

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR MYLNA

GBNR. 25/51 MED FLERE

PLAN-ID: 20210002



Figur 1 Oversiktskart av planområdet (slik det opprinnelig ble varslet)

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn	3
3 Planprosessen	3
4 Planstatus og rammebetingelser	3
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
6 Beskrivelse av planforslaget	13
7 Konsekvensutredning	22
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	22
9 Innkomne innspill	26
10 Avsluttende kommentar	29

1 Sammendrag

Planforslaget legger i hovedsak til rette for leilighetsbygg på Mylna. For leilighetsbygget har man lagt til rette for garasjekjeller i underetasjen, en nærleikeplass samt sikret øvrig uteoppholdsareal på tak av bygningene. Som en del av planarbeidet har man planlagt for en fremtidig bruk av også molo med småbåthavn, fiskerikai og næringsinteresser med muligheten for leiligheter i etasjene over.

Planområdet ble opprinnelig varslet større og inkluderte gbnr. 25/12. Grunneiere av denne tomta ønsket ikke å være en del av reguleringen, og etter dialog med kommunen er denne tomta tatt ut av planområdet.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for nye leilighetsbygg i tråd med kommuneplanen. Man har i tillegg ivare tatt fiskeriinteresser ved kaia og samtidig lagt til rette for fremtidig utbygging av boliger i etasjene over næringsinteressene. I tillegg har man lagt til rette for utviding av molo langs eksisterende synlig fylling, slik at man på sikt kan øke størrelse og tilfang til småbåthavn samt andre aktiviteter langs moloen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Nesevegen Eiendom AS og plankonsulent er proESS AS. Det er flere grunneiere innenfor planområdet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Tillatelse til planoppstart ble vedtatt i Teknisk Utvalg 1. juli 2021.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er planlagt utbyggingsavtale i forbindelse med planforslaget.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning i forbindelse med planforslaget med bakgrunn i at formål og intensjon er i tråd med overordna plan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

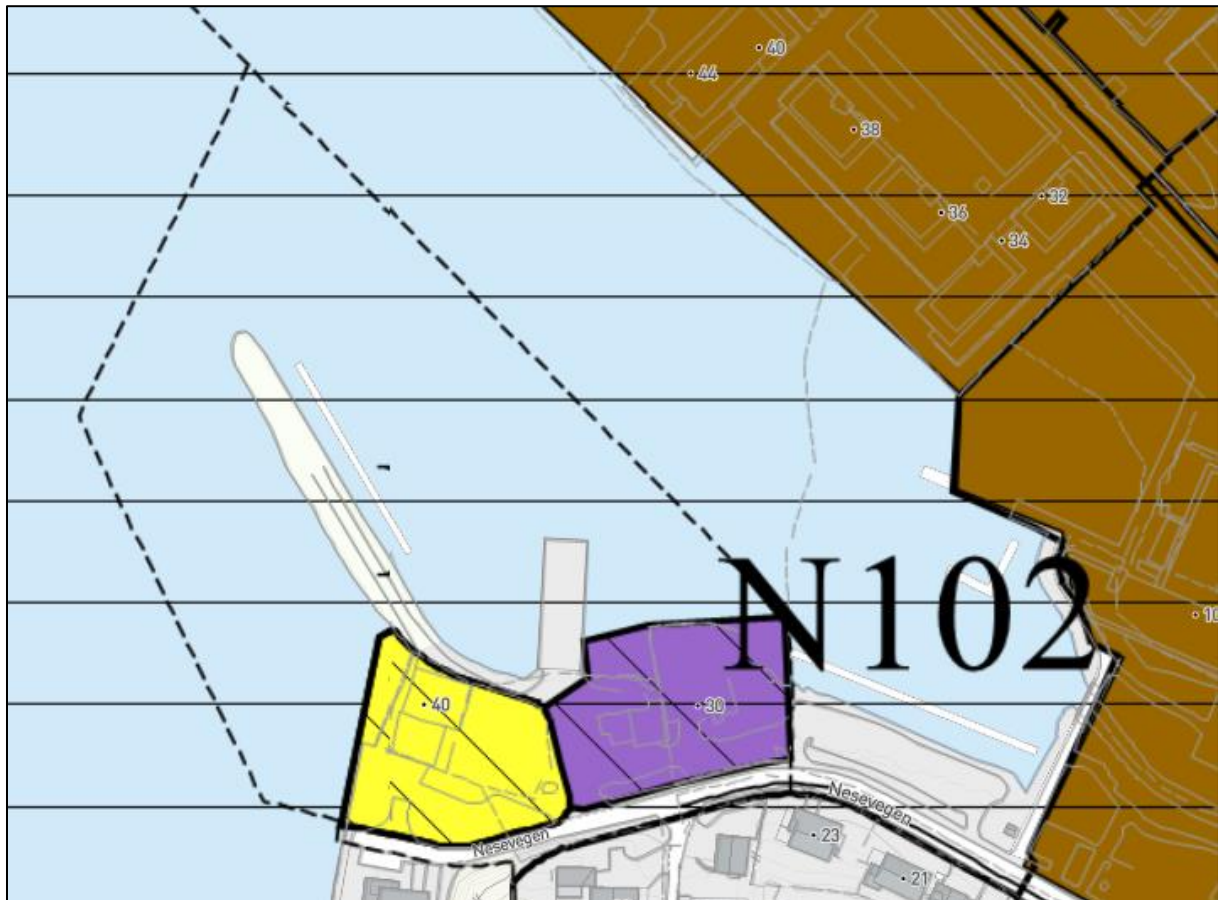
Varsel om planoppstart ble annonsert i Vikebladet 9. juli 2021. Naboer, grunneier og gjenboere ble varslet direkte i eget brev. Offentlige instanser ble varslet pr. e-post. Det ble avholdt nabomøte 12. august der forslagsstiller informerte om prosjektet.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til bolig i vestlig del og næring i østlig del – planforslaget følger denne intensjonen. Området er underlagt krav til felles planlegging, men etter avtale med kommunen er ikke gbnr. 25/12 med i planområdet. For moloen og sjøarealet skal reguleringsplanen fortsatt gjelde, med formål «hamneområde land» og «hamneområde i sjø».



Figur 2 Gjeldende kommuneplan

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til fiskebruk, kontor/industri, havneområde og havneområde i sjø samt vegareal. Ved motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplan er det arealformålet i kommuneplanen som skal være gjeldende arealdisponering – i dette tilfellet bolig og næring.



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan

4.3 Tilgrensende planer

«Nedre Saunes» regulerer et større område for frittliggende småhusbebyggelse sør for planområdet. Øvrig tilgrensende reguleringsplaner vil bli gjeldende plan, «Sjøsida, Ulsteinvik».

4.4 Temaplaner

Ulstein kommune har utarbeidet flere planer og studier i forbindelse med utvikling av Ulsteinvik sentrum. Parallelloppdraget var en arkitektkonkurranse som ble avholdt i 2020 i samarbeid med Møre og Romsdal fylkeskommune og Bylivssenteret. Planområdet lå innenfor influensområdet for parallelloppdraget (utenfor kjerneområdet). Disse så da bort fra vedtatt formål i kommuneplanen og foreslo blant annet at området kunne brukes til promenade og sjøtransport (venterom, teknisk for el-båt og lignende) eller et møtepunkt for fiskemarked og læring om marine miljø og økosystem som publikumsfunksjon.

Som vedlegg til kommuneplanen er det utarbeidet flere temakart: «omsynssoner», «støyvarselkart», «infrastruktur», «lokal forskrift utslepp sanitært avløpsvatn/sårbare vassresipientar», «grøntstruktur» og «illustrasjon kulturminner». Disse vil bli gått gjennom i kapittel 5 i den grad de er aktuelle.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Miljøverndepartementets veileder til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og digitalt planregister.
- SOSI-standard.
- Teknisk forskrift TEK17.

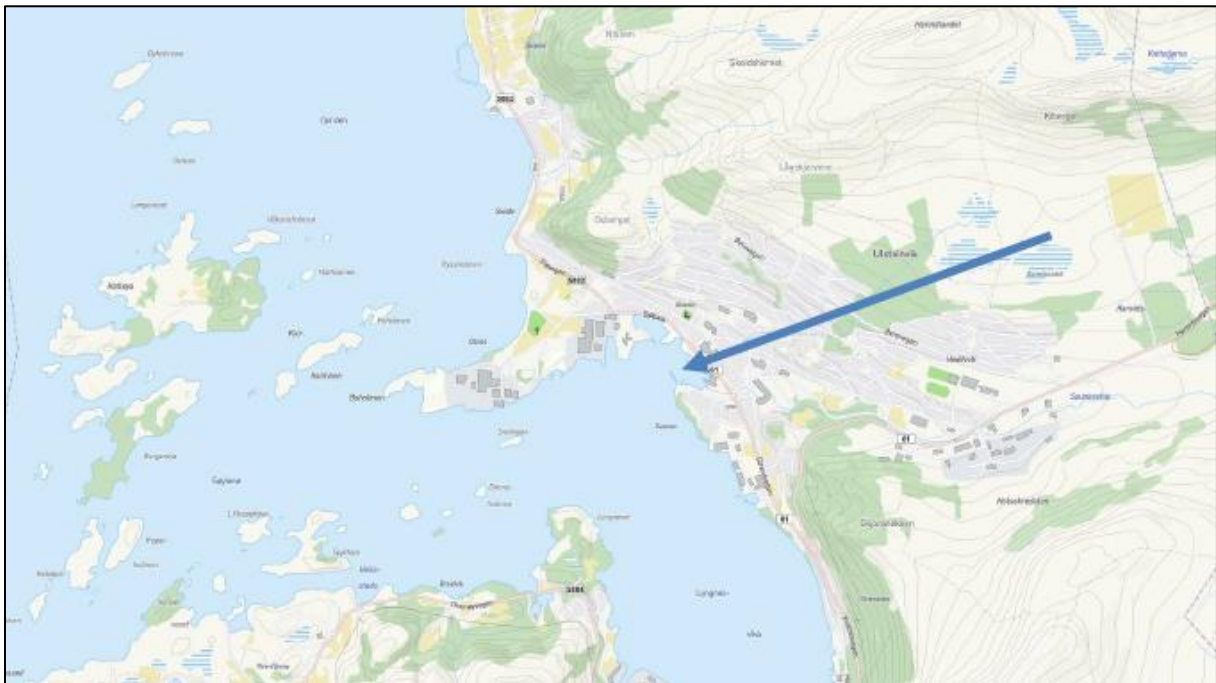
- Statens vegvesens håndbøker.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger ved Ulsteinvik sentrum, i enden av Nesevegen. Det er omtrent 10 minutters gangavstand til sentrum.



Figur 4 Oversiktskart

- Avgrensning og størrelse på planområdet

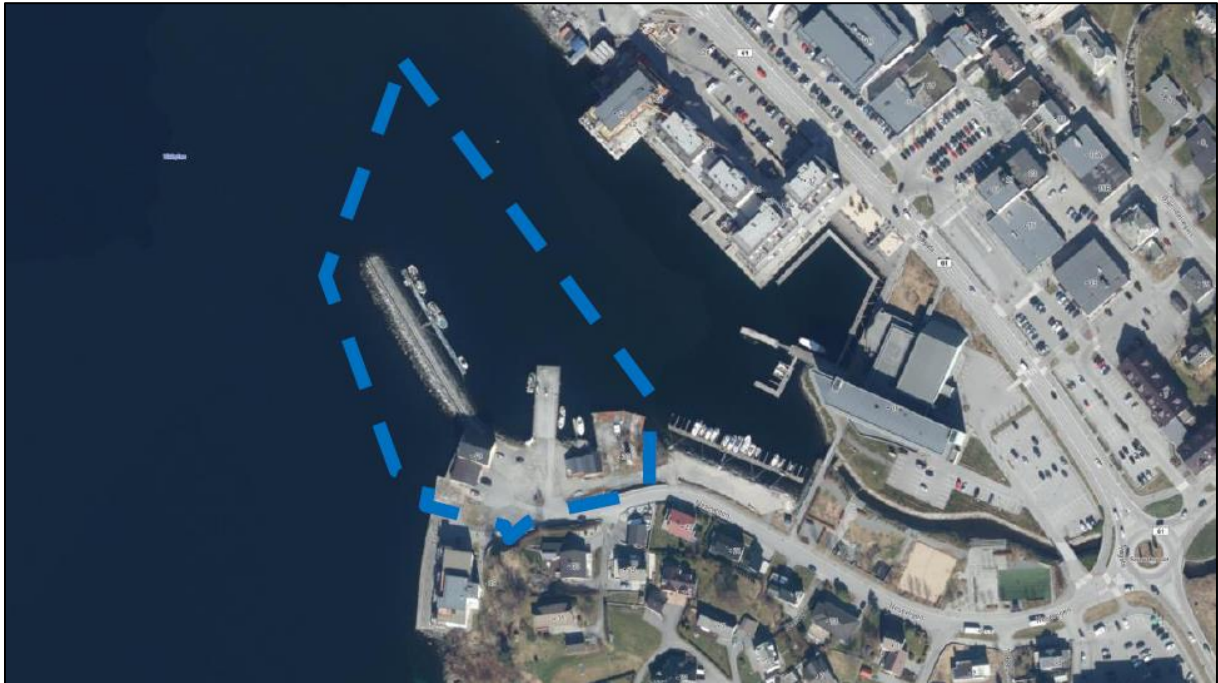
I forbindelse med oppstartsvarsling har eier av gbnr. 25/12 gitt uttrykk for at de ikke ønsker å delta i planprosessen og en har derfor etter varsling, i samråd med Ulstein kommune, valgt å ta ut denne delen av planområdet. Således er planområdet justert i øst, der østlig grense er satt i grenselinje mellom gbnr. 25/52 og 25/12. Ut over dette er plangrensen lik som i planoppstarten.



Figur 5 Planområdet slik det opprinnelig ble varslet

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag spredt bebygd med innslag av næring- og fiskebruk. En stor del av området er åpent planert areal som leder til kai og molo. Mot sør er det et større etablert boligområde med både frittliggende småhus og blokkbebyggelse. Mot øst finner man småbåthavn og Saunes park.



Figur 6 Flyfoto av planområdet slik det først ble varslet

5.3 Stedets karakter

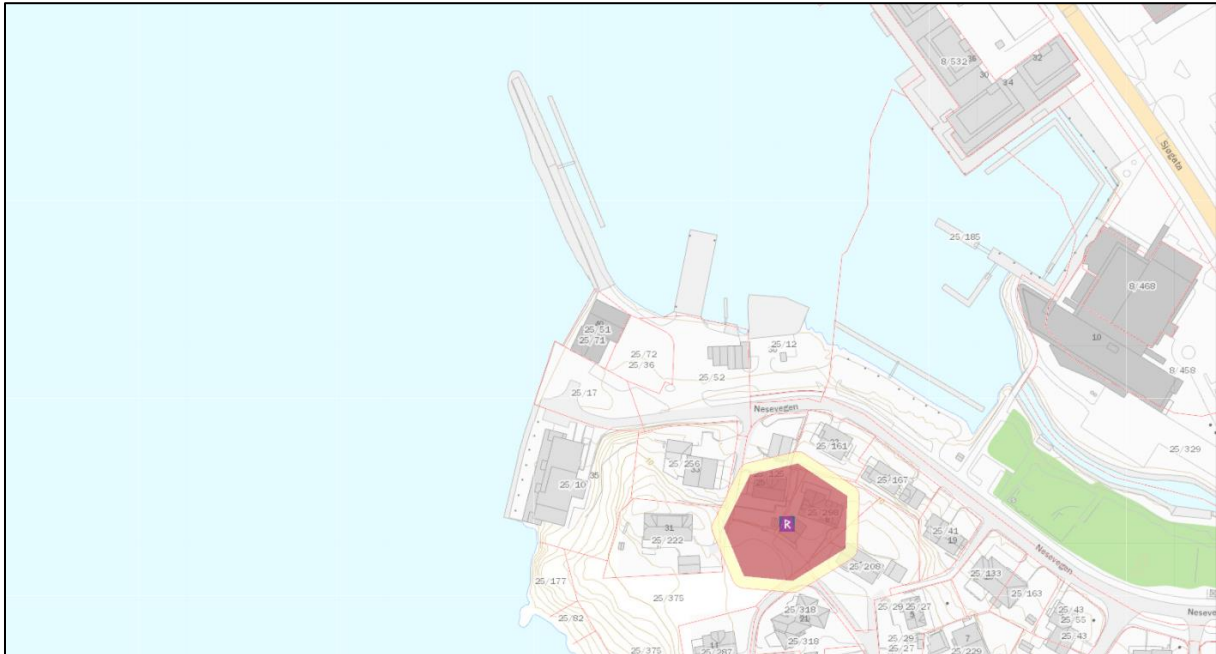
- Struktur og estetikk/byform – ingen spesielle. Området er i mindre grad bebygd og er for det meste åpent og planert, med tilkomst til kai og molo.
- Eksisterende bebyggelse – eksisterende bebyggelse er fordelt i øst og vest. I øst to sammenhengende naust. I vest et større bygg med kontor/næring og lager/verksted i tilknytning.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap - området er planert og ligger i sjøkanten.
- Solforhold – området ligger uhindret til mot sjø og har gode solforhold mot sør og vest.
- Lokalklima – som Ulsteinvik elles, vind og eventuell bølgepåvirkning er klimatiske påvirkninger som er aktuelle for planområdet.
- Estetisk og kulturell verdi – ingen kjente.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Sør for planområdet ligger en registrering, «Grøthaugen». Dette er et gravminne.



Figur 7 Gravminne sør for planområdet

5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet. I sjø, utenfor planområdet er det registrert fiskemåke (trua art) samt gytefelt for torsk (regionalt viktig).

Vurdering i forhold til naturvernloven er utført under kap. 8.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet, med molo og sjønær tilkomst, har et potensiale for rekreasjon/tuområde til åpne sjøområder. Naboer opplyser at svært mange kommer til kaia for rekreasjon med både piknik og fiskeaktiviteter. Området brukes ofte spesielt i helger og om kveldene i sommerhalvåret.

5.8 Landbruk

Det er ikke kjent at området er/har vært i bruk til landbruk.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – adkomst til planområdet er via Nesevegen. Nesevegen har avkjørsel fra rundkjøringen, fylkesveg 61, vel 300 meter øst for planområdet.
- Vegsystem – Nesevegen er kommunal. Veger i tilknytning er adkomstveger til eksisterende boliger og sjøområde.
- Trafikkmengde – det finnes ikke offisiell statistikk for Nesevegen. Antall boenheter som kjører helt fram og forbi planområdet estimerer man begrenser seg til under 20.
- Ulykkessituasjon – det er ingen kjente registrerte ulykker ved planområdet jf. vegkart.no.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – det er opparbeidet fortau langs Nesevegen, helt frem til planområdet.

- Kollektivtilbud – nærmeste busstopp finner man i sentrum, om lag 300 meter fra planområdet.

5.10 Barns interesser

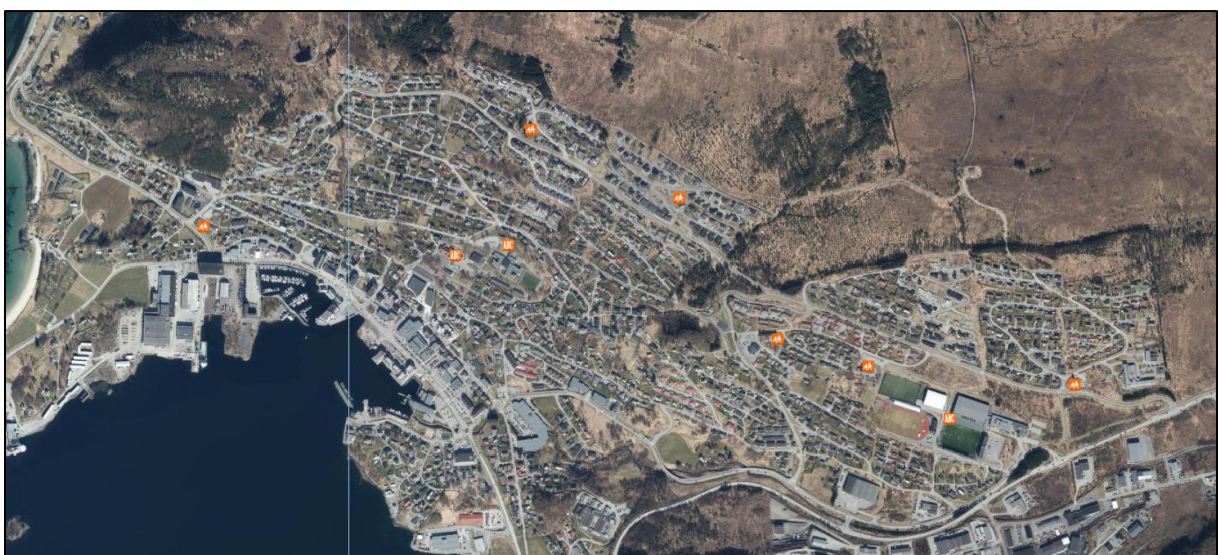
Det er ikke opparbeidet lekeplasser eller andre tilbud for barn og unge i eller ved planområdet. Nærmeste park er Saunes park, om lag 150 meter fra planområdet.



Figur 8 Kartutsnitt viser Saunesparken

5.11 Sosial infrastruktur

Barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skoler ligger spredt i Ulsteinvik. Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger i sentrum. Alle barnehagene ligger minst 1 km unna planområdet.



Figur 9 Kartutsnitt viser barnehager og skoler i Ulsteinvik (orange prikk)

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold – planområdet ligger i sin helhet under marin grense og består i følge NGU av tykk havavsetning. Dette er områder som vanligvis består av hyppige fjellblotninger. Jf. NVEs kart over områdeskred for kvikkleire ligger planområdet utenfor områder som kan være utsatt for dette.
- Evt. rasfare – planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetskart for skred i bratt terreng.

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke utsatt for vegtrafikkstøy. Videre kjenner man ikke til at industrien i Ulsteinvik (på den andre sida av bukta, nord for planområdet) er av en slik karakter at dette må undersøkes nærmere. Kommunen kjenner heller ikke til at det støynivået fra disse industribedriftene utgjør en støykilde som må gjøres greie forbindelse med tilrettelegging for boliger på Mylna. Kommunen har hatt noen få henvendelser fra de nærmeste naboene til bedriftene, og ei vifte på tak er utbedret som følge av dette. Dette vurderes derfor som ikke relevant for planforslaget.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke kjent at området er utsatt for luftforurensing.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		STORMFLO/VIND		
2. Mindre sannsynlig			FORURENSA GRUNN	
1. Lite sannsynlig				SKIPSPÅKJØRSEL

Figur 12 Risikomatrise, eksisterende situasjon

- Rasfare – ingen kjente rasfarer.
- Flomfare – planområdet ligger innenfor faresonekart for stormflo.
- Vind – området kan ligge utsatt til for vind, men ikke verre enn at det må dimensjoneres i forbindelse med byggesak.
- Støy – det er ingen kjente støykilder i nærheten av planområdet.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – i og ved planområdet er det registrert «mistanke om forurensa grunn».
- Beredskap og ulykkesrisiko – nærmeste legevakt ligger i Sjøgata 1, 350 meter fra planområdet. Ulstein brannstasjon ligger 1 km fra planområdet.

5.18 Næring

Innenfor planområdet finner man fiskerikaia og Hatløy Maritime AS.

5.19 Analyser/ utredninger

I forkant av planarbeidet er det gjennomført en forstudie av området. Denne er vedlagt planforslaget.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for etablering av blokkbebyggelse/leilighetsbygg. I tillegg legger man til rette for leikeplass, fiskeriinteresser og mulighet for utvidet bruk av molo med småbåtanlegg parkering.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse (**B**) regulerer områder for nye blokker/leilighetsbygg. Man tilrettelegger for parkering delvis nedgravd i terreng i form av garasjeanlegg gjennom bestemmelsene.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Boligbebyggelse
f_BLK	Leikeplass
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
#	Bestemmelsesområde
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o_SKV	Veg, offentlig
o_SF	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
o_SHA	Havn, offentlig
o_MOLO	Molo, offentlig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)	
VHS	Havneområde i sjø

Figur 13 Utsnitt viser aktuelle reguleringsformål

Leikeplass (**f_BLK**) er boligbebyggelsens (**B**) leikeplass. Leikeplassen er vel 340 kvm stor. Leikeplassen skal utstyres slik bestemmelsene angir. I tillegg til å være leikeplass har området en viktig funksjon som et ankomstområde for den nye bebyggelsen. Man skal etablere gangadkomst (universell utformet) opp mot inngangene til de nye bygningskroppene. Denne er illustrert i illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende). I tillegg til den regulerte leikeplassen kan det etableres leikeplasser/uteoppholdsareal på tak av de nye bygningene, slik at man ved rammesøknad kan dokumentere at man har tilrettelagt for tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanen. Se for øvrig kapittelet om uteoppholdsareal 6.11.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (**BKB**) regulerer et område med kombinert formål. Man ser her for seg en kombinasjon av bolig og næring. I underetasjen kan det etableres boder og areal tilrettelagt for fiskeri i tillegg til parkering. Det kan og etableres næring (kontor) i første etasje. Man har lagt til rette for at man kan etablere leiligheter i etasjene over (inntil totalt fire etasjer, derav tre for leiligheter og en til parkering/boder). Ved boligbygging skal man legge til rette for leke- og uteoppholdsareal på tak. Parkering og leke- og uteoppholdsareal skal dokumenteres ved byggesøknad.

Bestemmelsesområde (**#**) regulerer promenade mot sjøen (**#1**) og leikeplass på tak (**#2**) for formål BKB.

Veg (**o_SKV**) er regulerte vegtraseer. **o_SKV1** er regulert slik den ligger og i henhold til gjeldende reguleringsplan. **o_SKV2** er rettet opp noe mot nord-øst og fått justert sin trasé hensiktsmessig for totaliteten i området.

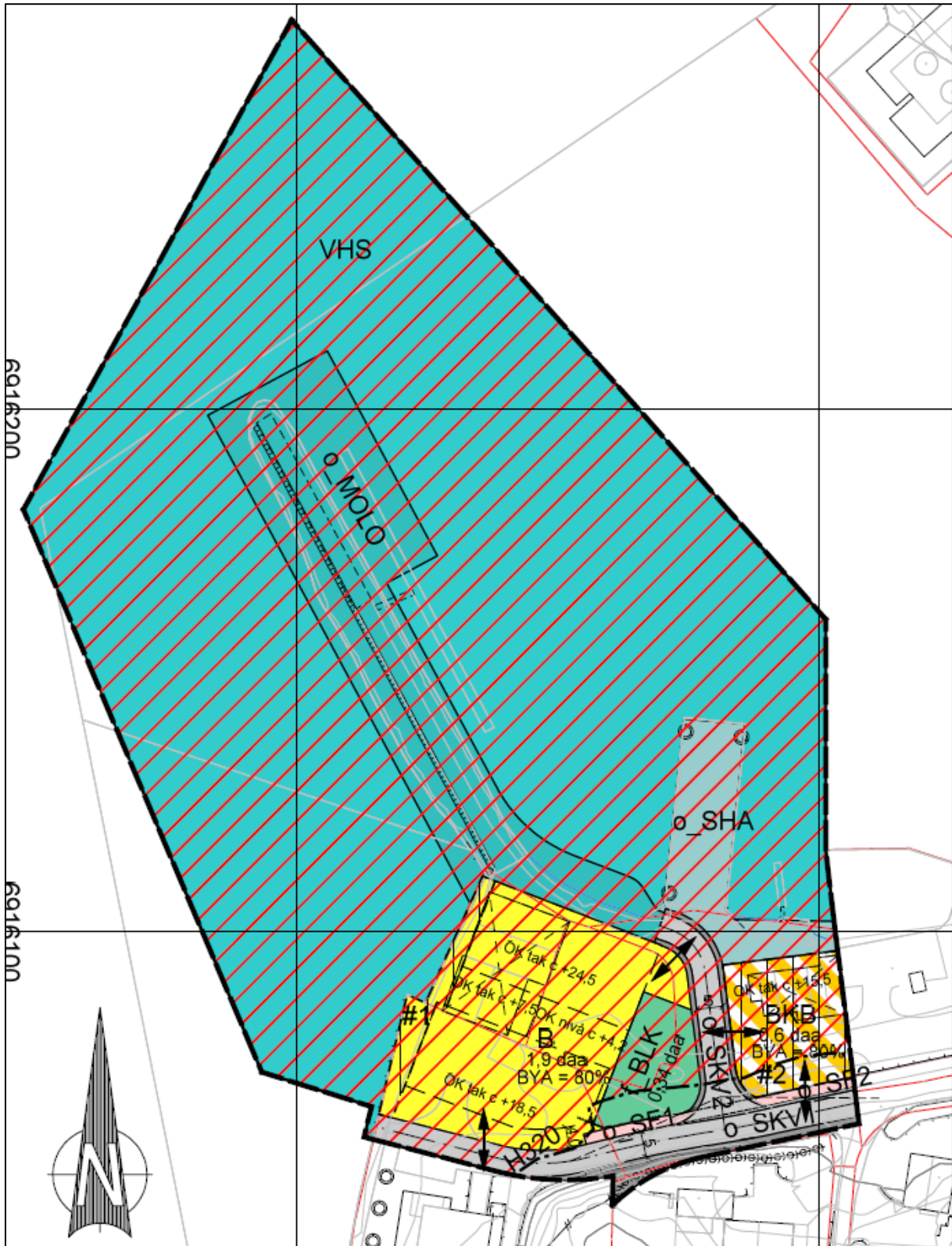
Fortau (**SF2**) er regulert slik det er opparbeidet og i tråd med gjeldende reguleringsplan. O_SF1 må opparbeidast i tråd med plankartet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg er areal tilliggende f_SKV og skal sikre grøft/sideareal til veggen.

Havn (**o_SHA**) regulerer fiskerihavna og området rundt. Kan tilrettelegges for parkering, så lenge det ikke er til hinder for fri ferdsel langs sjøområdet.

Molo (**o_MOLO**) regulerer moloen og områdene rundt denne, med tilkomst og eventuelt utvidelsesareal.

Havneområde i sjø (**VHS**) og småbåthavn regulerer sjøområdene og skal sikre areal for ferdsel og områder for flytebrygger og småbåthavner.



Figur 14 Utsnitt plankart

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planforslaget legger til rette for ulik høydeutnyttelse innenfor de ulike regulerte byggegrensene i område B. Bakgrunnen for dette er at man ønsker å oppnå en tilpasning til eksisterende omkringliggende bebyggelse der man trapper opp tillatt byggehøyde fra sør mot nord. Se for øvrig vedlagt forstudie. Forstudiet tar blant annet opp at et høyt bygg plassert på denne tomte vil definere en dominant i landskapet. Denne kan fremheves som et element som viser sjøvegen til byen, fra havet. Forstudiet viser 3 alternative utbyggingsmønstre der en har valgt variant 3 som utg.pkt. for planforslaget. Dette betyr en oppbrutt bygningskropp med 5 etasjer mot eks. bebyggelse i sør, og 7 etasjer mot nord. Bygningskroppen ble dannet som en base med 3 etasjer og to fløyer med total høyde på 5 og 7 etasjer. Basens bredde på vestsiden er lik eksisterende bygg på Nesevegen 35. Etter vedtak om utlegging til offentlig ettersyn er det besluttet at en her skal forholde seg til 4 etasjer mot eks. bebyggelse i sør, og 6 etasjer mot nord. Planforslaget er rettet opp ift. dette.

Denne varianten ble vurdert til å balansere forholdet mellom eksisterende bebyggelse og landskapet generelt på best mulig måte ut fra alternativene i forstudie.

5 etasjers fløyen, nå 4 etasjer, (sørlig del av bygningskropp) baserer seg på høyde som i Nesevegen 35. Formingsmetoden er lik - der sørlig del består av 4 fulle etasjer og toppetasje (5.), nå 3 fulle etasjer og toppetasje (4.), og nordlig del 4 fulle etasjer i tillegg til 2 etasjer (5. og 6.) som er tilbaketrukket i forhold til hovedfasaden.

7 etasjers fløyens, nå 6 etasjer, (nordlig del av bygningskropp) nordvestlige del ble dannet som en dominant med bakgrunn i vurderinger knyttet til landskapsanalyser utført i forstudie, og er et element i landskapskomposisjonen som gir dynamikk og er med på å skape en identitet for Ulsteinvik sentrum. Etasjeantall ble vurdert ift. byggets generelle proporsjoner, til eksisterende bebyggelse (størrelse og plassering) i nabolaget og byens panorama. Denne delen av bygningskroppen er formet som en fortsettelse av bebyggelse langs nordkysten og anses å fremstå med urbant preg, og foreslås etablert slik det fremstår i forstudie.

Basen (mellom sørlig og nordlig del av bygningskropp) er å anse som en indre gårds plass. Denne er ment å balansere bygningens skala i forhold til proporsjonene til fasaden og de eksisterende bygningene i området.

I sørlig del legger man til rette for maks byggehøyde kote +21,5 (fem boligetasjer samt garasjeanlegg i underetasje). Denne er vedtatt justert til maks byggehøyde kote +18,5 (4 boligetasjer samt garasjeanlegg i underetasje). I nord øker man denne til kote +28 (sju boligetasjer samt garasjeanlegg i underetasje) for å oppnå ønsket effekt med en avtrapping mot sør. Denne er vedtatt justert til maks byggehøyde kote +24,5 (6 boligetasjer samt garasjeanlegg i underetasje).

Byggeområdet B er plassert ytterst på Mylna og vi viser før øvrig til forstudiet (vedlegg til planforslaget) hvor man har drøftet ulike høyder og hvordan disse påvirker og passer inn sett opp mot eksisterende bybilde, omkringliggende omgivelser og hvilken langsiktig påvirkning tiltaket vil kunne ha for Ulsteinvik.

Innenfor byggeområdet B ser man i hovedsak for seg to hovedbygg, der disse vil bindes sammen av et mellomparti over to ulike nivåer. Adkomstområdet vil ligge maksimalt på kote +4,5, over

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det legges ikke til rette for arbeidsplasser i form av kontor eller lignende. Areal avsatt til næring innenfor *BKB* er avtalt i privatrettslig avtale og skal inneholde boder, fryseri og lignende for fiskerinæringen i området. Også første etasje kan eventuelt benyttes til næring (kontor).

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Innenfor *B* ser man for seg omtrent 3500 kvm BRA (salgsareal) leiligheter. Det er ikke nedfelt i bestemmelsene hvor mange boenheter dette betyr, men dette begrenser seg til mengden parkeringsplasser og leke- og uteoppholdsareal og vil foreligge ved detaljprosjektering (og byggesøknad). På nåværende tidspunkt ser man for seg omtrent 35 leiligheter innenfor *B*.

Samme øvelse for parkering og lek/uteopphold må utøves innenfor de (inntil) tre etasjene man tilrettelegger for bolig innenfor *BKB*. På nåværende tidspunkt ser man for seg mellom 5-15 leiligheter her.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget legger til rette for total omtrent 45-50 leiligheter (*B* og *BKB*) på et sjønært areal, ved innseglingen til Ulsteinvik sentrum. Tomtene ligger flott til på et nes, med utsikt alle retninger, men i hovedsak orientert mot vest.

Ved å legge til rette for garasjeanlegg i parkeringskjeller vil man i stor grad fjerne opplevelsen av trafikk på gatenivå. Kjøring til eiendommene vil i stor grad begrense seg til de som bor i området. I tillegg til de fastboende vil man også kunne nå moloen og tiliggende småbåthavn og fiskeriinteressene ved fiskerihavna ivaretas. Man ser for seg at grepene med lekeplass (f_BLK) ved selve adkomsten til området vil kunne tilby et åpnere areal som også kan tjene funksjonen som «torg» og møteplass. Den umiddelbare tilgangen til sjø, kaier, molo og eventuell framtidig promenade tilbake til Ulsteinvik sentrum vil kunne gjøre Mylna til et fremtidsrettet, konsentrert boligområde med flere ulike muligheter som kommer både fastboende og sentrum til gode.

Selve leilighetene vil få flott utsikt mot sjø og sentrum og arealer avsatt til uteopphold på tak være et felles supplement til arealene på terreng rundt bygningene som beboere vil kunne benytte seg av.

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser – bestemmelsene slår fast at for boligområdet *B* skal det sikres minimum 1 p-plass i garasjeanlegg pr boenhet. Det åpnes for ytterligere parkering på bakkenivå, så lenge det ikke er til hinder for regulerte vegtraseer eller tilgjengeligheten til sjø for myke trafikanter. For *BKB* skal det sikres minimum 1 p-plass. Ved behov kan parkeringsplasser for *BKB* avsettes innenfor *B*, så lenge parkeringskravet til *B* er ivaretatt.

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg – garasjeanlegget for *B* skal ligge innenfor formålet. Detaljprosjektering av garasjeanlegg skal foreligge ved byggesøknad. Dette skal vise plassering av parkeringsplasser (inkludert sykkelparkering, boder, heis og trapperom og eventuelt tekniske installasjoner ut over dette). For *BKB* er første etasje tilrettelagt for parkering (i tillegg til boder/fryseri).

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Man ser for seg å knytte seg til eksisterende vann og avløp som ligger i Nesevegen.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett – adkomst til området går over eksisterende opparbeida veg, regulert o_SKV1. Planforslaget åpner for to mulige adkomster til B. Disse er vist med adkomstpiler. Eksakt plassering skal komme frem av situasjonsplan ved byggesøknad, adkomstpilene oppfattes som retningsgivende og angir hvilken veg som eventuelt benyttes. Adkomst til BKB kan skje fra o_SKV2 eller o_SKV1.

6.7.2 Utforming av veger

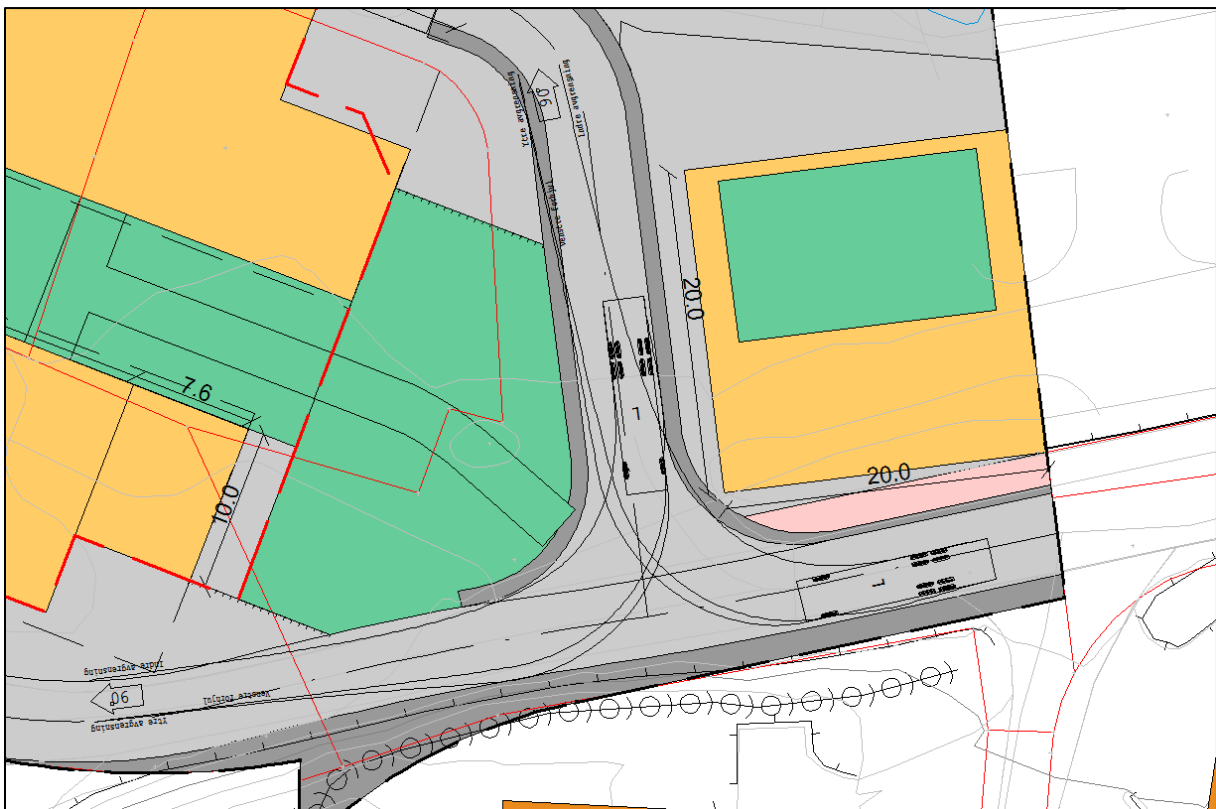
- Bredde og stigningsforhold – o_SKV1 reguleres 5 meter bred, som i gjeldende plan. o_SKV2 reguleres med 5 meter kjørebane samt 1 meter sideareal på hver side. Begge veger har svakt hellende vegprofiler, fra ca kote +3,0 til ca kote +1,0. Snuhammer er flyttet fra enden av o_SKV1 (gjeldende plan) til krysset o_SKV1/o_SKV2.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er rekkefølgekrav til opparbeiding av o_SKV2. o_SKV1 er opparbeidet i tråd med gjeldende plan.

6.7.4 Varelevering

Varelevering til fiskerikaia og molo gjøres via o_SKV2. Man kan benytte snuhammer mellom o_SKV1/o_SKV2 eller arealer innenfor formålene o_SKV2, SHA og Molo. Dette er vurdert som tilstrekkelig for området. Bildeutsnittet under viser snumulighet for lastebil, fra o_SKV1.



Figur 16 Snumulighet for lastebil

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Myke trafikanter kan bruke eksisterende fortau (SF) som adkomst til området. Bestemmelsene sikrer at en eventuell fremtidig gangforbindelse mot sentrum er ivaretatt gjennom SHA på nordsiden av BKB.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Molo og fiskerikai (o_MOLO og o_SHA) er offentlige områder som på sikt kan utvikles i tråd med reguleringen. Dette er formål som ikke inngår med rekkefølgekrav eller som er en del av utbyggingen av *B* og *BKB*.

6.9 Universell utforming

Lekeplassen f_BLK skal utformes med adkomstens stigning universelt utformet i den grad det er mulig. Ingen områder innenfor f_BLK kan være brattere enn 1:3 og de ulike nivåene skal kunne nås via stigningen som er tilrettelagt universelt utformet.

6.10 Uteoppholdsareal

Hver leilighet vil ha tilgang til privat uteoppholdsareal med egen balkong. Felles uteopphold skal sikres på de ulike takene og ved inngangspartiet.

I planforslaget er det foreslått en nærleikeplass på 340 kvm. Denne er gitt innholds krav i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Videre vises det til Saunesparken som ligger omtrent 150 meter fra planområdet. Denne er svært stor og inneholder blant annet område for strandvolleyball, ballspill og benker, lekeapparat og de funksjoner man forventer av en kvartalsleikeplass.

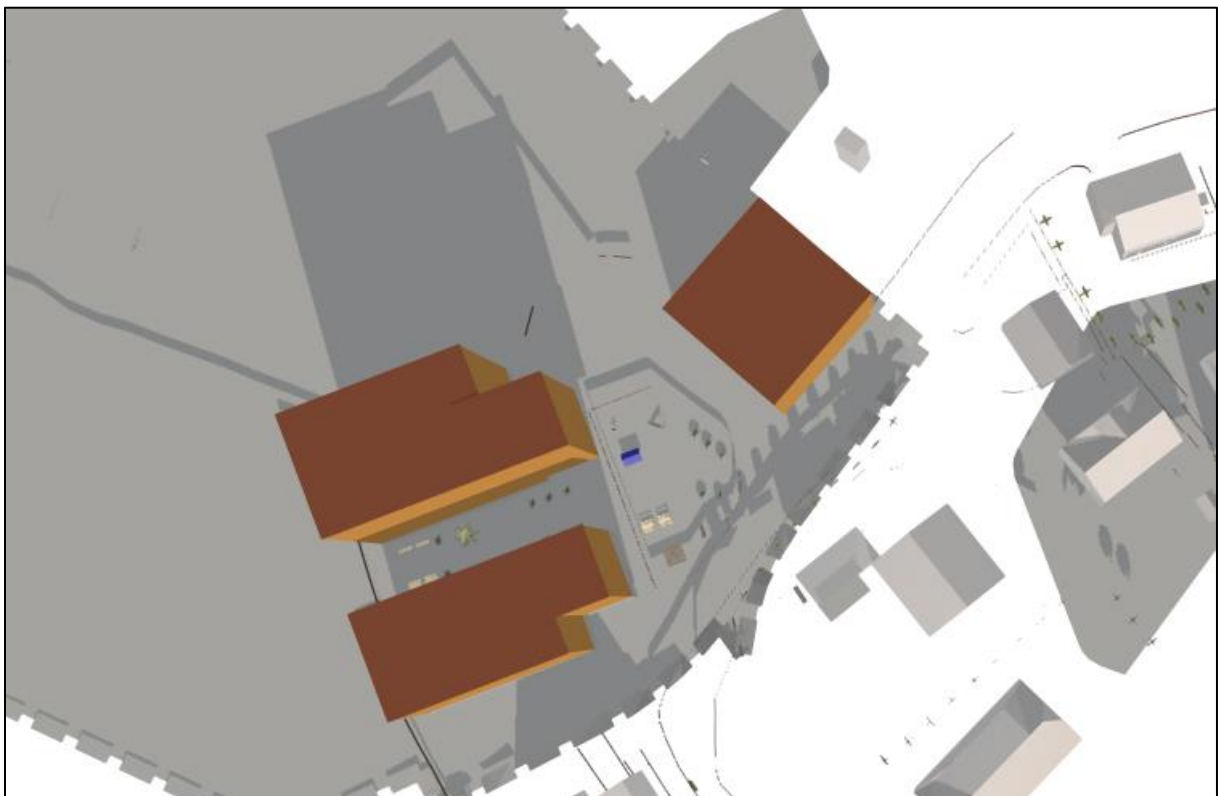
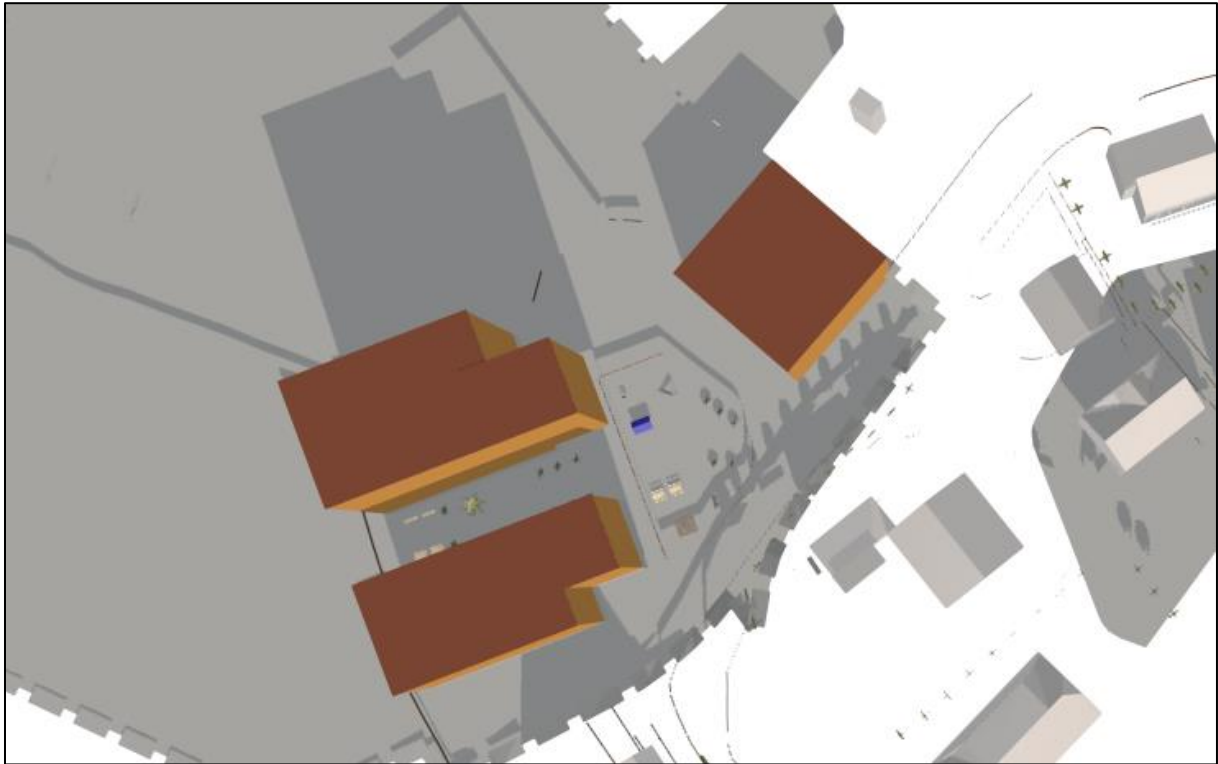
I planarbeidet har det blitt vurdert å ha lekeareal mot sjøen og flytte blokka lenger bak. Dette ville gitt et smalt lekeareal mot sjø samt utfordrende byggeforhold for resten av tomta. Med bakgrunn i at foreslått lekeplass har gode solforhold der den ligger, vurderer vi at det er den mest hensiktsmessige plasseringen. Lekeplassen vil i tillegg gjøre adkomsten til selve området mer tilgjengelig, enn om man flyttet leilighetsbygget bak til veggen.

I tillegg til privat uteopphold på balkong og felles nær- og kvartalsleikeplass skal det bygges felles uteopphold på tak av bygningene, slik at man stetter kravene til lek og uteopphold i kommuneplanen. Kommuneplanen setter krav til minst 20% av totalt BRA for boligene. Gitt en utbygging som gir 3500 kvm BRA salgsareal er det krav til 700 kvm lek- og uteoppholdsareal. Illustrasjonsplanen viser totalt 845 kvm lek og uteopphold innenfor formålet *B*. Ved byggesøknad skal det vises et arealregnskap der felles lek- og uteopphold på tak samt f_BLK imøtekommer kravene til 20% av totalt BRA.

For *BKB* gjelder kravet på samme måte, men her inngår ikke nærleikeplassen f_BLK. Gitt et totalt antall BRA på omtrent 1200 kvm (tre boligetasjer og en bygning på 400 kvm) må man dokumentere 240 kvm lek og uteopphold på taket.

Alle leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt i tråd med planen før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.

Bildet under viser sol/skygge klokken 15:00 ved vårjevndøgn. Som man kan se er det ingen skygge på lekeplassen f_BLK.



Figur 17 Simulering viser at lekeplassen (i midten av utsnittet) er uten skygge klokken 15:00 ved vårjevndøgn (over) og høstjevndøgn (under).

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke gjort slike vurderinger, all den tid området ikke har vært i bruk til landbruk.

6.12 Kollektivtilbud

Det reguleres ikke nye kollektivpunkt i planforslaget.

6.13 Kulturminner

Det er ikke gjort spesielle tiltak for kulturminner med bakgrunn i at dette ikke er avdekket på nåværende tidspunkt. Skulle mistanke om kulturminner oppstå under anleggsarbeid plikter en å følge kulturminneloven og varsle rette instans.

6.14 Sosial infrastruktur

Ikke relevant for planforslaget.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Se punkt 6.11. Det er ikke utarbeidet egen teknisk plan i forbindelse med planforslaget.

6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug

Avfall og søppel skal til enhver til håndteres etter Ulstein kommunes retningslinjer. Tømmecontainere er tenkt plassert i garasjeanlegg for begge byggeområdene (B og BKB) og må settes ut på hentedag.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Etablering av garasjekjeller på kote +1,0 (innenfor B og BKB) medfører at området må kunne tåle oversvømming av stormflo og det må eventuelt legges til rette for pumper som håndterer stormflo. Det samme vil gjelde for underetasje i BKB – området må kunne tåle oversvømming og eventuelt legges til rette for pumper. Begge formålene ligger innenfor faresone H320 stormflo. Denne sonen er definert omtrent ved kote +2,6 jf kommuneplanens arealdel kapittel 4.4 (sikkerhetsklasse F2).

Videre er det utført prøvegraving for å sjekke grunnforholdene for eventuell forurensning. Det er ikke gjort slike funn og tomte er vurdert som fri for forurensning (e-post fra AF Decom vedlagt). En ytterligere undersøkning skal utføres før det kan gis igangsettingstillatelse.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

For planforslaget følger det rekkefølgebestemmelser til ferdigstilling av leikeplass, uteoppholdsarealer og adkomstveger samt miljøundersøkelse av grunn.

7 Konsekvensutredning

Ikke aktuelt for planforslaget.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget følger kommuneplanen i stor grad. Området er i vest regulert til bolig og i øst til næring. For sjøareal skal gjeldende reguleringsplan i utgangspunktet gjelde og her er det gjort mindre justeringer og tillatt en utvidelse av molo samt tilrettelagt for småbåthavn/flytebrygger.

Det er i kommuneplanen gitt krav til samlet regulering av et område som inkluderer planområdet og et område i østlig forlengelse av dette. Det er avklart med kommunen at dette området ikke er inkludert i planforslaget.

8.2 Landskap

Man legger ikke til rette for større landskapsendringer i forbindelse med planforslaget. Eksisterende terreng vil i stor grad beholdes slik det er i dag.

8.3 Stedets karakter

Som følge av planforslaget vil området få endret bruk og stedets karakter vil endres. Man legger til rette for ny leilighetsbebyggelse på et område som i mindre grad er bebygget med annen type bebyggelse. Området vil endre bruk fra ulik næringsvirksomhet til bolig og næringsvirksomhet tilknyttet kai og sjø. Slik planforslaget legger til rette for, vurderer man at området vil gjennomgå en transformasjon som vil tiltrekke nye beboere og annen bruk enn i dag. Dette vurderes som en positiv virkning.

For naboer vil etableringen av leilighetsbygget bli et nytt element på Mylna.

8.4 Byform og estetikk

Nye leilighetsbygg ser man for seg vil kunne få et moderne uttrykk. Planforslaget følger utviklingen som det i de senere år er tilrettelagt for i Ulsteinvik, med leilighets- og næringsbebyggelse i moderne stil mot sjøen. Tomta vurderes som godt egnet for denne type bebyggelse og vi viser i den sammenheng til forstudiet som er utført i forkant av planarbeidet (vedlagt planforslaget).

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Planforslaget får ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold skal man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, det vil si om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Eventuell utviding av molo kan ha konsekvenser for

et gytefelt utenfor planområdet. Søk i databasen har ellers gitt negativt resultat, det vil si ingen funn. Vi konkluderer derfor med at planområdet ikke har registrerte naturverdier som må hensyntas i planarbeidet. Utfylling i sjø er ikke en del av utbygging av bolig innenfor B og BKB. Dersom man skal fylle ut og utvide molo, må man forholde seg til de bestemmelsene som gjelder utfylling i sjø for formålet o MOLO.

Planområdet er lett tilgjengelig og sentralt plassert. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Med bakgrunn i at utbyggingsområdet ikke er registrert med naturmangfold, har man ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi. Jf ovennevnte vurderinger vil gjennomføring av planen ikke gi virkning for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Tilgangen til sjø og strandsone er viktig, og planforslaget er ikke til hinder for utnytting av denne. Det skal ikke etableres bygninger eller andre installasjoner som kan hindre allmennhetens tilgang til sjø. Planforslaget tilrettelegger for en mulig utviding av molo og havnen og tilgangen til denne er svært viktig for at området skal fremstå attraktivt også for andre enn beboere.

8.8 Uteområder

Man vurderer at området vil få et samlet løft som følge av de ulike plangrepene. Lekeplassen *f_BLK* vil i tillegg til å være en lekeplass for beboerne kunne ha en torgfunksjon, en møteplass på Mylna, som det første man møter når man ankommer området. Øvrige uteområder vil som følge av utbyggingen få et moderne uttrykk og det foreslås ikke noe som er til hinder for en fremtidig sjøpromenade fra sentrum fram til Mylna.

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold – planforslaget legger ikke til rette for endringer som vil få konsekvenser for vegforholdene. Eksisterende veger vil i stor grad videreføres som i dag og disse vil gi adkomst som til ny bebyggelse. Dette er virkning som forventet for et område som er avsatt til ny bebyggelse i overordna plan.
- Trafikkøkning/reduksjon – man venter en økning i trafikk til området. Parkering til beboere er planlagt i garasjeanlegg i underetasje og således vil beboertrafikk oppleves kun ved kjøring til og fra eiendommen. Man kan tenke seg at ved utbygging som tilrettelagt for i planforslaget vil kunne oppleve en generell økning i trafikk til også *BKB* og molo og havn. Dette er å forvente slik overordna plan legger opp til.
- Kollektivtilbud – det er ikke tilrettelagt for nye kollektivpunkter i forbindelse med planforslaget. Ingen virkning.

8.10 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging – planforslaget legger til rette for en nærleikeplass, *f_BLK*, som møter kravene i kommuneplanen. Dette vurderes som en positiv virkning av planforslaget.

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet og barnehagedekning – området er avsatt til bolig i overordna plan og man vurderer at nye boliger her ikke vil få virkning som ikke er forventet.

8.12 Universell tilgjengelighet

Adkomst til leikeplassen *f_BLK* og den videre adkomst til inngangsnivået på de nye boligene skal så langt det lar seg gjøre utformes universelt, i henhold til TEK17. Illustrasjonsplanen har vist en adkomst på 1:15 som er kravet i TEK17. Hovedadkomst til leikeplasser er uansett innenfra *byggene* og ikke fra *vegnivå* og man vurderer at stigning på adkomst til leikeområdet er ivarettatt.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Dersom det skulle vise seg å bli behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbyggingen er det gitt bestemmelser som gir anledning til å etablere dette.

8.14 ROS

I forhold til rasfare, vind, støy- og luftforurensning, forurensning i grunnen samt beredskap og ulykkesrisiko vurderer vi at planforslaget ikke vil få uønsket virkning. Eventuell stormflo (kote +2,6) i underetasje (etableres under kote +4,2) vil kunne håndteres av pumpesystem som vil transportere vann ut av området. Faresone for stormflo er vist i plankart og gitt egen bestemmelse. Det skal utføres ytterligere grunnundersøkelser for eventuell forurensning før det kan gis igangsettingstillatelse.

8.15 Jordressurser/landbruk

Ikke relevant for planforslaget.

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – det kan etableres pumper i forbindelse med garasjeanleggene for å avverge eventuell vannproblematikk ved overvann/flo. Ellers ser man for seg tilknytning til eksisterende vann- og spillvannspumpeledning i Nesevegen.

- Trafo – det kan bli behov for ny nettstasjon. Dette må avklares med nettselskap i forbindelse med utbygging.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen direkte konsekvenser er kjente på nåværende tidspunkt.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringsinteressene for fiskerikaia og fiskebodene vurderes som ivaretatt i forbindelse med planforslaget. Tilgang til molo og kai samt eventuell utvikling av denne er tatt høyde for innenfor også BKB (parkerings og boder/fryseri).

8.19 Interessemotsetninger

I den grad det er registrert interessemotsetninger i forbindelse med planarbeidet er dette begrenset til byggehøyder og bekymringer for tap av utsikt fra det eksisterende boligområdet sør for planområdet. Nabomerknader fra planoppstart er oppsummert og kommentert i kapittel 9.

8.20 Avveining av virkninger

Samlet sett er det vår vurdering at planforslaget ikke vil kunne gi uønskede virkninger med bakgrunn i gjennomgangen over. Utbygging som foreslått følger hovedtrekkene i overordna plan og andre sjønære områder som er regulert til bolig i Ulsteinvik.

9 Innkomne innspill

Statens Vegvesen: Har ingen vesentlige merknader til at det settes i gang reguleringsarbeid.

Planforslaget må belyse trafiksikkerhet for myke trafikanter, hensyn til barn og unge og tilkomst til uteoppholdsareal. Prinsipp om universell utforming må legges til grunn. Man bør, som for Ulstein sentrum, være restriktiv med parkeringsplasser for å oppfordre til bruk av kollektivløsninger, gange, sykkel og samkjøring.

Kommentar: det er opparbeidet fortau fram til planområdet og myke trafikanter vurderes som ivaretatt. Man legger til rette for at alle beboere kan parkere i underetasje. Leikeareal skal sikres med gjerde og så langt som mulig sikres universell adkomst. Det gjelder også inngangsområdet til boligene. Man har foreslått minimum 1 p-plass pr boenhet for boligene og vurderer dette som i tråd med innspillet.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal: det må utarbeides gode illustrasjoner med bakgrunn i at det er skissert 6-7 etasjer, for å synliggjøre nær- og fjernvirkning og sol-/skyggevirkning. Legger til grunn at tilgang til sjø og strandsone gjøres attraktiv og tilgjengelig for alle. ROS-analyse må utføres og områder med fare eller risiko skal avmerkes i plankartet. ROS-analysen må inkludere ei vurdering av klimaendringenes effekter på tiltaket. Vet utfylling i sjø må sjøbunn kartlegges for eventuelt

forurensing. Det må legges stor vekt på uterom (privat, felles og leik). Trafikksikkerhet må gjøres rede for. Universell utforming må ivaretas gjennom planleggingen.

Kommentar: illustrasjoner er i stor grad utført gjennom forstudiet (vedlagt planforslaget). Leikeplassen har 100% sol 30. mars klokken 1500. Tilgang til sjø og strandsone er sikret ved byggegrenser og øvrig tilrettelegging. Ingen naturfarer gir konsekvenser for planforslaget annet enn at garasjekjeller må tåle eventuell stormflo – denne er planlagt bygget med pumper for drenering av overvann/stormflo (havnivåstigning som følge av klimapåslag). Prøvegraving har gitt negative resultater for eventuelle forurensa grunn. Det er i forbindelse med boligutbyggingen ikke planlagt utfylling i sjø. Uteopphold er sikret gjennom både felles (på tak), privat (balkong) og leikeplass. Trafikksikkerheten er vurdert som god for et slikt type utbyggingsområde og adkomst og leikeplass skal utformes ved akseptabel stigning ihht TEK17.

NVE: ber om at deres fagområder sjekkes ut, og viser til aktuelle veiledere. Generelt innspill.

Kommentar: Det er ikke avdekt at NVEs fagområder berøres annet enn at garasjeanlegg i underetasje må kunne tåle overflomming. Dette er planlagt håndtert ved installering av pumper. Det er ikke planlagt utfylling i sjø i forbindelse med boligbyggingen og prøvegraving har ikke kunnet påvise eventuelt forurensa grunn. Fare for stormflo er gitt egen hensynsone, H320.

Møre og Romsdal fylkeskommune: Støtter kommunen i at det skal utarbeides forstudie (nær- og fjernvirkning). Barn og unge må involveres i prosessen og sikres uteareal til felles opphold og leik. Dette må være stort nok og utformet og plassert trygt i forhold til bygg og tilkomst. Universell utforming må legges til grunn for arbeidet.

Kommentar: forstudie er vedlagt planforslaget. Det er regulert egen nærleikeplass, f_BLK og dette er vurdert tilstrekkelig med hensyn til størrelse, innhold og sol jf. krav satt i kommuneplanen.

Bergen sjøfartsmuseum: Kjenner ikke til kulturminner i sjøen. Minner om plikt om melding dersom man mistenker funn under arbeidene.

Levekårsutvalet: Støtter at det det vert sett i gong detaljregulering for Mylna. Vil presisere at det er viktig at fiskeriinteresser vert fullt ut ivaretekne i den vidare prosessen og i det endelege resultatet. Likeeins at ein tar hensyn til trivselsmessige og folkehelsemessige moment framkomne blant anna i Parallelloppdraget, slik som til dømes tilgang til sjøkanten og ein samanhengande strandpromenade frå sentrum. Vidare må det leggest vekt på universell utforming, og tas hensyn til noverande og bakanforliggende bebyggelse.

Kommentar: Fiskeriinteressene er ivaretekne på området BKB og gjennom føresegnene. Det er sikra tilgang til sjøkanten og samanhengande strandpromenade. Universell utforming er ivaretatt gjennom føresegnene. Det er tatt grep med plassering og utforming av bygga for å minimere påverknaden på bygga bak.

Fellesrådet: Er kritisk til ein slik bruk av dette området. Meiner at bustadblokker med opp til 6 høgder vil kreve tiltak som sikrar utsikt for eksisterande busetnad. Meinar det som eit minimum må

leggast til rette for rom og luft mellom bustadblokkene slik at det framleis vert utsikt til hamn og fjord for noverande og framtidig busetnad i området. Fellesrådet vil og peike på at det bør leggast til rette for omsorgsleiligheiter i bustadblokkene og føreset at krav om universell utforming vert lagt til grunn for reguleringsarbeidet.

Kommentar: Det er tatt grep med plassering og utforming av bygga for å minimere påverknaden på bygga bak. Det er ikkje lagt til rette for omsorgsleiligheiter, men det er stilt krav om universell utforming i føresegnene.

Kystverket: har en rekke generelle innspill. Konkret har de innspill om at moloen skal reguleres til «samferdselsanlegg og infrastruktur» og at denne må sikres tilkomst. Sjøområdet må reguleres som «havneområde i sjø». Mener det bør utarbeides en rapport om naturmangfoldet i området for å kunne vurdere eventuelle virkninger av tiltaket. ROS-analyse må knyttes til stormflo, sjøgang og andre naturpåvirkninger. Eventuell skipspåkørsel må også vurderes. Kystverkets egne merker for navigasjon må tas hensyn til. Eventuelle problemer med merker/navigasjonsinnretninger må avklares med Kystverket. Planforslaget må vise byggegrense mot sjø.

Kommentar: Moloen er gitt formålet «molo (2044)», som ligger inn under «samferdselsanlegg og infrastruktur» - dersom dette må endres til det generelle formålet «2001» ber vi om tilbakemelding på dette ved høring. Moloen er sikret tilkomst over f_SKV. Det er ikke utarbeidet naturmangoldsrapport, siden planområdet ikke er registrert med annet enn gytefelt for torsk i sjø. Utbyggingen på land vil ikke påvirke dette. Stormflo er hensynstatt ved å tilrettelegge for bolig over kote +4,2 og garasjeanlegg under dette.

John Moldskred: «Protesterer» på planforslaget. Mener sju etasjer er for høyt med bakgrunn i den sentrale tomta som innsegling til Ulsteinvik. Mener det ikke er avsatt områder til friareal. Viser til at det tidligere har blitt foreslått en lav bygning som et signalbygg for sentrum og innsegling. Utbygging som skissert vil skape en «demning» og ikke skape gode bomiljø. Har illustrert eventuelle virkninger med vedlagte skisser.

Peter Reite, for Magne Sundgot og Kjell Einar Vik (Nesevegen 25, 31 og 33): mener utbygging som skissert er «totalt uakseptabelt» og er «sjokkert» over planene som omfatter seks etasjer og høy utnyttelsesgrad. Bekymret for tap av sol og negativ virkning for innsyn. Ønsker at det refereres til høyde ved kote i tillegg til etasjetall. Viser til saksdokumenter fra 2006. Kan ikke akseptere mer enn 4 etasjer, og da med en tilbaketrukket fjerde etasje mot nord.

Eidem, Warholm, Sporsem (Nesevegen 21 og Kylenehaugen 9): Viser til presentasjon 12.08 på Quality Hotel. Positiv til molo og løsning ift. Fiskerihavna, men skeptisk til byggehøyder på både Mylna og Slepebåttomta, da byggehøydene strider mot eks. regulering for disse områdene. Ber om at arkitektkonkurranse fra 2020 følges og legges til grunn for videre arbeid.

Felles kommentar til naboinnspill: forstudiet er vedlagt planforslaget og dette drøfter handlingsrommet for hva området og tomta kan brukes til. Området skal bygges ut til bolig og næring jf. kommuneplanen. Det er gitt bestemmelser i henhold til kommuneplanen knyttet til «friareal» (forstått som leikeplass) og uteoppholdsareal. Naboer vil ikke påvirkes i av tap av solforhold siden all eksisterende bebyggelse ligger sør for planområdet. Nye leiligheter vil i hovedsak orienteres mot

nord og vest og i mindre grad i innsyn til eksisterende boliger i sør. Maksimal byggehøyde er angitt i kote.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt leilighetsbygg på Mylna. I tillegg reguleres det et areal for bolig og næring (kombinert bebyggelse og anleggsformål). Her vil man i hovedsak tilordne parkering og areal for fiskeri i underetasje, med mulighet for fremtidige leiligheter i ytterligere tre etasjer. I forkant av planarbeidet er det utført et forstudie som har tatt for seg området og utviklingen det har vært gjennom, og vurdert hvilken fremtid området kan ha. Man følger dette opp i planforslaget og legger til rette for avtrapping av bygningshøyde fra nord mot sør, mot eksisterende bebyggelse. Man ser for seg at etablering av boliger i dette området vil kunne heve områdets kvaliteter med tilgang til sjøfront, kai og molo med direkte tilgang til båtliv og fiske. Man har ivarettatt sjøfronten/strandsonen ved byggegrenser og det vil være mulig å nå området via en fremtidig sjøpromenade fra sentrum.

Ålesund, 10.06.22, rev 24.05.22, rev. 25.06.22 etter vedtak om offentlig ettersyn. Rev2: 210223 etter offentlig ettersyn. Rev3: 020523.

proESS AS



Bjørn B. Leinebø



Sindre Øen