



ULSTEIN KOMMUNE

# PLANOMTALE

Planendring Holsekerdalen - Brannstasjon

PlanId 20070007



Vedteke i sak xx/xx

xx.xx.20xx

Sist revidert: 10.07.2020

[www.ulstein.kommune.no](http://www.ulstein.kommune.no)

## **Innhald**

1. Bakgrunn .....	3
1.1. Planprosess.....	3
2. Eksisterande situasjon.....	3
2.1. Planstatus .....	3
3. Skildring av planområdet.....	4
4. Skildring av planforslaget .....	9
5. Verknadar av planen .....	11
6. Avsluttande kommentar.....	12

## 1. Bakgrunn

Planarbeidet har bakgrunn i at det er lyst ut ein tilbodskonkurranse med eit geografisk avgrensa område der tilbydarane kunne finne eigna tomt for å bygge ny brannstasjon. Eit forslag var gnr. 10, bnr. 63, 64 og 65, i Halsekerdalen, som kommunen sit som grunneigar av og som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Planområde må difor endrast frå konsentrert småhusbebyggelse til offentleg tenesteyting.

### 1.1. Planprosess

I motsetning til ein tradisjonell planprosess der det vert varsla oppstart, så startar denne planprosessen med at endringa vert lagt ut til offentleg ettersyn. Det vert informert om at dersom det ikkje kjem vesentlege merknadar eller innspel til endringa så vil den vidare prosessen foreløpe som prosessen for ei mindre endring. Det vil difor vere to moglege vegar for vidare prosess:

<b>Tilnærma ordinær prosess</b>	<b>Mindre endring</b>
Endringa vert lagt ut til offentleg ettersyn i 8 veker	Endringa vert lagt ut til offentleg ettersyn i 8 veker
Slutthandsaming teknisk utval	Handsaming teknisk utval
Slutthandsaming kommunestyret	Klageadgang
Klageadgang	

Kravet om medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn. Annonse i avisa, Vikebladet Vestposten, og på Ulstein kommune sine heimesider vart kunngjort 17.07.2020. Naboar og offentlege instansar får tilsendt eige brev med varsel om offentleg ettersyn, datert den 16.07.2020.

## 2. Eksisterande situasjon

### 2.1. Planstatus

#### Statlege føringar

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging:

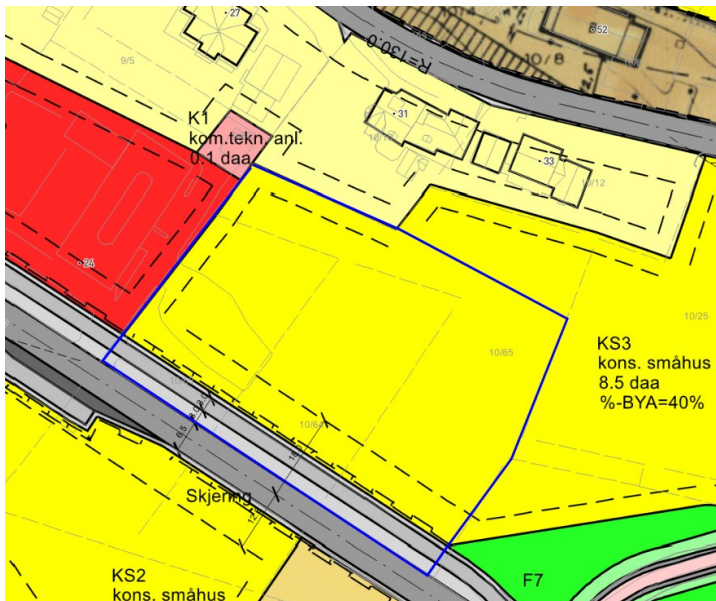
Utbygginga som er planlagt er i tråd med retningslinjene for å oppnå samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene går i hovudsak ut på å få ein mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet vert avgrensa.

#### Kommuneplanen for Ulstein 2019-2031

I kommuneplanen er det vist at for området skal gjeldande detaljregulering gjelde.

#### Reguleringsplan

Planområdet har reguleringsplanen Halsekerdalen, planID 20070007, som vart godkjend 18.06.2009. Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, køyreveg, gang- og sykkelveg og annan vegggrunn. Planen vil bli delvis endra.



Figur 1: Utsnitt av reguleringsplan Halsekerdalen. Område markert med blå linje, Sunnmørskart 10.07.2020.

### Tilstøytande planar

Endringa ligg inne i planen Halsekerdalen og vil ikkje påverke tilstøytande planar.

### Anna planarbeid i området og tidlegare vedtak i saka

Ikkje anna pågåande planarbeid i område.

## 3. Skildring av planområdet

Planområdet ligg i Ulstein kommune, i eit område kalla Halsekerdalen. Totalt areal er på om lag 4,2 daa. Tilkomst til planområdet er frå Halsekerdalen. Området ligg på kote +24 i sørvest og endar på +34 i nordaust. Området består av ei gjengrodd mark, eit oppgrusa areal, køyreveg og gang- og sykkelveg med tilhøyrande grøfter/sideareal.



Figur 2: Grunnkart med planavgrensing, Sunnmørskart 10.07.2020

Område nord for planavgrensinga er utbygd bustadfelt og gamle Holsekervegen. Mot vest ligg Ulshaugen med sine omsorgsbustadar og mot sør og aust går den nye vegen Holskerdalen, samt ubebygd areal, som er regulert til bustadar.



Figur 3: Ortofoto med planavgrensing, Sunnmørskart 10.07.2020



Figur 4: Foto frå planområde, C. Roppen 14.07.2020.

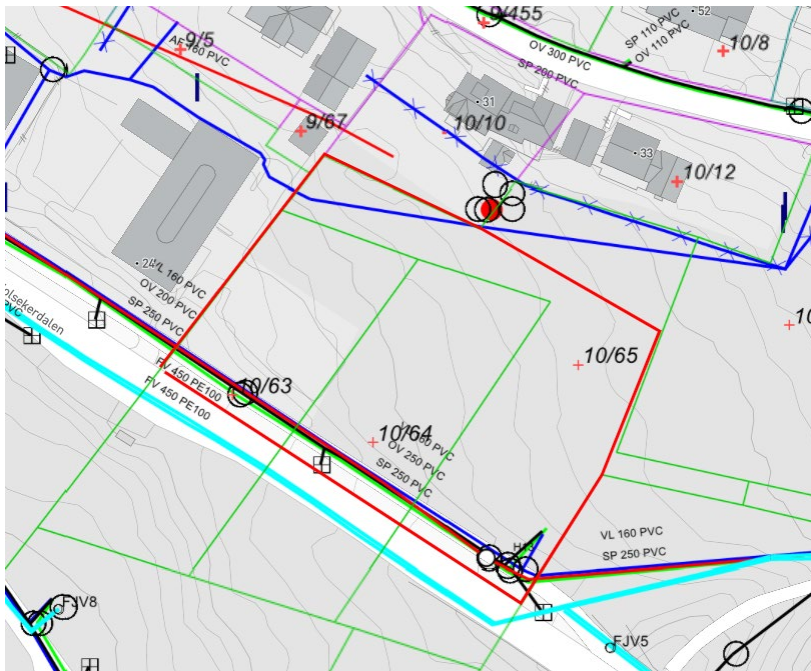
### Trafikkforhold

Holsekervegen som passerer like forbi område er kommunal samleveg og har fartsgrense 50 km/t. Her går det også gang- og sykkelveg langs med.

### Kommunaltekniske anlegg og EL

Det ligg leidningar for vatn, spillvatn og overvatn i gang- og sykkelvegen sør for område, med stikk til utbyggingsområde. Så går det også ei vassleidning over det nordlegaste hjørnet. Her går også fjernvarme i Holskerdalen. Brannventil i kum ligg like nord for planområde.

Mørenett eig ein eigedom like ved det nordvestlege hjørnet der det står eit mindre bygg som antakeleg inneheld el.



Figur 5: Utsnitt som viser ledninger og kablar i planområdet (Sunnmørskart 13.07.2020)

### Kultur- og naturmangfold

I følge Artskart er det registrert eit funn av den nær trua planta Vestlandsvikke innanfor planområdet. Funndatoen er sett til 1972 og koordinatpresisjonen er på 1800 m. Det er dermed ei ganske usikker registrering. Sidan -72 har nærområde blitt bygd ut med omsorgsbustadar, samleveg og gang- og sykkelveg. Byggearealet har grodd godt igjen med mykje lauvtre og kratt. Grov synfaring på staden viste ikkje tegn til at Vestlandsvikke er å finne innanfor planområde som no vert endra. Det vart gjort funn utanfor planområde av ei plante som truleg er i Vikkeslekta, men usikkert kva den spesifikke artstypen er.



Figur 6: Plante i Vikkeslekta funne utanfor planområde, C Roppen 14.07.2020.

Ingen kjende kulturminner innanfor planområdet. Eit kulturminne er registrert like sør for Halsekerdalen. Det er der eit automatisk freda kulturminne for busetnings-aktivitetsområde. I samband med utarbeiding av gjeldande detaljregulering Halsekerdalen vart det gjennomført

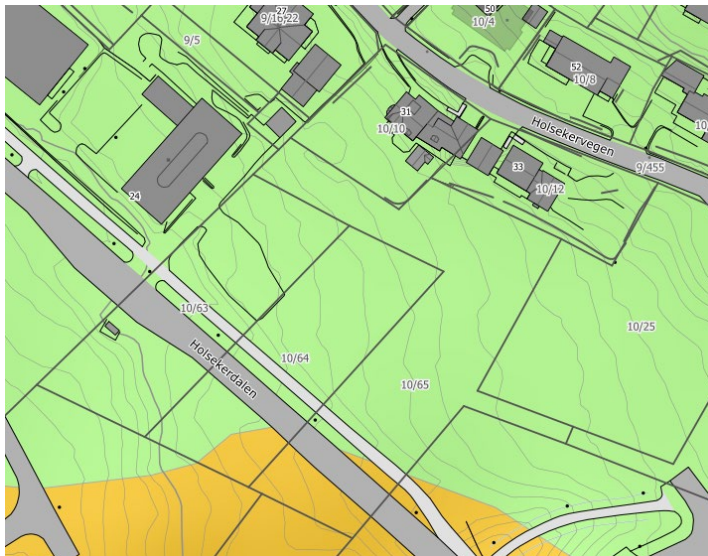
arkeologisk registrering for heile planområdet. Det vart ikkje gjort funn i sjaktene innanfor område som no skal endrast.

### Klimaforhold

Det er ikkje kjent at det er spesielle klimaforhold som må takast omsyn til i planområde.

### Grunnforhold

Lausmassekartet syner at arealet i hovudsak består at tjukk morene. I det søraustlege hjørnet er lausmassa synt som breelveavsetning. Frå rapporten om den arkeologiske utgravinga vart det sagt om sjaktene som dei grov på arealet: Undergrunnen var svært steinrik, samt svært våt og drenerte dårleg.



Figur 7: Utsnitt frå lausmassekartet, NGU 14.07.2020

### Born og unges interesser

Barnetrakk syner at gang- og sykkelvegen vert nytta, men ikkje at området elles vert brukt av born. På synfaring var det restar etter noko som kunne likne ein øydelagt trestige. Område er tett attgrodd. Det er ingen stiar i område eller noko anna som tyder på at område vert brukt av born i dag.



Figur 8: Øydelagt trestige kan skimtast, foto 14.07.2020.

## Næring

Område ligg ca. 400 m frå Ulsteinvik sentrum sitt kjerneområde der det er daglegvarebutikkar, næring og andre servicetilbod.

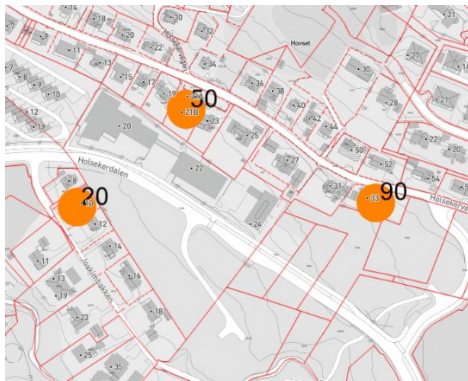
## Eigedomsforhold

Ulstein kommune står som grunneigar av alt areal innanfor område som skal endrast.

## Risiko- og sårbarheitsanalyse (eksisterande situasjon)

### Radon

Det er gjennomført radonmålingar i nærrområde i 2012, der resultatet viste at ein var under tiltaksgrensa som er 100 Bq/m<sup>3</sup>.



Figur 9: Resultatet av radonmålingar, Sunnmørskart 13.07.2020

### Marin grense

Marin grense går like nord for planområde. Kartet syner at det er lite truleg at det er marine avsetningar i grunnen som kan føre til kvikkleireskred. Eit lite område i søraustleg hjørne er synt som middels truleg. I 2012 vart det der bygd veg og gang- og sykkelveg. Det er ikkje kjent at områda rundt planområde som tidlegare er bygd ut har vore borti marine avsetningar eller leire. Området har ei jevn stigning på 1:10 og ingen skråningshøgder over 5 m. Arealet ligg heilt i utkanten av marin grense. Basert på topografi og grunnforhold vurderer vi det ikkje som sannsynleg at tiltaksområde ligg innanfor aktsomheitsområde for områdeskred.



Figur 10: Utsnitt som syner marin grense, Sunnmørskart 14.07.2020

## 4. Skildring av planforslaget

### Planens intensjon

Planens intensjon er å endre delar av KS3 til offentlig tenesteyting slik det kan byggast ny brannstasjon på arealet.

### Planlagt arealbruk

Arealet som vert sett av til brannstasjon/offentleg tenesteyting er på om lag 3,6 daa. I tillegg vert formålet køyreveg endra slik ein får ei direkte avkøyrsløse frå Halsekerdalen til område.

### Reguleringsføremål

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

#### O2 – Offentleg tenesteyting

I O2 vert det lagt opp til ny brannstasjon, der maks BYA = 40 %.

Fullt utbygt brannstasjon etter prosjekt utlyst på tilbod vil ha eit bebygd areal på om lag 1.100 m<sup>2</sup>. Graden av utnytting for bygningsmassen blir dermed på om lag 32 %. Graden av utnytting i gjeldande reguleringsplan er på 40 % BYA. Det nedskalerte prosjektet som no skal førast opp vil ha BYA på kring 750 m<sup>2</sup>, dvs. at graden av utnytting vert på om lag 21 %. Opphavleg grad av utnytting på 40 % BYA bør vere uendra for å kunne ha høve til ev. tilbygg.

Ny brannstasjon får bygningshøgde på om lag 7,7 m (gesims), gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng vil truleg bli kring 6,5 m. Bygget vil få gesimsen på om lag kote 36,5.

Skissene syner at det er lagt opp til 22 p-plassar og 1 HC-plass. I samband med søknad om løyve til tiltak vil kommunen fastlegge talet på parkeringsplassar slik det er i tråd med føresegnene til kommuneplanens arealdel.

Byggjegrensa langs Halsekerdalen er ikkje endra og er sett til 18 m frå senterlinja.

Det vil ikkje vere naudsynt med støyskjerming for denne typen bygg. Støyskjerm er difor tatt ut av plankartet.

#### SKV – Køyreveg

Tilkomstvegane til planområde er eksisterande vegar som ikkje treng noko vidare opparbeiding. Endring i planen er innlagt direkte avkøyrsløse frå Halsekerdalen til område O2. Det lagt inn tilhøyrande frisisiktsoner på 13 m x 50 m.

#### SGS – Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg er eksisterande, og ikkje endra anna enn der ny avkøyrsløse er lagt inn.

### Tilknytting til infrastruktur

Planområdet er knytt til fylkesveg 61 via Halsekerdalen.

Når det gjeld drikkevatn, vert utbygginga knytt til godkjent kommunalt vassverk i området. Sameleis vert avløp å knyte til det kommunale systemet i området.

### Universell utforming

Det vert vist til PBL §§ 1-1 og 29-3, jf. også TEK10. Ein føreset at PBL og TEK10 vert lagt til grunn for gjennomføring av tiltak etter denne planen.

Bygget vil få to etasjar og det er sett av areal for løfteplattform i skissene som ligg føre. Det er også synt ein HC-parkeringsplass like ved houvdinggangen.

### Arkitektur og estetikk i planområde

Vår tid sin arkitektur må kome fram og spele på lag med den eksisterande busetnaden. Vi legg til grunn at tiltakshavar og den prosjekterande vektlegg dette i hht PBL sin intensjon. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

Foreløpige skisser syner at bygget vil gli godt inn med eksisterande omsorgsbustadar og dagsenter som ligg mot aust.



Figur 11: Skisse Ulstein brannstasjon, konkurranseutkast Sporstøl/HS Rise 26.05.2020.

### Naturmangfaldlova

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

Ved gjennomgang av kartbasar (GISLink: [www.kartportal.no](http://www.kartportal.no), Artskart) for naturmangfald har det ikkje blitt avdekket at planframlegget medfører skade på eller disponering om viktige landskap, økosystem, naturtypar, artar og anna etter naturmangfaldslova. Viser til at planområdet i gjeldande reguleringsplan ligg som bustadområde. Vi viser også til at planområdet ikkje inngår i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8):

Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova i dette tilfelle.

Førevar prinsippet (§9):

Ser ikkje andre vesentlege verknader for naturmiljøet.

Samla belastning (§10):

Ser ikkje at tiltaket vil utgjere vesentlege negative konsekvensar for økosystemet, landskapet, naturtypar eller artar.

### **Renovasjon**

Det er ikkje sett av eige areal for renovasjon innanfor planområde. Slikt område kan likevel settast av innanfor formålet ved behov. Det vil bli nytta lause dunkar som renovasjonsløyising.

### **ROS**

Så langt vi kan sjå av offentlige databaser er det ikkje forhold knytt til risiko eller sårbarhet som skulle tale i mot fremja arealbruk. Sjå også vedlagt sjekklister for risiko- og sårbarheit.

## **5. Verknadar av planen**

### **Krav til KU**

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing" etter plan- og bygningslova. Formålet er ikkje i tråd med kommuneplanen som syner at gjeldande detaljregulering skal gjelde, og der er formålet bustad. Ein har konkludert med at planlagde tiltak ikkje har slike vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn at planprogram og/eller konsekvensanalyse er naudsynt i denne saka.

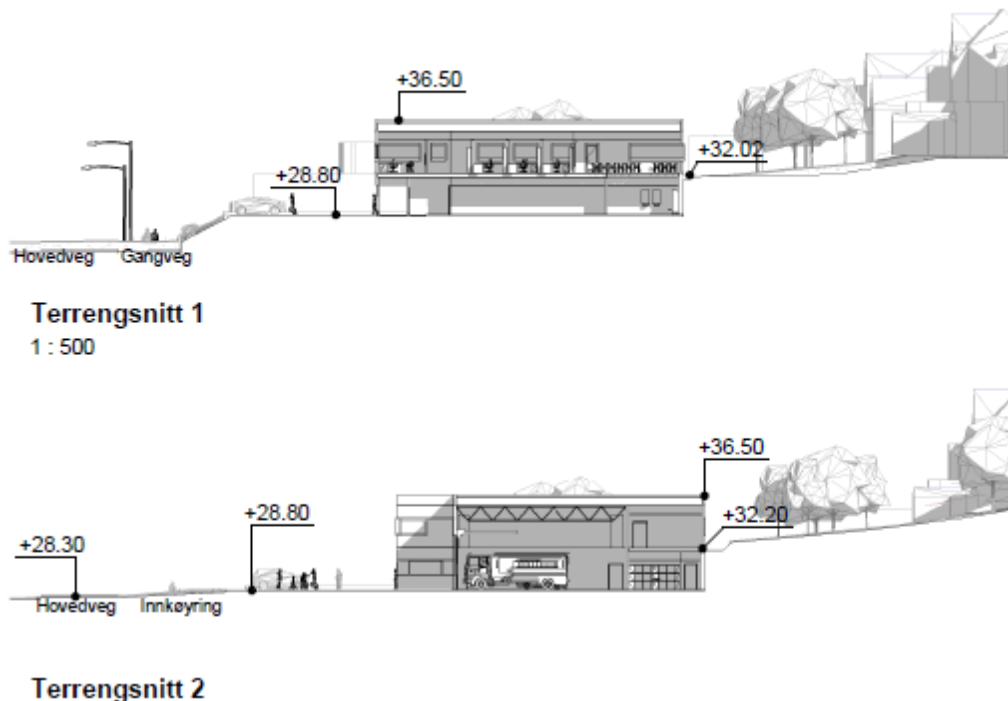
### **Born og unge**

Utbygginga påverkar ikkje forholda for born og unge.

### **Landskap**

Tiltaka som følgjer planen grip ikkje inn i vesentlege forhold knytt til landskap. Område har allereie lav blokkbebyggelse mot vest. Gesimshøgda på dagsenteret, Holskerdalen 24 er på ca. kote 32,2. Terrenget på brannstasjonstomta ligg i snitt om lag 3 m høgare. Dvs. at terreng og bygningshøgde vil passe greitt inn i høve dagsenteret. Bustadhusa nord for tomte har hovudetasje på om lag kote 37 (gnr. 10, bnr. 10) og på om lag kote 39 (gnr. 10, bnr. 12), dvs. at hovudetasjenivået vil ligge over gesimsen på ny bvrannstasjon.

Når det gjeld grad av utnytting, bygningshøgde og høgde i forhold til omgjevnadene, vil brannstasjonsbygget ikkje gå ut over hovudrammene i reguleringsplanen. For moderne bygningsmasse som t.d. rekkehus med flate tak eller pulttak, kan høgda bli minst den same, gjerne høgare plassert i høve bustadhusa mot nord.



Figur 12: Snitt Ulstein brannstasjon, konkurranseutkast Sporstøl/HS Rise 26.05.2020.

### Lokalklima

Utbygginga vil ikkje påverke lokalklimaet i nokon særleg grad.

### Miljøvenleg energiforsyning

Det er tenkt tilknytning til fjernvarmenettet.

### Trafikkforhold

O2 får eigen tilkomst frå Halsekerdalen. Dette fordi det vil vere eit krav at utrykningskøyretøy får rask og effektiv tilkomst til hovudvegnettet. Dessutan vil det vere uheldig for utnyttinga av resterande regulert bustadareal om det skulle gå føre seg utrykningskøyring gjennom bustadområdet.

### Økonomiske konsekvensar for kommunen og rekkjefølgjekrav

Ettersom tiltakshavar er Ulstein eigedomsselskap KF (UEKF) og det skal byggjast kommunal brannstasjon vil ein måtte rekne med økonomiske konsekvensar for kommunen.

## 6. Avsluttande kommentar

Bygget er trekt tilbake mot nord på tomta. Ein av dei viktigaste årsakene for dette er å sikre tilstrekkeleg manøvreringsareal i front og dermed enkel tilgang til vegen. Det er vidare lagt vekt på å finne den beste høgda både av innkøyring og golvnivå. Det viste forslaget gir ei fin og slak innkøyring, samtidig som ein får ei god balanse visuelt i oppfylt terreng i vest mot utgravd i nordøst. Plassering av bygget i høgde er også gjort med tanke på å bevare utsyn for bakanforliggende bustadhus. I lengderetning på tomta har bygget utvidingsmoglegheiter både mot aust og vest.

Denne tomta og plasseringa som er valt av bygget på den er også gjort med tanke på gode forhold for arbeidsplassane. Det gir ein oversiktleg situasjon med godt utsyn samt gode sol- og lysforhold.

Aktiviteten i front med uttrykning er skjerma frå boligbebyggelsen bak. Samtidig må ein ha med seg at dette er eit bygg som har ei viss interesse for lokalbefolkninga. Då er det fint at det som er interessant for små (og store) barn ligg «tilgjengelig» i front, medan dei som arbeider her er trekt tilbake i 2.etg og samtidig har oversikta over det som skjer i front.

Ulstein kommune har stort behov for å få på plass ny brannstasjon. Bygget ligg i utkanten av området for bustader mot det offentlege området, og vidareføring av dette austover, vil av dei fleste bli oppfatta som naturleg. Det vil framleis vere plass til bustadar på det resterande arealet KS3.



Figur 13: Skisse Ulstein brannstasjon, konkurranseutkast Sporstøl/HS Rise 26.05.2020.