



Notat

Vår referanse
21/516 22/13300

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Cecilie Roppen

Dato
01.03.2023

Offentleg ettersyn - merknadsvurdering - Detaljregulering for Mylna

Samandrag av innkomne merknadar m/administrasjonen sine kommentarar.

1. Merknader frå Offentlege mynde og politiske utval

1.1	Statsforvaltaren i M&R	
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Ber om at det gjerast ei vurdering med omsyn til støy frå industribedrifter på andre sida av bukta i nordvest og vest, og at det leggst fram støykart som gjer greie for støyforholda knytt til dette. Dersom bueiningane får støybelastning som avvik frå grenseverdiane i tabell 2 i støyretteleiar T-1442, må det gå fram av planen kva avbøtande tiltak som er nødvendig for å oppnå tilstrekkeleg gode butilhøve, og nødvendige tiltak må takast inn i føresegna.</p> <p>Viser til rettleiaren «Forurenset grunn» frå Miljødirektoratet, der det går fram mellom anna at det skal nyttast fagfolk med relevant fagleg kompetanse når ein undersøker grunnen for forureining, at ein må nytte anerkjent metode i samsvar med gjeldande standard, talet på prøvepunkt og djupne må vere etter standard metodikk osv. Vi vil også peike på at grunnforureiningsdatabasen viser at den forureina grunnen er under eksisterande sjøbud, og prøvetakinga må difor også omfatte dette arealet. Etter vår vurdering er det ikkje tilstrekkeleg utgreidd om planområdet har forureina grunn ut frå det som kjem fram i plandokument. Det må difor utarbeidast ein ny rapport i tråd med omtalte rettleiar. Denne vil gi grunnlag for om planområdet kan «friskmeldast» eller om det må gjerast tiltak før området kan nyttast til bustadar med tilhøyrande anlegg. Om det blir påvist forureina grunn så skal det utarbeidast ein tiltaksplan for inngrepet som skal sendast til kommunen for godkjenning.</p>		
Kommunen sin kommentar og konklusjon		
<p><i>Det har i liten grad vore problem med støy frå industribedriftene dei seinare åra ettersom mykje av arbeidet foregår inne i hallane. Henvendingar til kommunen har vore frå dei næraste naboar pga. ei vifte på tak. Dette er utbetra. Støy vert omtala i planomtalen. Kan ikkje sjå at det er naudsynt med ei kartlegging og støysonkart.</i></p> <p><i>Det er lagt inn i føresegnene rekkjefølgjekrav om at det skal gjennomførast ei ny undersøking av forureina grunn i tråd med rettleiaren «Forurenset grunn» frå Miljødirektoratet. Dette skal gjerast før det vert gitt løyve om igangsetting. Grunnen under sjøbuda vert omfatta av prøvetakinga.</i></p>		
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

1.2 Møre og Romsdal fylkeskommune		
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Planomtalen viser til at i tillegg til felles nær- og kvartalsleikeplass skal det byggast felles uteopphald på tak av bygningene, slik at ein stettar krava til leik og uteopphald som er sett i kommuneplanen. Legg ein kommuneplanen til grunn, vil dette gje eit krav om leike- og uteopphaldsareal på minimum 700 m². Illustrasjonsplanen viser totalt 865 m² til leik og uteopphald innanfor formålet B. Vi tolkar dette som at dei krava som er sette i kommuneplanen er oppfylte.</p>		
Kommunen sin kommentar og konklusjon		
<i>Teke til orientering</i>		
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

1.3 Statens vegvesen		
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Havnen og moloen er definert som offentlige (o) anlegg. Vi merker oss at tilkomstvegen til formålene er definert som felles veg (f) og tolkes som privat veg. Vi ber kommunen vurdere om vegen skal være offentlig.</p> <p>Fortauet langs o_SKV bør forlenges frem til boligformålene slik at de kan knyttes til vegen. Tilrettelagt kryssing av f_SKV må da vurderes nærmere og hvilke krav som skal stilles med tanke på utforming, belysning mv.</p> <p>Leikeplassen f_BLK er lokalisert ved avkjørselen (f_SKV) fra o_SKV. Selv om det er tale om relativt lite trafikk og lav fart, er det med hensyn til trafikksikkerheten uheldig å legge leikeplassen så tett inn mot vegen. Lokaliseringen kan også være utfordrende med tanke på drift og vedlikehold.</p> <p>Vi viser til overnevnte og ber om at dette tas med i det videre planarbeidet.</p>		
Kommunen sin kommentar og konklusjon		
<p><i>Tilkomstveg f_SKV er endra til offentlig o_SKV. Fortau forlengast fram til bustadformålet. Det er lagt inn overgangsfelt i plankartet.</i></p> <p><i>Leikeplass vert gjerda inne og det er tatt ei vurdering på plassering av leikeplass mot sjøside i planomtalen.</i></p>		
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

1.4 NVE		
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Som planmynde har de ansvar for å sjå til at NVE sine saksområde blir vurdert og ivaretatt i planframlegget. Vi har laga ein Kartbasert rettleiar for reguleringsplan som leier dykk gjennom alle våre fagområde, og gir dykk verktøy og innspel til korleis våre tema skal takast omsyn til i reguleringsplanforslaget. Dersom de ikkje alt har gått gjennom rettleiaren rår vi dykk til å gjere det, og vurdere om våre saksområde er teke omsyn til i planen. De må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i</p>		

arealplanlegging. I dette tilfellet kan m.a. ustabil grunn/områdestabilitet vere eit aktuelt tema (jf. steg 12-14 i den kartbaserte rettleiaren). Stormflo er også eit svært aktuelt tema (jf. steg 22 i den kartbaserte rettleiaren). Vi viser elles til uttale frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal når det gjeld stormflo.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Teke til orientering. Grunnforhold, stormflo og havnivåstigning er vurdert og teke omsyn til.

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

1.5 Fiskeridirektoratet

Datert: JpID:

Oppsummert merknad

Fiskeridirektoratet region Midt kan ikke se at planarbeidet vil medføre negative konsekvenser for fiskeri- og akvakulturinteressene med tanke på bruk av sjøområdet.

Men vi har ikke tilstrekkelig kunnskap om eventuelle påvirkninger av utfylling i sjø på gytefeltet for torsk. Vi kan ikke se at gytefeltet for torsk og tidlige livsstadier er vurdert og hensyntatt i planforslaget. Det forutsettes derfor at dette gjøres og fremkommer klart i planbestemmelsene. Hvilken betydning tiltaket eventuelt vil kunne ha på blant annet tidlige livsstadier, konsekvenser for overlevelsen til egg- og larvestadiet, samt på gyteområdet og gytesuksessen totalt sett, er viktig å få klarlagt. Tidsperioden for når utfylling i sjø ikke skal skje må fastsettes, samt aktuelle avbøtende tiltak med tanke på partikkelspredning som kan begrense skade på yngel som gjennom sommeren og utover høsten lever i eventuelle oppvekstområder i gytefeltet for torsk.

Dersom det vurderes at utfylling i sjø vil kunne ha negativ påvirkning på gyteområdet for torsk, gytesuksessen og tidlige livsstadier, forutsetter vi at planbestemmelsene tar hensyn til dette, og at det opplistes ulike krav om eventuelle avbøtende tiltak. Generelt vil konkrete tiltak for å minimere forurensning og negativ påvirkning på biologisk mangfold avklares i forbindelse med tillatelse til utfylling i sjø i henhold til forurensningsloven.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Teke til følgje. Det er gjort ei vurdering av utfylling i sjø og kva konsekvensar dette kan få for gytefelt for torsk. Avbøtande tiltak er tatt inn i føresegnene.

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

1.6 Kystverket

Datert: JpID:

Oppsummert merknad

Vi legg til grunn at forslaget er vurdert til å ikkje ha nokon særlege konsekvensar for ferdsel eller brukarar av sjøen og at ein tilrå å etablere anlegga som planlagt. Vi gjer likevel merksam på at brygger m.m. og som kan påverke tryggleiken, ferdselen eller forsvars- og beredskaps-interesser i farvatnet, krev løyve etter havne- og farvannsloven sin § 14.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Teke til orientering

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

1.7	Mørenett AS		
Datert:		JpID:	
Oppsummert merknad			
<p>Vi må truleg legge fram eiga stikkledning frå nettstasjon 3077 Saunesosen for forsyning av området Mylna. Sjå vedlagt kart.</p> <p>Det kan også verte naudsynt å skifte ut transformatoren i nettstasjonen.</p> <p>Utbygger må ta kontakt med Mørenett i god tid før oppstart slik at vi kan planlegge straumforsyninga.</p>			
Kommunen sin kommentar og konklusjon			
<i>Teke til orientering</i>			
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen	

2. Merknader frå private og lag og organisasjonar

2.1	Ulstein senterparti		
Datert:		JpID:	
Oppsummert merknad			
<p>Det er positivt at ein vil sette i stand dette området av sentrum også, men bygget slik det er planlagt vil vere til stor ulempe for sentrumsutviklinga og bør ikkje bli ein realitet slik det er planlagt.</p> <p>Dette sentrumsnære området på Saunes må settast i samanheng med ny sentrumsplan som er under utarbeiding der ein vil lage frie korridorar mot havet.</p> <p>Å bygge eit så høgt og dominerande privat bustadkompleks vil vere til stor ulempe for sentrum og sjølv sagt for bebuarar på Saunes. Bygget, slik det er planlagt, vil dominere bybiletet og stenge for tilgang på kyst og sjølinja som heile identiteten til Ulsteinvik. Det vil også danne presidents for eventuelt andre nye bygg ved sjøkanten.</p> <p>Å berre ha ein parkeringsplass per bueining vil legge stort press på kommunale parkeringar og kundeparkering for forretningar i sentrum. Dersom dette bygget får fritak for å lage nok parkeringsplassar per bueining vil det lage presidents for andre bustad bygg i sentrum og vil tvinge fram parkeringsavgift. Dette kravet vere likt og gjelde for alle utbyggjarar.</p> <p>Å legge leikeplassen på taket er ein kreativ måte å tolke regelverket på. Dette vil gjere den veldig utsett for ver og vind og med det dårlege leikeforhald for barn som skal nytte denne. Leikeplassen blir også veldig vanskeleg å finne og utan universell tilkomst. Ein leikeplass skal i tillegg til å vere utviklande for barn vere ein møtestad for vaksne som følger borna og ei grøn lunge i ein by. Ved å legge den på taket blir det ikkje noko av dette.</p> <p>Vegane på Saunes har ein del farlege kryss som bør utbetrast før det blir lagt opp til ei stor trafikkauke.</p> <p>Utbyggjar må sikre molo og gjere den tilgjengeleg for fri ferdsel.</p> <p>Det er kommunen sin jobb å sikre innbyggjarane sine i kritiske situasjonar som til dømes ved brann. For å kunne sikre dei som bur i eit så høgt bygg blir det fleire kommunale investeringar i brannsikring dette blir store utgifter for å sikre veldig få personar.</p>			
Kommunen sin kommentar og konklusjon			
<p><i>Bygget vil gje noko tap av utsikt og kveldssol for dei næraste naboane. Det er lagt fram korleis bygget vil påverke omgjevnadane med ein etasje mindre.</i></p> <p><i>Kvar sak må vurderast for seg og vi meiner difor ikkje det vert presidents av saka.</i></p> <p><i>Områdeplanen for sentrum vil kome med nye føringar for parkering i sentrum. I kommuneplanens arealdel er det i dag krav om 1,5 plass pr. bueining for blokkbebyggelse. Truleg vil dette talet verte sett ned i dei nye føringane.</i></p> <p><i>Leikeplass på tak er noko som har kome meir dei siste åra med strengare krav til å opparbeide leikeplassar og spesielt i større byar der det er arealmangel. I denne saka har ein valt ein kombinasjon. Ein del ligg på bakkenivå og ein del på tak. Leikeplassane er felles for dei som bur i dei tilhøyrande bygga, og vi må anta at bebuarane vil klare å finne leikeplassane sjølv om dei har tilkomst innanfrå. Universell tilkomst og utforming av leikeplassane meiner vi vil bli betre ved å ha dei på taket.</i></p> <p><i>Krysset mot Kylnehaugen tilfredsstillar ikkje siktkrav i gjeldande detaljregulering, men dei andre kryssa er gode nok. Gata har elles innslag av direkte avkøyrslar frå bustadhus, parkering langs gata og Saunesparken som indikerer låg fart.</i></p> <p><i>Moloen har allereie fri ferdsel og vil halde fram med å vere offentleg tilgjengeleg. Moloen er i kommunalt eige og kven som skal opparbeide kva, må kome gjennom ein ev.</i></p>			

utbyggingsavtale.

Det er behov for stigebil for bygg som er fem etasjar eller meir. Bygg med fem etasjar har vi allereie i Ulsteinvik og stigebil står difor på tiårig investeringsplan, uavhengig av dette prosjektet.

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

2.2	Bodil Pauline Saunes	
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Saunes ligg på ei flate med kort avstand til sentrum. Med tanke på komande eldrebølge vil det vere ideelt å nytte delar av strandsona og anna ledig areal på Saunes til bustader for einslege, eldre og andre som ikkje kan køyre bil sjølve.</p> <p>Vi ser derfor positivt på innspelet med bustader på Mylna og håper at delar av prosjektet vert tilrettelagt for einslige og eldre osv.</p> <p>Når det gjeld byggehøgdd og utnyttingsgrad av tomta, må det sjåast i samanheng med bustadprosjektet «Saunes brygge» og nærliggande område.</p> <p>Vår eigedom, «Nordnesvik» gnr. 25 bnr. 12, grensar inn til det som i dag er «Fiskerikaia». Opp gjennom åra har det vore eit nært samarbeid mellom sjøbudene på nedre Saunes. Sjøbuda på denne eigedomen brann på 70-talet, men området har vore nytta til slepebåtaktivitet. Denne aktiviteten er no avslutta, og noverande reguleringsplan bør nullstillast, og ein bør sjå framover og finne nye kreative løysingar for området ved neste rullering.</p> <p>Utnyttingsgrad og byggehøgdd for vår eigedom må vere i samsvar med resten av bygningsmassen i strandsona på nedre Saunes. «Nordnesvik» har vegtilkomst både frå grensa ved småbåthamna og frå grensa ved fiskerikaia, noko som må oppretthaldast, då det er viktig for fleksibel utnytting av eigedomen også i framtida.</p> <p>Når det gjeld trafikale forhold, bør det vere minst muleg gjennomgangstrafikk til området. Det bør derfor leggst til rette for gjesteparkering ved småbåthamna e.l.</p>		
Kommunen sin kommentar og konklusjon		
<p>Ved reguleringsendring av gnr. 25, bnr. 12 vil det vere naturleg å sjå den i samanheng med utbyggingane på Mylna og fiskerikaia. Tilkomst frå grensa ved fiskerikaia og frå grensa ved småbåthamna vert uendra.</p> <p>Arealet ved småbåthamna er kommunal grunn, men utfylling og opparbeiding er gjort av Saunes småbåtlag og dei disponerer parkeringsarealet gjennom avtale med kommunen.</p>		
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

2.3	Levekårsutvalet	
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Levekårsutvalet støttar detaljreguleringen for Mylna. Vi ser imidlerid at utbyggingen vil ha til dels stor påvirkning på deler av nabolaget i form av redusert utsikt og soltimer. Dette vil vere vanskelig å unngå fullstendig i en byfortetting, men levekårsutvalet ber om at dette vert tatt</p>		

hensyn til so langt det er råd.		
Kommunen sin kommentar og konklusjon		
<i>Det vert lagt fram sol-/skyggeanalyse som syner påverknad for naboar med ei etasje mindre.</i>		
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

2.3	Fellesrådet	
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Fellesrådet meiner det er behov for oppgradering og utvikling i dette området, men kan ikkje støtte eit reguleringsforslag med høghus som forringar bu- og livskvaliteten for menneske som bur i sentrumsnære områder.</p> <p>Fellesrådet kan med bakgrunn i dette og etter ei samla vurdering ikkje støtte den framlagde detaljreguleringsplanen.</p> <p>Fellesrådet minner om at universell utforming skal leggst til grunn for planlegging og utbygging i det omsøkte området.</p> <p>Fellesrådet viser til ordbruken "tilnærmet universelt utformet" og ber om at punkt 6.9 vert utarbeida utan dette atterhald.</p>		
Kommunen sin kommentar og konklusjon		
<i>I punktet om «tilnærma universelt utforma» som står beskrive i planomtalen punkt 6.9 har ein tatt ut ordet «tilnærma». I føresegnene står det i § 2.3 h) Planlegging og utbygging skal baserast på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1).</i>		
Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

2.3	John Moldskred	
Datert:		JpID:
Oppsummert merknad		
<p>Ulsteinvik er utformet som et amfi. I sentrum av dette amfiet ligger Skjærvøypatten/Gulebuden og dette areal skal omregulert til en 7 etg. boligblokk. Dette vil være svært uheldig for hele Ulsteinvik.</p> <p>Da Ulstein hotell ble planlagt, var det svært viktig at dette ikke ble utbygd som et ruvende bygg som sperret utsikten til bakenforliggende bebyggelse. Bygget ble lagt i lengderetningen av dalen. For Saunes brygge ble dette bygget senket, slik at det ikke skulle være dominerende for omliggende bebyggelse. Det ble også lagt stor vekt på kvaliteter, farger, utnyttingsgrad, utearealer, brygge, tilkomstvei mm. Bygget er oppført i 4,5 etg. Ved utbygging av folkehøgskulen, fjernet vi høyblokken (6 etasjer) for IKKE å ha et ruvende bygg i dette området.</p> <p>Foreliggende forslag til reguleringsendring av nedre Saunes medfører rasering/fjerning av de siste sjøhusene i dette området. På 70 og 80 tallet var jeg med på å bevare en rekke bygg i Ålesund der vi beholdt mur fasader, men endret dekkekonstruksjoner fra tredekker til betong, som gjorde byggene lang mer brannsikre og brukervennlige. Det er også fullt mulig å oppgradere bevare Gulebuden og integrere denne i et fremtidig prosjekt.</p> <p>Forslag til reguleringsplan vil ikke bare rasere eksisterende bebyggelse, men tenkes oppført</p>		

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

www.ulstein.kommune.no
postmottak@ulstein.kommune.no

Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153

med en utnyttingsgrad som ligger langt over Saunes brygge. Både for Saunes brygge, Ulstein hotell og nybygg langs Sjøgata er det lagt ned mange 10-talls millioner for å skape et trivelig utemiljø.

Forslag til regulering har ikke noe areal for uteoppholdsareal for miljø rundt bygget. Krav 50 m² pr. boenhet. Det som er skissert inn er kaier piler som tydeligvis ikke skal bli utført av utbygger, men skyves over på andre. Det å skape trivelige utemiljø et betydelig krav i nye forskrifter.

Det vil være svært uheldig for hele sentrum om en slik utbygging ble gjennomført. En utbygging som foreslått vil være en demning for både utsikt fra land og innsyn fra sjøsiden. Et 7 etasjer bygg er ikke bare grensesprengende for Ulstein, men om vi ser til Ålesund så er de fleste bygg i sentrum mellom 3-6 etasjer.

Å kalle en utbygging som dette for et signalbygg er bare tull.

I Ulsteinvik er det kun et signalbygg og det er Ulstein Arena, som har både god arkitektur og høye byggetekniske kvaliteter. Det er dessverre de seneste årene blitt utbygd boligblokker som bærer sterkt preg av produksjonsbygg, og som ikke vil gå inn i historien som verneverdige. Dette må ikke skje igjen.

Det er i de siste 15-20 årene blitt utbygd mellom 450-500 leiligheter i sentrum av Ulsteinvik. Det ligger i dag store ferdigregulerte tomtearealer som ikke blir utbygd fordi det ikke er et marked/behov for slike bygg.

Denne tomten Skjærvøyplatten/Gulebuden MÅ Ulstein kommune erverve som en resurs til fremtidige generasjoner. Det kan ikke være slik at alle sjønære eiendommer skal utbygges i løpet av 10-15 år.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Bevaring av buda som står på Mylna vart diskutert ved rullering av arealdelen, men det var lite gehør for argumenta. Kulturminneplanen for Ulstein vart ferdigstilt tidlegare i år og det kom ikkje innspel til den planen om å bevare buda.

Eit triveleg utemiljø rundt bygga er viktig å få til også på Mylna. Kven som skal bygge kva, må vurderast i ein ev. utbyggingsavtale.

Bygget vil ta noko utsikt og innsyn. Det vert lagt fram sol-/skyggeanalyse som syner korleis dette vert om ein går ned ei etasje.

Ikkje aktuelt at kommunen ervervar tomta.

Imøtekomen

Delvis imøtekomen

Ikkje imøtekomen

2.3 Geir Hasund

Datert:

JpID:

Oppsummert merknad

Tomta 25/52 er i kommuneplanens arealdel 2019-2031 avsett til næringsareal. Sitat:

«§5.1 Næringsareal N102 Saunes

Arealet inngår i omsynssone H810_5 med krav om felles planlegging. For å oppretthalde tilstrekkeleg areal til fiskebruk, er dette arealet lagt inn som erstatningsareal for Mylna som er foreslått endra til bustadformål.»

I siste planforslag utarbeida av Pro ESS er det foreslått at det i tillegg til 130m² bodar til fiskarane, blir bygt 3 etasjar med leilegheiter opp på dette. Dette er brot på kommuneplanens arealdel, og vi som er knytt til fiskerikaia vil protestere kraftig mot dette. Med fiskereiskap, agn etc. i underetasjen for leilegheiter er vi redd at det ganske fort blir høge protestar mot lukt, og at fiskarane blir skvisa der i frå.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Det er ein bevisst strategi å fortette i sentrum og ha høgare utnytting av areala i sentrum. Sjølv om det ikkje ligg inne kombinert bebyggelse og næring i kommuneplanens arealdel, meiner vi det er fornuftig at ein i framtida kan bygge meir enn ei etasje, som det vert lagt opp til for fiskebudene.

I føresegnene er det tatt inn bestemmelse om sjenerande lukt ut over det ein kan forvente så må det gjerast tiltak for å utbetre dette.

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

2.3 Kristian Harald Ekornås og 38 andre

Datert:		JpID:	
---------	--	-------	--

Oppsummert merknad

Stillast spørsmål ved bindande grunnavtale som kommunen har gjort med lokale aktørar og som inkluderer kommunal eigedom. Ein slik avtale vil leggje føringar for endring av godkjend reguleringsplan.

Dominerande arealbruk er endra frå næringsverksemd (fiskeri) til bustad. Leikeplass på tak vert ikkje offentleg tilgjengeleg slik det er krav om. Dette bryt med grunnavtalen og vil utløyse krav om konsekvensutgreiing fordi det bryt med overordna plan og intensjonen som ligg til grunn for omsynssone H810_5.

Prosjektet bryt med § 2 i føresegnene til kommuneplanen (KPA) der det vert sagt at nye bygningar skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form og enkeltbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar. Viser til arbeidet som vart gjort for å etterleve krava ved utbygging av Saunes Brygge.

Det er ikkje tatt tilstrekkeleg omsyn til trafikkforhold i området og tilstrekkeleg plass til parkering for nye bueiningar. Dersom kommunen går vekk i frå § 4.3 i KPA må dette handsamast politisk og ikkje gjennom reguleringsendring.

Utbyggar har ikkje intensjon om å utvikle området rundt, men føreset at dette vert gjort av andre.

Planen tilfredsstillar ikkje krav om uteopphaldsareal og leikeplass i § 7.3 i KPA.

KPA § 7.4 stiller krav om utomhusplan, dette er ikkje belyst gjennom planen og dei kan ikkje sjå at det er mogleg å oppnå med slik utnytting som er føreslått av tomta.

I planomtalen vert fleire sentrale punkt handsama særskilt enkelt og mangelfullt og skapar ikkje tillit, spesielt om solforhold og trafikkforhold.

Det vert føreset at kommunen gir dispensasjon frå kommuneplanen på fleire sentrale punkt for at utbyggar skal kunne maksimere utnyttinga av tomta for auka profitt. Dei håpar at leiinga og politikarane i Ulstein ser at dette ikkje er eit berekraftig planforslag og tek styring på prosessen utan å gå snarvegar. Det er ikkje for seint å erverve tomta og utvikle den til beste for innbyggjarane. Mylna kan bevarast og utviklast slik at vi og våre etterkomarar kan utnytte dette flotte området til beste for alle og vere stolte av det, i staden for å angre i ettertid på at vi ikkje nytta moglegheita.

Nesevegen er belasta med ein del trafikk og med 50 nye leilegheiter vil trafikken meir en doblast. Spesielt krysset Nesevegen/Kylnehaugen er særskilt uoversiktleg og det har vore mange nesten-ulykker her. I planforslaget er det estimert med at trafikken vil auke med mindre enn 20. Dette er lite realistisk. Dette er skuleveg der born må krysse Nesevegen, og det aspektet føler vi ikkje er vurdert og ivaretatt.

Det er få parkeringsplassar i området, bilar parkerer langs Nesevegen, dette medfører farlege situasjonar.

Innspelet er utarbeidd på grunnlag av innspel frå naboar på Saunes som alle står bak dette dokumentet.

Vedlegg 2: Det må også stillast krav om at kaifronten mot sør/vest foran bygget blir tilordna som ein fortsettelse av kaien for Saunes Brygge slik at det kan framstå som heilheitleg og tilgjengeleg for alle.

Vedlegg 3: Dei legg ved to bileter som syner at solanalysen ikkje er korrekt.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Grunnavtalen som er gjort er bakgrunnen for at planarbeidet er sett i gang, og avtalen er inngått med atterhald om politisk godkjenning. Planprosessen er ein open prosess der det er mogleg å justere prosjektet undervegs.

Det er ikkje automatisk krav om konsekvensutgreiing om ein reguleringsplan ikkje er i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommunen gjer ei vurdering av om tiltaket vil gje påverknad av miljø og samfunn. I dette tilfellet meiner vi det ikkje er naudsynt med ei konsekvensutgreiing og at det er dekkande at ulike problemstillingar vert gjort greie for i planomtalen. Intensjonen med omsynssone H810_5 var å få ei heilheitleg planlegging for området. Grunneigar av gnr. 25, bnr. 12 ønskte ikkje å vere med på denne prosessen no. Det aksepterer vi og samtidig meiner vi det ikkje skal vere til hinder for prosessen i resten av området.

Det er ikkje krav om at ein leikeplass skal vere offentleg tilgjengeleg. Då grunnavtalen vart signert trudde ein at den nye blokka på Mylna måtte nytte seg av kommunal grunn for å etablere leikeplass og parkering. Slik prosjektet no ligg føre løyser dei dette på eigen grunn og leikeplassen kan difor vere felles og delvis bli etablert på taket.

I føresegn § 7.3.2. til kommuneplanens arealdel står det: «I fortettingsområder kan nærleikeplassen inngå i det minste samla felles uteopphaldsarealet for bustadane (SFUA). Det skal utarbeidast reguleringsplan som gir minste uteopphaldsareal (MUA) og fordeling mellom privat, felles og samla felles uteopphaldsareal (SFUA).» I føresegnene § 3.1.1-3 i reguleringsplanen vert det stilt krav om uteopphaldsareal i tråd med krava i kommuneplanen og dette må synleggjerast i byggesaka.

I planomtalen står det at i dag er det om lag 20 bueiningar som køyrer gjennom heile Nesevegen og forbi planområdet. Det står vidare at det er venta ei trafikkauke i tråd med at området er avsett til bustad i kommuneplanens arealdel. Barnetrakk 2022 syner at det er få born som går til og frå skule frå Saunes. Nesevegen er tilrettelagt med fortau mot nord, og fortau mot sør frå Kylnehaugen. Det er ikkje kjent at det har skjedd trafikkulykker på strekninga. Ettersom planområdet ligg så sentrumsnært håpar vi dette gjer at behovet for bil vert lågare for nye bebuarar. Sjå også kommentar til innspel nr. 2.1. Kan vurderast å sette opp skilt med parkering forbode langs Nesevegen.

2. Kaia ved Saunes Brygge er så vidt vi kan sjå ikkje offentleg tilgjengeleg areal, men felles for bebuarane i den eigedomen. Arealet mot sjø langs Mylna vil vere tilgjengeleg for alle.

3. Solanalysen som ligg i OpenCitiesPlanner tek truleg ikkje høgde for at vi har sommartid her i landet. I vedtaket om offentleg ettersyn skriv vi i at dei næraste einbustadane vil få påverka utsikt og solforhold på kveldstid. Noko tap av sol og utsikt meiner vi ein må rekne med når ein bur i eit bysentrum der det er utvikling. Uansett er det lagt fram skisser som syner korleis dette vil endre seg om ein tek bygget ned ein etasje.

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

2.3 Birger Flø

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

www.ulstein.kommune.no
postmottak@ulstein.kommune.no

Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153

Datert:		JpID:	
----------------	--	--------------	--

Oppsummert merknad

Som brukar av fiskerikaia og eigar av ei av sjøbudene i området vil eg kome med nokre synspunkt på planane om utbygging/reguleringsendring der.

Før Ulstein kommune fekk overta fiskerikaia var det ei forutsetning frå statlege organ at fiskarane kunne fortsette å bruke kaia som før. Det vart då sett opp ein avtale mellom brukarane av kaia og Ulstein kommune ofte omtalt som rammeavtalen. Avtalen vart underteikna i mai 2019. Den slår fast at området SP1, vest for tilkomst vegen, skal omregulerast til bustadformål, pkt 7b i avtalen. Området SP2, aust for vegen, skal framleis vere til fiskeriformål.

Overføringa av fiskerikaia frå stat til kommune vart slutført i mai 2020. I desember 2020 vart det innkalla til møte på Ulstein rådhus mellom kommune, fiskarane og utbyggar på Saunes, Nesevegen Eigedom AS. På dette møtet la NEAS fram skisser som viste at også resten av området ved fiskerikaia, SP2 skal omregulerast frå fiskeriformål til noko anna (parkering/leikeplass/fiskeri?). Bakgrunnen for dette var behov for meir parkeringsareal til nye bueiningar. Vil sitere utsegn frå Steinar Kulen på dette møtet: «Vi må ha meir parkering». Med andre ord: Dei vil bygge fleire bueiningar enn dei har tomtareal til. I staden for justere ned planane sine prøver dei å få hand om resten av området ved fiskerikaia. Område som då var kommunal grunn, men regulert til fiskeriformål. På slutten av dette møtet vart det oppteke ei meiningmåling om kva fiskarane meinte om dei nye skissene. Som ein første reaksjon var dei fleste positive til planane. Avtalen mellom UK og fiskarane er ikkje endra av dette. Klarer heller ikkje å sjå at det er å ivareta fiskeriinteresser at mesteparten av området SP2 vert brukt til andre ting enn fiskeri, pkt 8 i avtalen.

Ei av sjøbudene vart lagt ut for salg i oktober 2019 og underteikna kjøpte den. Såg på det då som eit trygt kjøp utifrå planane som låg føre og avtalen med kommuna. Sjøbudene skulle stå, og området vere regulert til fiskeriformål. Sjå pkt 5 i avtalen. Det var på same tid lause forhandlingar om eigarskifte også for den andre sjøbuda. Sjøbudene hadde ein verdi og var salgbare.

På det tidlegare omtalte møtet på rådhuset i desember 2020, vart verdien på sjøbudene sett til null. Eigarene må fjerne dei, utan å få kompensert tapet. UK sa opp leigeavtalen i februar 2021, 1 år oppseingstid. Protesterer på dette og meiner at UK/NEAS har plikt til å betale erstatning til eigarane av sjøbudene. Når UK/NEAS vil omregulere området frå fiskeriformål til boligformål må dei først kjøpe området reint for den fiskeriaktivitet som er på området i dag. Det er vanlig praksis ellers i samfunnet.

Nokre synspunkt til slutt: Det ser ut som at UK ser på avtalen med fiskarane som ein proforma avtale. Eit nødvendig reiskap for å få overta fiskerikaia og tilgang til området rundt. Det gjekk 6 månader frå UK overtok kaia til også resten av området skal byggast ned.

Det verkar også som at NEAS har hatt administrasjonen i UK med på laget i sitt arbeid for å få hand om alt område rundt fiskerikaia på Saunes.

Kommunen sin kommentar og konklusjon

Kan ikkje sjå at leigeavtalen for budene og kven som skal koste fjerning av budene er relevant for plansaka. Planen legg opp til å bygge nye fiskebuder for å sikre fiskarane sine interesser. Kommunen har i sine strategiar mål om fortetting og sambruk av areal i sentrum. For fiskeritomta er tanken i første omgang å byggje nye buder. Dette bygget skal prosjekterast og byggast slik at det i framtida kan byggjast leilegheiter i etasjane over.

Imøtekomen	Delvis imøtekomen	Ikkje imøtekomen

Med helsing

Cecilie Roppen
planleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur