlagt på grunn av kulturminne eller -miljø.





Figur. 31 3D av planområdet frå ulike himmelretningar.

7.29 ROS-analyse

Veldig sannsynleg, 4					
Sannsynleg, 3					
Mindre sannsynleg, 2					
Lite sannsynleg, 1	61, 63	6, 18, 27			
Sannsynlegheit					
Konsekvensar	Ufarleg, 1	Ei viss fare, 2	Kritisk, 3	Farleg, 4	Katastrofalt, 5

Figur. 32 Skjematisk framstilling av hendingar i ROS-analyse. Med tiltak vil det ikkje vere særleg risiko for tiltak i eller ved planområdet. .

ROS-analyse for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Radon - Må stette krav i TEK17 § 13-5.

Klimaendring - Fare for styrtregn. Det er sett krav om minst 20 % av tomtearealet skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn.

Magnetfelt - Det ligg el. kablar i planområdet, el. magnetisk stråling frå desse er avklara av Mørenett, ligg ikkje innafør grenseverdi. Truleg blir desse flytta, slik at dei blir liggande i veg eller gangareal.

Det er i planen sett av areal til ny transformatorstasjon på areal knytt til veg nord i planområdet.

Kulturminne/kulturmiljø - SEFRAK-registrert er planlagt fjerna, saman med andre bygningar innanfor planområdet.

Landbruk - Delar av dyrka jord er omdisponert i overordna plan/tidlegare regulering. Denne planen vil omdisponere om lag 5 daa med dyrka jord. Det vert sett krav om avbøtande tiltak, matjorda skal nyttast til matproduksjon andre stadar.

ROS-analyse er vedlagt plandokumenta.

7.30 Rekkjefølgjeføresegn

- Krav om opparbeiding av leikeplassar med leikeutstyr før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar.
- Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av kvartalsleikeplass o_LP leikeplass før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 20 bueiningar innanfor planområdet.
- Krav om samtidig opparbeiding av fortau o_FO1 og o_FO2 samstundes med o_V2 før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor BK
- Samtidig med opparbeiding av o_FO2 skal tidlegare regulert fortau langs Rognavegen opparbeidast (utanfor planområdet)
- o_FO3 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar innanfor BK1
- Ved opparbeiding av o_V1, 2 (veg) og o_FO1, 2 (fortau) skal det til ei kvar tid sikrast gjennomgang får gåande aust – vest gjennom planområdet.

veg (o_V2) og fortau (o_FO1), og o_V1 og o_FO2 og turveg (f_TV1), før det kan gjevast bruksløyve for nye bueningar innanfor BK1.

- o_FO3 skal vere opparbeidd før det kan gjevast løyve for bustadar innanfor BK1

8. Verknad/konsekvensar av planframlegget

Omtale og vurdering av verknad og konsekvensar for gjennomføring av planen. Konsekvensar omtalast når planen avviker frå vedteken oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

8.1 Overordna planar

Detaljplan Støylane er delvis i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Vestre del av planområdet ligg som landbruksformål i reguleringsplan som skal gjelde før arealdelen. Det er sett avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av omdisponering av dyrka jord.

8.2 Landskap

Planen vil medføre små landskapsendringar, det vil vere behov for mindre terrenginngrep for å planere tomter og byggje vegar, hovudsakleg innanfor BK1.

8.3 Staden sin karakter

Området vil bli endra frå landbruksareal/småskog til småhusbustadområde som kringliggjande arealbruk.

8.4 Byform(bygdeform) og estetikk

Deet blir lagt opp til vidareutvikling som i nabolaget elles, med variasjon i bygningsmasse mellom frittliggjande og konsentrert småhus.

8.5 Kulturminne og kulturmiljø

Alle eksisterande bygningar innanfor planområdet vert regulert vekk. Det vert ikkje lagt føringar for verken kulturminne eller -miljø i planen.

8.6 Naturmangfaldlova

Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn som retningsline ved utøving av offentleg mynde ved forvaltning av fast eigedom.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjennomført sjekk av naturmiljø og naturmangfald i Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikkje registrert lokal informasjon utover Naturbase og Artsdatabanken om sårbare artar eller naturtypar i eller ved planområdet som er knytt til dagens arealbruk.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar innanfor eller like ved planområdet. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

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

annulatella (møll art). Artane er ikkje registrert som artar av særleg stor/stor forvaltningsinteresse i 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.

§ 11 Kostnader ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

8.7 Forureining

Planen vil ikkje medføre forureining av noko omfang. Avløp blir kopla til kommunalt leidningsnett.

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det blir sett krav om leikeplassar/uteoppholdsareal, to leikeplassar vil liggje inntil eksisterande regulerte leikeplassar. Det er kort veg til samanhengande turvegar nord for planområdet. Det blir sett av areal til samanhengande gangvegar innanfor planområdet.

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold

Det blir regulert inn ny veg til austre del av planområdet (o_V2) og Rognavegen skal forlengast (o_V1). Regulering av Solhøgda (o_V3) er vidareføring av opparbeid veg.

o_V2 er dimensjonert for å ha tilstrekkeleg kapasitet for den trafikken som vil kome på vegen, forprosjektert for å syne stigning og fyllingsutslag. For nokre tomter blir det lagt opp til å nytte privat felles vegen.

Trafikkauke/reduksjon

Planen legg opp til at det kan førast opp inntil 29 nye bueningar, ikkje inklusiv våningshus som står der i dag. Trafikken frå planområdet blir fordelt på fleire vegar, slik at det blir mindre konsekvensar av utbygginga på einskilde eksisterande vegar. Det vil vere mest bueningar som knyter seg på Støyleåsa, vegen er oversiktleg og det er kort veg til Øvrevegen med god standard. Fordeling av trafikk til ulike vegar vil gjere konsekvensane av trafikkauke mindre.

Kollektivtilbod

Det er gåavstand til Øvrevegen som er kollektivtrase. Utbygging av området vil vere med å byggje opp under kollektiv bruken.

Avvik vegnormalen

Planen legg ikkje opp til avvik frå vegnormalen.

8.10 Mjuk ferdsel

Planen legg opp til eit samanhengande turvegnett med tilkome til offentlege vegar, leikeareal og turveg. Snarvegar vil gjere det lettare for barn og unge å ta seg trygt fram i området mellom leikeplassar. På grunn av mykje ferdsel gjennom planområdet aust – vest er gangveg gjennom området vidareført, som fortau langs o_V2 og innpå dagens trase som gang- og sykkelveg.

8.11 Barn og unge sine interesser

Planen set rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeareal med leikeutstyr, også del av kvartalsleikeplass. Det er sikra areal til snarvegar og tilkome til leikeareal med lite trafikk/separat gangareal.

8.12 Sosial infrastruktur

Planen legg opp til ei utbygging med inntil 29 nye bueiningar. Det er tilstrekkeleg kapasitet for sosial infrastruktur i kommunen til at ei slik utbygging ikkje vil får negative konsekvensar.

8.13 Universell tilgjenge/tilgjenge etter TEK17

Krav i føresegnene til arealdelen blir lagt inn i føresegnene, der nye bustadområde skal planleggjast og utførast etter prinsippa om universell utforming.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikkje lagt spesielle føringar for temaet. Det vil vere mogleg å kople seg på fjernvarme, men bør avklarast når ein har oversikt over utbyggingsareal og kostnadar.

8.15 ROS

Overvatn – sett som avbøtande tiltak at minst 20 % av tomta skal kunne fungere som drygings- og infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. I tillegg må det vurderst leing av vatn frå BK1 mot aust, slik at det ikkje skapar ulemper for eksisterande busetnad sør for planområdet.

8.16 Jordressursar/landbruk

Utbygging av området vil medføre nedbygging av jordbruksareal som ikkje har vore i drift dei seinare åra. Som avbøtande tiltak blir det sett krav om at overskytande matjord skal nyttast av gardsbruk som er i drift.

8.17 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

Det er tilstrekkeleg kapasitet i området.

Overvatn

Saman med krav om dryging og fordeling av overvatn til ulike leidningsnett er det tilstrekkeleg kapasitet i området.

Transformatorstasjon

På grunn av manglande kapasitet må det leggjast til rette for ny transformatorstasjon for planområdet. Det er sett av tilstrekkeleg areal til ny trafo som ikkje kjem i konflikt med andre interesser.

VAO-plan

Det er utarbeidd VAO-plan for området som syner skjematisk oversikt over nytt leidningsnett og dimensjonar på leidningar.

8.18 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Vilkår for oreigning er at inngrepet må tvillaust vere til meir gagn enn skade. Det som vil vere aktuelt å oreigne i denne planen er areal til teknisk infrastruktur; veg, fortau, gang- og sykkelveg og annan veggrunn. Eventuell oreigning av areal til teknisk infrastruktur blir vurdert til vere av stor samfunnsnytte.

8.19 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen legg opp til auka vedlikehaldskostnadar av offentlege vegar, gang- og sykkelveg og fortau.

8.20 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil vere negativ for jordbruksinteressene på grunn av nedbygging av jordbruksareal.

8.21 Interessemotsetningar

Det er registrert motsetningar mot å nytte leikeareal i søraust.

9. Avveging av verknadar

Det byrjar å skorte på byggeklare tomter i Ulsteinvik, gunstig at det blir lagt til rette for nye bustadar knytt til eksisterande byggjefelt.

























Det vert vurdert at negative konsekvensar med planen vert vegd opp av samfunnsnyttan av nye bustadar.

10. Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for byggeklare tomter i eit attraktivt område i Ulsteinvik. Planlagt arealbruk vil gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

11. Plankart

Ikkje målstokkrett.

TEIKNFORKLARING	
Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)	
	Veg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Turveg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel

