

**SULA KOMMUNE***Eining for plan byggesak og oppmåling*

Lesley Robinson

Vår ref.:
20/23474**Saksbeh.:**
KVE**Ark.:**
PLANID-
2020001986,
PLANNAVN-
Reguleringsending -
Eikremseidet,
PLANTYPE-31, K2-
L12, GBNR-73/10,
GBNR-72/3, GBNR-
72/2, GBNR-73/170,
GBNR-73/184**Dykkar ref.:****Dato:**
02.10.2020**Gnr. 73 bnr. 10 m.fl. - Reguleringsendring for del av Eikremfeltet
Bustadformål, leikeareal og infrastruktur**

Tiltakshaver	FLHO invest as	Telefon:	
Ansvarleg søker	Nordplan as – avd. Ålesund	Telefon:	
Plassering	Gnr: 73	Bnr: 10 m.fl.	Adresse:
Prosjekt type	Reguleringsendring § 12-14 ev. §§12-11 og 12-12		
Plan framdrift			

Til stades:

For tiltakshavar	For Sula kommune	Andre
Kristian Emblem Flesjå	Terje Havnegjerde PBO	
Lesley Robinson - NP	Per Ola Ravnå PBD	
	Jeanette Reiten – barnerepresentant BR Karina Vestrheim PBO	

Orientering gitt om:

Gjeldande regulering, vedtekter m.m.
Reguleringsplan for Eikremseidet – 08.02.1990**Adresse:**
Postboks 280
6039 LANGEVÅG**Telefon:**
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 17**E-post:**
post@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no**Bankgiro:**
4212.23.28079
Skattekonto:
6345 06 15317**Foretaksnr.:**
964 980 543

Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

Leikeareal? Krava vert alt etter antall planlagde bueinheiter.

Over 4 og mindre enn 20 = 200m² nærleikeplass

Frå 20 til 50 også kvartallsleikeplass = 1500m²

Spesielle forhold:

Støyvern mot Sulavegen

Det er vurdert ikkje nødvendig med KU, sidan det er ei mindre endring for ein del av ein eldre reguleringsplanen

Kommunal vs privat infrastruktur – prinsipp jf. K-sak 35/08

Kommunal vegnorm jf. K-sak 032/15

Vidare saksgang:

Forslagstillar melder oppstart i ei lokal avis og på kommunen si heimeside.

Diverse: Kva og Korleis er endringane tenkt?

Nordplan v/ Lesley Robinson (NP): Orienterer om planomrisset og ev. auke i antall gbnr. og dei tankane dei har rundt det. Nabo (73/170, 73/184 og 76/16) – skisse-Eikremseidet – A2-L-4 pdf. vart lagt fram som grunnlag for diskusjonen vidare. Ønske er ei justering av tomter(ikkje tomtegrenser før byggesak), auka %BYA, flytting av leikeareal, justering av føresegner til dagens standard. Ein har ikkje landa enda på endelig planomriss og antall bueinheiter (diskusjon med forslagstillar før oversending av endelig planomriss).

Kristian Flesjå (KF): Kan dette løysast som via § 12-14, ev. via § 19-2 (dispesasjon) eller må ein gå vegen om §§12-10 og 12-11? Nabo – offentleg formål Gbnr. 73/16 kan tenke seg å være med i form av felles leikeareal /parkering.

Per Ola Ravnå – PBD: Dersom der vert 25 eller over 25 bueinheiter til fellesveg må det leggst inn fortau. Det må leggst inn siktlinjer og byggegrenser (bør også være innanfor planomrisset).

Jeanette Reiten – Barnerepresentanten (BR): Frå 5 til 20 bueinheiter: nærleikeplass på 200m² – max ca. 50 m avstand til leikearealet. Frå 20 til 50 bueinheiter: også kvartallsleikeplass med 1500m²

Terje Havnegjerde PBO: Ein kan justere seg opp eller ned for leikeplassar og krav om fortau, ved val av bustadtyper, einebustad vs. tomannsbustader osv. Antall bueinheiter inkl. biloppstilling.

BR: Kan ein tenke på ein stor leikeplass dersom ein er innanfor 50m` s kravet? 1500m² inkl. 200m² nærleikeplass?

PBO: ca. 55 m på det meste/lengst avstad frå ytterdør til leikeareal. Er det støykartlegginga til gjeldende plan (1990) god nok i dag?

KF: Kan Geomur være eit alternativ? Det må nok gjerast prosjektering ang. støy og støy reduserande tiltak. Fellesveg vs. offentlig veg? Har kommunen ei norm for dette?

PBD: Sjekk opp mot SVV og fylket ang. byggegrense og støyvoll vs. støyskjerm mot Sulavegen.

Fellesveg inn til feltet: 4 m vegareal + ev. fortau 2.5m + skulder (3m) dersom det vert over 24 bueinheiter. Dette ligg inne på heimesida til kommunen. Byggegrense mot veg: 15m frå senter veg, Eikremsvegen. Ønsker avkjørselspilar i byggesaka. Kommunen har eiga norm for dimensjonering av veg.

NP: Planomrisset, der må ein gå ei runde til med forslagstillar for å få med nok areal, frisiktslinjer osv. Enklere å redusere planomrisset enn å måtte auke det etterpå. Ev. rekkefølgekrav dersom leikeareal ligg delvis inn på nabo (for eksempel del av 69/76)? Ønsker at rekkefølgekrav kviler kun på areal innanfor planomrisset. Gjeldande føresegner viser til saltak og valmatak, mens dagens normer er saltak, flatt tak og pulatak, styrt via gesims og mønehøgde.

KF: Ønsker ikkje tomter, men BK områder, og ein illustrasjonsplan (ikkje juridisk bindande) som viser korleis bygga kan plasserast og ønsker å dele frå tomter så nært opptil salg som mulig. Krav om detaljer og overvassplan før byggesøknad.

PBO: Heilheitleg plan før byggesøknad, inntil 30%BYA (Sula kommune sin arealplan). Planen skal gå dei vanlege rundene med politisk behandling og offentleg høyring og ettersyn. Kommunalstjef for oppvekst skal vurdere planen i forhold til barnehage og skule kapasitet, den skal til OP(oppvekstutvalet) og til «Det faste utvalet for plansaker» (DFU plan) for vedtak om ein går vegen om PBL § 12-14. Når det gjeld renovasjon så må Årim svare ut kva dei ønsker, ved Eikremsvegen eller lengre opp i feltet? Veien opp i feltet må uansett vere dimensjonert for bl.a utrykkingskjøretøy (brannbiler, flyttebilar osv.)

Reguleringsprosessen vil ettersom den går framover gi svar på mange av dei spørsmål som myndigheiter og berørte naboar vil ha behov for å få svar på. Og målet må være å få på plass eit så godt og trygt bumiljø som mulig.

Navn på planen: Urkebøen,Urkebø, Måseide, Maaseide, del av reguleringsplan for Eikremseidet ev. gbnr. 73/10 mfl. ?

PBD: Vedlegg frå kommunalteknisk ang. spillvann og overvann:

Førehandskonferansen er meint som gjensidig orientering og gir ikkje søkar rettar i den vidare sakshandsaminga.

Følgjande framdrift vart avtalt: Dersom forslagsstillar ønskjer fleire møter med kommunen før planen vert fremma, må det gå fram i oversendingsbrevet at planutkastet er midlertidig og at ein ønskjer det ytterlegare bearbeida før planen vert tatt opp til formell behandling.

Dersom forslagsstillar eller interne møtedeltakarar har oppfatta andre signal i møtet

må tilbakemelding om dette gjevast innan 2 veker frå mottak av referatet.
Ved alle henvendelsar om denne saka: Oppgi saksnr. 20/1986.
Om e-post vert brukt skal den sendast til: post@sula.kommune.no
Det er forslagsstillar sitt ansvar å følgje med på i kva møte saka vert tatt opp til behandling.

Plan id: 2020001986.

Med helsing

Karina Vestrheim
Saksbehandlar, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato	Tittel
05.10.2020	Skisse-Ekremseidet-A2-L-4
02.10.2020	Reguleringsending - Eikremseidet - byggefelt Eikrem
02.10.2020	Kum 1461 Spillvatn
02.10.2020	Kum 1460 Overvatn
02.10.2020	Eikrem
02.10.2020	Fylkesmannen sine leikeplassråd (L)(742839)-
02.10.2020	Føresegner til arealplanen
02.10.2020	ROS analyse - sjekklister
02.10.2020	Adresseliste 2019 - SULA KOMMUNE juni 2020
02.10.2020	Fast innhold i referat - Oppstart av planarbeid
16.10.2020	Plangrense