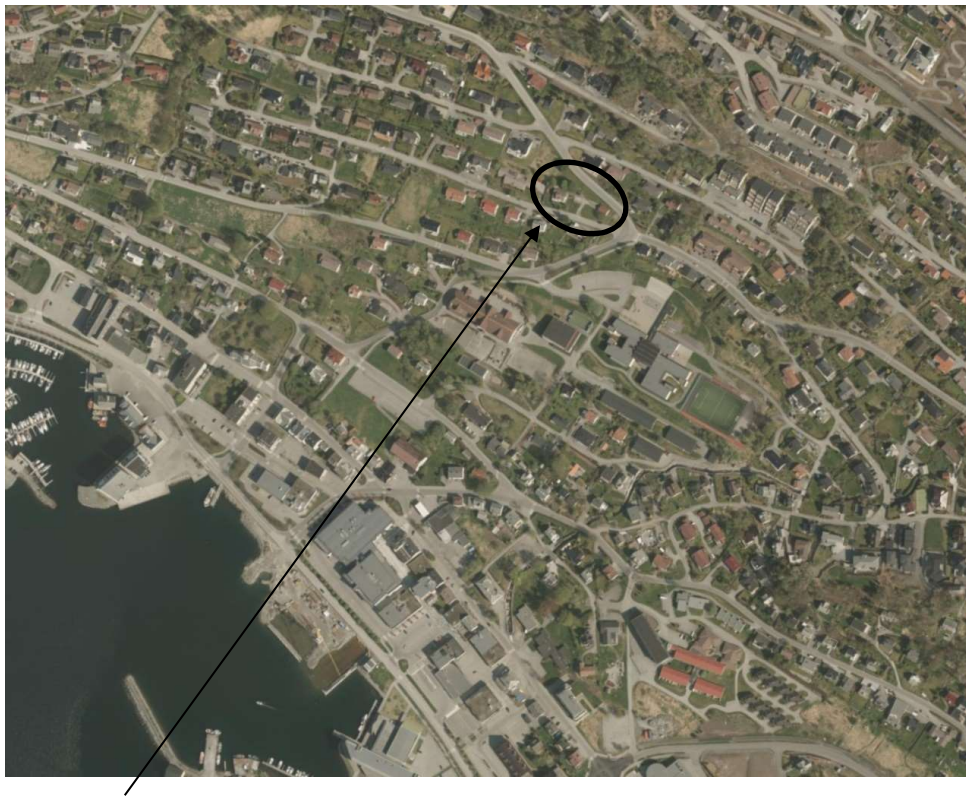


Ulstein kommune
Teknisk utval

Postboks 143
6067 Ulsteinvik

Framlegg til detaljreguleringsplan for del av BFS 14 ved skuleområdet Ulstein kommune



Planområde

AG Plan og Arkitektur AS

AG Plan og Arkitektur AS
2002011841
Webjørn Svendsen gate 12

6150 ØRSTA

Besøksadr: Webjørn Svendsen gate 12

6150 ØRSTA

Telefon: 70 06 16 00

Org. nr: 884 182 042 MVA

Sentral Godkjenning:

Org.nr: 884 182 042 MVA

www.agplan.no

firmapost@agplan.no

Oppdraget sitt namn: Detaljregulering del av BFS 14 ved skuleområdet

Dokumentet sitt namn: Planomtale

Saksnr: 2260

Nasjonal arealplan-ID: 20160004

Oppdragsgjevar: Ulstein Betong Constructer AS

Oppdragsgjevar sin representant: Nils-Erik Skeide

AG Plan og Arkitektur AS: Oppdragsleiar: Kåre Gjengedal (sivilingeniør/planleggar)
Medarbeidar: Jorunn Beate Lillebø Lande

2	28.02.2019	32		JBLL/KG	KG	NES
1	16.01.2019	32		JBLL/KG	KG	NES
	04.04.2017	30		JBLL/KG	KG	NES
Rev.nr	Dato	Tall sider rapport (+ appendix)		Utarbeida	Kontrollert	Godkjent

Signert rapport original er arkivet hjå AG Plan og

Arkitektur AS

Oppdragsnr.	Dokumentnr	Filnavn
2260	1	P:\2260 Bustadblokk Ulsteinvik 8_86 og 305\2018\Prosjektmappe (regulering)\PLANDATA_TEKSTDOKUMENT\PLANOM TALE

1. Nøkkelopplysningar	7
2. Bakgrunn	8
2.1. Føremålet med planen	8
2.2. Tiltakshavar, konsulent, eigarforhold	8
2.3. Tidlegare vedtak i planen	8
2.4. Utbyggingsavtale	8
2.5. Krav om konsekvensutgreiing	8
3. Planprosessen	9
3.1. Medverknad, oppstart, ev. planprogram	9
4. Planstatus og rammevilkår	10
4.1. Overordna plan	10
4.2. Gjeldande reguleringsplanar	10
4.3. Temaplanar	11
4.4. Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	11
5. Skildring av planområdet	12
5.1. Plassering	12
5.2. Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk	13
5.3. Området sin karakter	13
5.4. Landskap	13
5.5. Kulturminne og kulturmiljø	14
5.6. Naturverdiar	14
5.7. Rekreasjonsverdi, uteområde	14
5.8. Landbruk	14
5.9. Trafikkforhold	14
5.10. Born sine interesser	14
5.11. Sosial infrastruktur	14
5.12. Universell tilgjengelegheit	15
5.13. Teknisk infrastruktur	15
5.14. Grunnforhold	16
5.15. Støyforhold	16
5.16. Luftforureining	16
5.17. Risiko- og sårbarheit (ROS)	17
5.18. Næring	17
5.19. Analysar/utgreiingar	17
6. Skildring av planforslaget	17

6.1.	Planlagt arealbruk.....	17
6.2.	Reguleringsføremål	17
6.3.	Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål og beskriving av løysningane	17
6.4.	Bustadar – plassering/utforming.....	19
6.4.1.	Bustadar - høgde	19
6.4.2.	Grad av utnytting.....	20
6.4.3.	Tal arbeidsplassar, næringsareal.....	21
6.4.4.	Tal bustadar, leigheitsfordeling (nye)	21
6.5.	Bustadmiljø	21
6.6.	Parkering.....	21
6.7.	Tilknytting til infrastruktur	21
6.8.	Trafikkløysing	21
6.8.1.	Køyretilkomst.....	21
6.8.2.	Krav til samtidig opparbeiding.....	21
6.8.3.	Tilgjengelegheit for gåande/syklande	21
6.9.	Planlagde offentlege anlegg.....	21
6.10.	Miljøoppfølging	21
6.11.	Universell utforming og tilgjenge	22
6.12.	Uteopphaldsareal.....	22
6.13.	Kollektivtilbod.....	24
6.14.	Sosial infrastruktur.....	24
6.15.	Plan for vatn/avløp, tilknytting off. nett.....	24
6.16.	Plan for avfallshenting/sjøpølsug	24
6.17.	Avbøtande tiltak / løysingar ROS	24
6.18.	Avbøtande tiltak/ løysingar Naturmangfaldlova	26
6.19.	Rekkjefølgjebestemmingar.....	26
7.	Verknadane/konsekvensane av planframlegget	27
7.1.	Planområdet sin karakter.....	27
7.2.	Byggeform og estetikk.....	27
7.3.	Trafikkforhold.....	29
7.4.	Born sine interesser.....	29
7.5.	Energibehov og energiforbruk	29
7.6.	Risiko- og sårbarheit (ROS).....	29
7.7.	Jordressursar/landbruk	29
7.8.	Teknisk infrastruktur	29
7.9.	Økonomiske konsekvensar for kommunen.....	29

7.10.	Konsekvensar for næring	29
7.11.	Interesse motsetningar.....	29
7.12.	Avveging av verknadar	29
8.	Innkomne innspel	29
8.1.	Merknader/innspel kom inn som følgje av forvarsling/annonsering.....	29
8.2.	Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planen.....	30
8.3.	Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i planframlegget.....	30
9.	Avsluttande kommentar.....	31

Plankart: 2260-100

Føresegner

Planomtale (dette dokumentet)

Vedlegg A: A1: Vurdering av innspel/merknader, 2 stk (2016 og 2018)
A2: Innkomne skriv, 2 stk (2016 og 2018)

Vedlegg B:
(Teikningar)

B1: Illustrasjonsplan 2260-101
B2: 3D-illustrasjon 01 - sett frå Prost Ankers gate
B3: 3D-illustrasjon 02 - sett frå bustadar i nord
B4: Terrengsnitt A og B
B5: Illustrasjonar – utbygging med einebustadar

Vedlegg C: C1: Sjekkliste ROS
C2: Sjekkliste naturmangfald
C3: Støyberekningar – kontrollpunkt
Målerapport radon – vert ettersendt

Vedlegg D: Uprenta:
D1: Referat frå oppstartsmøte 28.04.2016
D2: Vedtak i Teknisk utval 24.08.2017
D3: Epost frå Ulstein kommune, dat. 6.6.2018
D3 Utsendte dokument i samband med forvarsling

Samandrag

Hovudføremålet med planarbeidet er å utarbeide ein detaljplan med tilrettelegging for 2 stk 4-mannsbustadar med tilhøyrande anlegg på gnr. 8 bnr. 86 og 305 i Prost Ankers gate 39 like nord for Ulsteinvik sentrum.

Reguleringsplanen vert fremja som ein detaljplan iht. PBL § 12-3.

Området er i kommuneplanen sin arealdel lagt ut til bustadføremål og i gjeldande reguleringsplan er området vist med føremål frittliggjande småhusbusetnad. Siktemålet er eit variert bustadtilbod i samsvar med kommuneplanen sin intensjon: «*Det skal arealmessig leggjast til rette for mindre og rimelege bustader i Ulstein kommune primært sentralt og integrert i busetnaden elles.*» (pkt. 5.3.2.6 i føresegnene.

Grunnen i området er i privat eige. Tiltakshavar finn at det er etterspurnad etter sentrumsnære bustadar i Ulsteinvik og at dette er i samsvar med kommunen sin politikk. Ulstein Betong Constructer AS (UBC) finn området attraktivt for bustadbygging og ynskjer å utvikle eit leilegheitsbygg med sentrumsnære bustadar innan planområdet. Ulsteinvik barneskule ligg i umiddelbar nærleik. Området ligg i sørvestvendt helling ned mot Ulsteinvik sentrum, området har svært gode sol- og utsiktsforhold som er høgt verdsette kvalitetar med omsyn til bustadføremålet. Arealet har gangavstand til alle viktige funksjonar og eit svært godt utgangspunkt for å skape eit godt og velfungerande bustadmiljø.

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing" etter plan- og bygningslova. Ein har konkludert med at planlagde tiltak ikkje kjem inn under regelverket med bakgrunn i nyleg vedteke kommuneplan (jf KU-utgreiing der).

Tiltakshavar er Ulstein Betong Constructer AS (UBC). Planarbeidet er utført av AG Plan og Arkitektur AS med Kåre Gjengedal (KG) som fagansvarleg. Jorunn Beate Lillebø Lande (JBLL) har vore saksansvarleg.

Føremål	Areal (daa)
Bygningar og anlegg	
Bustader – konsentrert småhusbusetnad	1,6
Leikeplass	0,45
Felles returpunkt renovasjon	0,02
Sum areal planframlegg	2,1

1. Nøkkelopplysningar

Kommunedel:	Ulsteinvik sentrum
Stad/adresse:	6065 Ulsteinvik
Forslagstillar:	Ulstein Betong Constructer AS (UBC)
Eksisterande planstatus:	I kommuneplanen sin arealdel: Bustadbebyggelse – B05 Reguleringsplan: Frittliggjande småhusbusetnad – BFS 14
Planområdet sitt areal i daa:	2,1
Viktigaste fremma reguleringsformål:	Konsentrert småhusbusetnad med tilhøyrande anlegg
Aktuelle problemstillingar:	Bustadtype, tilpassing til eksisterande busetnad, trafikkavvikling kring barne- og ungdomsskulen, veg (stigning, kurvatur, vegbreidde), arealbruk
Kunngjering, dato (avis):	14.07.2016
Varslingsdato berørte partar (brev):	08.07.2016 og 18.06.2018 (varsling av vidare arbeid med planarbeid)
Frist for merknad:	26.08.2016 Seinare utsett til 15.09.2016 grunna møte i fellesrådet 14.09.2016. 10.07.2018 (varsling av vidare arbeid med planarbeid)
Medverknad utover varsling:	Nei (viser elles til at arealbruken er avklara gjennom revisjon av kommuneplanen).
Krav om konsekvensutgreiing:	Nei

2. Bakgrunn

2.1. Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å fremje ein detaljplan der det vert lagt til rette for bustadanlegg med høg kvalitet og med god utnytting av arealet. Arealføremål vil i hovudsak vere konsentrert småbusefnad. Siktemålet er eit variert bustadtilbod i samsvar med kommuneplanen sin intensjon: «Det skal arealmessig leggjast til rette for mindre og rimelege bustadar i Ulstein kommune primært sentralt og integrert i busetnaden elles.» (pkt. 5.3.2.6 i føresegnene).

Reguleringsplanen vert fremja som ein detaljplan iht. § 12-3.

2.2. Tiltakshavar, konsulent, eigarforhold

Tiltakshavar er Ulstein Betong Constructor AS (UBC). Planarbeidet er utført av AG Plan og Arkitektur AS med Kåre Gjengedal (KG) som planleggar/fagansvarleg. Jorunn Beate Lillebø Lande (JBLL) har vore saksansvarleg.

2.3. Tidlegare vedtak i planen

Det er gjort vedtak om at planarbeidet kan startast, jf. kapittel 4.1 i planomtalen.

2.4. Utbyggingsavtale

Ikkje aktuelt.

2.5. Krav om konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing" etter plan- og bygningslova. Ein har konkludert med at naudsynte utgreiingar er gjort i tilknytning til nyleg vedteken kommuneplan (jf. KU-utgreiing der med tilhøyrande utgreiingar).

3. Planprosessen

3.1. Medverknad, oppstart, ev. planprogram

AG Plan og Arkitektur AS hadde oppstartsmøte med Ulstein kommune 28.04.2016. I dette møtet vart det avklara at administrasjonen i utgangspunktet er positive til oppstart av planarbeidet, men det må sørgjast for søknad om oppstart til teknisk utval.

AG Plan og Arkitektur AS sendte inn spørsmål om oppstart av reguleringsarbeid til Ulstein kommune ved Teknisk utval i brev datert 23.05.2016. Saka vart handsama i møte i Teknisk utval 30.06.2016, sak 16/77. Teknisk utval gjorde følgjande vedtak:

”Teknisk utval har ikkje merknader til at det vert sett i gang arbeid med reguleringsplan for del av BFS 14 ved skuleområdet, gnr. 8 bnr. 86, 305 og 245 i tråd med søknaden/initiativet frå AG Plan og Arkitektur AS, dat. 23.05.2016.»

I saksframstillinga frå administrasjonen er følgjande forhold særskilt påpeika:

”Området ligg ved barne- og ungdomsskulen som har hatt utfordringar med biltrafikk, spesielt om morgonen ved skulestart. Tilstrekkelege frisiktsoner må sikrast.

Tomta ligg i eit allereie utbygd og tett område og vil få fleire etasjar enn eit vanleg bustadhus. Det må difor visast snitt og illustrasjonar i forhold til naboane rundt.»

Det blei varsla oppstart av planarbeidet ved annonse i avisa Vikebladet 14.07.2016 og skriv til berørte partar 08.07.2016, med frist for å kome med innspel sett til 26.08.2016. Fristen for merknadar vart utvida til 15.09.2016 for innspel/merknad frå Ulstein kommune v/Fellesrådet for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne (fellesrådet) då fellesrådet sitt første møte var 14.09.2016. Det kom inn totalt 7 merknader/innspel, viser elles til kapittel 10 i planomtalen.

I 2017 vart det sendt inn planframlegg der det vart lagt til rette for bustadblokk i 3 etasjar med underliggende parkeringskjellar, tal bueiningar var 12-14. Planframlegget vart lagt fram for Teknisk utval i møte 24.08.2017. Med følgjande grunngjeving vart planframlegget beslutta ikkje lagt ut til offentleg ettersyn:

«Teknisk utval finn ikkje å kunne slutte seg til omsøkte detaljregulering fordi utvalet meiner at den framlagde blokka blir for massiv og får for stor høgde i eit utbygt bustadområde på ei tomt som til no har vore regulert til småhus.»

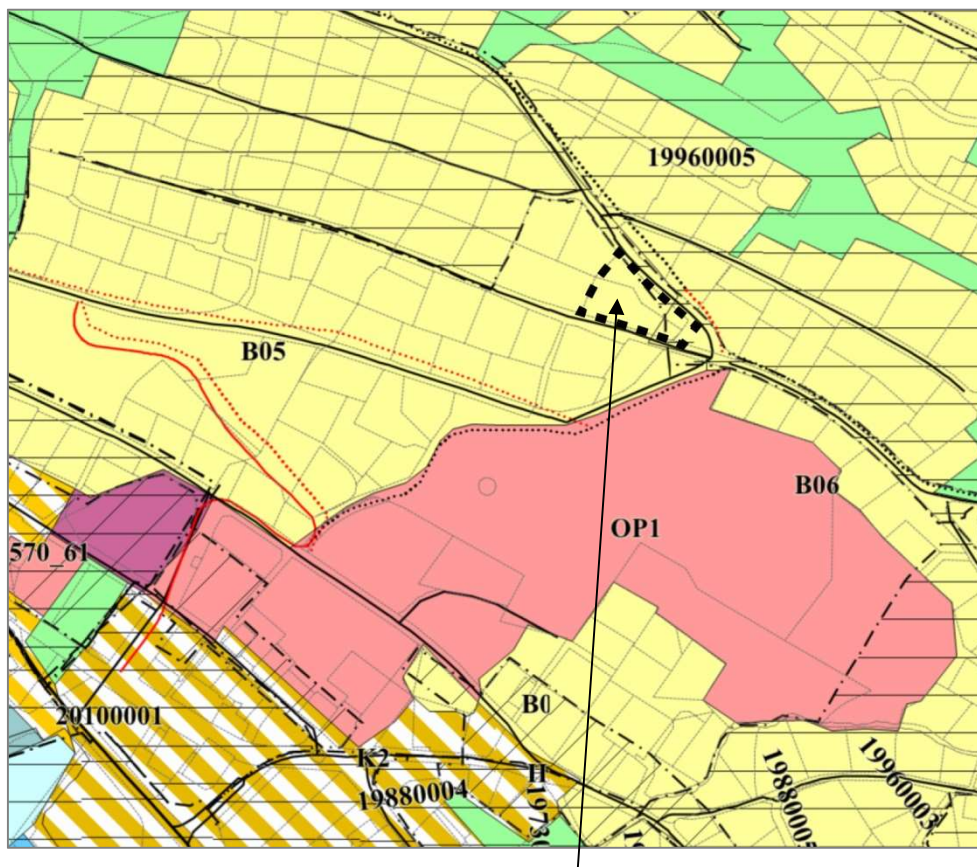
I etterkant av vedtaket har det vore møte 8.1.2018 mellom tiltakshavar og Ulstein kommune i høve korleis ein bør endre planframlegget for å imøtekome avslaget og få planen ut til offentleg ettersyn. Tiltakshavar presenterte eit justert prosjekt med 2 stk. 4-mannsbustadar. Ulstein kommune stilte seg positive til vidare planprosess med bakgrunn i framlagde skisser.

Det vart sendt ut varsel om vidare arbeid med planframlegget til berørte partar 18.06.2018, med frist for å kome med innspel sett til 10.07.2018. Det kom inn totalt 4 merknadar/innspel, viser elles til kapittel 10 i planomtalen.

4. Planstatus og rammevilkår

4.1. Overordna plan

I kommuneplanen sin arealdel (2011 – 2023) er planområdet vist som del av bustadområde (B05).

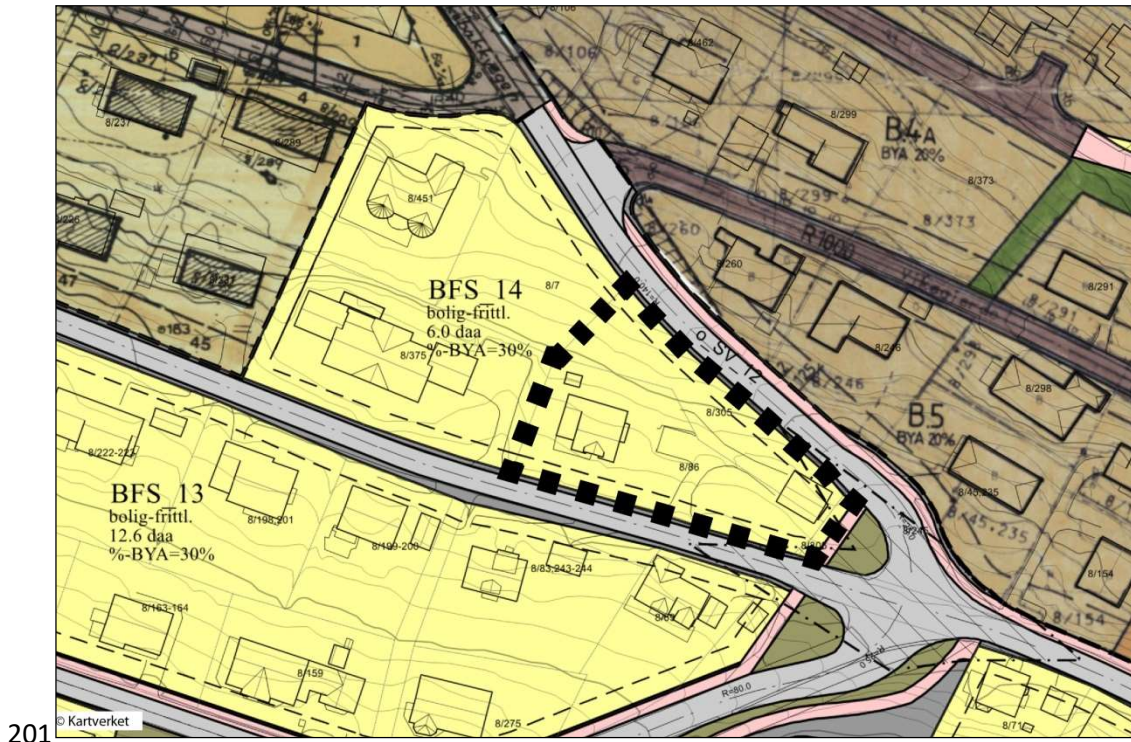


Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel. Planområde vist med stipla linje.

Framlegg til kommuneplan 2019 – 2031 føreligg ved innsending av dette planframlegget og er såleis lagt til grunn for planarbeidet. Føresegnene i K-plan 2019 – 2031 vert skildra nærare i kapittel 6 jf. leikeplassar og uteopphaldsareal.

4.2. Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er tidlegare regulert og inngår i detaljreguleringsplan for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata – Legane vedteken 5.2.2015. Arealet er del av BFS 14 – frittliggjande småhusbusetnad. Førebels plangrense er sett i gjeldande plan si føremålsgrænse mot veg og fortau.



201

Planområde vist med stipla linje på gjeldande reguleringsplan.

4.3. Temaplanar

Ingen som vi eller tiltakshavar kjenner til.

4.4. Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

RPR for samordna areal- og transportplanlegging

Utbygginga som er planlagt er i hovudsak i tråd med retningslinjene for å oppnå samordna areal og transportplanlegging. Retningslinjene går i hovudsak ut på å få ein mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet vert avgrensa. For dei nye blokkbustadane på i BFS 14 i Prost Ankers gate ser vi ikkje vesentlege konsekvensar i høve dette. Bustadane vert plasserte sentrumsnært og legg til rette for at fleire får gangavstand til sentrum.

RPR for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga

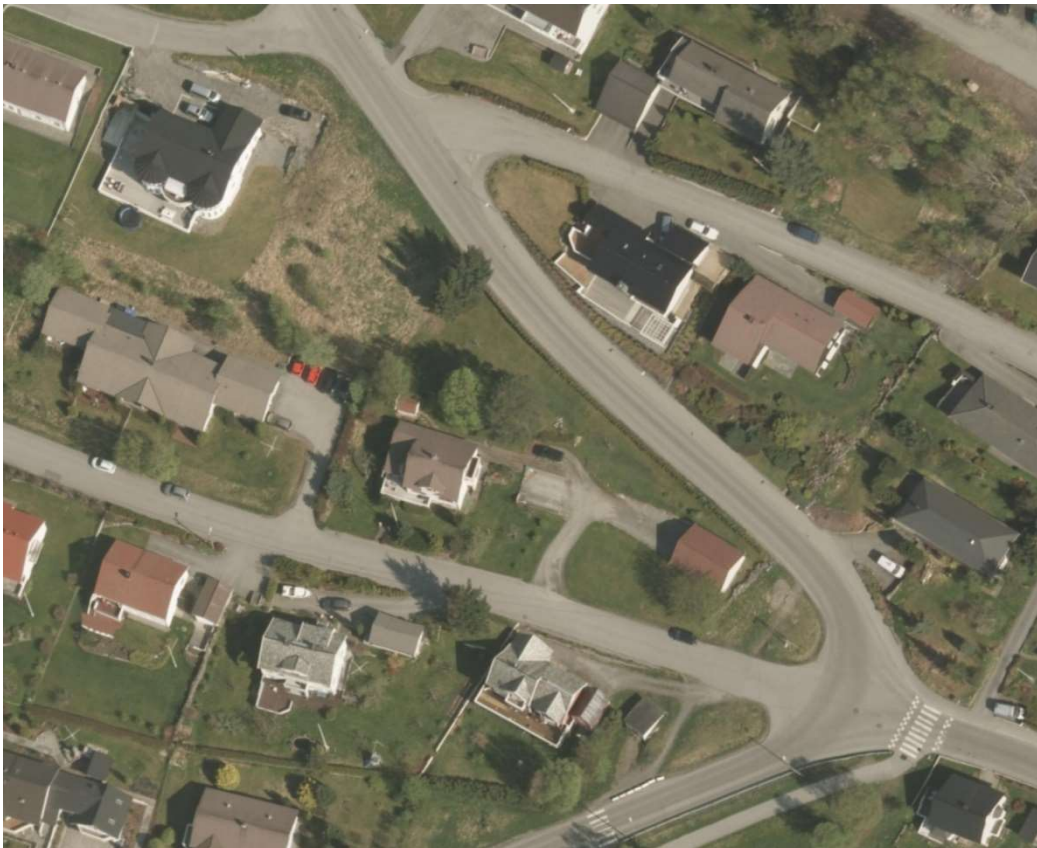
Konkret er det spesielt pkt. 5 som går på krav til fysisk utforming som vil være aktuell i denne plansaka:

Følgjande skal visast spesiell merksemd:

- a) *Areal og anlegg som skal brukast av born og unge skal være sikra mot forureining, støy og trafikkfare.*
- b) *I nærmiljøet skal det finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Det føreset blant anna at areala:*
 - *Er store nok og eigner seg for leik og opphald*
 - *Gir moglegheit for ulike typar leik på ulike årstider*
 - *Kan brukast av ulike aldersgrupper, og gir høve for samhandling mellom born, unge og vaksne*

5.2. Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk

Planområdet er utbygd som ei einbustadtomt med einbustad og garasje. Arealet har ei trekantform og grensar på to av sidene mot vegane Prost Ankers gate og Vikebakkvegen. Vegane møtast i eit kryss like aust for planområdet, her kjem også Bakkegata opp frå Ulsteinvik sentrum. Tilstøytande areal er i hovudsak utbygd som einbustadområde, men like vest for planområdet ligg det ein fem-mannsbustad. Barne- og ungdomsskule i Ulsteinvik sentrum ligg like sør for planområdet.



*Dagens arealbruk/opparbeiding i planområdet vist på ortofoto.
Einbustad og garasje med avkøyrsløse frå Prost Ankers gate.*

5.3. Området sin karakter

Planområdet framstår som del av etablert bustadområde, men etablert bebyggelse ber preg av nærleiken til kringliggjande vegar og ulempene dette gjev. Utnyttinga er låg og mykje areal er opparbeidd som plen. Bustadområdet er utbygd gjennom siste halvdel av 1900-talet med innslag av nybygg og fortetting.

5.4. Landskap

Arealet er sør-vestvendt med orientering nedover mot Ulsteinvik sentrum og hamnebassenget. Terrenget har ei helling på i snitt 1:5 i planområdet, det er brattast i bakkant mot nord men flatar ut mot vegen Prost Ankers gate sør for planområdet.

Det store landskapsromet vert avgrensa Dimna på andre sida av hamnebassenget, men mot vest kan ein sjå ut mot havet gjennom Røyrasundet i nabokommunen Herøy. Sol-

tilhøva er gode. I høve klima ligg området som nemnt sørvendt og lunt til, men er samstundes prega av kystklimaet i området med framherskande vindretning frå vest.

5.5. Kulturminne og kulturmiljø

Der er ikkje registrert kjende kulturminne eller kulturmiljø innan planområdet eller i umiddelbar nærleik til planområdet. I samband med forvarsling kom det heller ikkje inn ny informasjon vedkomande dette.

5.6. Naturverdiar

Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar innan planområdet eller i umiddelbar nærleik til planområdet. Det er likevel å merke seg at planområdet ligg innanfor sone for heilheitleg kulturlandskap for landskapsromet mellom øyane i Ulstein og Herøy. Gjeld Ulsteinvik sentrum generelt.

5.7. Rekreasjonsverdi, uteområde

Det har ikkje framkomme informasjon om at planområdet vert brukt som uteområde utover bruken ein bustaden har av utearealet.

5.8. Landbruk

Som nemnt over utgjer planområdet del av etablert bustadområde. Og er også regulert il bustadområde. Ein finn såleis temaet landbruk ikkje relevant i denne plansaka.

5.9. Trafikkforhold

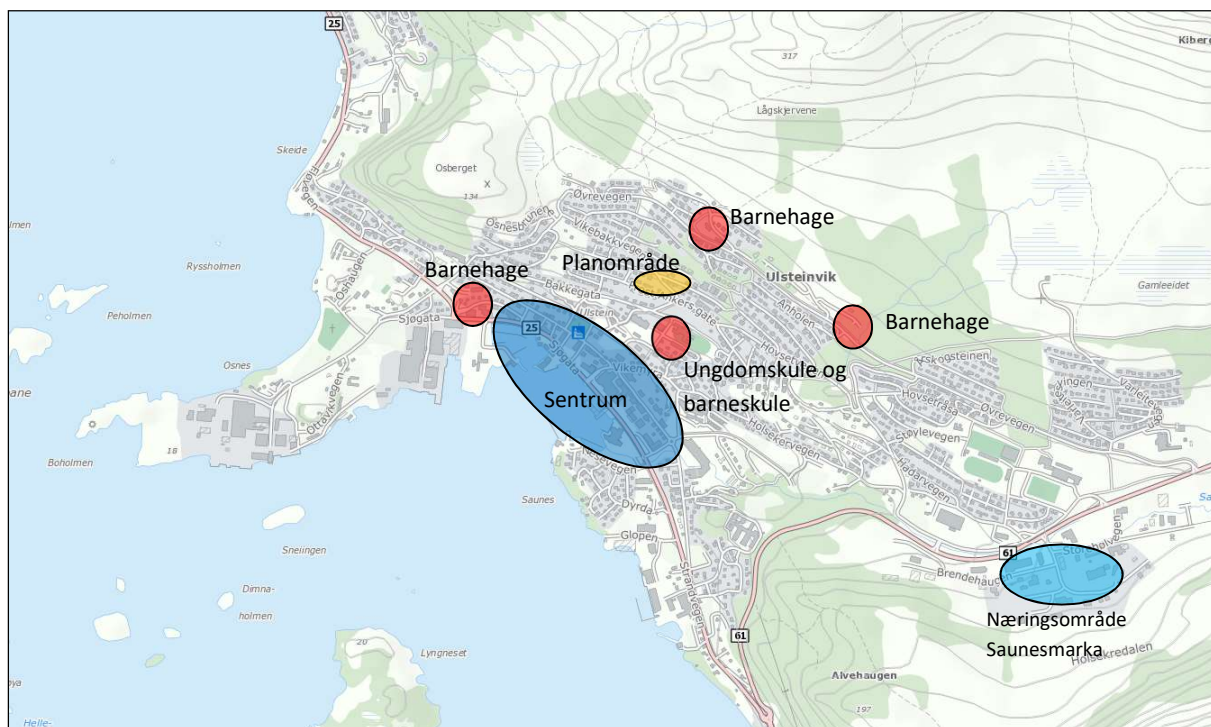
Området er knytt til fylkesveg 61 via interne kommunale vegar i Ulsteinvik sentrum. Sentrale vegar for å kome til fylkesvegen er Bakkegata ned mot Ulsteinvik sentrum og Hovsetvegen austover mot Høddvoll og Holvekerdalen.

5.10. Born sine interesser

Planområdet har i dag ikkje areal tilrettelagt for born og unge.

5.11. Sosial infrastruktur

Området vil høyre til Ulsteinvik barneskule og Ulstein ungdomsskule, begge skulane ligg like sør for planområdet. Både skulekapasitet og barnehagedekning er tilfredstillande i forhold til utbygginga.

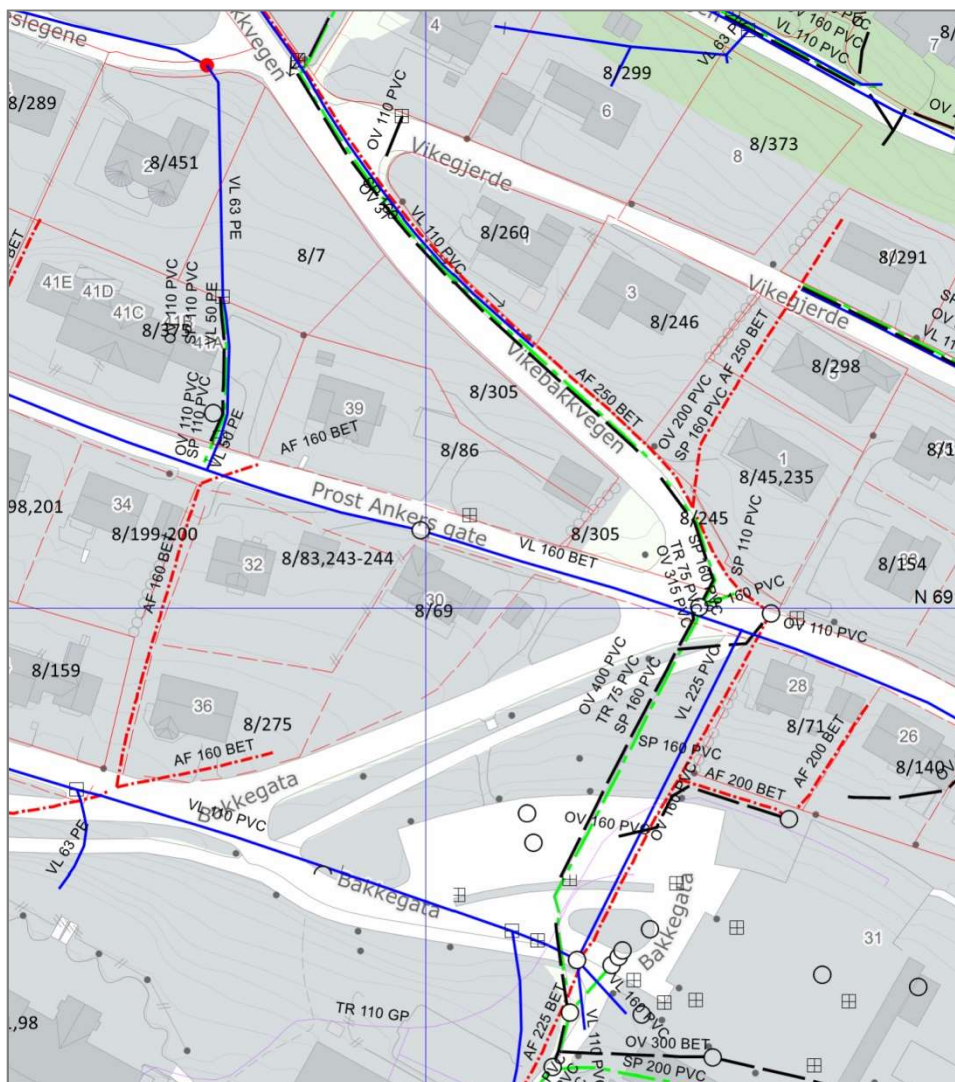


5.12. Universell tilgjengelegheit

Området er i dag ikkje universelt tilgjengeleg. Jf. også eksisterande terreng og vegar.

5.13. Teknisk infrastruktur

Vi har motteke VA-kart frå Ulstein kommune som syner at vassleidningar ligg i Prost Ankers gate, avløpsleidning sørover frå eksisterande bustad i planområdet. Vidare ser det ut til å ligge vassleidning, spillvassleidning og avløpsleidning i Vikebakkvegen nordaust for planområdet.



Kart med VA-nett motteke frå Ulstein kommune.

5.14. Grunnforhold

Berggrunnen i området består av amfibolitt og glimmerskiffer, i følgje NGU sitt N250 berggrunnskart. Når det gjeld lausmasser viser NGU sine kart at området består dels av tjukk strandavsetning og dels bart fjell/ tynt dekke.

5.15. Støyforhold

I høve støy vil denne i hovudsak kome frå biltrafikk på Vikebakkvegen. Prost Ankers gt. Er ein blindveg med ca. 30 bustader og genererer begrensa trafikk. Kommunen har, ved bruk av ein trafikkmodell, gitt oss tal på trafikken i desse gatene slik:

- Prost Ankers gt.: ÅDT 530
- Vikebakkvegen: ÅDT 1400

Begge har fartsgrense på 40 km/t. Vi viser til pkt. med nærmare utgreiing.

5.16. Luftforureining

Planområdet er ikkje utsett for luftforureining i nemnande grad.

5.17. Risiko- og sårbarheit (ROS)

Det blir her vist til eige vedlegg.

5.18. Næring

Det er ikkje næringsverksemd i planområdet.

5.19. Analysar/utgreiingar

Det er ikkje utarbeidd eigne analysar/utgreiingar i samband med planarbeidet.

6. Skildring av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Målet med planframlegget er som før nemnt å legge til rette for konsentrert småhusbusetnad på eigedomen gnr. 6 bnr. 86 og 305 og slik kunne etablere fleire sentrumsnære bustadar. Arealbruken i planen er difor knytt til bustadføremålet med tilhøyrande anlegg. Det vil her vere snakk om to firemannsbustadar med felles trapp og heis samt felles underliggjande parkeringsanlegg. Anna tilhøyrande anlegg vil vere felles avkøyrslar til parkeringskjellar og parkeringsplass på bakken, leikeplass, avfallshandtering og uteområde. Det er i planframlegget valt å i hovudsak vise arealet som område for konsentrert småhusbusetnad med bestemningar i føresegnene som sikrar nødvendig parkering, leikeareal, renovasjon og uteopphaldsareal. Til planframlegget høyrer det ein illustrasjonsplan som syner korleis planområdet er tenkt disponert. Vidare er det også utarbeidd illustrasjonar som syner planlagt bebyggelse saman med eksisterande busetnad.

6.2. Reguleringsføremål

Areala er delt i følgjande område.

Område	Storleik, daa	Arealbruk	Utnytting, BYA	Tal tomter, Ev. kommentar
BKS	1,6	Konsentrert småhusbusetnad	Maks BYA= 60%.	1 ny tomt Ein planlegg for inntil 8 bueiningar
BLK	0,45	Leikeplass		
BRE	0,02	Felles returpunkt renovasjon		
Sum areal plan	2,1			

6.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål og beskriving av løysningane

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

Konsentrert småhusbusetnad (BKS)

Innan område BKS er det lagt til rette for to korsdelte firemannsbustadar i to etasjar bygde saman med svalgang på nordsida av bygget. I tilknytning til svalgang vert det felles trapp og ned til underetasje med garasjar og tilkomst/innkøyring frå Prost Ankers gate. For tilkomst til bustadane er det også planlagt ein gangveg rundt bygningen frå underetasjenivå (parkering) til 1. etasje-nivå. Tal bueiningar vil verte å kome tilbake til i samband med byggesak, men må då sjåast i samanheng med krav til leikeareal og parkering. Skisser som er viste i planframlegget syner 8 bueiningar innan området.

Illustrasjonsplan til planframlegget syner firemannsbustadane plassert lengst vest på BKS-området med avkøyrsløse til underetasje med garasje midt på bygget. I høve byggegrenser er linjer frå gjeldande reguleringsplan vidareført med 4 m avstand både til annan veggrunn og til eigedomsgrenser. Omriss av planlagt bygg er lagt inn i plankart som illustrasjon. Murar langs gangveg mellom parkeringsplass og nedste bustadetasjen er viste med eiga linje i plankartet då desse til dels ligg utanfor byggegrensa.



Utsnitt av vedlagt illustrasjonsplan.

Parkering

Innan område merka BKS skal det etablerast minimum 1,5 parkeringsplass pr. bueining der minst 1 plass skal vere i garasje.

Illustrasjonsplan syner parkering på bakken lengst aust i felt BKS. Øvrige illustrasjonar syner også garasjeanlegg i underetasje i bustadbygning. Plankartet har med eigne avkøyrsløse både til garasjeanlegg og parkeringsplass på bakken.

Leik og uteopphaldsareal (BLK)

For bustadane i område merka BKS skal det etablerast uteopphaldsareal eigna for leik og rekreasjon. Iht. framlegg til kommuneplan som skal handsamast i mars skal rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar ha min 50 m² uteopphaldsareal pr. bustad. Sjå eige reknestykke under pkt. 6.12. Av dette arealet skal minimum 200 kvm opparbeidast som nærleikeplass. Generelt skal leikeareal ha gode sol-tilhøve, vere skjerna for sterk vind, forureining, støy og trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 eller smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med i arealstorleiken. Ein nærleikeplass er meint for dei aller minste barna, og skal setjast av der det vert etablert 5 eller fleire bueingar. Alle bueingane skal innan 50 meter ha slik nærleikeplass på minimum 200 kvm. Maksimalt 20 bueingar kan vere felles om leikeplassen, som minst skal vere utstyrt med sandkasse, benk og eit leikeapparat. Det er i planframlegget innarbeidd krav om at leikeareal skal vere ferdigstilt når første buening får ferdigattest.

Det er sett av eit areal på ca 450 m² til nærleikeplass for bustadane i BKS. Illustrasjonsplan syner slik nærleikeplass plassert nord for bustadblokka på nivå med øvste bustadetasje og med tilkomst frå svalgang via bru. Leikeplassen må etablerast med nødvendig sikring mot veg og nødvendige støyskjermingstiltak. På illustrasjonsplanen er vidare vist utomhusareal ovanfor bustadblokka.

Renovasjonspunkt

På eige areal (BRE) vest på eigedomen langs Prost Ankers gate er vist område der det kan etablerast felles returpunkt for avfall. I illustrasjonsplanen er det også vist alternativ plassering av returpunkt ved parkering på bakkeplan.

Sikringssone (PBL § 11.8 a.1, jf. § 12-6)

Tidlegare regulerte frisiktsoner er oppretthaldne. Endring av bustadtype endrar ikkje på desse sonene. Frisiktzone i vegkryss må ikkje nyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktzone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

6.4. Bustadar – plassering/utforming

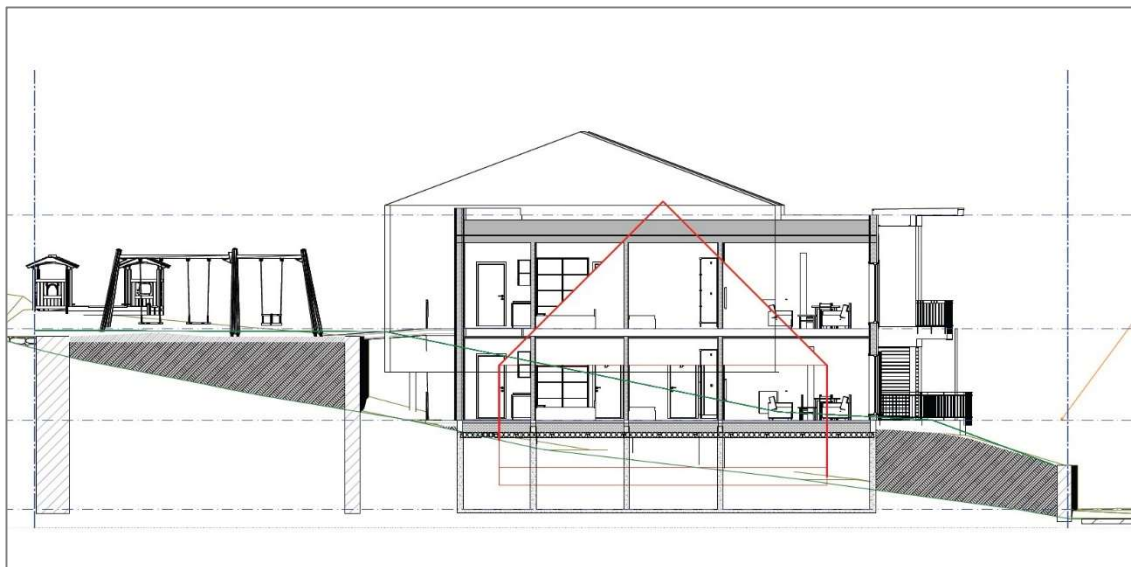
6.4.1. Bustadar - høgde

Bustadareal med konsentrert utnytting er i K-plan § 7.3 c. gitt bebygd areal (BYA) på inntil 40 %. pkt. 5.3.2.6 pkt. 6 gitt mønehøgde inntil 8 meter og gesimshøgde inntil 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Med dei krav som gjeld i dag legg slike høgder ikkje grunnlag for mogleg bygging av fleirmannsbustadar der bueingane ligg i ulike etasjar, der siktemålet er å utnytte sentrale bustadareal i større tal einingar. Vi må difor foreslå anna høgdegrensar tilpassa dette prosjektet slik:

BKS: Gesimshøgde skal ikkje overstige 9,5 m. Høgde målast frå høgde gjennomsnittleg planert terreng.

Sett i lys av at kommuneplanen ønskjer at det vert lagt til rette for mindre og rimelege bustader sentralt i Ulsteinvik, kan vi ikkje sjå at avviket er vesentleg. Det vert har også vist til vedlagt snitt der eksisterande einebustad er vist. Gesimshøgde for planlagt busetnad vil tilnærma flukte med møne på eksisterande bustad.

Med gjeldande reguleringsplan der arealet er regulert til frittliggjande småhusbusetnad må ein ut frå arealet sin storleik kunne legge til grunn at planområdet kan byggast ut med to einebustadar. Illustrasjon under syner korleis to einebustadvolum vil forventast å kunne framstå i høve dei to planlagde firemannsbustadane.



Snitt som viser planlagt 4-mannsbustad i høve eksisterande bustadbygg (raud linje) og mulig einebustadutbygging ihht. gjeldande reguleringsplan. Illustrasjon: MCO Bygg AS.



3D-illustrasjon som viser planlagde 4-mannsbustadar i høve mulig einebustadutbygging ihht. gjeldande reguleringsplan. Illustrasjon: MCO Bygg AS.

6.4.2. Grad av utnytting

I kommuneplanen si føresegn er bustadareal med konsentrert utnytting gitt maks BYA inntil 40 %. Vedlagte illustrasjonar syner utnytting med BYA ca 60 % for BKS-arealet. Areal rekna med i BYA er då bygg, balkongar, svalgongar, utvendig rampe og parkeringsplassar på bakken. Vert både BKS-, BRE- og BLK-arealet lagt til grunn som tomteareal vert BYA berekna til 40%.

6.4.3. Tal arbeidsplassar, næringsareal

Planen omfattar ikkje arbeidsplassar eller har konsekvensar for arbeidsplassar.

6.4.4. Tal bustadar, leilegheitsfordeling (nye)

BKS: Tal bueiningar vert å kome tilbake til i samband med byggesak. Krav til leikeareal og parkering må stettast. Skisser/illustrasjonar nytta i planforslaget legg opp inntil 8 bueiningar.

6.5. Bustadmiljø

På bustadtomtene skal parkeringsbehovet dekkast på eige areal. På situasjonsplan skal plassering av leikeplass/utstyr, gangtilkomst, renovasjonspunkt og garasje/biloppstillingsplassar visast.

6.6. Parkering

På BKS skal parkeringsbehovet dekkast på eige areal. Krav til parkeringsplassar er 1,5 stk. pr. bueining, jf. kommuneplan.

6.7. Tilknyting til infrastruktur

Det vert vist til pkt. 5.13 over vedkomande eksisterande teknisk infrastruktur. Det er fleire moglegheiter for tilkopling av dei tekniske anlegga. Endeleg val av løysing vil verte å kome tilbake til i samband med byggesøknad.

6.8. Trafikkløysing

6.8.1. Køyretilkomst

Utbyggingsområdet (BKS) er knytt til kommunal veg Prost Ankers gate via to nye avkøyrslar. Eksisterande avkøyrslar vert stengd. Prost Ankers gate er ei blindgate med begrensa trafikk. Tenkt utbygging vil auke talet avkøyrslar frå 1 til 2, men dette vurderer vi ikkje som trafikkarleg. Avstanden mellom avkøyrslene er ca. 31 meter og det vi vere ein normalsituasjon med «vanlege» tomter.

6.8.2. Krav til samtidig opparbeiding

Leikeplass i storleik minst 200 m² skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med at 5. brukseining i bustadanlegget vert gitt bruksløyve. Resterande utomhusareal skal vere etablert seinast når 4 bustadeiningar er gitt bruksløyve (1/2-del av bustadeiningane i BKS).

6.8.3. Tilgjengelegheit for gåande/syklende

Viser til eksisterande situasjon ikring planområdet og til reguleringsplanar i området. Internt i planområdet syner illustrasjonsplan planlagt organisering og gangforbindelsar.

6.9. Planlagde offentlege anlegg

Det er i planframlegget ikkje planlagt noko offentlege anlegg.

6.10. Miljøoppfølging

Tiltaka i planframlegget medfører ikkje inngrep i eller konsekvensar for viktige deler av naturmiljøet. Tiltaket medfører heller ikkje særskild ureining. Det er difor ikkje lagt til grunn at særskilde miljøtiltak skal gjennomførast som følgje av inngrep planen fører med seg.

6.11. Universell utforming og tilgjenge

Det vert vist til PBL §§ 1-1- og 29-3, jf. også TEK. Ein føreset at PBL og TEK vert lagt til grunn for gjennomføring av tiltak etter denne planen. Det er lagt opp til utvendig gangveg/rampe mellom underetasje og 1. bustadetasje utforma med omsyn til å støtte krav om tilgjenge for bustadane på 1. bustadetasje.

6.12. Uteopphaldsareal

Kommuneplanen (2019 – 2031) si føresegn § 7.3 er sett opp krav til minste uteopphaldsareal for leik og rekreasjon slik:

§ 7.3.1 «*Rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar skal ha min. 50 m² uteopphaldsareal pr. bustad.*»

§ 7.3.2 «*a. Ved nye planar og byggjetiltak skal det for kvar bueinga settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde....*»

Med bakgrunn i dette kravet, jf. også rettleiar T2/08, visast det til leikeområda viste på illustrasjonsplan vedlagt planframlegget.

I plankartet er det sett av eit areal på 0,45 daa til leikeplass. Illustrasjonsplan syner eit planlagt opparbeidd areal på ca 370 m². I høve kvalitetskrav som er stilt til uteopphaldsareal, jf. § 7.3, så tilfredsstillar ikkje heile det avsette arealet desse krava. Illustrasjon under syner at ca 260 m² stettar krava. Krav om nærleikeplass med min storleik 200 m² er såleis stetta.

Det er hovudsakleg krav om min breidde på 10 m som gjer at resterande areal ikkje stettar krava. Det vert likevel halde fram at dette arealet har ein kvalitet som uteopphaldsareal for bustadane og at ein såleis må kunne legge til grunn ca 370 m² til leik og uteopphaldsareal. Det er såleis lagt til grunn at innan BLK vert ca 100 m² nytta som uteopphaldsareal, jf. nærleik til bustadane mm. I høve uteopphaldsareal elles vert det å vise til private balkongar, leilegheitene er planlagde med romslege balkongar på ca 15 m². og utvendige fellesareal i tilknytning til svalgangar/inngang til leilegheitene. Areal stettar ikkje alle kvalitetskrav til uteopphaldsareal, men det vert også her halde fram at areala har kvalitetar som uteopphaldsareal og møtestadar for bebuarane i BKS.

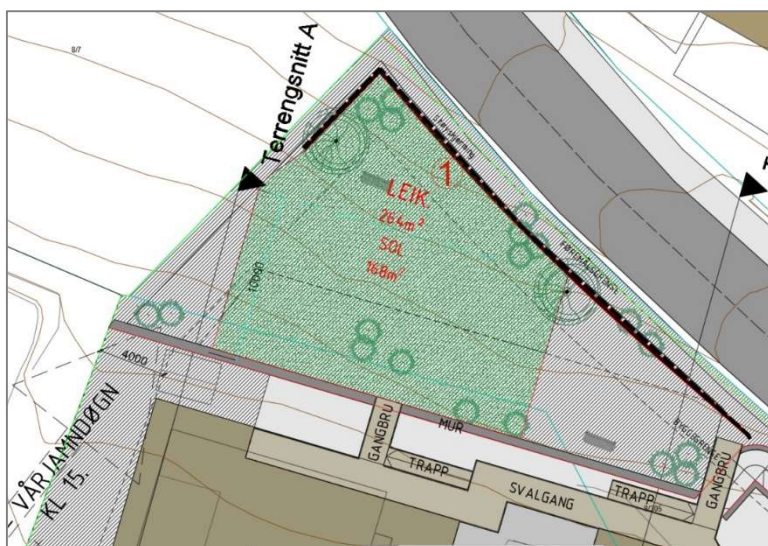
Tabellen under viser forholdet mellom avsett til utomhusareal til leik og uteopphaldsareal:

Område	Bruttoareal (m ²)	Eigna nettoareal med sol (sol kl. 15 vårjamndøger), (m ²)
Leikeareal	264	168
Uteopphaldsareal	106	47
Samla areal leik og rekreasjon	370	215
<u>Vedkomande arealkrav leik og uteopphald:</u>		
Krav leik og uteopph. areal jf. K-plan 2019-2031 (8 bustadar)		800
Areal leikeplass pr. bueing (8)		33
Areal uteopph. Areal pr bueing (8) (Private og felles uteareal i BKS ikkje medrekna.)		13

I høve krav om kvartalsleikeplass og felles leikeplass (jf. K-plan 2019 – 2031) er dette ikkje eit krav før etablering av 20 eller fleire bueiningar. Det er såleis ikkje sett av eige areal for dette eller gjort særskilt avtale om bruk av areal utanfor planområdet til dette. Det vert likevel vist til nærliggande funksjonar som skuleområde og Ulstein Arena som vil vere naturleg for barn og unge å nytte på fritida.



Areal avsett til leikeplass i plankart. Areal markert grønt syner planlagt opparbeidd areal.
Utsnitt av vedlagt illustrasjonsplan.



Areal leikeplass med breidde større enn 10 m, jf. føreseger K-plan. Arealet har ein storleik på ca 260 m².
Arealet er ikkje brattare enn 1:3 og meir enn halvparten av arealet er solbelyst kl 15 ved vårjamndøgn (168 m²).
Utsnitt av vedlagt illustrasjonsplan.



Skugge frå planlagde 4-mannsbustadar kl 15 vist på terrengsnitt A.
Solvinkel i solretninga (jf. pil på ill.plan) er 23 grader.

Det kan etablerast støyskjerming kring leikeplassen mot Vikebakkvegen. Støyskjermen utformast slik at den også fungerer som nødvendig sikring kring leikeplassen, der det ikkje er støyskjerm må det etablerast gjerde.

Som det går fram ovanfor stettar leikeareal i illustrasjonsplanen fullt ut krav i høve nærleikeplass for bustadane i BKS-området., jf. også fylkesmannen/fylkeskommunen sine visingar til T2/08. Leikeplassen ligg slik til at avstandskravet til 50 meter også er stetta. Det er lett tilkomst til leikeareala. Areala har ved si lokalisering gode sol- og lystilhøve. Meir enn 50 % av arealet har gode sol-forhold kl. 15 ved vårjamndøger.

I høve uteopphaldsareal er det vist eit lågare areal enn det K-plan legg opp til. Det er ikkje oppgitt areal for private uteplassar og uteareal knytt til tilkomst/ingang, men det er påpeika at dette er areal som har kvalitetar som uteopphaldsareal. Det vert vist til areal avsett til leikeplass og bruk av dette arealet også som uteopphaldsareal (sambruk), jf. nærleik til bustadane.

Samla sett er føreslått utbygging vurdert å ha gode og tilfredsstillande kvalitetar i høve nærleikeplass og uteopphaldsareal.

6.13. Kollektivtilbod

Kollektivtilbodet ligg inn til planområdet. Køyretraseen for «Bakkebyruta» i Ulsteinvik kjem ned Vikebakkvegen og køyrer utover Bakkegata.

6.14. Sosial infrastruktur

Skulekapasitet og barnehagedekning er tilfredsstillande.

6.15. Plan for vatn/avlaup, tilknytning off. nett

Vi legg til grunn at eksisterande VA-nett og kabelanlegg er tilfredsstillande.

6.16. Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er lagt til rette for eit oppsamlingspunkt (returpunkt) for avfall vest i planområdet med lokalisering langs vegen. Det kan her leggjast til rette areal for renovasjonsdunkar.

6.17. Avbøtande tiltak / løysingar ROS

Radon

Måling av radon pågår. Resultatet frå målingane vil ligge føre til kommunestyret si handsaming av saka.

Støy

I planframlegget første gong føretok vi berekning av 2 punkt av støy frå Vikebakkvegen og 1 punkt i Prost Anker gate, jf. tidlegare vedlegg C. I høve leikeareal er no berre punkt 1 langs Vikebakken relevant. Tidlegare punkt 3 (Langs Prost Ankersgate er teke med til vitande).



Vi har nytta trafikkdata gitt av kommunen og framskrive desse med 30% (standard konservativ framskriving). Trafikkdata gitt av kommunen baserer seg på ein trafikkmodell som er utvikla for kommunen. Vi vil merke at trafikktalet som er gitt vedkomande Prost Ankers gate synest svært høgt. Gata er ein blindveg og der er ca. 30 bustader og no 8

nye bustader knytt til gata. Normalt vil dette generere ein årstdøgnstrafikk på 38x5 turar = 190 turar pr døgn (ÅDT). Talet gitt frå kommunen sin modell er 530 ÅDT slik situasjonen er no, eller bustadtrafikk tilsvarande ca. 106 bustader.

Siktemålet med berekningane er å avklare om leikearealet/utomhusarealet har støysituasjon innan ramma av retningslinje T-1442.

I berekningane har vi nytta statens vegvesen sitt program NBSTOY versjon 6.0. Føresetnadene og resultat er elles slik:

Punkt 1	Trafikkmengd, ÅDT, 7% tungtrafikk	Støy utan tiltak	Støy med tiltak
	1400*1,3=1820	58,7 dBA - L _{den}	54,0 dBA - L _{den} Skjerm i avstand 2 m frå vegkant. Høgde 1,3 m over veg
Punkt 3	540*1,3=689 5% tungtrafikk	55,0 dBA - L _{den}	Ikkje nødvendig
Mottakarhøgde		2 m	2 m

Som det går fram av berekningane vil leikeareal ha ein støysituasjon som stettar krava i T-1442 med vist støyskjerming. Bustadbygget si fasade mot Prost Ankers gt. vil heller ikkje ha utfordringar kring støy. I tilknytning til byggesak skal det utførast ei støyfagleg utgreiing som dokumenterer og viser nødvendige støytiltak i høve endeleg fastsett leike- og utomhusareal samt ev forhold eller tiltak knytt til bruk av opphaldsrom som vender mot Vikebakkvegen.

Rasfare

Det er ikkje rasfare i planområdet, det blir her vist til kommuneplan sin arealdel, godkjent 2015.

Andre forhold

Så langt vi kan sjå av offentlege databaser er det ikkje forhold knytt til risiko eller sårbarhet som skulle tale i mot fremja arealbruk.

Det følgjer vedlagt ei generell ROS-vurdering, jf. skjema C3.

6.18. Avbøtande tiltak/ løysingar Naturmangfaldlova

§ 7 i Naturmangfaldlova omhandlar prinsipp for offentlig avgjerdstaking i §§ 8-12. Paragrafane omhandlar kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, den samla belastninga på økosystemet, kostnader ved miljøverknader som skal berast av tiltakshavar og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Vedlagt følgjer sjekklister for naturmangfald, jf. vedlegg C. Sjekklister har ikkje avdekket konfliktpunkt, jf. også kommuneplanen sine dokument.

Kunnskap (§8):

Vi oppfatar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova.

Førevar prinsippet (§9):

Dei tiltaka som vert foreslått gjeld utbygging som kommunen gjennom regelverket vil ha kontroll med skjer i ordna former, jf. handtering av utslepp. Det vil bli lagt vekt på at ureining i området ikkje skjer.

Samla belastning (§10):

Planframlegget medfører ikkje vesentlege ulemper for naturmangfaldet.

Overvaking (§11):

Så langt vi kan sjå vil det ikkje vere naudsynt med ytterlegare overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert per i dag.

Alternativ lokalisering (§12):

Det har ikkje kome fram opplysningar som tilsei at det innanfor planområdet i dag finst verdifulle eller trua artar. I høve naturmangfaldet er det såleis ikkje behov for alternative lokaliseringar.

Konklusjonen er at den samla belastninga av tiltaket ikkje medfører vesentleg skade på naturmangfaldet i strid med forvaltningsmåla for naturtypar og økosystem (§4) og artar (§5).

6.19. Rekkjefølgjebestemmingar

- Leikeplass i storleik minst 200 m² skal opparbeidast seinast når 5. bueining vert gitt bruksløyve. Resterande utomhusareal skal vere etablert seinast når 1/2-del av bustadeiningane i bustadanlegget får ferdigattest.
- Støyskjerming av leikeplass og utomhusareal skal byggjast samtidig med at leikeplass/utomhusareal vert ferdigstilt. Alle bustadeiningar skal vere gjennomgåande og ha tilgang til stille side med minst eitt soverom, ev må kompensere tiltak gjennomførast for å tilfredstille T-1442. Dette på grunnlag av ei støyfagleg utgreiing i byggesak.

7. Verknadane/konsekvensane av planframlegget

7.1. Planområdet sin karakter

Planområdet består i dag av ei heller stor einebustadtomt som er utbygd med ein einebustad og ei garasje. Bak bustadhuset er der tre medan tomte elles stort sett er plen/grasmark open mark med innslag av vegetasjon.

7.2. Byggeform og estetikk

I det etablerte bustadmiljøet med einebustadar som «hovudvolum», vil den nye 4-mannsbustaden avvike noko i form, storleik og uttrykk. Føreslått bygning tilpassar seg likevel ikring liggjande busetnad på ein god måte ved at volum og fasadeinndeling vert brote opp i mindre element og «synsinntrykket» endra til storleikar som einebustadvoluma ikring.

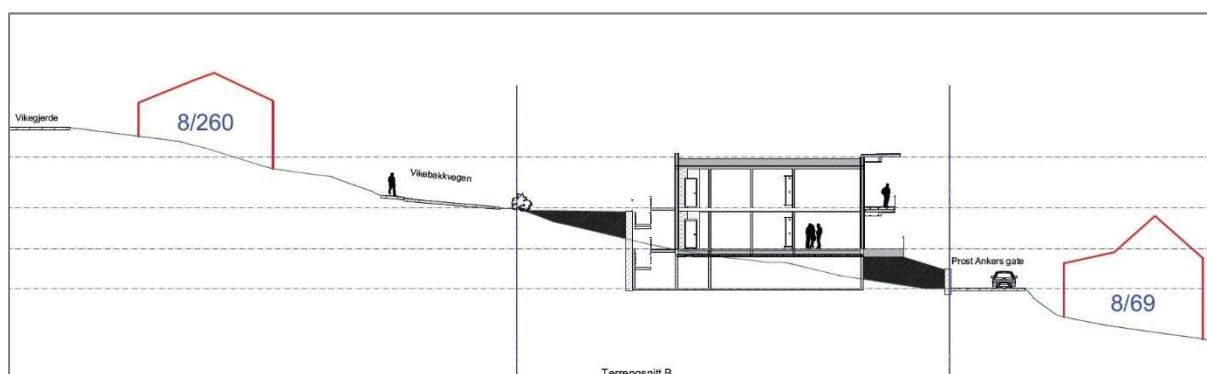
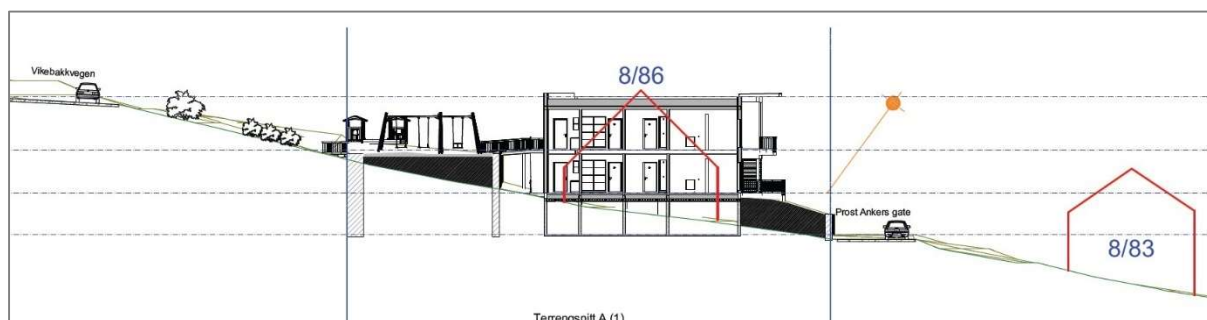
Eigedomen ligg mellom to vegar og inntil eit kryss. Frisikt i kryssområdet er ivareteke. Leikeplass og uteopphaldsareal er plasserte med tilfredsstillande solforhold og med skjerming for biltrafikk og støy. Føreslått utbygging er vurdert å vere ei god utnytting av ei hjørnetomt sentralt plassert i høve skule og barnehage.



3D-illustrasjon som syner planlagt utbygging sett frå søraust. Illustrasjon: MCO Bygg AS..



3D-illustrasjon som syner forventa utsiktssituasjon frå terrasse i Vikegerde 1. Mønet på eksisterende bustadhus i Prost Ankers gate 39 er vist med lyseraud farge. Illustrasjon: MCO Bygg AS.



Utsnitt frå vedlagt terrensnitt A og B. Eksisterende bygningar vist med raud linje. Illustrasjon: MCO Bygg AS.

For å kome til leikeareal nord for planlagt busetnad vert det etablert gangbru til terreng frå svalgang 2. bustadetasje. På denne måten får anlegget også god kontakt med det naturlege terrenget i bakkant.

7.3. Trafikkforhold

Avkøyrslene til bustadblokka er lagt til Prost Ankersgata (blindgate). Denne gata har liten trafikk. Dei 8 bueiningane vil tilføre ein døgntrafikk tilsvarande ca. 40 turar i døgnet som ÅDT. Samla vert ikkje trafikken i gata vesentleg påverka av dette – heller ikkje dei andre tilkomstvegane vil, relativt sett, få vesentleg ekstra trafikk grunna tiltaket.

7.4. Born sine interesser

Iht. kommuneplanen og T-2/08 vil ikkje tiltaket føre til nedbygging av areal som i dag vert nytta av born og unge, jf. noverande bruk som ein bustadtomt. Planframlegget legg opp til etablering av eigen leikeplass og eige uteopphaldsareal for dei nye bustadane.

7.5. Energibehov og energiforbruk

Tiltaka i planen vil medføre ein energibruk lik TEK10 sine grensekrav. Alternativ energi kan nyttast dersom fjernvarme vert ført fram til eigedomen.

7.6. Risiko- og sårbarheit (ROS)

Det er ikkje påvist vesentlege konsekvensar.

7.7. Jordressursar/landbruk

Ikkje relevant.

7.8. Teknisk infrastruktur

Tiltaket løyser ikkje ut behov for ny infrastruktur, så langt vi kjenner til.

7.9. Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planframlegget medfører ingen vesentlege konsekvensar for kommunen. Tilkomstvegane og infrastrukturen elles er på plass.

7.10. Konsekvensar for næring

Ikkje relevant.

7.11. Interesse motsetningar

Det er kome fram ulikt syn på om det bør byggast fleirmannsbustadar i området. Viser her til nabomerknader, jf vedlegg A1 og A2.

7.12. Avveging av verknadar

Jf pkt. 8.3.

8. Innkome innspel

Viser til vedlegg A1/A2 for nærmare vurderingar av dei ulike innspela. For ordens skuld er merknadar i samband med fyrste gongs forvarsling av planarbeidet teke med i planframlegget.

8.1. Merknadar/innspel kom inn som følgje av forvarsling/annonsering

Merknader ved varsling i 2016 – varsel om oppstart av planarbeid:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1) Statens vegvesen | dat. 18.07.2016 |
| 2) NVE | dat. 11.08.2016 |
| 3) Tom Høymer | dat. 15.08.2016 |

- | | |
|--|-----------------|
| 4) Hjørdis Nygjerde-Djupvik m.fl. | dat. 15.08.2016 |
| 5) Fylkesmannen i Møre og Romsdal | dat. 25.08.2016 |
| 6) Møre og Romsdal fylkeskommune | dat. 26.08.2016 |
| 7) Fellesrådet for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne | dat. 06.09.2016 |

Merknader ved varsling i 2018 – varsel om vidareføring av planarbeid:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1) Møre og Romsdal fylkeskommune | dat. 19.06.2018 |
| 2) Statens vegvesen | dat 21.06.2018 |
| 3) Fylkesmannen | dat. 03.07.2018 |
| 4) Knut Harald Kalvatn m.fl. | dat. 10.08.2018 |

8.2. Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planen

Merknader ved varsling i 2016 – varsel om oppstart av planarbeid:

- Det er peika på at planlagt bebyggelse vil gi utfordringa knytt til frisktsoner i krysset.
- Ei 4-etasjes blokk vil representere eit framandelement både estetisk og miljømessig i det etablerte bomiljøet i området.
- Ei blokk med 14-16 bueiningar som næraste nabo til krysset, vil både auke trafikkbelastninga på krysset, og kunne hindre ei framtidig betring av trafikksituasjonen ved skulane i Ulsteinvik.
- Støytilhøve i forhold til vegkryss må avklarast og vurderast utgreidd.
- Det er stilt krav til leikeareal og fysisk utforming av dette. Vidare må det innarbeidast rekkjeføljeføresegn som sikrar opparbeiding. Opparbeiding må vere knyta til ferdigattest for første bueining.
- Det bør leggest ved snitt og illustrasjonar som viser kva verknader blokka vil ha på omgjevnadane.

Merknader ved varsling i 2018 – varsel om vidareføring av planarbeid:

- Det vidare planarbeidet må sikre tilstrekkeleg og egna uteoppholds- og leikeareal.
- Ut frå at planområdet ligg nært opptil trafikkerte vegar og kryss, er det nødvendig å vurdere om ÅDT, fartsgrense, tilhøva elles på staden osb. gir grunnlag for at det utførast ei støyfagleg utgreiing av fagkyndig
- Tal bueiningar
- Bygningsvolumet er for høgt og for massivt.
- Trafikktryggleik når det vert etablert fleire bueiningar i eit område der ein allereie har trafikale utfordringar

8.3. Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i planframlegget

Merknader ved varsling i 2016 – varsel om oppstart av planarbeid:

- Frisktsoner vert ikkje endra som følge av planframlegget.
- Ei bustadblokk vil i uttrykk skilje seg frå einestad. Ved bruk av varierende bygningsdeler og fargar kan inntrykket av bygningen sitt volum dempast. Tiltaket vil tvillaust gje eit anna uttrykk enn ein einestad. Vurdert opp mot dei positive verknadene tiltaket vil føre til, kan eit slikt større bygningsvolum sjåast på som negativt eller kanskje også som eit positivt tillegg i det bygningsmessige mangfaldet.

- Bustadblokka vil ha 12-14 bustadeiningar og vil ikkje tilføre vesentleg trafikk i høve til trafikkmengdene som er i området i dag.
- Støytilhøva er belyst og nærmare støyfagleg vurdering ska utarbeidast som del av byggesak.
- Det er stilt krav som sikrar leikeareal og andre utomhusareal i hht kommuneplanen og rikspolitiske retningslinjer.
- Det er utarbeidd illustrasjonar som viser tenkt utnytting og form på bustadblokka.

Merknadar ved varsling i 2018 – varsel om vidareføring av planarbeid:

- Planframlegget gjer greie for korleis uteopphalds- og leikeareal er løyst
- Planframlegget gjer greie for korleis tilhøve kring støy og eventuell handtering av støy.
- I høve gjeldande regulering legg planframlegget opp til ein auke i tal bueiningar frå 4 til 8. Ei auke som må kunne seiast å vere svar på intensjon om fortetting av sentrumsnære område.
- Planlagt bygningsmasse vil ha høgde ikkje ulike einebustadbusetnad med 2-3 etasjar. P-kjellar vert liggande inn i terrenget medan dei to bustadetasjane vil ligge over bakken. Bygningsvolumet vil vere delt i to mindre volum med storleik ikkje vesensforskjellig og framand i høve ikringliggjande einebustadar.
- Planframlegget gjer greie for trafikktryggleik.

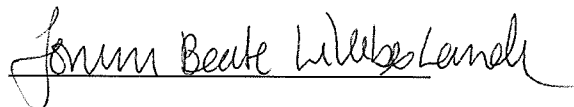
9. Avsluttande kommentar

Arbeidet med planen vart oppstarta med kunngjering 14.07.2016, brev til berørte partar 08.07.2016 og med frist for merknad 26.08.2016. Det vart innsendt planframlegg som skulle legge til rette for bustadblokk. På bakgrunn av at Teknisk utval i 2017 beslutta å ikkje legge planframlegget ut til offentleg ettersyn grunngjeve med planlagt tiltak si volum og høgde, valde tiltakshavar å arbeide vidare med eit mindre prosjekt. 18.06.2018 vart det sendt ut varsel om vidare arbeid med planframlegg for to 4-mannsbustadar.

Så langt vi kan sjå er det ikkje knytt vesentlege konflikter til framlegget om endra arealbruk frå frittstående bustadhus til konsentrert småhusbusetnad. For naboar kan dette oppfattast som ei vesentleg endring av bygningsmønsteret i området sjølv om fleirmannsbustadar allereie fins i nabolaget. Tiltakshavar meiner at dei visuelle og estetiske verknadene ikkje overgår dei positive verknadene av å nytte betre så vidt sentrumsnært areal til bustader i form av leilegheiter. Eigedomen ligg sentralt i høve sentrum og skule, har avkøyrsløse til lite trafikkert gate og tilfører ikkje vesentleg trafikk i høve støysituasjonen på vegane som bebuarane må nytte. Tiltaket vil gje eit alternativt butilbod i dette området – og då særleg retta mot dei som er i etableringsfasa eller som ikkje treng bu i ein større einebustad lenger, men som likevel ønskjer å bu i området.

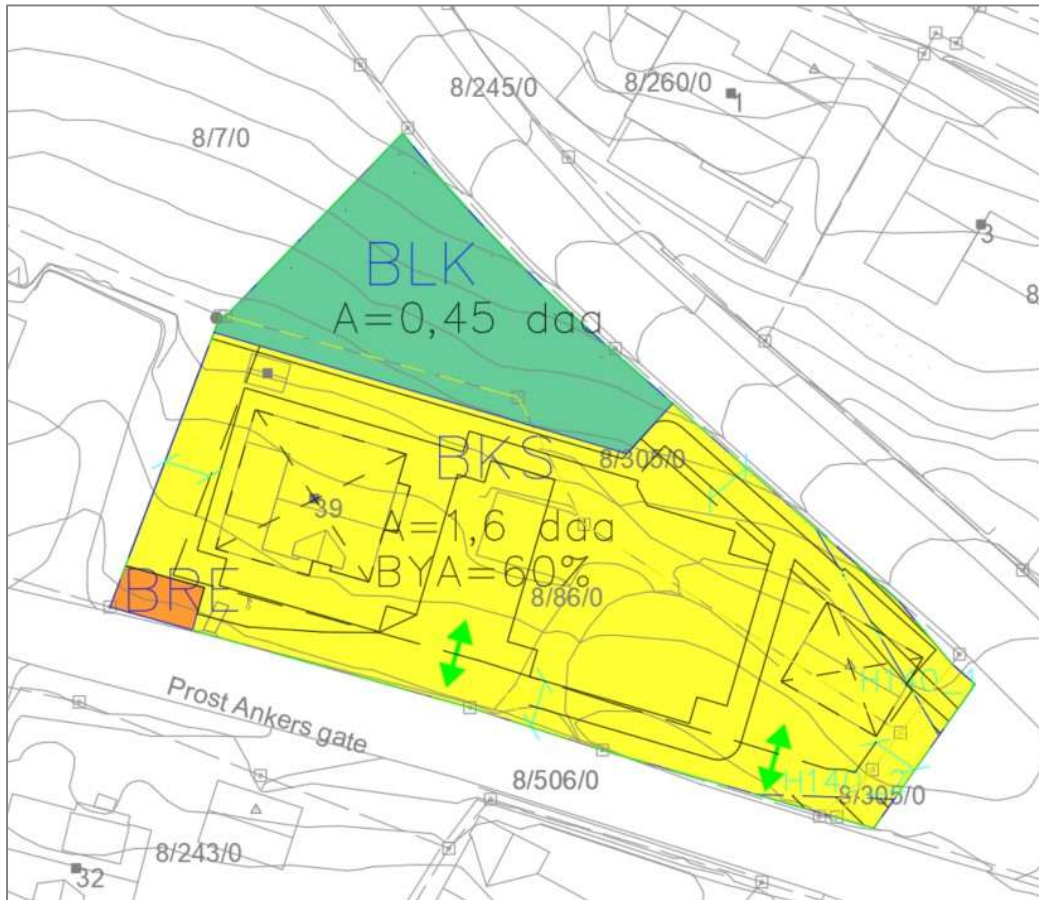
Kåre Gjengedal
Siv.ing./planleggar, RIF rådgivar

*Fagansvarleg innan areal-,
infrastruktur- og samferdselsanlegg*



Jorunn Beate Lillebø Lande
Siv.ark./Saksansvarleg

Neste side: Utsnitt av plankart, nedskalert:



Illustrasjon solvinkel ved vårjamndøgn:

