

Arkivsak ID: 1976

Ulsteinvik, 10.02.2022

Rev. 22.03.2022

Planinitiativ

Holmevegen 1 – gnr. 25, bnr. 9, 16

Plan ID: 20220001

Plan- og bygningslova (PBL) §12-3, §12-8 og §12-14



Innhold

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikta med planen.....	4
1.2	Lokalisering.....	4
1.3	Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold	4
1.4	Utbyggingsavtalar	5
1.5	Krav til konsekvensutgreiing (KU).....	5
2	Planprosessen.....	5
3	Planstatus	5
3.1	Overordna planar	5
3.2	Gjeldande reguleringsplan	6
3.3	Tilgrensande planar	6
3.4	Statlege retningslinjer/rammer/føringar	7
4	Planområdet – eksisterande forhold.....	7
4.1	Lokalisering, avgrensing og størrelse	7
4.2	Dagens arealbruk.....	7
4.3	Landskap og stadens karakter	8
4.4	Kulturminne.....	8
4.5	Naturverdiar	8
4.6	Landbruk.....	8
4.7	Trafikk og infrastruktur.....	8
4.8	Rekreasjonsverdi og uteområde	9
4.9	Barns interesser.....	9
4.10	Sosial infrastruktur	9
4.11	Teknisk infrastruktur	9
4.12	Grunnforhold.....	9
4.13	Støyforhold	10
4.14	Luftforureining.....	11
4.15	Risiko og sårbarheit (ROS)	11
4.16	Analyser og utgreiingar	11
5	Planinitiativet	11
5.1	Planlagt arealbruk.....	11
5.2	Aktuelle reguleringsformål.....	11
5.3	Bygga si tilpassing og utforming.....	12

5.4	Bukvalitet.....	12
5.5	Parkering	13
5.6	Ute/leikeareal.....	13
6	Verknader av planen	13
7	Konsekvensutgreiing	13
8	Avsluttande kommentar.....	13

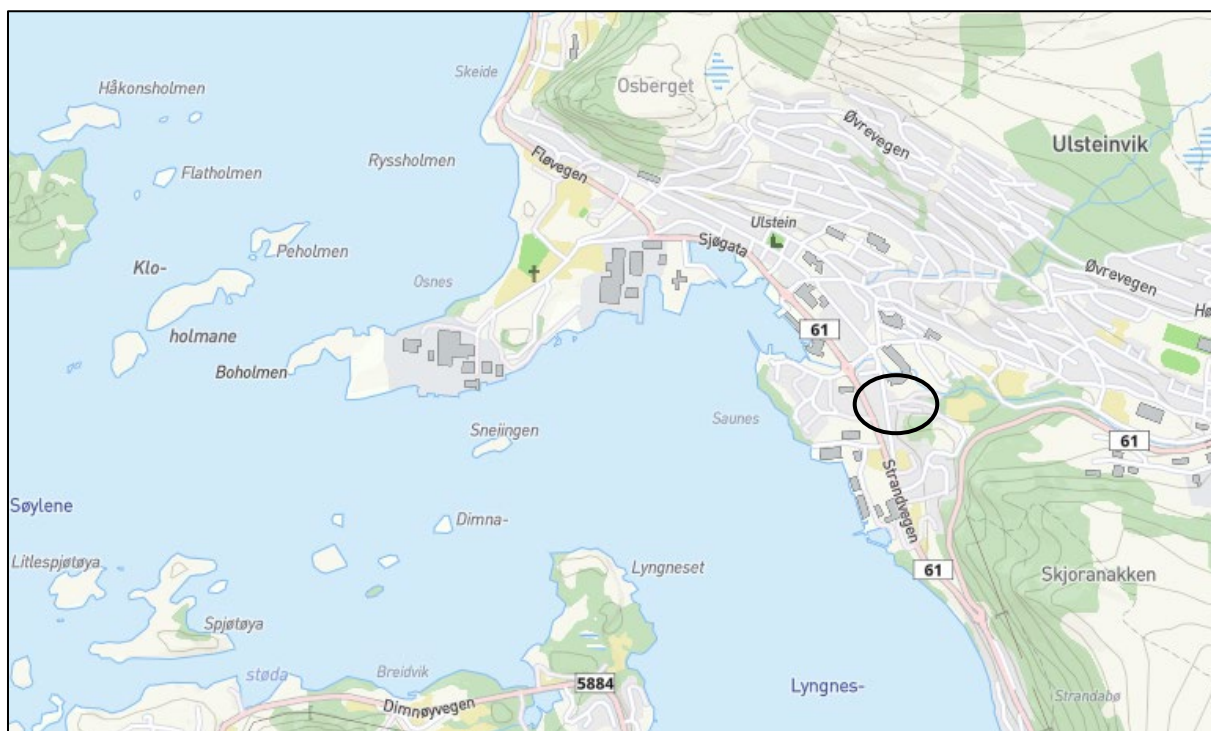
1 Bakgrunn

1.1 Hensikta med planen

Hensikta med planen er å legge til rette for oppføring av bustadeining for konsentrert bustad på gnr. 25, bnr. 9, 16, Holmevegen 1.

1.2 Lokalisering

Området er lokalisert i krysset mellom Holmevegen og Saunesvegen i nærleiken av Ulsteinvik sentrum. Frå området er det mindre enn 200 meter til sentrumsområde/kjøpesenter.



Oversiktskart. Kjelde: Sunnmørskart

1.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar:

Ivan Karabanov, Holmevegen 1, 6065 Ulsteinvik

Tlf: Tlf. +47 40 24 25 00

E-post: ivan.levovich@gmail.com

Plankonsulent:

Sporstøl Arkitekter AS

Tlf.: 700 18 550

Kontaktperson: Silje Skaro

Adresse: Postboks 301, 6067 Ulsteinvik

Nettside: www.sporstol.no

E-post: silje@sporstol.no

Eigedomar:

Gnr. 25, bnr. 9, 16, Holmevegen 1

Gnr. 25, bnr. 153, Holmevegen 9

Gnr. 25, bnr. 312

Gnr. 25, bnr. 128

1.4 Utbyggingsavtalar

Ikkje aktuelt.

1.5 Krav til konsekvensutgreiing (KU)

Krav om konsekvensutgreiing er vurdert i høve til «Forskrift om konsekvensutgreiing» kap. 2. Det visast til «Forskrift om konsekvensutgreiing» §9 kva gjeld grunnlag for ansvarleg myndigheit si vurdering av krav til konsekvensutgreiing.

Planlagde tiltak er omtala under kap. 5. Føremål vert som i gjeldande plan sjølv om typen bustader vert endra. Det vurderast at miljøverdiar ikkje vert vesentleg berørt av tiltaket. Etablering av bustader ikkje vil ha vesentlege verknader i form av utslepp, og vil ikkje medføre bruk av naturressursar. Tiltaket vurderast ikkje å gje vesentlege konsekvensar for miljø- og samfunn, og såleis ikkje å vere KU-pliktig.

2 Planprosessen

Dei ulike høyringsinstansane, grunneigarar og naboar får tilsendt varsel via Byggesøknaden. Det vert i tillegg kunngjering i Vikebladet Vestposten og utlegging av saka på kommunen og plankonsulenten si heimeside. Frist for innspel vert sett til 4 veker. Innkomne innspel vil verte vurdert i den vidare planprosessen. Formell saksgang ifølge plan- og bygningslova sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn av det utarbeidde planforslaget. Planarbeidet bli vidareført og varsla i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) §12-3, §12-8 og §12-14.

Oppstartsmøte	Uke 11
Varsel om oppstart av planarbeid	Uke 13
Frist merknader	Uke 17
Utarbeiding av planforslag	Uke 23
Kommunal behandling	
Høyring av planforslag, offentleg ettersyn	
Behandling av evt. merknadar og endringar	
Godkjenning av planforslag	
Kunngjering av godkjent plan	

3 Planstatus

3.1 Overordna planar

Gjeldande kommuneplan er «Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031» vedteken i 2019. Området for planlagt reguleringsendring er i kommuneplanen vist med skravur og planident for reguleringsplanen. Slik det kjem fram av føresegner til kommuneplanens arealdel skal då gjeldande reguleringsplan framleis gjelde. Reguleringsplanen har rettsverknad framfor kommuneplanen sin arealdel, men kommuneplanen skal leggest til grunn ved eventuelle reguleringsendringar.



Utsnitt frå kommuneplanens arealdel 2019-2031 med planavgrønsing. Kjelde; Sunnmørskart.

3.2 Gjeldande reguleringsplan



Gjeldande reguleringsplan med planavgrønsing. Kjelde; Sunnmørskart

Gjeldande reguleringsplan er «Ny samleveg Halsekerdalen», planID 19950003, vedteken 19.10.1995. Området innanfor planavgrønsinga er regulert til frittliggande småhusbebyggelse, fortau og veg. Det er i gjeldande føresegner tillate med to etasjar. Tillate bebygd areal (TBYA) skal i gjeldande plan ikkje overstige 20% av tomtestorleiken.

3.3 Tilgrensande planar

- Mot nord: «Reg. endring Brattøra», planID 2004001, vedteken 01.04.2004
- Mot sør: «Saunesosen – Holmen», planID 19890001, vedteken 21.09.1989.
- Mot aust: «Alvehaugen», PlanID 20010003, vedteken 13.09.2001
- Mot vest: «Endring Glopen – Nesevegen», planID 20040007, vedteken 14.10.2004

3.4 Statlege retningslinjer/rammer/føringar

- Plan- og bygningslova
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012

4 Planområdet – eksisterande forhold

4.1 Lokalisering, avgrensing og størrelse

Området der det planleggast tiltak omfattar gnr. 25, bnr. 9, 16. Heimelshavar er Natalisa Karabanova Røren. Eigedomen er 1323 m².

Planavgrensinga omfattar også gnr. 25, bnr. 153 og delar av gnr. 25, bnr. 312 for å regulere etablert tilkomstveg, byggegrenser og friskt.

I tillegg inkluderer planområdet vegareal til offentleg veg. Mot vest gjeld dette gnr. 25, bnr. 200, heimelshavar Ulstein kommune. Vegarealet nord for eigedomen, Holmevegen, har ikkje eige gards- og bruksnummer. Mørenett eig gnr. 25, bnr. 128 som også inngår i planområdet.

Samla areal innanfor planområdet er ca. 2,8 daa.

4.2 Dagens arealbruk

Eigedomen der det planleggast tiltak huser i dag ein einbustad med hybel/sokkelleilegheit og garasje. Det er fint opparbeidd hage kring bustaden. Som skissa nedanfor viser er det godkjent nybygg i form av ein bustad med garasje på tomta. Godkjenning vart gjeve i 2015. Innanfor gnr. 25, bnr. 153 er det også etablert bustad i tråd med gjeldande plan. Tilkomstveg, Holmevegen, er etablert, men vegtraseen er ikkje heilt i tråd med trase regulert i gjeldande plan.



Grunnkart som også viser godkjente bygg på tomta (vist med grønt). Kjelde; Sunnmørskart

4.3 Landskap og stadens karakter

Planlagt tiltak ligg i eit bustadområde. I området er det både frittliggande einebustader og større frittliggande bustadbygg som huser fleire einingar.



Utsikt mot nordvest mot Ulsteinvik sentrum.
Kjelde; Google Maps



Frå Saunesvegen mot sør, Holmevegen 1 ligg til venstre.

4.4 Kulturminne

Det er ingen registrerte kulturminne innanfor planområdet.

4.5 Naturverdiar

Det er i følge GisLink ingen registrerte naturverdiar innanfor planområdet.

Nord aust for området ligg eit område med registrert bruksverdi friluftsverdi (151602600 Holmen – Sauneselva).

4.6 Landbruk

Det er ikkje landbruk innanfor planområdet.

4.7 Trafikk og infrastruktur

Eigedomen er avgrensa av kommunal veg Saunesvegen (KV1076) i vest og privat veg Holmevegen (PV1017) i nord. Fartsgrensa er 40 km/t langs begge vegane. Trafikkmengde er ikkje oppgitt. Kartet nedanfor viser omkringliggjande vegnett.



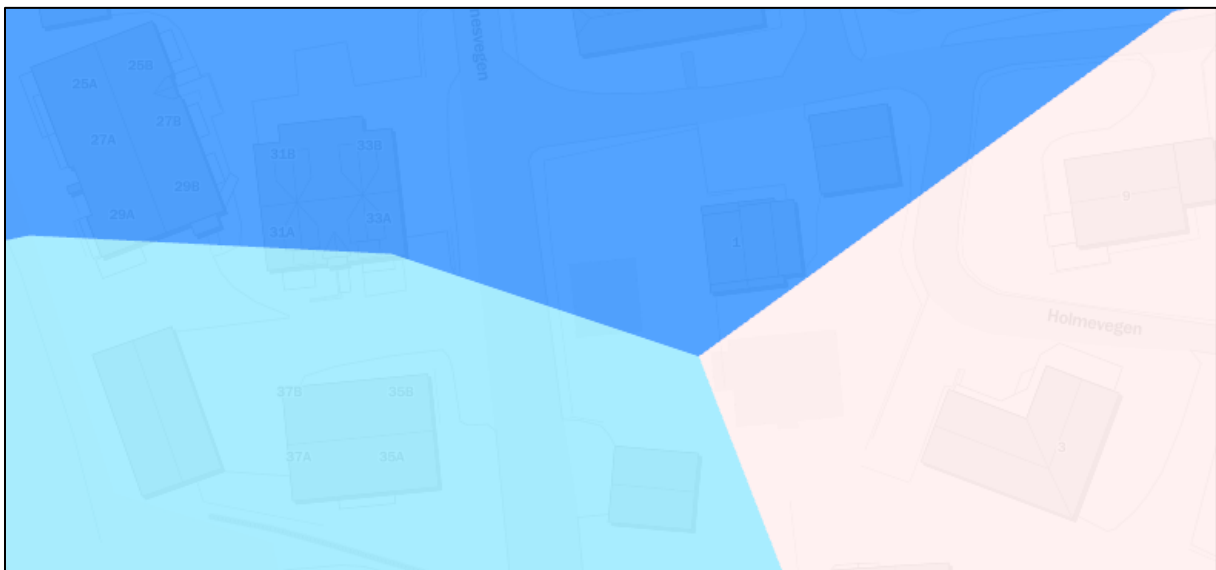
Omkringliggjande vegnett. Kjelde; Vegkart

Marin grense:

Området ligg under marin grense. Følgjande kjem fram av føresegnene til gjeldande kommuneplan §9.7: «For areal under marin grense, som er avsett til byggeområde i kommuneplanen, må det i samband med detaljregulering utarbeidast ROS-analyse der grunnundersøkingane er tilstrekkeleg vurderte til å konkludere med at området er egna til bebyggelse.»

Lausmasser:

Lausmasser innanfor området er tredelt. Det består delvis av marin strandavsetning, samanhengande dekke med begrensa grunnvatnspotensial. Øvrige delar består av bart fjell og hav- og fjordavsetning /strandavsetning (usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen). Det er ikkje grunnvatnspotensial i desse lausmassane.



Kart som viser lausmasser innanfor området. Mørk blå; marin strandavsetning, lys rosa; bart fjell, lys blå: hav- og fjordavsetning og strandavsetning. Kjelde: GisLink

4.13 Støyforhold

Slik det kjem fram av kartet nedanfor ligg området utanfor registrert støysone.



Støysonekart. Kjelde; Statens vegvesen

4.14 Luftforureining

Det er ikkje registrert uakseptabel luftforureining i området.

4.15 Risiko og sårbarheit (ROS)

I samsvar med plan- og bygningslova §4-3 er det utført ROS-analyse for området, sjå vedlegg V2. Det er ikkje funne spesielle forhold som krev merksemd, men slik det kjem fram av pkt. 4.12 må det i samband med detaljregulering gjerast ei ROS-analyse der grunnundersøkingar er tilstrekkeleg vurderte til å konkludere med at området er egna til bebyggelse.

4.16 Analyser og utgreiingar

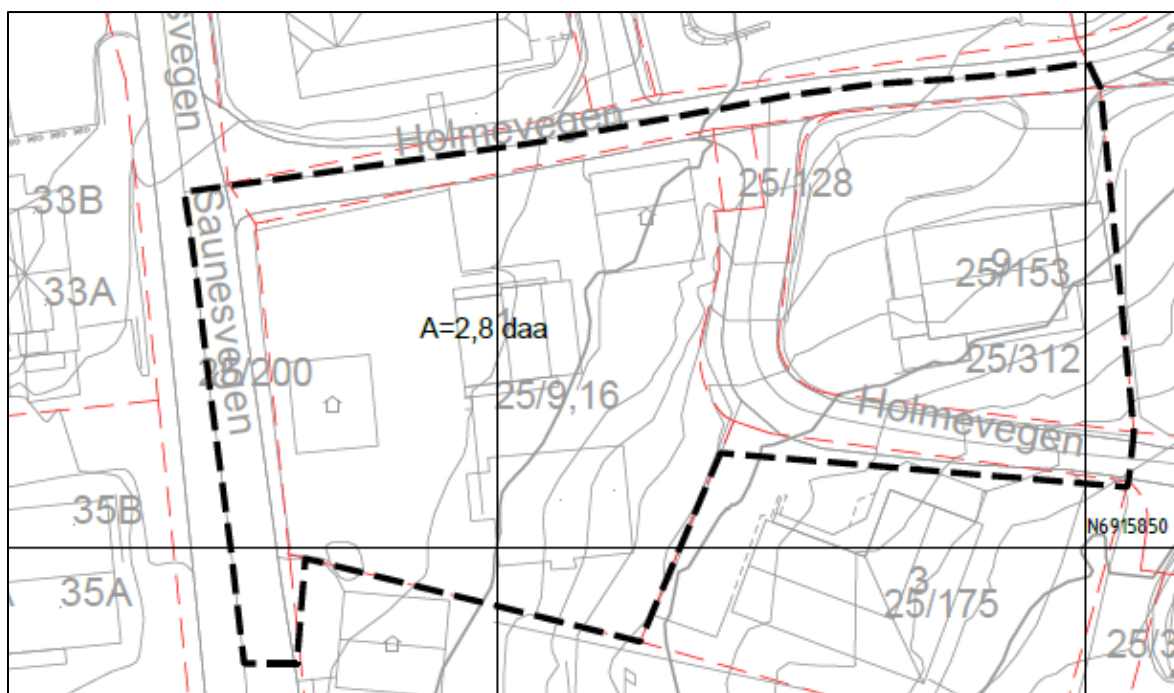
Det vurderast ikkje å vere behov for spesielle utgreiingar for området. Området ligg i ein allereie etablert og relativt tett utbygd del av sentrum.

5 Planinitiativet

5.1 Planlagt arealbruk

Det skal leggest til rette for oppføring av konsentrert bustad med åtte bustadeiningar innanfor gnr. 25, bnr. 9, 16. For denne eigeidomen planleggast gjeldande reguleringsføre mål endra frå frittliggjande til konsentrert bustadbebyggelse - blokkbebyggelse. Foran bustadeininga mot sørvest planleggast eit større leike-/grøntareal, sjå skisse pkt. 5.3.

Området innanfor gnr. 25, bnr. 153 planleggast som i dag regulert til bustader - frittliggjande bustad.



Planavgrønsing 22.03.22

5.2 Aktuelle reguleringsføre mål

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

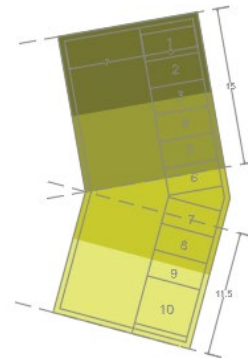
BB	Bustader - blokker	sosi 1113
BF	Bustader – frittliggjande småhus	sosi 1111

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

KV	Køyreveg	sosi 2010
----	----------	-----------

5.3 Bygga si tilpassing og utforming

Det planleggast ei bustadeining med 8 leilegheiter, kvar på 80-90 m², fordelt på to etasjar tilknytt underliggende parkeringskjellar. Tilkomst til parkeringskjellar er frå Saunesvegen i sør. Øvrig tilkomst til området er frå Holmevegen. Her kan det etablerast 3-4 utvendige parkeringsplassar. Adkomst til bustadane kan enten vere via utvendig trapp eller svalgang.



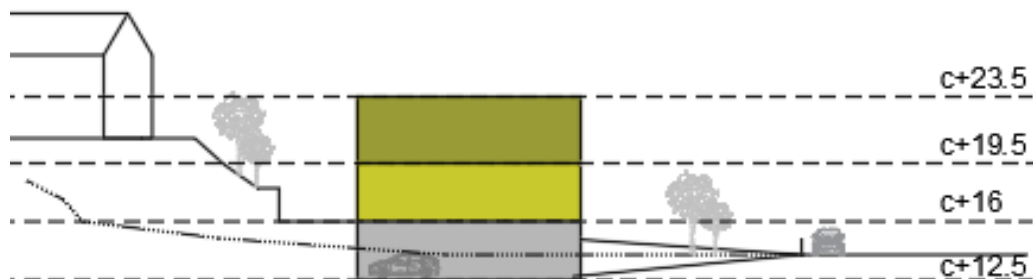
Prinsippkisser som viser mogleg utforming og bruk av området. Svart stipla linje viser planavgrensing, grå stipla linje viser byggegrense.

Mogleg parkeringskjellar med fire bustadeiningar i kvar etasje.

Planlagde bustader orienterer seg mot vest. Dei har gode solforhold og god utsikt mot fjord og fjell. Ved å trekke bustadeininga bak på tomte vil utearealet få ei god og solrik plassering foran bustadeininga. Samtidig vil bustadeininga/parkeringskjellaren kunne leggest til terrenget slik at bygget og parkeringskjellaren vert mindre framtrødande, og ein kan få direkte tilkomst til bustadane frå bakkeplan mot aust. Det er mogleg å terrassere utearealet foran bustadeininga for å knyte bustader og uteareal tettare saman.

5.4 Bukvalitet

Området ligg sentralt i eit etablert bustadfelt. Det er kort avstand til dei fleste funksjonar i sentrumsområdet. Området er ikkje utsett for spesiell trafikk eller støy. Det vil bli lagt til rette for gode uteareal. Området vurderast å ha god bukvalitet og vere godt eigna til bustad.



Prinsippsnitt aust - vest

5.5 Parkering

Slik det kjem fram av gjeldande kommuneplan §4.3.2 skal bygg med fleire mindre husvære ha oppstillingsplass for 1,5 bil pr. buening. Der parkeringsplassane er lagt til felles parkeringsanlegg skal minst 10% av p-plassane, men ikkje færre enn 3, setjast av til gjesteparkering på terreng. Minimum 5% av plassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

For tiltaket er det planlagt 8 bustadeiningar. Dette gjev krav om 12 plassar. Parkeringskjellar er planlagt med 10 plassar inkl. ein HC-plass. Det er i tillegg 3-4 parkeringsplassar på terreng.

5.6 Ute/leikeareal

Slik det kjem fram av gjeldande kommuneplan skal det sikrast og dokumenterast gode, solfylte leike- og opphaldsareal som er egna for variert fysisk aktivitet. Iht. KDP § 7.3.1 skal terrassehus, blokker, feltutbyggingar og liknande ha uteoppshaldsareal min. 20% av samla BRA til bustadforemål. Uteoppshaldsarealet skal fordelast på private og felles uteoppshaldsareal, og samla felles uteoppshaldsareal skal vere minst 150-250 m2 avhengig av størrelse på utbygginga.

Alle bueningar skal som hovudregel ha tilgang til nærleikeplass og ein større leikeplass. Ved nye planar og byggetiltak skal det for kvar buening setjast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde.

Det vil i føresegnene setjast krav om min 50 m2 MUA pr. buening. Eit leike/uteareal på ca. 380 m2 er planlagt vest for bustadeininga, på solrik stad. Utearealet vil kunne terrasserast med ulike nivå, og skjermast med gjerde mot veg. I tillegg kjem private uteareal.

6 Verknader av planen

Verknader og konsekvensar av gjennomføring av planen vil verte beskrive og vurdert i planforslaget sin omtale. Konsekvensar beskrivast når planen avvikar frå vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak vil då beskrivast.

7 Konsekvensutgreiing

Tiltaket vurderast ikkje å vere KU-pliktig, sjå kap. 1.5 og referat frå oppstartsmøtet.

8 Avsluttande kommentar

Med bakgrunn i dette planinitiativet samt oppstartsmøte 18.03.22 varslast det oppstart av detaljregulering for Holmevegen 1.

Vedlegg:

- V1 Planavgrensing
- V2 Sjekkliste ROS
- V3 Gjeldande plankart
- V4 Gjeldande føresegner