

Planinitiativ

Detaljregulering for Ulshaug- Bakken

Plan ID: 20220003

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	6
3.1	Overordna planar	6
3.2	Gjeldande reguleringsplan	7
3.3	Tilgrensande planar	7
3.4	Statlege retningslinjer/rammer/føringar	8
4	Planområdet – eksisterande forhold.....	8
4.1	Lokalisering, avgrensing og størrelse	8
4.2	Dagens arealbruk.....	8
4.3	Landskap og stadens karakter	8
4.4	Kulturminne.....	9
4.5	Naturverdiar, og mangfald	9
4.6	Landbruk.....	9
4.7	Trafikk og infrastruktur.....	10
4.8	Rekreasjonsverdi og uteområde	10
4.9	Barns og unge sine interesser	10
4.10	Sosial infrastruktur	10
4.11	Teknisk infrastruktur	11
4.12	Grunnforhold.....	12
4.13	Støyforhold.....	12
4.14	Luftforureining.....	13
4.15	Risiko og sårbarheit (ROS)	13
4.16	Analyser og utgreiingar	13
5	Planinitiativet	14
5.1	Planlagt arealbruk.....	14
5.2	Aktuelle reguleringsformål.....	15
5.3	Bygga si tilpassing og utforming.....	15
5.4	Bukvalitet.....	15

5.5	Parkering	16
5.6	Ute/leikeareal.....	16
6	Verknader av planen	16
7	Konsekvensutgreiing	16
8	Avsluttande kommentar.....	17

1 Bakgrunn

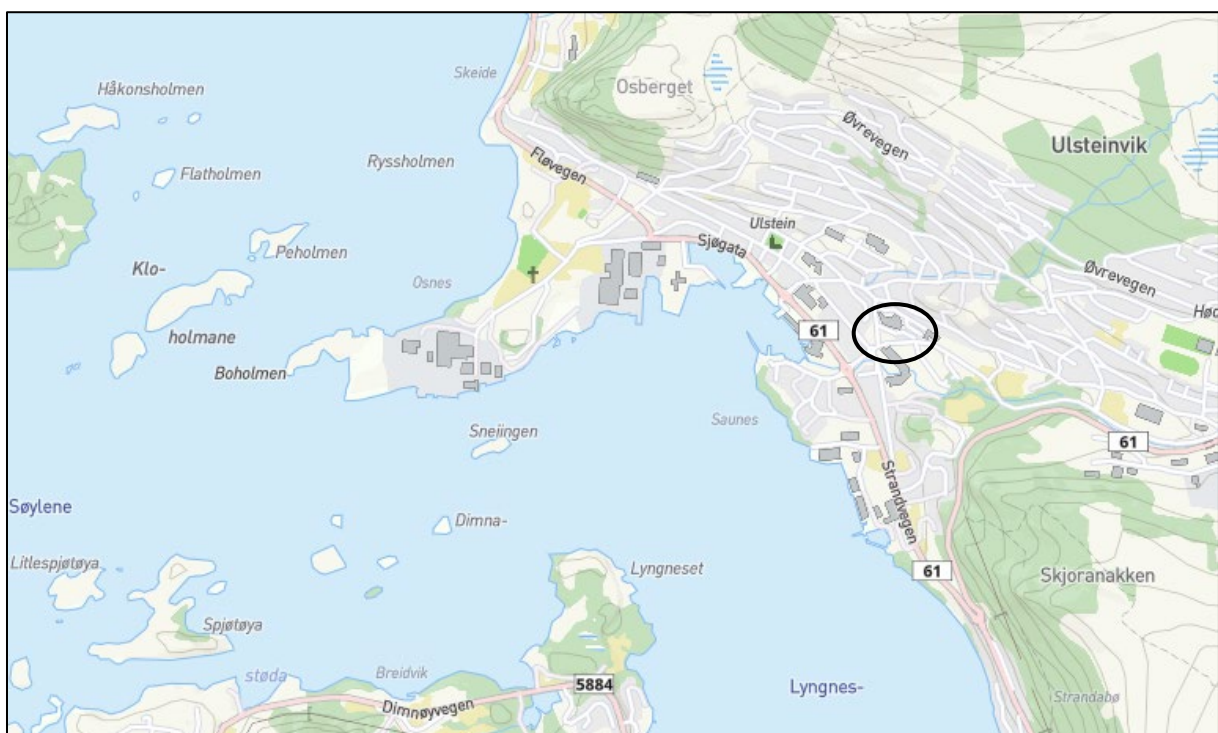
1.1 Hensikta med planen

Hensikta med planen er å legge til rette for kommunen sine behov for oppføring av nye omsorgsbustader med tilhøyrande service- og personalfunksjonar.

Området ligg i søraustleg del av Ulsteinvik sentrum og det er eit mål om at nye omsorgsbygg i området får ein urban karakter. Det er eit mål at dei nye omsorgsbygga får ei meir aktiv og synleg rolle i sentrum, og meir nærheit til aktuelle sentrumstilbod.

1.2 Lokalisering

Området er lokalisert i Ulsteinvik sentrum. Området er del av regulert sentrumsområde i kommuneplanen. Området er lokalisert ved eksisterande omsorgsbygg og i nærleiken av sentrumsområde med kjøpesenter, legesenter og politi.



Oversiktskart. Kjelde: Sunnmørskart

1.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Plannamn: Ulshaug-Bakken

PlanID: 20220003

Forslagsstillar:

Ulstein Eigedomsselskap KF - Sjøgata 32 - 6065 Ulsteinvik

Kontaktperson: Anne Hestflått

E-post: anne.hestflatt@ulstein.kommune.no Tlf. +47 975 444 25

Plankonsulent:

Sporstøl Arkitekter AS

Tlf.: 700 18 550

Kontaktperson: Bjørnar Sporstøl

E-post: bjornar@sporstol.no Tlf: +47 918 68 794

Adresse: Postboks 301, 6067 Ulsteinvik

Nettside: www.sporstol.no

Eigedomar i planområdet:

Gnr. 8, bnr. 263

Gnr. 8, bnr. 338

Gnr. 8, bnr. 366

Gnr. 8, bnr. 288

Gnr. 8, bnr. 126

Gnr. 8, bnr. 135

Gnr. 8, bnr. 96.

1.4 Utbyggingsavtalar

Ikkje aktuelt. Kommunal utbyggar.

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 vurdert i høve kap. 3. Føremål friområde i gjeldande reguleringsplan vert berørt av planen. Området er i dag er ikkje etablert friområde og er delvis parkeringsplass. Det er etablert leikeplass like vest av planområde og KV Skollebakken. Seinare vedteken kommuneplan viser område som sentrumsområde. Det vurderast at tiltaket er meir i tråd med føringar i kommuneplanen og dei behov kommunen har i dag. Detaljreguleringa vil regulere nødvendige uteareal som vert tilpassa planlagt tiltak. Området har og automatisk freda kulturminne. Kulturminnet vil bli innarbeid i planen og søknad om at området vert søkt friggitt i høve kulturminnelova. Korrespondanse og rapport frå fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal er her vedlagt. Etablering av tiltaket vil ikkje ha vesentlege endringar eller verknader i form av utslepp, og vil ikkje medføre bruk av naturressursar.

Tiltaket vurderast Av kommunen og plankonsulent ikkje å gje vesentlege konsekvensar for miljø- og samfunn, og vurderast såleis ikkje å vere KU-pliktig.

2 Planprosessen

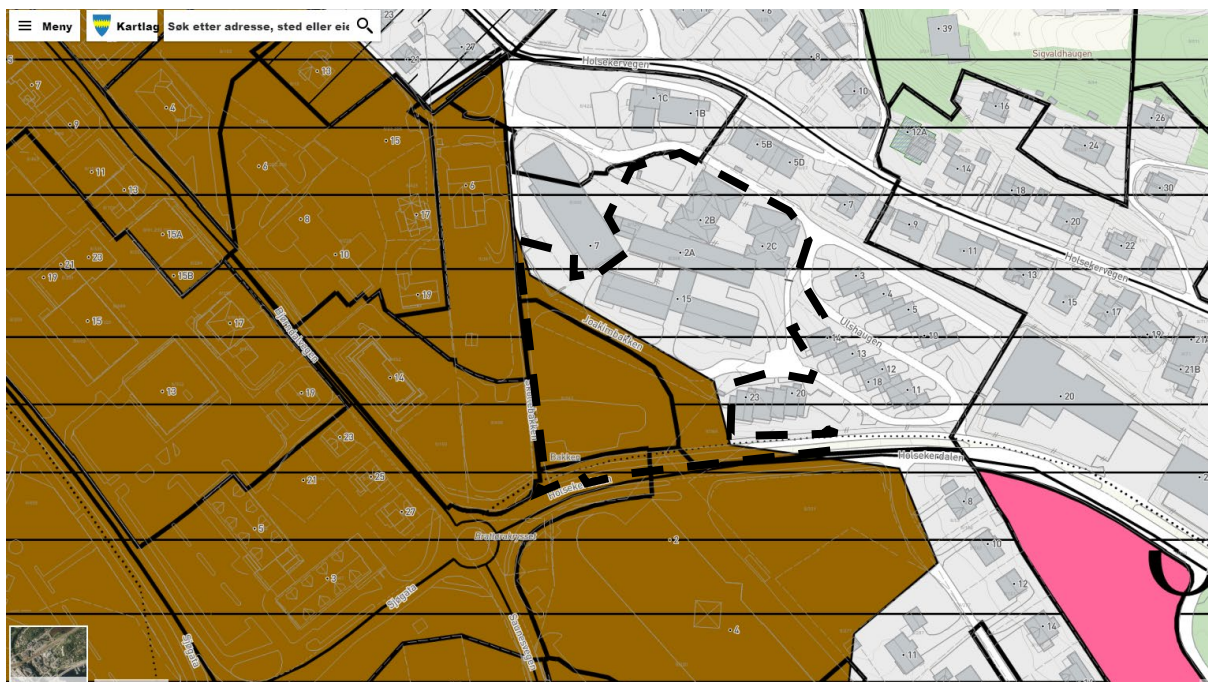
Dei ulike høyringsinstansane, grunneigarar og naboar får tilsendt varsel via Byggesøknaden. Det vert i tillegg kunngjering i Vikebladet Vestposten og utlegging av saka på kommunen og plankonsulenten si heimeside. Frist for innspel vert sett til 4 veker. Innkomne innspel vil verte vurdert i den vidare 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.

Foreløpig framdriftsplan:	
Oppstartsmøte – (event. behandling planutval TEK)	Uke 38 (uke 41)
Varsel om oppstart av planarbeid	Uke 42
Frist merknader (4 veker)	Uke 46
Utarbeiding av planforslag	Uke 46-51
Kommunal behandling (inntil 12 uker behandlingstid)	Jan. 2023
Høyring av planforslag, offentleg ettersyn (min 6 veker)	Feb. Mars 2023
Behandling av evt. merknadar og endringar	Mars 2023
Godkjenning av planforslag	April-mai 2023
Kunngjering av godkjent plan	Juni-juni 2023

3 Planstatus

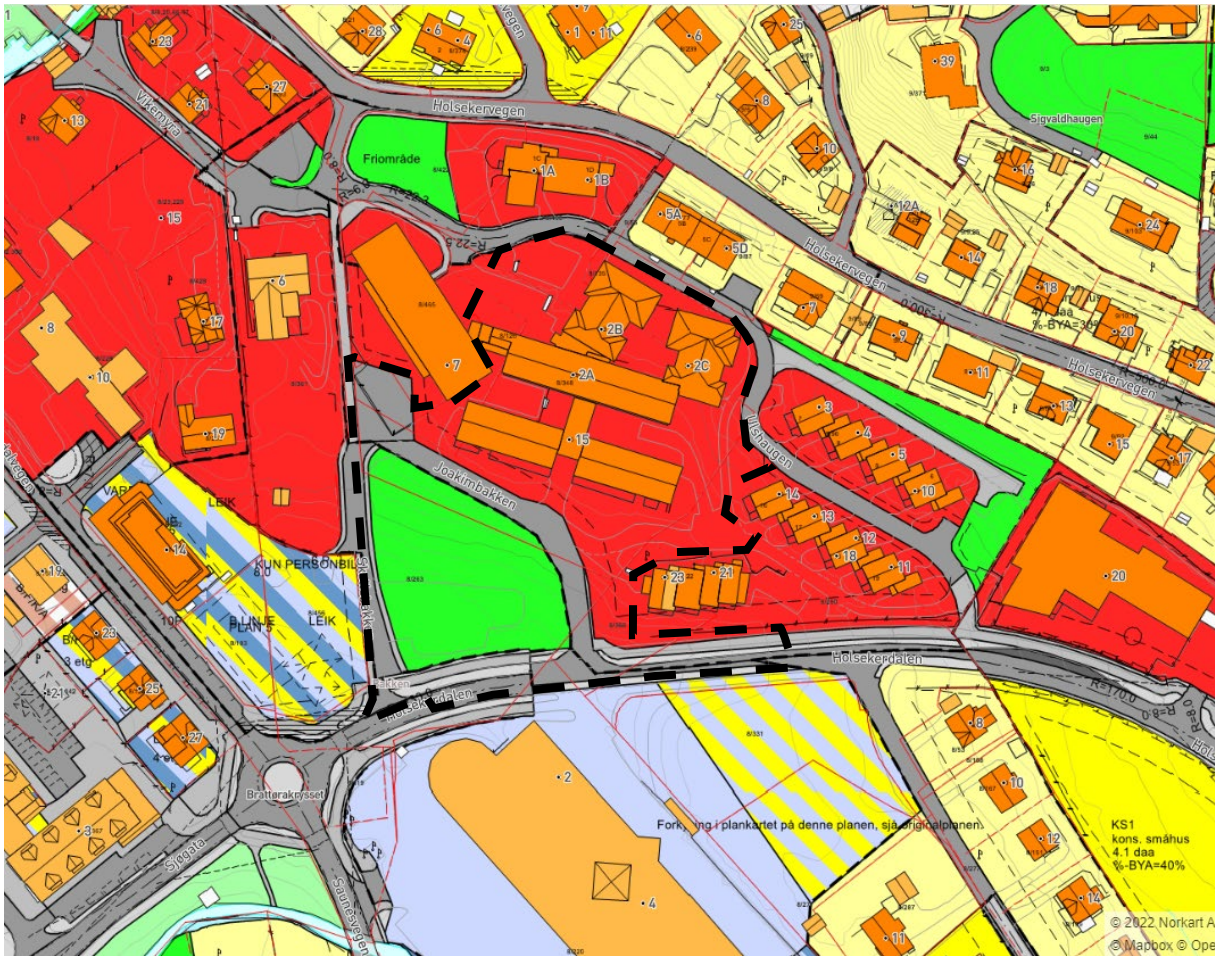
3.1 Overordna planar

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 og delvis område for framtidig sentrumsformål. Slik det kjem fram av føresegnar til kommuneplanens arealdel skal då gjeldande reguleringsplan framleis gjelde. Reguleringsplanen har rettsverknad framfor kommuneplanen sin arealdel, men kommuneplanen skal leggast til grunn ved eventuelle reguleringsendringar.



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

3.2 Gjeldande reguleringsplan



Gjeldande reguleringsplan med planavgrensing. Kjelde; Sunnmørskart

Planområde kjem delvis inn på følgjande reguleringsplanar som gjeld:

- Reguleringsendring Kvilheimsområdet Ulsteinvik sentrum, PlanID 19790007, vedteken 07.08.1979. Gjeld friområde «Bakken» og delar KV Skollebakken.
- Reguleringsplan Joakimbakken – Låna, PlanID 19880005 vedteken 30.06.1988. Gjeld KV Joakimbakken og delar av området til Kvileheimen og omsogsbustader på Ulshaug.
- Reguleringsplan Saunesosen – Holmen, planID 19890001, vedteken 21.09.1989. Gjeld vegområde ved KV Halsekerdalen i samband med planlagd omlegging av tilkomst Ulshaug.
- Reguleringsplan Saunesosen, PlanID 20050005, vedteken 29.09.2005. Gjeld vegområde ved KV Halsekerdalen i samband med planlagd omlegging av tilkomst Ulshaug.

Området innanfor planavgrensinga er regulert til offentleg bygg, friområde og vegar og gang-/sykkelvegar. I gjeldande føresegner for byggeområda er det tillate bygg med to etasjar. Tillate bebygd areal (TBYA) skal i gjeldande plan ikkje overstige 40% av tomtestorleiken.

3.3 Tilgrensande planar

- Mot nord: «Ulshaug», planID 2007012, vedteken 06.06.2007
- Mot sør: «Saunesosen – Holmen», planID 19890001, vedteken 21.09.1989.
- Mot aust: «Halsekerdalen», PlanID 20070007, vedteken 18.06.2009.
- Mot vest: «Bjørndalvegen», planID 20050001, vedteken 27.01.2005.

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

Planområdet er lokalisert til Bakken ved Ulshaug og omfattar delar av gnr. 8, bnr. 263, 338, 366, 288, 126, 135 og 96. Heimelshavar er for disse er Ulstein kommune.

Avgrensinga er foreløpig og vil verte drøfta i oppstartmøtet. Planavgrensinga omfattar delar av eksisterande omsorgsbygg/kvileheim på Ulshaug (del av gnr. 8, bnr. 348, 126 og 96) då det ved seinare høve kan verte aktuelt med nybygg som opnar for auka bygghøgde og anna utnytting. I tillegg inkluderer planområdet eksisterande omsorgsbuster på Ulshaug (del av gnr. 8, bnr. 289, 366 og 96) då tilkomsten via KV Joakimbakken er planlagt med ny tilkomst til KV Holsekerdalen. Denne må inkludere frisktsoner.

Samla areal innanfor planområdet er ca. 12,6 daa.



Grunnkart med flyfoto. Kjelde; Sunnmørskart

4.2 Dagens arealbruk

Planområdet der det planleggast tiltak er i dag nytta til ulike typar omsorgsbygg, tilkomstar og parkering og grasbakke.

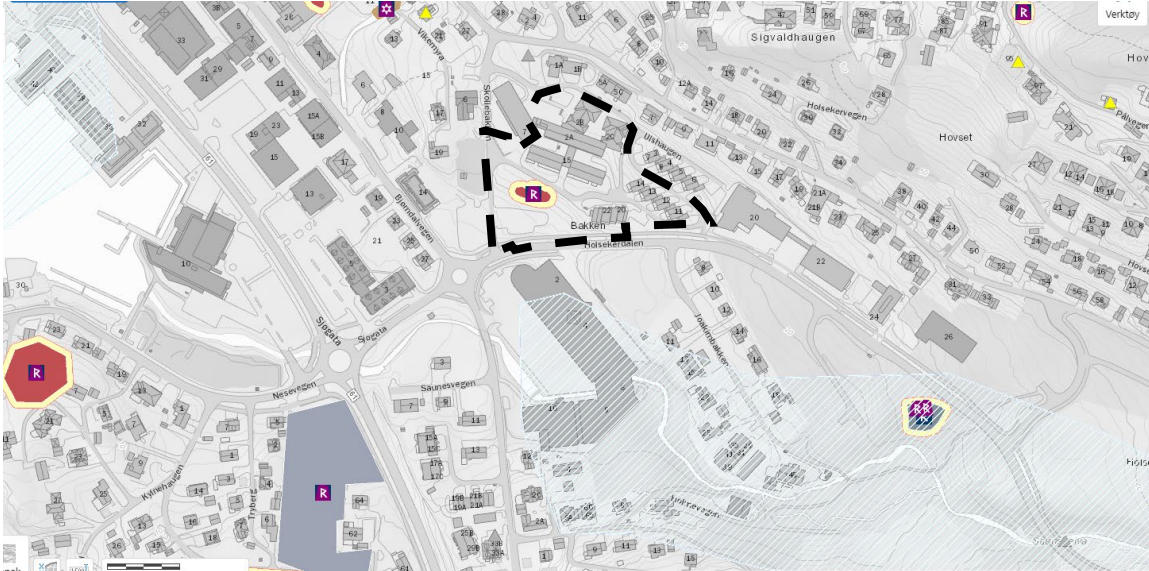
4.3 Landskap og stadens karakter

Område er utbygd og ligg i randsona Sørøst i Ulsteinvik sentrum. Landskapet er slakt fallande mot sør – sørvest.

4.4 Kulturminne

Det er registrerte automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Området vart registrert i 2012 og viser her til kopi av vedlagt rapport.

Området har og automatisk freda kulturminne. Kulturminnet vil bli innarbeid i planen og søknad om at området vert søkt frigitt i høve kulturminnelova. Korrespondanse frå fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal området kan søkast frigitt.



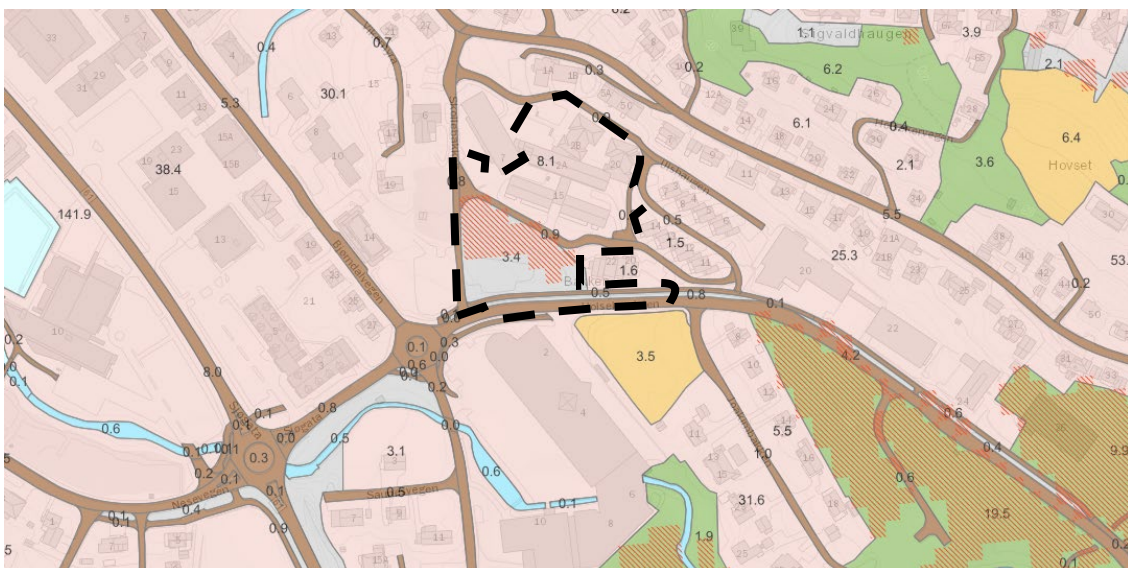
Utsnitt plansjekk fylkeskommunen. Kjelde; GisLink

4.5 Naturverdiar, og mangfald

Det er i følge GisLink ingen registrerte naturverdiar innanfor planområdet. Sør for området ligg eit område med registrert bruksverdi friluftsverdi (151602600 Holmen – Sauneselva). Det er registrert mindre forkomst av framandarten parkslirekne i området.

4.6 Landbruk

Det er ikkje landbruk innanfor planområdet og området er i plansjekk landbruk vist som bebyggd og open fast mark. Eit mindre område ved Bakken er vist som dyrkbar jord.



Utsnitt plansjekk landbruk. Kjelde; GisLink

4.12 Grunnforhold

Radon:

Området ligg innanfor aktsomheitsgrad «usikker aktsomheit» kva gjeld radon.

Berggrunn N50:

Bergart er eklogitt, eklogitt-amfibolitt, amfibolitt

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 firedelt. Det består delvis av marin strandavsetning, samanhengande dekke og morenemateriale med begrensa grunnvatnspotensial. Liten del av planområdet elv- og bekkeavsetning med betydelig del grunnvatnspotensial. Øvrige del består av elv- og fjordavsetning /strandavsetning (usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen). Det er ikkje grunnvatnspotensial i desse lausmassane.

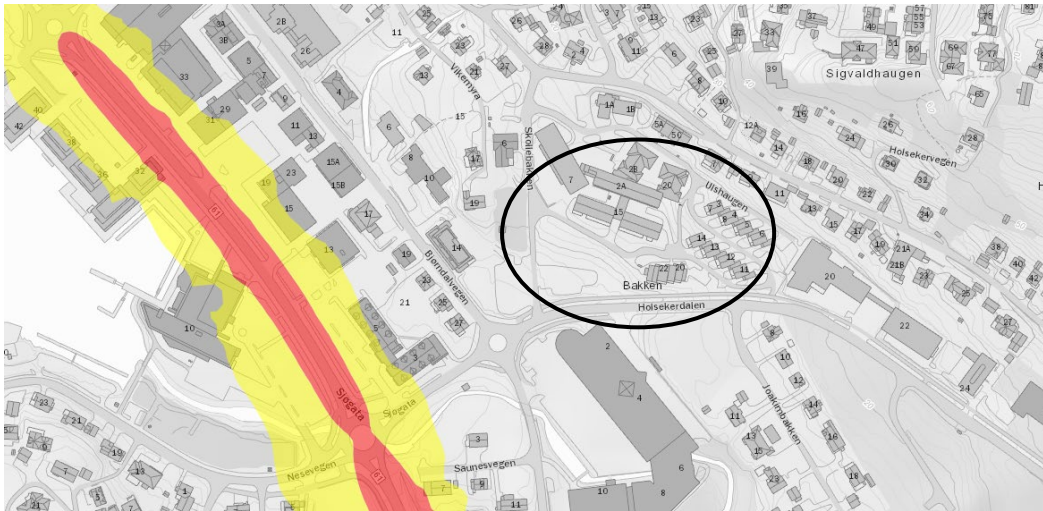


Kart som viser lausmasser innanfor området. Mørk blå; marin strandavsetning, Gul Elv- og bekkeavsetning, lys blå: hav- og fjordavsetning og strandavsetning, Grøn Morenemateriale. Kjelde: GisLink

4.13 Støyforhold

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

Det er planlagt utført støyutgreiing for nye bygg i planområdet i høve vegstøy frå KV Holvekerdalen.



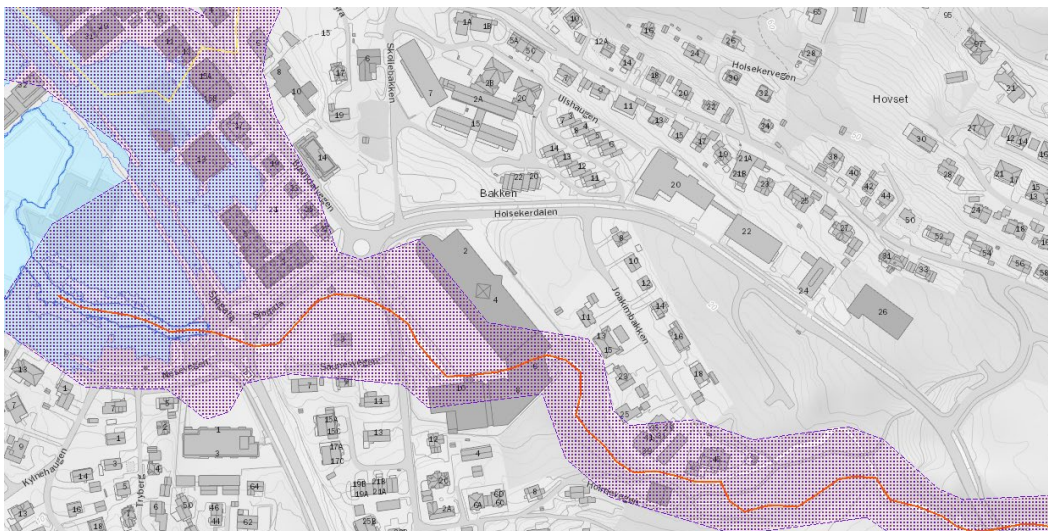
Støysonekart. Kjelde; Statens vegvesen

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 sjekka og nytta ROS-sjekkliste for området, sjå vedlegg V2. ROS-sjekklista er meint å avdekke risiko og sårbarheit i arealplansaker, og for å kvittere ut avdekke forhold i sjekklista må det gjerast sjølvstendige vurderingar. Det er funne forhold som krev merksemd. Slik det kjem fram av pkt. 4.12 og 4.13 må det i samband med detaljregulering gjerast utgreiingar der grunnundersøkingar og vegstøy er tilstrekkeleg vurdert, samt vurdering om eventuelle tiltak må gjerast.



Kartutsnitt beredskapssjekk. Kjelde: GisLink

4.16 Analyser og utgreiingar

Det vurderast å vere behov for utgreiingar vegstøy for området og avklaring av grunntilhøva i område for nybygg. Området nord i planområdet er allereie ein utbygd.

5 Planinitiativet

5.1 Planlagt arealbruk

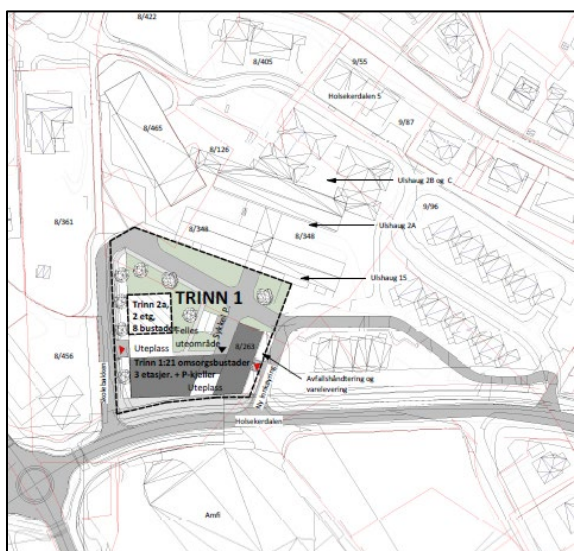
Det skal leggest til rette for trinnvis utbygging av tiltak i planområdet.



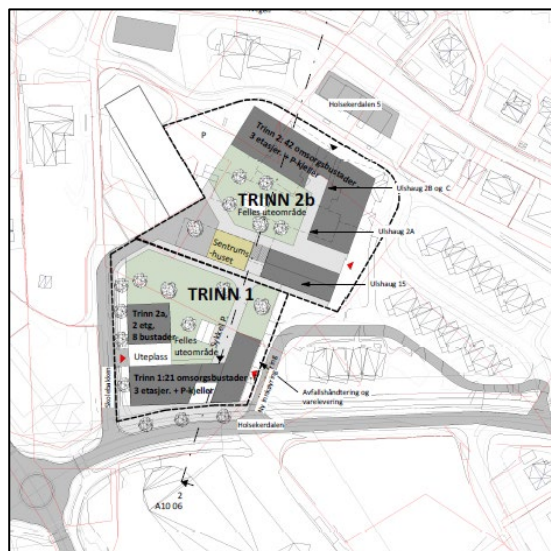
Grundkart med flyfoto med forslag plangrense. Kjelde; Sunnmørskart

Eksisterende bygg nord i planområdet inkluderer blant anna omsorgsbustadar, personalfasilitetar og Bygdastova. Nokre av bygga på dette området har i dag behov for delvis eller full oppgradering/sanering då dei byggteknisk har stor slitasje, dei er arealkrevjande og dei er ikkje tilpassa dagens bruk av velferdsteknologi.

Det er derfor lagt opp til ei trinnvis utbygg der trinn 1 sør i planområdet vert bygd og ferdigstilt før ein går i gong med tinn 2a og 2b.



Planlagt nybygg trinn 1 og 2a



Planlagt nybygg trinn 1. 2a og 2b

5.2 Aktuelle reguleringsformål

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

HOM	Helse- og omsorgsinstitusjon	sosi 1168
N/T	Næring/tenesteyting	sosi 1824

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

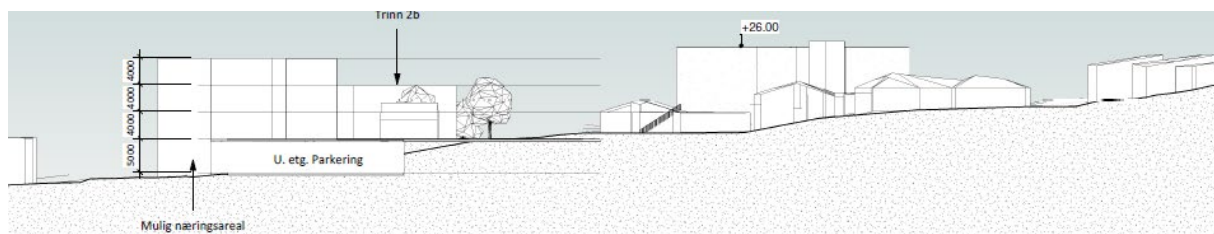
KV	Køyreveg	sosi 2010
FO	Fortau	sosi 2012
GS	Gang-/sykkelveg	sosi 2015
AVT	Annan veggrunn – teknisk anlegg	sosi 2018
AVG	Annan veggrunn – grøntareal	sosi 2019

5.3 Bygga si tilpassing og utforming

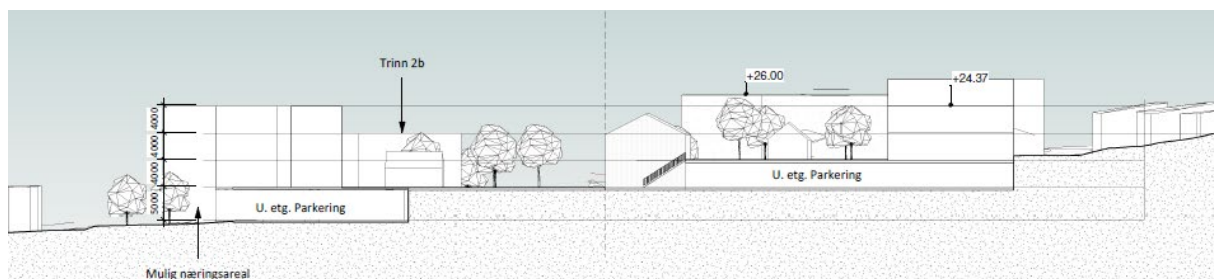
Hovudtilkomst til området vert som i dag frå KV Holvekerdalen via KV Skollebakken.

Planlagde bygg orienterer seg mot sør og vest. Dei har gode solforhold og god utsikt mot vest, sør og aust. Ved å trekke bustadeininga fram på tomta vil utearealet få ei god og solrik plassering mellom bygga og vere skjerma får vegstøy. Opning for næring på deler av gateplan med parkeringskjellaren i bakkant gjer at bygget mot KV Holvekerdalen vert mindre framtrudande og gir god kontakt med andre sentrumsfunksjonar i området.

Trinn 1 er planlagt med om lag 21 heildøgns omsorgsplassar, personalfuksjonar og mogleg næring/tenesteyting på gateplan. Bygg er planlagt med 3 etasjar over kjeller. I trinn 2a er det planlagt 8 heildøgns omsorgsplassar med 2 etasjar. I trinn 2b om lag 42 heildøgns omsorgsplassar med 3 etasjar og eit sentrumsbygg som vert felles møteplass for området. Det er planlagt parkering i underetasje i dei ulike trinna. Det er vidare planlagt næringsareal på gateplan i trinn 1. Viser her til vedlagt tomtanalyse med skisser for den planlagde utbygginga.



Planlagt nybygg trinn 1 og 2a



Planlagt nybygg trinn 1, 2a og 2b

5.4 Bukvalitet

Området ligg sentralt i eit etablert område for ulike omsorgsbygg og offentleg tenesteyting. Det er kort avstand til dei fleste funksjonar i sentrumsområdet. Det vil bli lagt til rette for gode skjerma uteareal. Området vurderast å ha god bukvalitet og vere godt eigna til formålet.



Planlagt nybygg trinn 1 og 2a



Planlagt nybygg trinn 1. 2a og 2b

5.5 Parkering

Slik det kjem fram av gjeldande kommuneplan §4.3.2 h. og i. skal bygg ha oppstillingsplass for 1 bil pr. bueining/sengepost. Dette kan reduserast etter individuell vurdering av prosjekt og brukargruppe.

For forretning/kontor skal det minimum vere 1 plass per 40 m² BRA.

Minimum 5% av plassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Ved etableringa av nye parkeringsplassar skal minst 10% av plassane ha ladepunkt for elbilar.

Parkeringsløyising vert tilpassa nye tiltak og vert ein del av planarbeidet. Det meste av parkering er planlagt i parkeringskjellar til dei nye bygga.

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.

Her er etablert leikeplass ved Skollebakken Aktivitetshus og område for utopphald vert tilpassa nye tiltak og vert ein del av planarbeidet.

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. Vert avklart på oppstartsmøtet.

8 Avsluttande kommentar

Med bakgrunn i dette planinitiativet vil vi på vegne av forslagsstillar kome med førespurnad om førehandskonferanse/oppstartsmøte.

Vedlegg:

- V1 Planavgrensing
- V2 Sjekkliste ROS
- V3 Tomteanalyse «Nye Omsorgsbustader Ulstein Kommune – Tomt 2»
- V4 Arkeologisk rapport Bakken
- V5 Brev frå Fylkeskonservator i Møre og Romsdal - Bakken
- V6 Tomteval «Forprosjekt Nye omsorgsbustader i Ulstein kommune».