



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
65/19	Teknisk utval	29.08.2019

### 1. gongs offentlig ettersyn - Detaljregulering for Sundgotlegane, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203

#### Samandrag:

Det er utarbeidd framlegg til detaljregulering for Sundgotlegane, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203. Området er tenkt utnytta til frittliggande småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhøyrande veg og leikeplass.

#### Teknisk utval 29.08.2019:

##### Behandling:

Det er kommunalsjef teknisk si tilråding og ikkje rådmannen si tilråding slik det står i saksframlegget.

##### Røysting:

Tilrådinga frå kommunalsjef teknisk vart vedteke med 5 mot 0 røyster.

#### TEK- 65/19 Vedtak:

##### Kommunalsjef teknisk si tilråding:

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Sundgotlegane, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203 med føresegner, planID 20190002, ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

- Offentleg køyreveg o\_SV2 vert endra til felles køyreveg f\_SV2.
- Avkøyrsløse til BFS2 vert lagt i tomtegrensa mellom dei to tomtene.

##### Rådmannen si tilråding:

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Sundgotlegane, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203 med føresegner, planID 20190002, ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

- Offentleg køyreveg o\_SV2 vert endra til felles køyreveg f\_SV2.
- Avkøyrsløse til BFS2 vert lagt i tomtegrensa mellom dei to tomtene.



**Vedlegg:**

Plankart 20190002  
Føresegner 20190002  
Planomtale 20190002  
ROS\_analyse  
Vurdering naturmangfald  
Illustrasjonsplan 23.05.19  
Samandrag av innspel med kommentar  
Innkomne innspel  
Innkomne innspel - utvida varsel  
E-post korrespondanse om arkeologisk utgraving

**Saksopplysningar:**

Området ligg i kommuneplanens arealdel 2019-2031, planId 2017, ikraftdato 28.03.2019, inne som bustadar. Området har ikkje reguleringsplan.

I oppstartssaka. PS sak 18/105, 04.10.2018, gjekk teknisk utval inn for at oppstart av planarbeidet vart utsett til etter at kommuneplanen sin arealdel var vedteken, då det låg inne innspel om at området burde halde fram som LNF-formål. Tiltakshavar valde å starte opp planarbeidet for den delen av området som allereie låg inne som bustad i kommuneplanen for 2011. Etter at ny kommuneplan trådte i kraft og bustadområdet blei vedtatt, så utvida tiltakshavar planområdet. Det vart difor sendt ut på ei ny utvida høyring.

I samband med fyrste varsling kom det inn sju innspel frå offentlege instansar og naboar. Ved utvida varsling kom det inn fem innspel. Innspela med kommentar er synte under.

**Vurdering og konklusjon:**

*Møre Nett* sende oversiktskart over leidningar som ligg i grunnen i området. Ved utvida varsel informerer dei om at dei har liggande ein høgspen- og ein lavspenkabel gjennom reguleringsområdet. Kablane ligg i veg, så dei reknar ikkje med det er behov for omlegging av desse.

*Kommentar:* Innspelet er teke til vitande. Kablane ligg i planlagt vegtrase og det er ikkje behov for omlegging.

*Statens vegvesen* skriv at sidan krysset mellom bustadveg og fylkesveg 26 er oversiktleg har dei ikkje merknadar til varsel om oppstart. Utvidinga av planområdet gjer inga endring på deira vurdering, og dei har difor ikkje merknader til utviding av planområdet.

*Kommentar:* Innspelet er teke til vitande.

*NVE* skriv at planområdet ligg under marin grense. I følgje NGU sitt lausmasekart er lausmassane i planområdet morene og strandavsetningar. Det kan også vere marine strandavstningar i underliggende massar. I område med marine avsetningar kan ein ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire. Fare for områdeskred av kvikkleire må difor vere eit tema i ROS-analysen. NVE rår til at prosedyren i NVE rettleiar 7/2014 «Sikkerheit mot kvikkleireskred» vert nytta så langt som naudsynt for å avklare skredfaren. NVE har ikkje innspel til utviding av planområdet utover innspel som dei har gitt tidlegare.

*Kommentar:* Det er ikkje registrert særskilte vanskelege grunnforholda i området. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde og det utført bygging rundt planområdet. Området er i dag kuppert med synleg grunnfjell i dagen. Grunneigar har gravd private grøfter gjennom planområdet i fjellgrunn, slik at det ikkje er noko som tyder på at det er ustabile grunnforhold i dette området.

*Møre og Romsdal fylkeskommune* bad om at ein venta med vidare planlegging til kommuneplanen vart vedteken. Dei vurdere planområdet til å ha potensial for automatisk freda kulturminne. Dei stilte difor krav om arkeologisk registrering. Ved utvida varsel skriv dei at det ut i frå oversendinga er vanskeleg å sjå korleis det utvida planområdet er i tråd med Ulstein kommune sin nyleg vedtatte arealplan, men dei legg til grunn at detaljreguleringa no tek med seg heile område B105 og B23 i arealplanen for å få til ei god planlegging i eit større bustadområde. Dei ber om at føringar i den nyleg vedteke arealplanen leggst til grunn i detaljreguleringa. Fylkeskommunen er spesielt opptekne av at krav til, og plassering av uteareal og leikeplassar tilfredsstillast, sjå § 7-3 Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel.

*Kommentar:* Det er i e-post korrespondanse med fylkeskommunen, i etterkant av motteke innspel, avklara at det ikkje er naudsynt med arkeologisk registrering, jf. vedlagt e-post. Planområdet er i tråd med kommuneplanen, men ein del av B23 står igjen og vert ikkje med i detaljreguleringa. Denne delen har ein annan grunneigar enn tiltakshavar. Det låg ikkje og ligg ikkje nokon føringar i kommuneplanen 2011/2019 om at områda skulle planleggast under eitt. Føringar i kommuneplanens arealdel 2019-2031 er lagt til grunn. Minstekravet om 200 m<sup>2</sup> leikeplass er stetta, men den stettar ikkje kravet om 50 m<sup>2</sup> pr. bueining. Uteopphaldsareal er sikra i føresegnene og vil gå fram ved byggesøknad og utarbeiding av situasjonsplan for heile planområdet.

*Fylkesmannen i Møre og Romsdal* skriv at planområdet utgjer areal kartlagt som fulldyrka jord. Når slikt areal nyttas til bustadar, må utnyttinga vere høg. Barn og unge sine interesser skal bli tatt vare på, jf. § 5-1 i plan- og bygningslova. Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging frå Miljøverndepartementet gir rammer for planarbeidet på dette området. Dei viser også til deira *Råd om leikeplassar* og kommunen sine eigne føresegner. I vidare planprosess vil dei særleg leggje vekt på at eigna areal til leik må vere sikra i plankart og føresegner. Nye bustadområde skal ha minimum 50 m<sup>2</sup> pr bueining til leikeplass og andre friområde. Innan 50 m frå alle bueiningar skal det vere ein nærleikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>. I tillegg må opparbeiding av leikeareala vere sikra gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i føresegnene som at leikeareal skal vere opparbeidd innan første bustad kan takast i bruk og at nærleikeplass skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat. Ved utvida høyring viser dei til tidlegare innspel og ber om at dette vert gjort gjeldande også for utvida planområde.

*Kommentar:* I eit godt etablert bustadområde med einebustadar, tomannsbustadar, tremannsbustadar og firemannsbustadar er det ønskjeleg å halde fram med denne typen utnytting i området. Det er sikra eigna areal til leik som stettar minstekravet om 200 m<sup>2</sup> leikeplass, men den stettar ikkje kravet om 50 m<sup>2</sup> pr. bueining. Planområdet ligg tett på utmarksområde med skog og lågareliggande fjellområde som kan nyttast til leik, friluftsliv og rekreasjon. Leikearealet er sikra opparbeiding gjennom rekkefølgekrav i føresegnene, samt krav om innhald på leikeplassen.

*Elisabet Sundgot* vil gi merknad om at i nord grensar området ikkje berre til gnr. 29, bnr. 2, men grensar også til gnr. 29, bnr. 28. Noko det naturlegvis må takast omsyn til i planarbeidet for å overhalde føreskrivne byggegrenser.

*Kommentar:* Innspelet er tatt til vitande.

*Arnstein Furnes* skriv at bustadane i området består av lave småhus. Det er viktig at nye hus vert oppført i same stil, og at det er småhus med maksimalt to etasjar som vert oppført. Vegen opp til Sundgotlegene er bratt, og i generelt dårelg forfatning. Han føreset at naudsynte tiltak for å betre, eventuelt legge om vegen vert gjort før bygging vert i verksatt. Den eksisterande vegen er ikkje dimensjonert for auka trafikk.

*Kommentar:* Innspelet er tatt til vitande. Det vil verte bygd frittliggande og konsentrerte småhus i planområdet, noko som er tilsvarande bustadane i eksisterande område. Ulstein kommune vart gjort merksame undervegs i planprosessen om at dei stod som grunneigar av delar av Sundgotlegene. Ein ser det ikkje som naudsynt å legge om vegen. Men det vil bli gjort ei vurdering av kvaliteten på vegen og om det må gjennomførast utbetringar.

Det er tenkt å etablert maks 14 nye bueiningar i området med inntil to bueiningar pr. tomt og ein firemannsbustad.

Det er gjort vurdering av naturmangfaldet ved gjennomgang av sjekklister frå rettleiar T-1514. Miljødirektoratet sin naturbase er nytta som kunnskapsgrunnlag. Resultatet syner at naturmangfaldet ikkje blir berørt av den omsøkte reguleringsendringa som er planlagt gjennomført.

Sjekklister for risiko- og sårbarheit er fylt ut og syner at det ikkje er nokon spesielle forhold som må følgjast opp.

Det er ikkje naturleg at vegen som i planframlegget går mot tunet på gnr. 29, bnr. 2 (kalla o\_SV1 i framlegget), skal vere ein offetnelg veg drifta og halden ved like av kommunen. Den bør regulerast til felles veg på same måte som dei andre vegane i feltet.

Avkøyrsløse til BFS2 vert lagt i tomtetrensa mellom dei to tomtene som felles avkøyrsløse.

Administrasjonen rår til at framlegg til detaljregulering for Sundgotlegane, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203 med føresegner, planID 20190002, vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Lenke til meir informasjon: [Sunnmørskart](#)

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen spesielle  
Konsekvensar for folkehelsa: Ingen spesielle  
Miljøkonsekvensar: Ingen spesielle  
Økonomiske konsekvensar: Ev. opprusting av veg.  
Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen spesielle  
Konsekvensar for barn og unge: Ingen spesielle

Namn  
Rådmann

Anita Sundnes  
leiar plan- og bygningsavdelinga