

Varselbrev til naboer og offentlige instanser m.fl. ved oppstart reguleringsarbeid.

Dato: Ålesund 18.12.20
Vår ref: Lesley Robinson
Dykkar ref: Karina Vestrheim , planID: 2020001986

Varsel om oppstart reguleringsendring for del av Eikremsfeltet gnr/bnr 73/10 m.fl. (boliger, tilkomstveg og leikeareal)

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 og §12-14 varsler vi med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av et boligområde på Eikremseidet, gnr/bnr. 73/10 og 15 m.fl. i Sula kommune. Planarbeidet gjelder endring av en del av en eldre reguleringsplan. Det stilles ikke krav til planprogram og konsekvensutredning. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 02.10.20.

Reguleringsarbeidet blir utført av Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av FLHO Invest AS.

1. Bakgrunn

Planområdet består for det meste av landbruksareal, og er bebygget med noen få bygg; forsamlingslokale og våningshus og låve til hver av de største to gårdene (73/10 og 73/15).

Bakgrunnen for planarbeidet er at FLHO Invest AS ønsker å bygge boliger på disse eiendommene. Det er oppført boliger på begge sider av eiendommene i dag. Nærområdet er et landlig boligområde med i hovedsak frittstående eneboliger.

Den 02.10.20 ble det avholdt et oppstartsmøte med kommunen der forslagsstiller FLHO Invest AS deltok sammen med plankonsulent Nordplan AS. Se møtereferat fra dette på Nordplans kunngjøringsside.

Det ble i forkant av oppstartsmøtet laget noen enkle skisser på tilkomst, leikeareal, mulig utnyttelse og antall boliger. Dette ble drøftet på oppstartsmøtet. Imidlertid er det i ettertid av oppstartsmøtet bekreftet at planområdet skal utvides (legge til eiendommen 73/15), slik at det vil bli flere boenheter. Det vil også medføre behov for kvartalsleikeplass dersom antall boliger går over 20 stk.

Bilder av dagens situasjon følger på neste side:



Ortofoto av planområdet (vist omtrentlig bebyggelsesareal innenfor rød linje).

De to største eiendommene innenfor planområdet (73/10 og 73/15) består i dag av dyrkbar mark. Det er tilkomst til disse fra Eikremsvegen. Det gamle skolehuset, nå forsamlingshus/utleie til arrangement mm, ligger på 73/16.



Forsamlingshuset gnr/bnr 73/16.



Over: Bilde av området mellom forsamlingshuset og bolighuset og låven på gnr/bnr 73/10.



Over: Bilde med gnr/bnr 73/10 til venstre for gjerdet (eiendomsgrense), og gnr/bnr 73/15 til høyre.

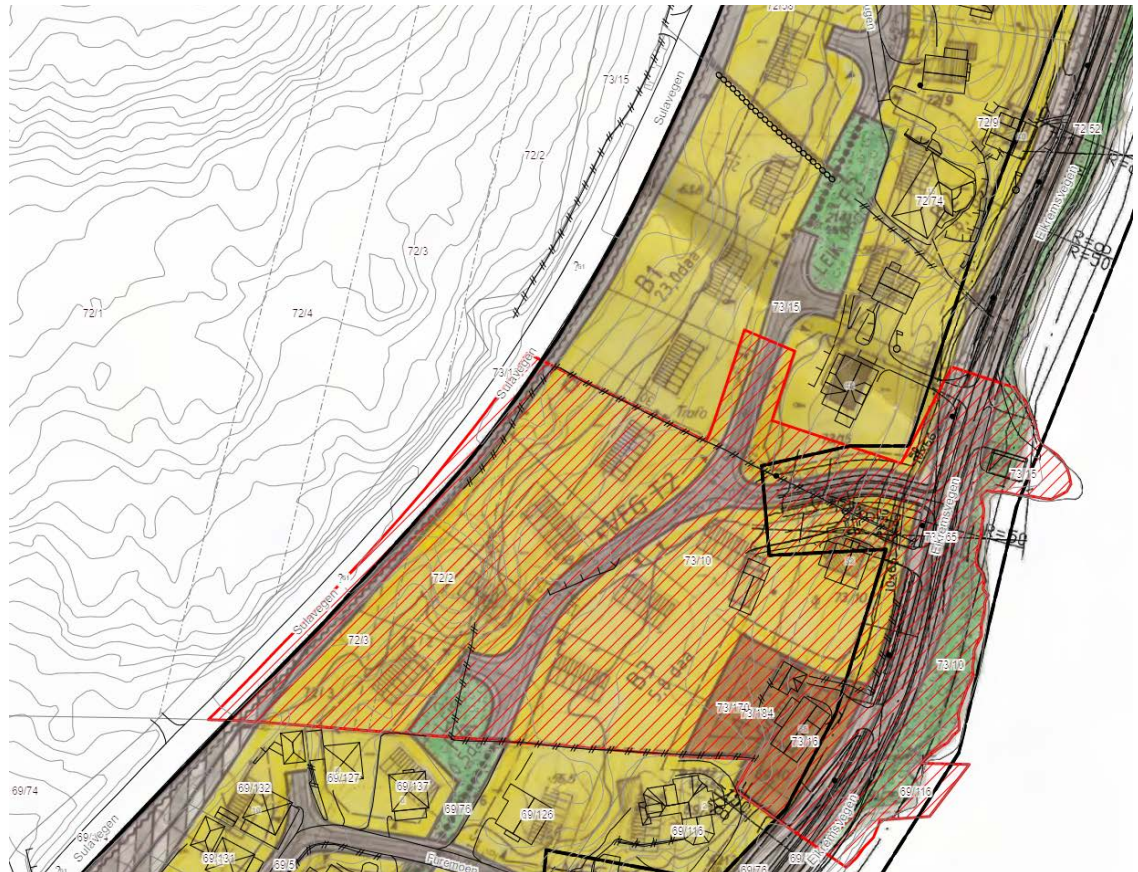


Over: Bilde av våningshuset og låven på gnr/bnr 73/15. Sett fra nord og sørover Eikremsvegen.

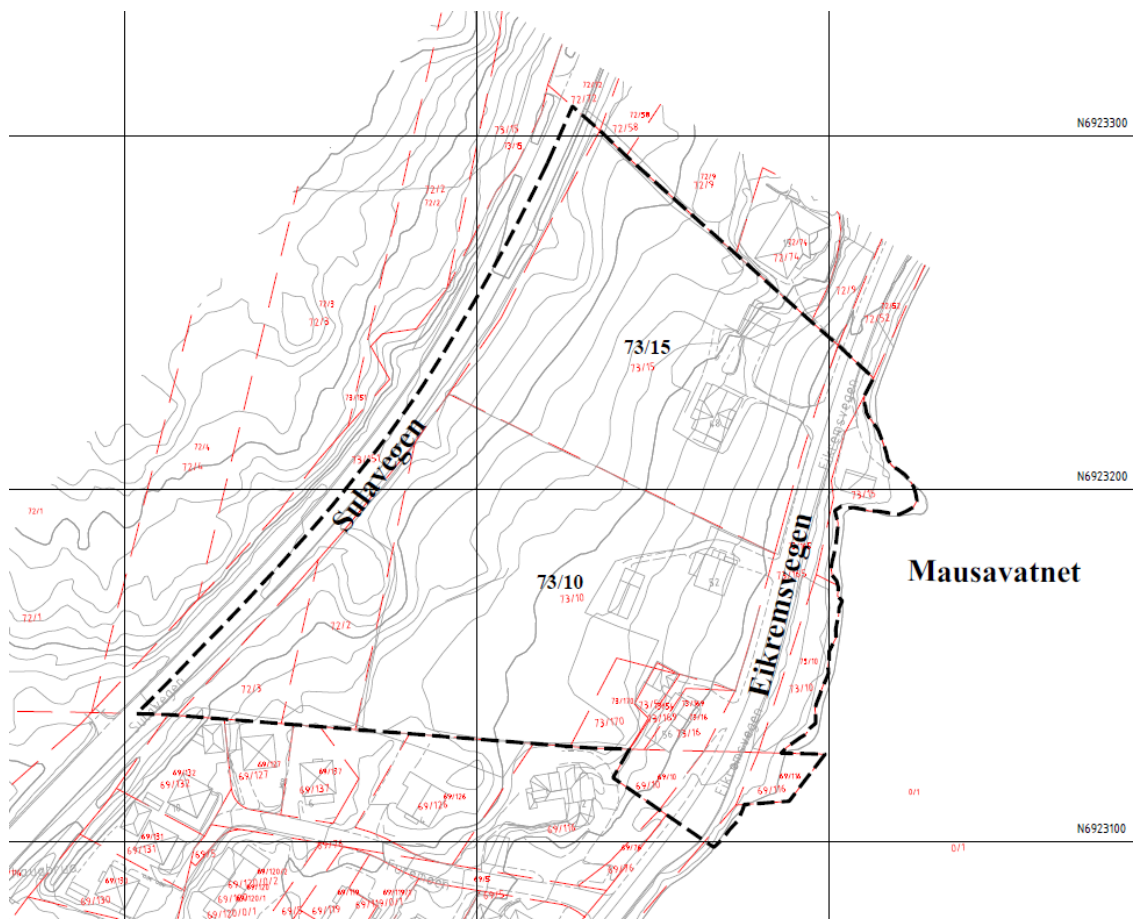
2. Hensikten med planen og planens avgrensning

Hensikten med planen er å legge til rette for frittliggende boliger (hovedsakelig tomannsboliger), og kanskje noen mindre rekkehus, ved å gjøre mindre endringer i dagens reguleringsplan.

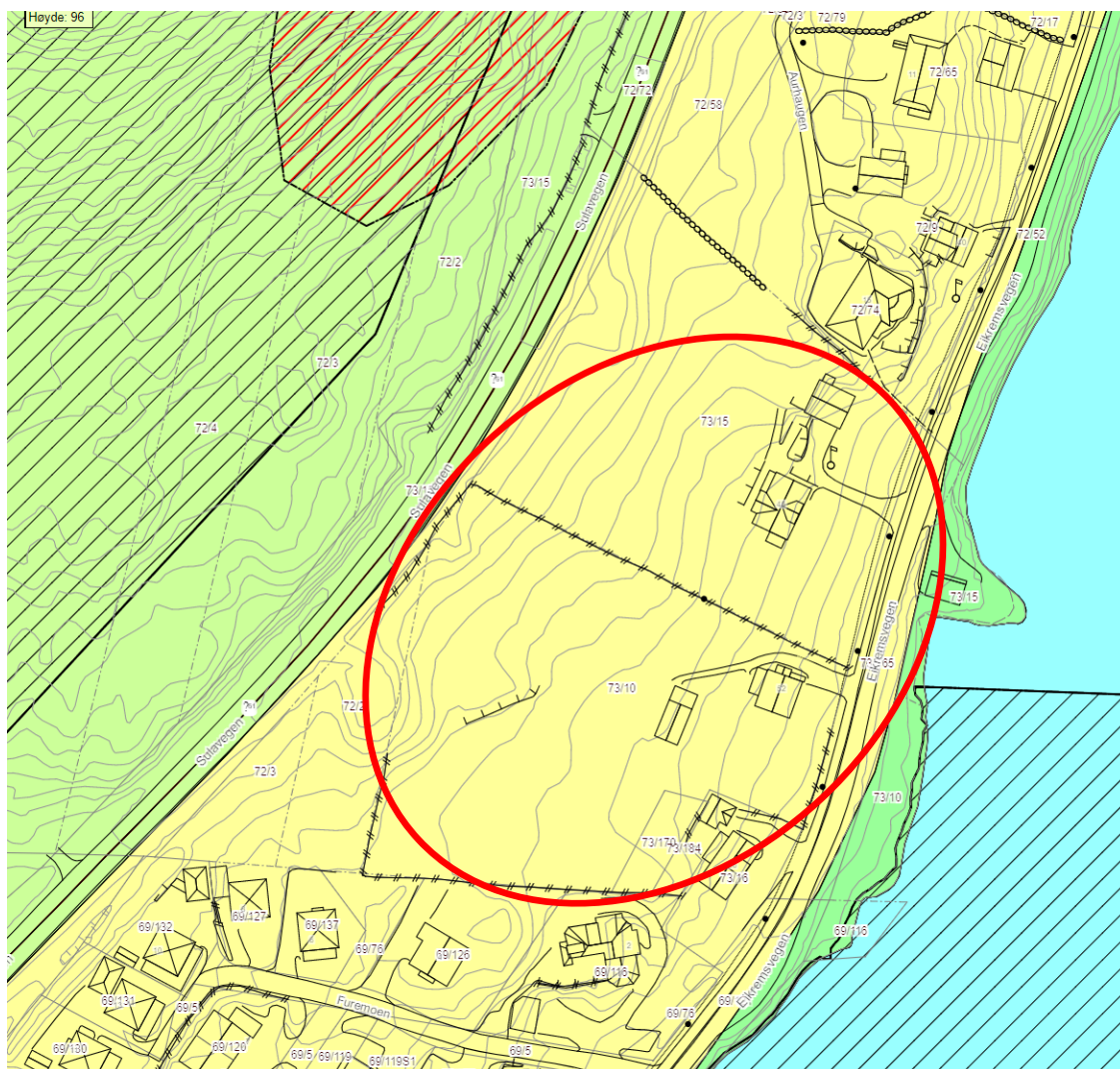
Intensjonen med reguleringsarbeidet er i hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealdel. Tiltaket er i stor grad også i samsvar med gjeldende reguleringsplan som tillater frittliggende boliger. Det som kan avvike fra kommuneplan og evt. reguleringsplan er økt utnyttelse (maks. 30 %) og type boliger, eventuelt også endret tilkomst og tilkomstveg inn i området. Dette vil bli vurdert underveis i planarbeidet.



Over: Gjeldende regulering viser deler av planområdet skravert rødt 73/10 m.fl. (det som vi hadde tatt med til oppstartsmøtet), og tilleggsarealet på 73/15 like nord for dette.



Over: Forslag til plangrense er vist med stiplet svart strek. Her er planområdet utvidet siden oppstartsmøtet, slik at også 73/15 er med.



Over: utsnitt av gjeldende kommuneplan, der planområdet er vist ca med rød sirkel. Det er satt av til boligformål på alle eiendommene for Eikremsvegen.

3. Innspill fra kommunen i oppstartsmøtet

Se oppstartsmøtereferatet for fullstendig oversikt. I korte trekk er planavdelingen i kommunen positive til forslagsstillers ideer om å bygge boliger her, under forutsetning av at krav til leikeareal blir tilfredsstilt. Avhengig av antall boenheter kan det komme krav om fortau på tilkomstvegen (internvegen, deler av denne), og det kan komme krav om kvartalsleikeplass. Støyforhold må utredes og tiltak gjennomføres, dersom behov for avbøtende tiltak for å tilfredsstille støykrav.

Kommunen har stilt seg positive til en utvidelse av planområdet. Det må foreligge en helhetlig plan før byggesøknad med inntil 30 % BYA, og ÅRIM må uttale seg om hvordan de ser for seg renovasjonsløsning for området. Det er gitt informasjon om vegstandard for kommunen m.m.

4. Oppsummering intensjon med planforslaget

Kort oppsummert så er intensjonen med reguleringsarbeidet følgende:

- Foreta en mindre endring av allerede regulert boligområde.
- Bygge boliger (tomannsboliger, kanskje noen mindre rekkehus).
- Øke utnyttelsen (til maks. 30 % BYA).
- Tilrettelegge for leik. Se på muligheter for sambruk.
- Tilrettelegge for inn-/utkjøring til/fra området, internveg i planområdet i samsvar med kommunens krav.
- Foreta støyvurdering og iverksette eventuelle avbøtende tiltak dersom behov.

5. Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om at reguleringsprosessen er i gang, dette er ikke en byggesøknad. Vi skal etter varslingsperioden jobbe videre med planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte parter har rett til å komme med innspill/merknader ved oppstart av reguleringsforslaget. Alle innkomne merknader vil bli vurdert og deretter kommentert i saksframstillingen. Når planforslaget er ferdigstilt, skal det behandles i det faste utvalget for plansaker, som så legger planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Da vil planforslaget være godt belyst i form av en planbeskrivelse med ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) og eventuelle rapporter/utredninger, samt reguleringsbestemmelser og reguleringskart. Publikum og berørte parter har rett til å uttale seg om saken også ved offentlig ettersyn. Tidspunkt for de ulike fasene i saksgangen er vanskelig å antyde nøyaktig. Kommunen varsler berørte parter skriftlig, samt kunngjør i avisa når det er tid for offentlig ettersyn, i tillegg til å legge saken ut på kommunen sin egen nettside.

Frist for innspill/merknader til oppstartsvarsel

Oppstart reguleringsarbeid og høringsperioden for dette vil bli kunngjort i «Sulaposten» i uke 52. Oppstartsvarsel og møtetreferat fra oppstartsmøtet med kommunen legges også ut på www.nordplan.no/kunngjeringar. Varslingsperioden settes til over 6 uker pga juleferie. Vi ber derfor om å få tilsendt evt. innspill/merknader **innen 03.02.2021**.

Innspill/merknader må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund eller pr. e-post til lr@nordplan.no.

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Lesley Robinson
Sivilarkitekt MNAL
tlf 90 84 02 90
lr@nordplan.no

Vedlegg:
Planområdets avgrensning