

Planområde

DETALJREGULERINGSPLAN – PBL § 12-3

«SUNDGOTLEGENE, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203»

ULSTEIN KOMMUNE

PLAN-ID: 20190002

PLANOMTALE

19.08.2019

## INNHALD

1. SAMANDRAG AV PLANFORSLAGET
2. NØKKELOPPLYSNINGAR
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESS
5. PLANSTATUS OG RETNINGSLINJER
6. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON
7. PLANFORSLAGET
8. KONSEKVENSAV AV PLANFORSLAGET
9. MEDVERKNAD I PLANPROSESSEN
10. VEDLEGG

## 1. SAMANDRAG

I gjeldande kommuneplan så er arealet regulert til bustadføremål. Eigedomen blir no detaljregulert til bustadformål, frittliggjande bustadbygging med tilhøyrande uteområde, parkering og garasje. Det vert lagt opp til tilkomst frå eksisterande vegnett. Tomta får ny tilkomst frå vegen i aust.

Forslagsstillar er grunneigar Rolf Magnus Sundgot  
Planarbeidet er utført av B. Tarberg AS v/ Aleksander Zahl Tarberg.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Tettstad, bygd eller by:	Dimna, Ulstein kommune
Adresse:	Sundgotlegene
Eigedom (gnr / bnr):	Gnr. 29 bnr. 2
Forslagstillar:	Rolf Magnus Sundgot
Plankonsulent:	B. Tarberg AS
Eksisterande planstatus:	Bustadformål
Planområde sitt areal (m <sup>2</sup> ):	5,4 daa
Nytt reguleringsføremål:	Bustader, veg og leikeplass
Grad av utnytting:	BYA%= 30 - BYA%=40
Tal på nye einingar:	14
Aktuelle problemstillingar:	Ingen særskilte
Kunngjering, dato:	10.10.2018. Utvida varsling april 2019.m
Krav om konsekvensutgreiing:	Nei
Medverknad	Ikkje særskilte tiltak utover varsling etter PBL

### 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

#### 3.1 Planinitiativ

Forslagsstillar ynskjer å regulere arealet til bustadføremål – frittliggjande småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, garasje, parkering, leikeplass, køyreveg og uteareal. Framtidig tilkomst til området er tenkt frå vest, markert med pilsymbol.

#### 3.2 Føremål med planforslaget

Formålet med planarbeidet er utarbeiding av detaljreguleringsplan for eit nærare avgrensa område av gnr. 29 bnr. 2 på Dimna i Ulstein kommune. Planområdet er avgrensa som vist med stipla linje på vedlagt kartutsnitt.

Ein er ikkje kjend med at det er registrert utvalde naturtypar, truga artar eller særskild sårbare økosystem i området. Planarbeidet vil omfatte vurderingar etter naturmangfaldslova i høve eksisterande kunnskap og Direktoratet for naturforvaltning sin database. I samband med utarbeiding av reguleringsplanen, vil ein gå gjennom ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) etter sjekklister frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

#### 3.3 Krav om konsekvensutgreiing og planprogram

Planområdet er ei detaljregulering som skal følgje opp hovudtrekka i kommuneplanen, samt vere i tråd med arealbruken i området. Detaljreguleringsplanen med sine formål er difor i tråd med overordna arealplan. Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen, der planarbeidet blei vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutgreiing. Det er, i samråd med kommunen, konkludert med at planen ikkje skal konsekvensutgreiast. Ein vurderer planarbeidet til ikkje å ha vesentlege verknader for miljø og samfunn at det skal vere naudsynt med KU-vurderingar utover det som er tenkt i planomtalen.

#### 3.4 Tiltakshavar, plankonsulent og eigarskap

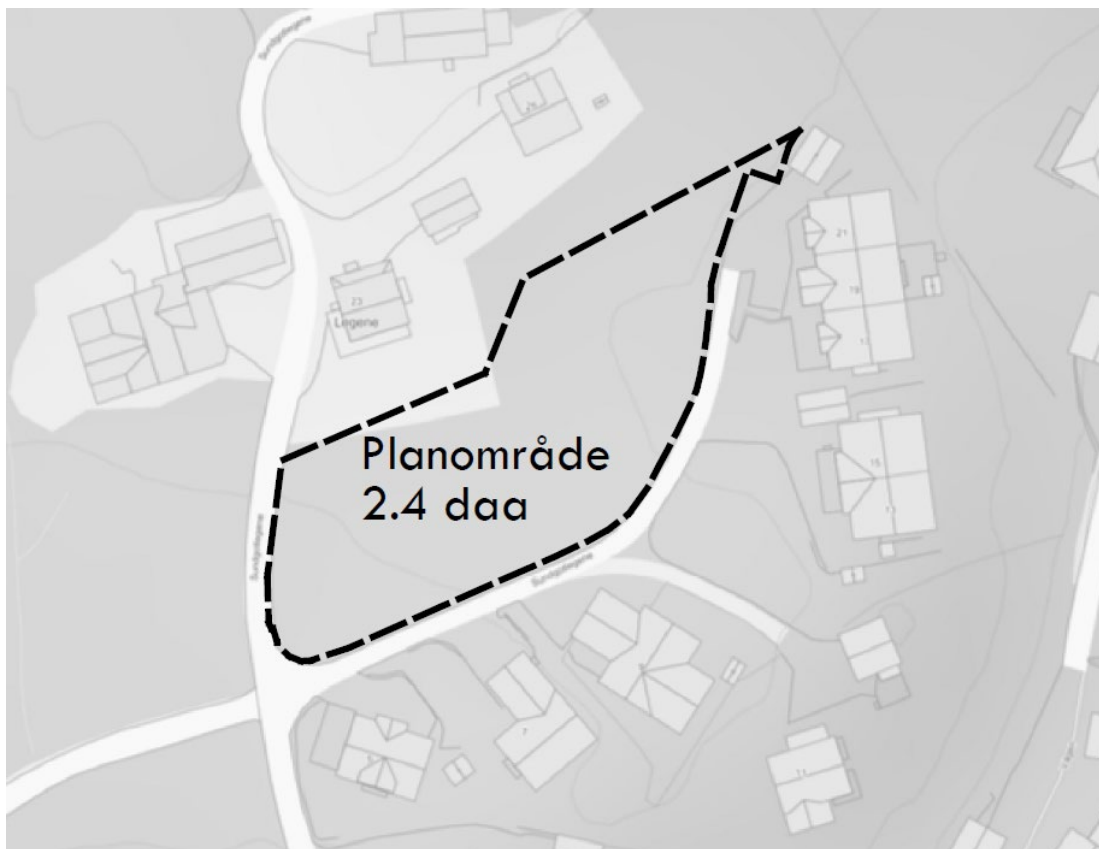
Tiltakshavar for planarbeidet er Rolf Magnus Sundgot (grunneigar av gnr. 29 bnr. 2) Planen er initiert som ein privat detaljreguleringsplan. Arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan vil skje i regi av Aleksander Zahl Tarberg i B. Tarberg AS. Reguleringsplanen skal utarbeidast som ein detaljplan etter plan- og bygningslova (PBL)

## 4. PLANPROSESS

### 4.1 Varsel om oppstart av planarbeid

I samsvar med § 12-10 i plan- og bygningslova (PBL) blei det den 10.10.2018 varsla oppstart av privat planarbeid med utarbeiding detaljreguleringsplan etter PBL § 12-3. Varslinga retta seg til aktuelle grunneigarar, naboar, offentleg mynde, lag og organisasjonar som kan ha interesse i planarbeidet.

Oppstart av planarbeid blei varsla i form av varslingsbrev utsendt på e-post til grunneigarar, naboar, offentlege myndigheiter og relevante lag/organisasjonar. Varslingsdokumenta blei sendt til kommunen for publisering på heimesida. Varsel om oppstart av planarbeid er kunngjort gjennom annonse i Vikebladet og gjort tilgjengeleg på plankonsulent sin heimeside.



**Bilete 1: Planområde ved varsling av planoppstart**

I løpet av planprosessen blei det vedtatt ny kommuneplan arealdel i Ulstein kommune. Denne reguleringsplanen er i samsvar med den overordna kommuneplanen. På grunn av vedtatt kommuneplan, så valde ein å utvide planområdet og derav varsle råka partar om dette gjennom ei ekstra høyringsrunde.

### 4.2 Medverknad

I samband med oppstart av planarbeid er det kome i alt 7 innspel til planarbeidet. Desse følgjer som vedlegg til planomtalen i sin heilskap. I vedlegg til planomtalen følgjer også forslagsstillar og plankonsulent sine vurderingar kring dei innspela som er kome. Det går der fram korleis innspela er teke omsyn til i planarbeidet. Av omsyn til type plan og innhald i denne er det ikkje

arrangert medverknadstiltak utover varsel om oppstart av planarbeid etter PBL.  
Til den utvida høringa kom det inn 6 innspel. Ingen motsegn eller innvendingar mot utvidinga.

## 5. PLANSTATUS OG AREALBRUK

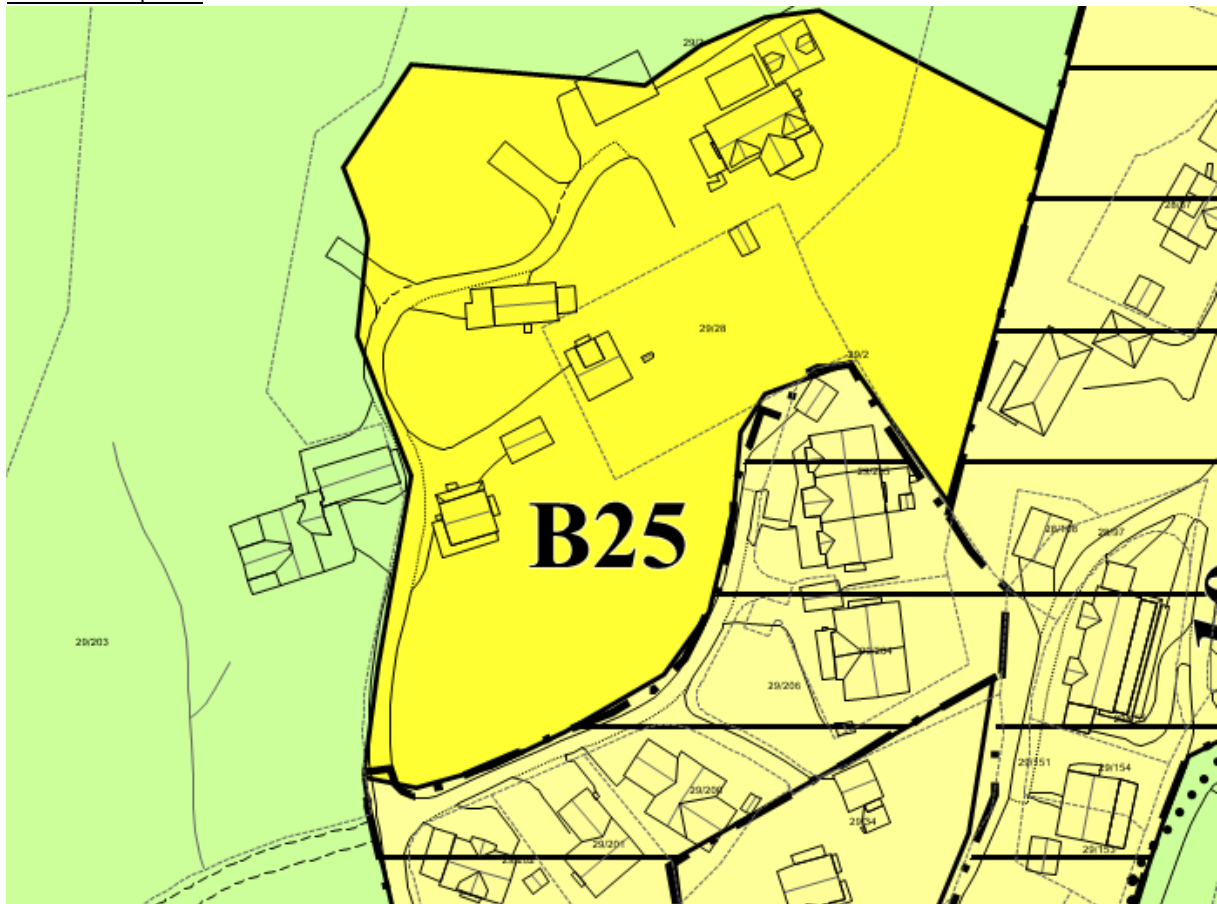
### 5.1 Planstatus

Reguleringsplanar:

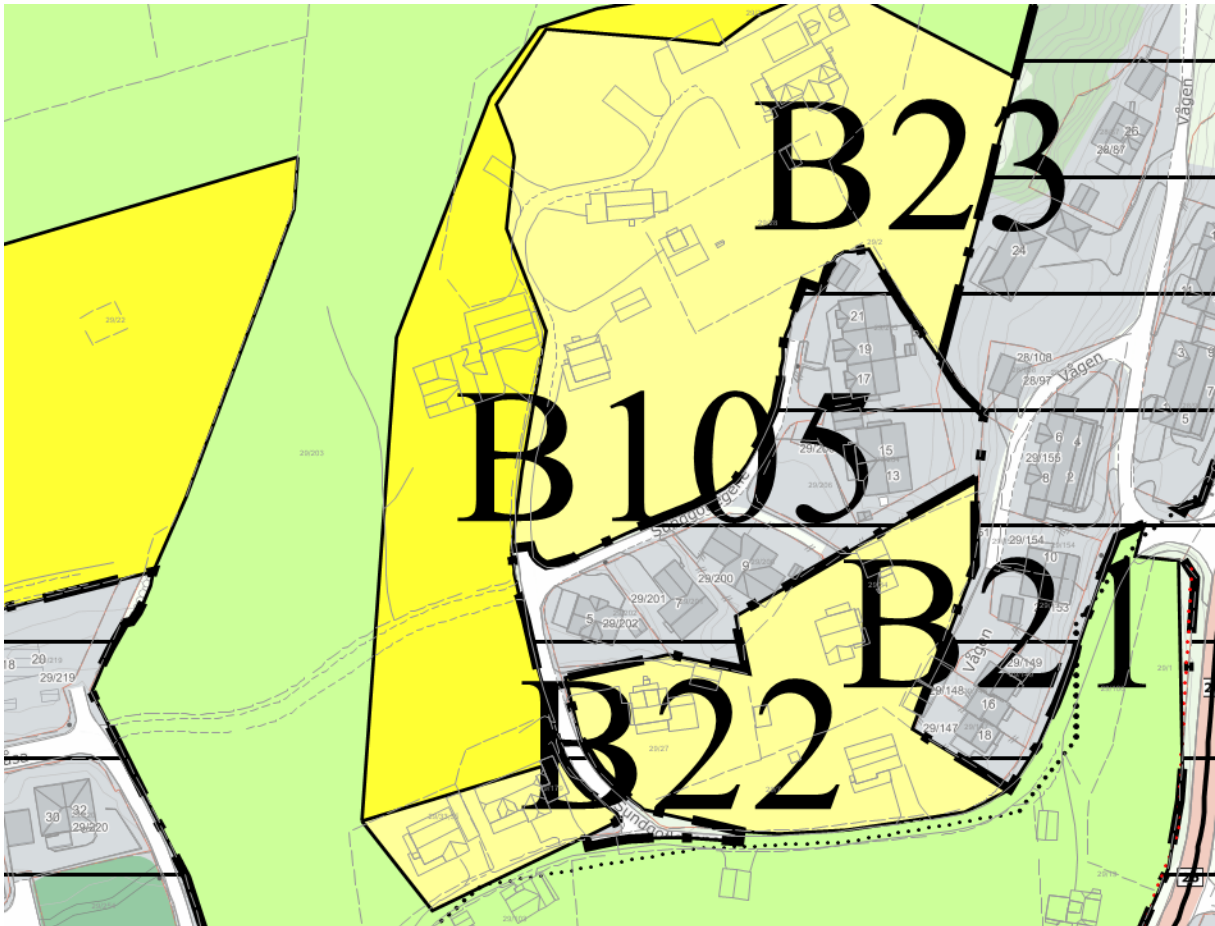


Bilete 2: Utsnitt gjeldande reguleringsplan

Kommuneplan:



Bilete 3: Utsnitt tidlegare kommuneplan



Bilete 4: Ny gjeldande kommune (2019)

I gjeldande arealstatus i kommuneplanens arealdel er område avsett til bustadområde B105,22,23.  
Temaplanar

Ingen særskilde.

Statlege planretningslinjer, bestemmelser og regionale planar med relevans for planarbeidet:

#### **SPR Styrking av barn og unges interesser i planleggingen**

*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, bidrar til å oppfylle Norges forpliktelser etter FNs barnekonvensjon og skal synleggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.*

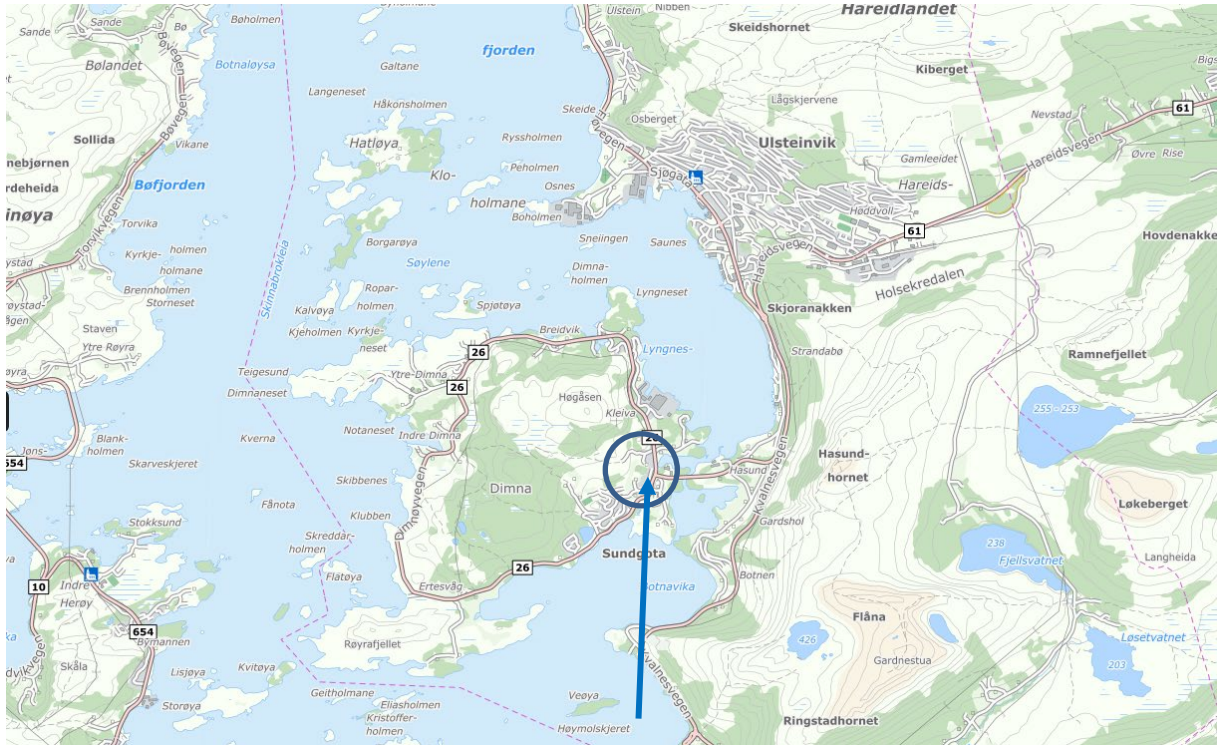
#### **SPR Samordnet bolig, areal og transportplanlegging**

*Hensikten med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.*

## 6. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

### 6.1 Lokalisering

Planområdet er lokalisert på Dimna i Ulstein kommune. Det er i dag etablert spreidd bebyggelse rundt planområdet og området er omkransa av køyrevegar og etablert busetnad.



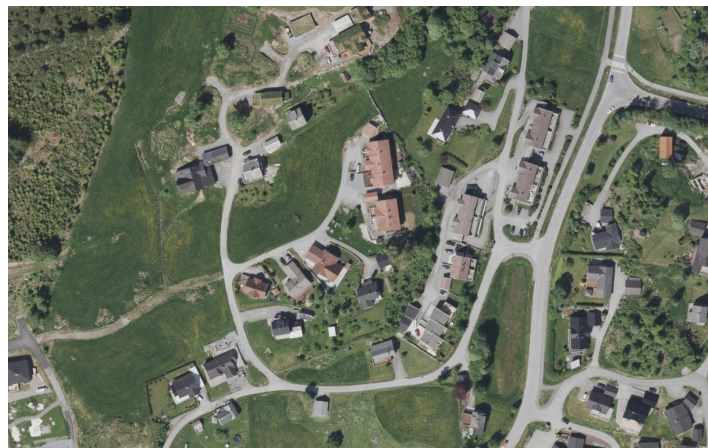
Bilete 2: Oversiktskart med lokalisering av planområdet

### 6.2 Avgrensing av planområdet

Planområdet omhandlar areal knytt til B25 i gjeldande kommuneplan. Planområdet er avgrensa av gjeldande reguleringsplan i sør og aust, vegen i vest og etablert bebyggelse i nord. Ein viser til kartutsnitt under som viser storleik og avgrensing av planområdet.

### 6.3 Dagens arealbruk og naboareal

Arealbruken for tilstøytande teigar og parseller blir i dag brukt til bustadformål eksisterande bebygde bustadtomter. Opparbeidd eksisterande tilkomstveg i vest, nord og sør.



Bilete 4: Flyfoto av området

#### 6.4 Eksisterande busetnad i området

Det er lokalisert bustadhus på tilstøytande eigedomar til planområdet.

#### 6.7 Solforhold

Området ligg sørvendt med gode solforhold for både leikeplass, uteområde og nye bustadtomter.

#### 6.8 Vegetasjon og dyreliv

Det er så vidt vi kjenner til ikkje utvalde naturtypar eller raudlista artar innanfor planområdet i dag. Området er etter vår kunnskap heller ikkje ferdselsområde for hjort eller småvilt.

#### 6.9 Naturforhold

Etter ein gjennomgang i Direktoratet sin database og lokale kommunale rapportar, kan ein ikkje sjå at det føreligg kunnskap om utvalde naturtypar, sårbare områder eller områder med truga biologisk mangfald innanfor planområdet.

#### 6.10 Barn og unge sine interesser

Leikeplass ved gnr. 29 bnr. 206 ligg i gå avstand frå tomtene.



Bilete 5: Plassering av etablert leikeplass

#### 6.11 Kulturminneverdiar

Tomta er utbygd og det er ikkje registrert kulturminne i området.

## **6.12 Veg og trafikkforhold**

Det er i dag etablert 2 vegar i nærleiken av planområdet med relevans. Dette er offentlege kommunale vegar.

Området er føreset å ha tilkomst frå offentleg veg i vest. Avkøyrslé markert med pilsymbol. Forslagsstillar er inneforstått med at bygging av felles privat veg må skje fram til tomtene.

## **6.13 Støy frå vegtrafikk**

Planområdet ligg utanfor aktuelle støykjelder

## **6.14 Offentleg kommunikasjon**

Det er offentleg kommunikasjon gjennom etablert bussforbindelse langs fylkesvegen.

## **6.15 Vatn, avløp og overvatn**

Ein viser til kart frå Ulstein kommune.

Vassleidningar: Ligg i nærleiken av byggeområdet. Tilkopling må avklarast med kommunalteknikk.

Dreneringssystemet: Til offentleg system. Tilkopling må avklarast med kommunalteknikk.

Avløp: Til offentleg nett. Tilkopling må avklarast med kommunalteknikk.

## **6.16 Energi- og teleløyningar**

Mørenett: Har kablar og straumforsyning i området til nye tomter.

Tussa fiber: Ukjent . Må avklarast i vidare planlegging.

Telenor: Ukjent. Må avklarast i vidare planlegging.

## **6.17 Privat og offentleg servicetilbod**

Det eksisterer ikkje private eller offentlege servicetilbod innanfor eller i nærleiken av planområdet. Planområdet ligg i nærleiken til kollektivtransport, skule og barnehage og moglegheitene for å gåande og syklende å kome seg til desse.

## **6.18 Risiko og sårbarheit (ROS)**

Det er utarbeidd eiga risiko og sårbarheitsanalyse for denne reguleringsplanen. Analysen følgjer som vedlegg til denne planomtalen.

## **6.19 Grunnforhold**

Det er ikkje registrert særskilte vanskelege grunnforholda i området. Tomta 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, Jfr. Marin grense på Dimna.

## **6.20 Havnivåstigning og bølgepåverknad**

Området ligg såpass høgt over havet at dette ikkje er ei relevant problemstilling.

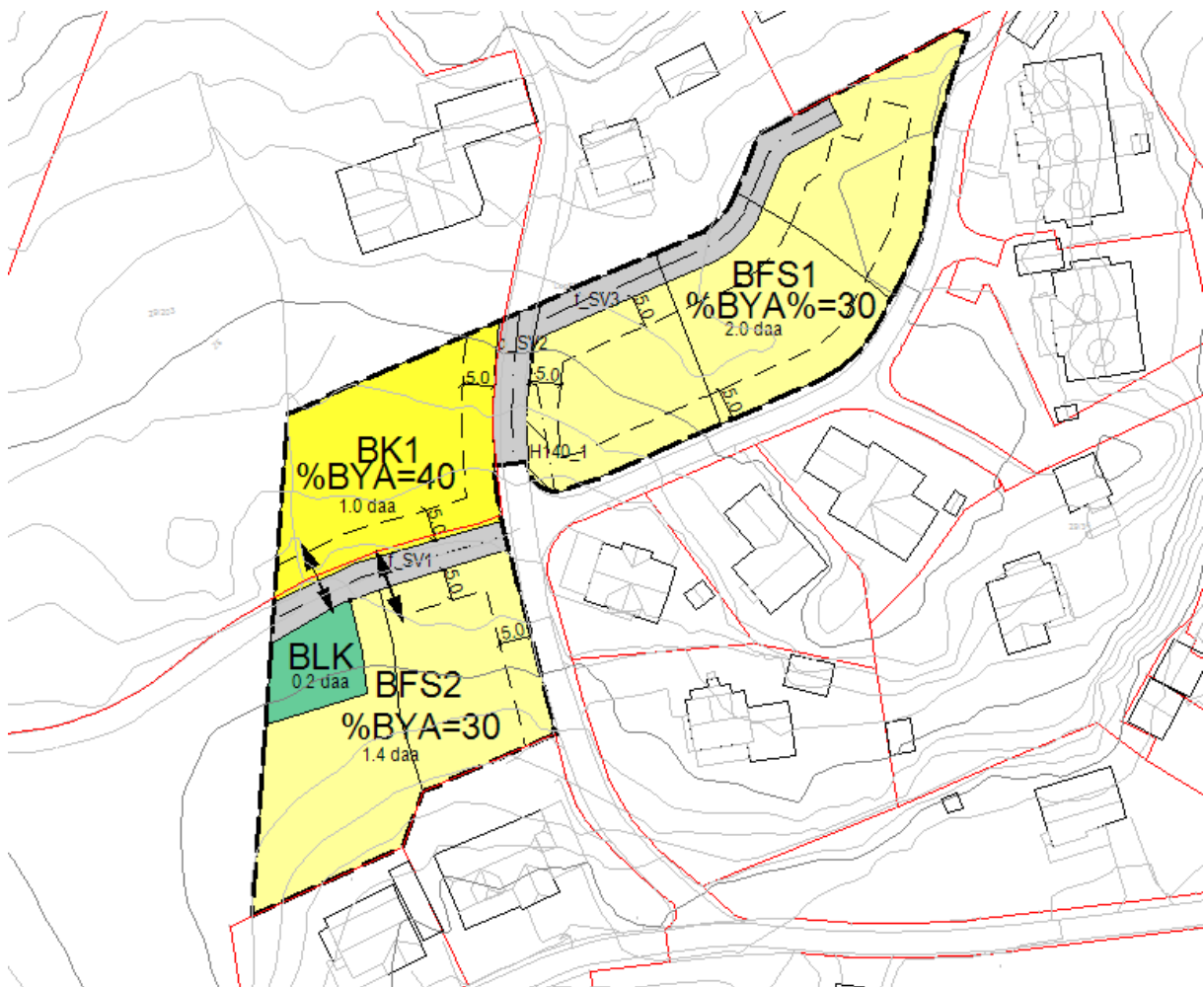
## **6.21 Luftforureining**

Ein er ikkje kjend med at det er luftforureining innanfor eller i nærleiken av dagens planområde.

## 7. PLANFORSLAG

### 7.1 Arealbruk

Planforslaget legg til rette for både område for frittliggjande bustader (2 bueiningar pr tomt) og konstrert bustader (4 bueiningar pr tomt) med garasje, parkering, tilkomstveg, leikeplass og uteareal. I nord er det lagt til rette for tilkomstveg felles privat og i sør er det regulert eksisterande veg og bebyggelse. Når det gjeld uteoppfallsareal viser ein til at dette vert sikra i føresegnene og vil gå fram ved byggesøknad.



Utsnitt av planforslag for Sundgotlegene.

### 7.2 Arealformål

Formål	Areal (m2)
BFS1 – frittliggjande småhusbebyggelse (BFS1)	2000
BFS2 - frittliggjande småhusbebyggelse (BFS2)	1400

BK1 – konsentrert småhusbebyggelse	1000
SV1-SV3 – Vegareal	650
BLK – Leikeplass	200

### 7.3 Byggjeareal

#### BFS – frittliggjande småhusbebyggelse (BFS1) og (BFS2)

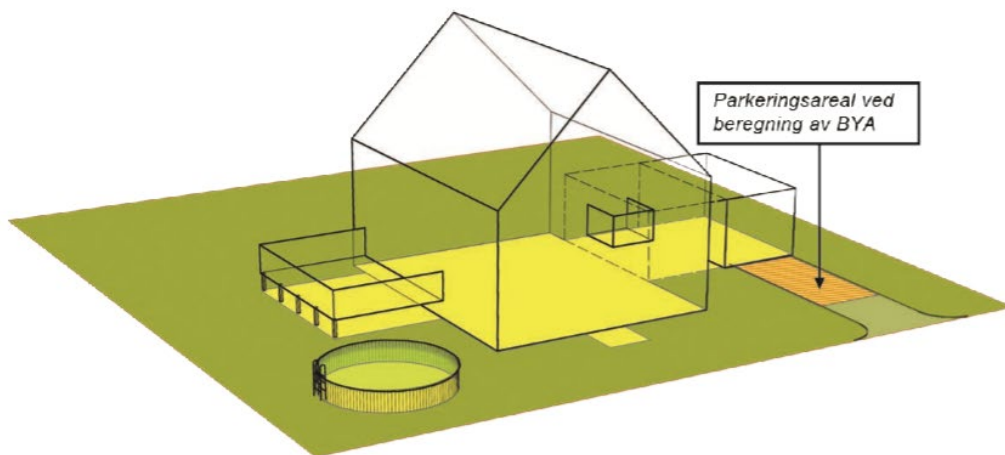
I område merka BFS1-2 kan det byggjast frittliggjande småhusbebyggelse, med inntil totalt 10 bueiningar innanfor delområda. Her er det tenkt anten einebustader med utleigeleilegheit eller tomannsbustader. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon. Grad av utnytting for tomtene er maksimalt BYA= 30% pr tomt. Planområdet er delt i 5 tomter og grensene mellom desse kan justerast ved frådeling.

#### BK1 – konsentrert småhusbebyggelse

I området kan det byggjast konsentrert småhusbebyggelse, med inntil totalt 4 bueiningar innanfor området. Her er det tenkt firemannsbustad. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon. Grad av utnytting for tomtene er maksimalt BYA= 40% pr tomt.

#### **Beregning av bebygd areal (BYA)**

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte. Bebygd areal på en tomt skrives m<sup>2</sup>-BYA og angis i hele tall. Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i NS 3940, tillagt nødvendig parkeringsareal etter TEK10 § 5-7.



Figur 2-4 Bebyggingsareal (BYA) for en tomt

*Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter, skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.*

#### 7.4 Uteareal (MUA) og leikeplass

I planforslaget er det planlagt minste uteopphaldsareal (MUA) i samsvar med kommunen sine føresegner i arealdel av kommuneplan. Reguleringsføresegnene stiller krav om MUA og storleik på desse. Dette skal dokumenterast i samband med byggesøknad.

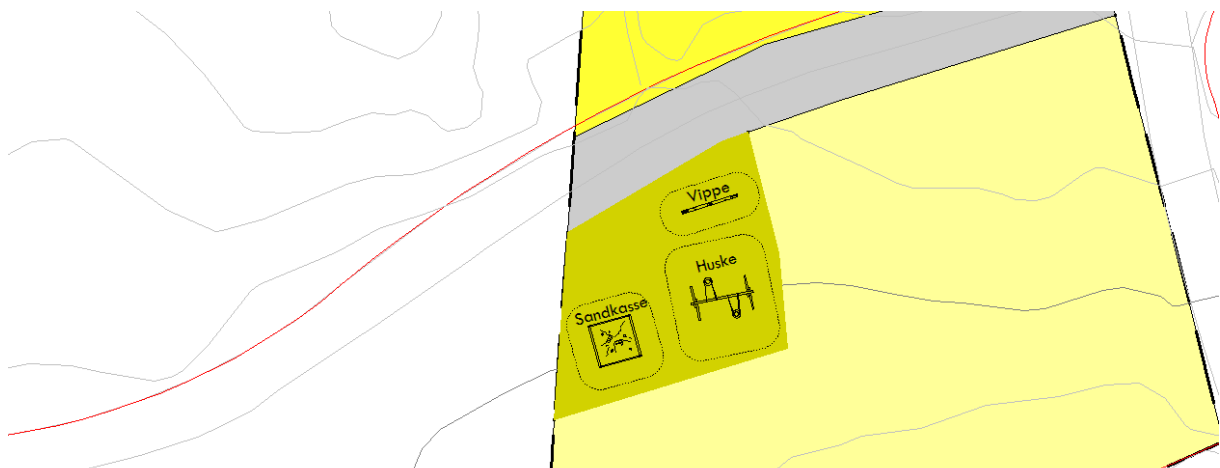
Det er tenkt at uteareal blir på sørsida av dei nye tomtene der det er best soltilhøve. Tilkomst og parkering vil då skje på nordsida via intern veg. Dette ser ein på som viktige moment i høve kvaliteten på tomtene som blir planlagt og dette talar for at tilkomst må skje på nordsida av tomtene og ikkje frå etablert bustadveg i sør.

Leikeplass – BLK:



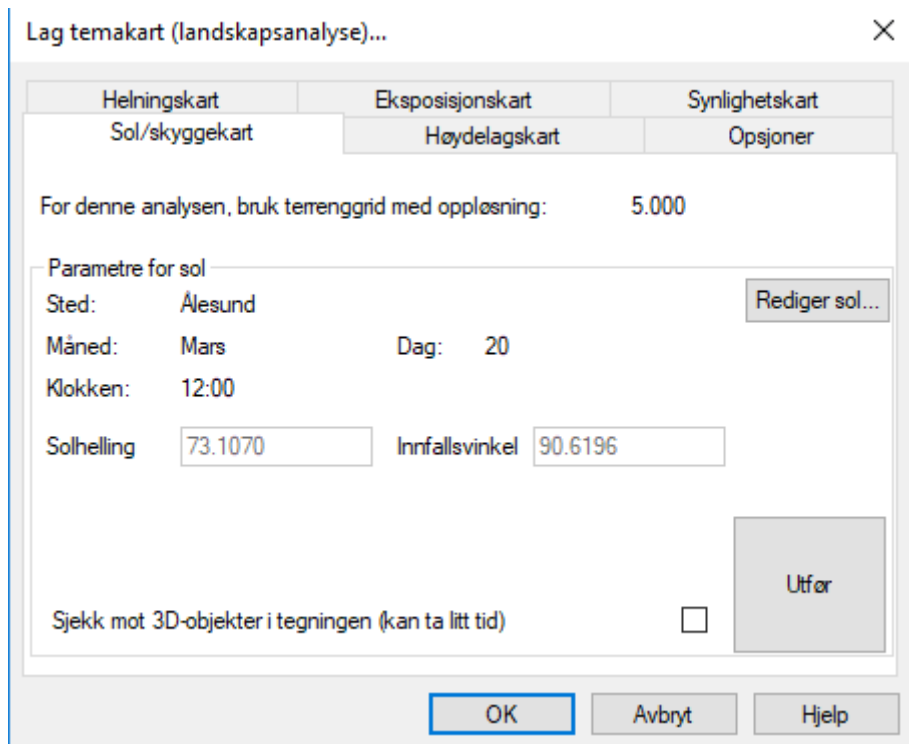
Leikeplassen er 211 m<sup>2</sup> stor og har plass til opparbeiding av 3 leikeapparat.  
 Det er gjennomført sol/skuggeanalyse av leikeplassen som viser at den tilfredstiller krav til solforhold ved vårjamndøgn. Det er stilt krav i føresegnene om at leikeplassen skal opparbeidast.

**Sol/skuggeanalyse:**



3D	#punkt	Høyde	Areal	Konturtype	SKYGGE
	6		211,760	Normal	0

Analysen viser at det 0 % skygge på arealet ved det aktuelle tidsrommet.



## 7.5 Køyreveg

I føresegnene til BFS1 er det tenkt at det ved byggesøknad skal leggest fram ein samla situasjonsplan for området som viser intern køyreveg. Tilkomst er vist med pilsymbol.

Vegane SV1 og SV3 er felles private køyrevegar som skal tene bustadane i planområdet og tilstøytande eigedomar. Vegane er regulert med 5 meters breidde.

Vegen SV2 er offentlig køyreveg Sundgotlegene. Vegane er regulert med 5 meters breidde.

## 7.7 Parkering

Parkering skal opparbeidast på eigen grunn og kommunen sine parkeringsvedtekter heimla i føresegnene til kommuneplanens arealdel skal vere gjeldande.

## 7.8 Renovasjon

Området har i dag renovasjonsløysing frå SSR. I dag snur renovasjonsbil i tunet på Sundgotlegane og det er tenkt at dette vil halde fram slik. Tomtene vil kunne transportere sine renovasjonsdunkar til hentestad etter gjeldande renovasjonsforskrift. Det er lagt til rette for at også dei nye tomtene skal ha ei slik ordning.

## 7.9 Risiko og sårbarheit (ROS)

Det er utarbeidd ei ROS-analyse etter sjekklister frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ved ein gjennomgang av sjekklister ser ein at det ikkje er særskilde forhold knytt til risiko og sårbarheit for dette planområdet.

### **7.10 Universell utforming**

Området ligg i lågtliggjande terreng med vegar og opparbeidde flater. Tilkomsveg frå vest til aust gir gode moglegheiter for universell utforming. Terrenget i området er av ein slik karakter at det ikkje bør by på utfordringar knytt til å ivareta krava om universell utforming ved planlegging og bygging av nye bueiningar.

### **7.11 Naturmangfald**

#### Kunnskap (§8):

Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldslova i denne saka.

#### Føre-var prinsippet (§9):

Vi har undersøkt tilgjengelege databasar for naturmangfald og teke utgangspunkt i tilgjengeleg kunnskap frå Miljødirektoratet. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje på inngrepet i planframlegget som vesentleg for naturmangfaldet.

#### Samla belastning (§10):

Det er ikkje registrert andre førekomstar av artsområde. Sett i samanheng med dette vert den samla belastninga ikkje oppfatta som vesentleg.

#### Overvaking (§11):

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

#### Alternativ lokalisering (§12):

Alternativ lokalisering av utbygginga er ikkje aktuelt. Vi viser til at kommunen i gjeldande kommuneplan vurderte innspel om plassering av området.

#### Samla belastninga:

Basert på ovannemnde vurdering av planframlegget ikkje medfører vesentleg skade på naturmangfaldet i strid med forvaltningsmåla for naturtypar og økosystem (§4) og artar (§5)

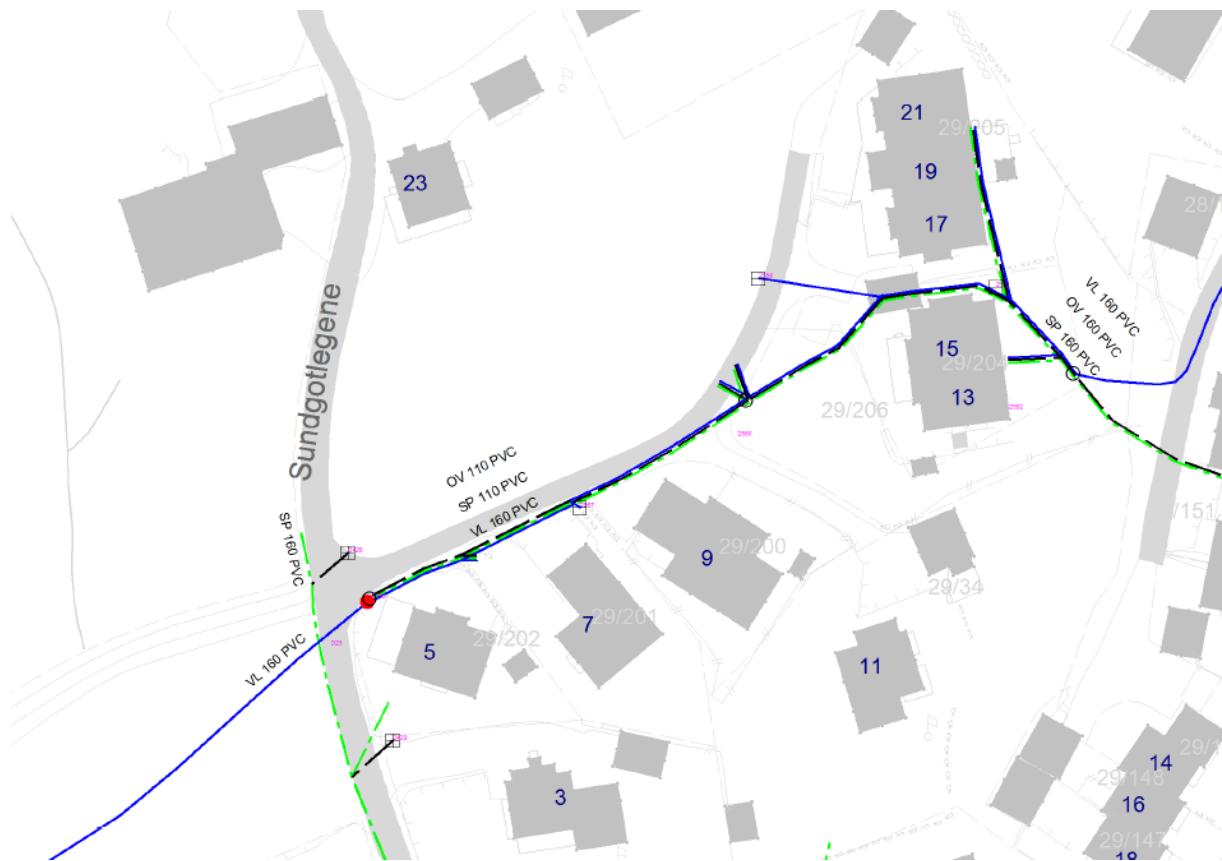
### **7.12 Barn og unge**

Det ligg i dag ein nærleikeplass (BLK) i kort gå avstand til tomtene.

Dei nye tomtene utløyser krav om etablering av ny leikeplass som også skal opparbeidast og møblerast i samsvar med kommuneplanens arealdel. Tomtene vil i tillegg ha eigne areal for minste ute opphaldsareal. Ein legg til grunn at interessene for barn og unge vert stetta og ivaretatt med desse plangrepa.

### **7.13 Infrastruktur**

Det ligg i dag infrastruktur nær planområdet. Ein viser her til leidningskart frå teknisk etat i Ulstein kommunen. I tillegg til desse ligg det også ein del private leidningar og kablar i området.



#### 7.14 Rekkjefølgjekrav i plan

Ein viser her til vedlagt reguleringsføresegner.

### 8 KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

#### 8.1 Overordna planar og vedtak

Ingen særskilde. Planforslaget følgjer opp hovudtrekka i kommuneplanen.

#### 8.2 Eksisterande kommuneplan

Områder er under regulering.

#### 8.3 Barn og unges interesser i nærmiljøet

Ingen særskilde.

#### 8.4 Estetikk, arkitektur og landskap

Ingen særskilde

#### 8.5 Naboar og tilstøytande areal

Ingen særskilde. Ei utbygging av området til bustadformål vil vere i samsvar med arealbruken elles i området. Ei utbygging her bør vere innanfor det som ein må rekne med av utvikling i eit eksisterande bustadområdet.

## 8.6 Trafikk og parkeringsforhold

Positivt, då planområdet vil få sin eigen avkøyrse felles veg frå vegen i vest.

## 8.7 Kulturminne og kulturmiljø

Ingen særskilde

## 8.8 Friluftsliv

Ingen særskilde

## 8.9 Natur og miljøforhold

Ingen særskilde

## 8.10 Privat og offentlege servicetilbod

Ingen særskilde

## 8.11 Risiko og sårbarheit (ROS)

Ingen særskilde

## 8.12 Infrastruktur i grunnen (leidningar)

Tomta skal tilknyttast offentleg infrastruktur

## 8.13 Næringsinteresser

Ingen særskilde

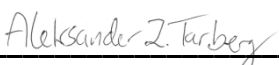
## 8.14 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen særskilde

## 9 MEDVERKNAD I PLANPROSESSEN

Vedlagt planomtalen følger dei innspela som har kome til planarbeidet og kommentar til korleis dei ulike innspela har blitt vurdert i høve utforming av planforslaget.

Planforslag utarbeidd av



Aleksander Zahl Tarberg

Daglig leder / planleggar

**B.TARBERG AS**

Mob: 46674461

E-post: [aleksander@btarberg.no](mailto:aleksander@btarberg.no)

## VEDLEGG

1. ROS-analyse
2. Vurdering naturmangfold
3. Innspel til planarbeidet (13 stk)
4. Behandling av innspel til varsel om oppstart
5. Referat frå oppstartsmøte
6. Varslingsdokument oppstart av planarbeid