

**KUNNGJØRING - DETALJREGULERING FOR DEL AV
GBNR 74/47 – HØGTUN, MAUSEIDVÅG
PLANID 2021002097, SULA KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for del av gbnr. 74/47 – Høgtun, Mauseidvåg i Sula kommune.

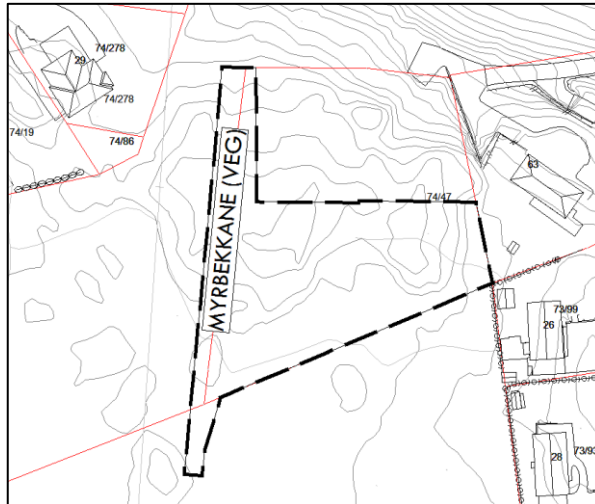
Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse i form av to tomter for eneboliger samt adkomstveg. Planen er tidligere forsøkt gjennomført ved forenklet prosess, men skal nå utføres som ordinær detaljregulering.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 22.11.2023. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 29.02.2024.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

pro **ESS**

Til offentlige instanser

Ålesund: 30.01.24

**OPPSTARTSVARSEL - DETALJREGULERING FOR DEL AV GBNR 74/47 – HØGTUN,
MAUSEIDVÅG - PLANID 2021002097, SULA KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for del av gbnr. 74/47 – Høgtun, Mauseidvåg i Sula kommune.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse i form av to tomter for eneboliger samt adkomstveg. Planen er tidligere forsøkt gjennomført ved forenklet prosess, men skal nå utføres som ordinær detaljregulering.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 22.11.2023. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no.

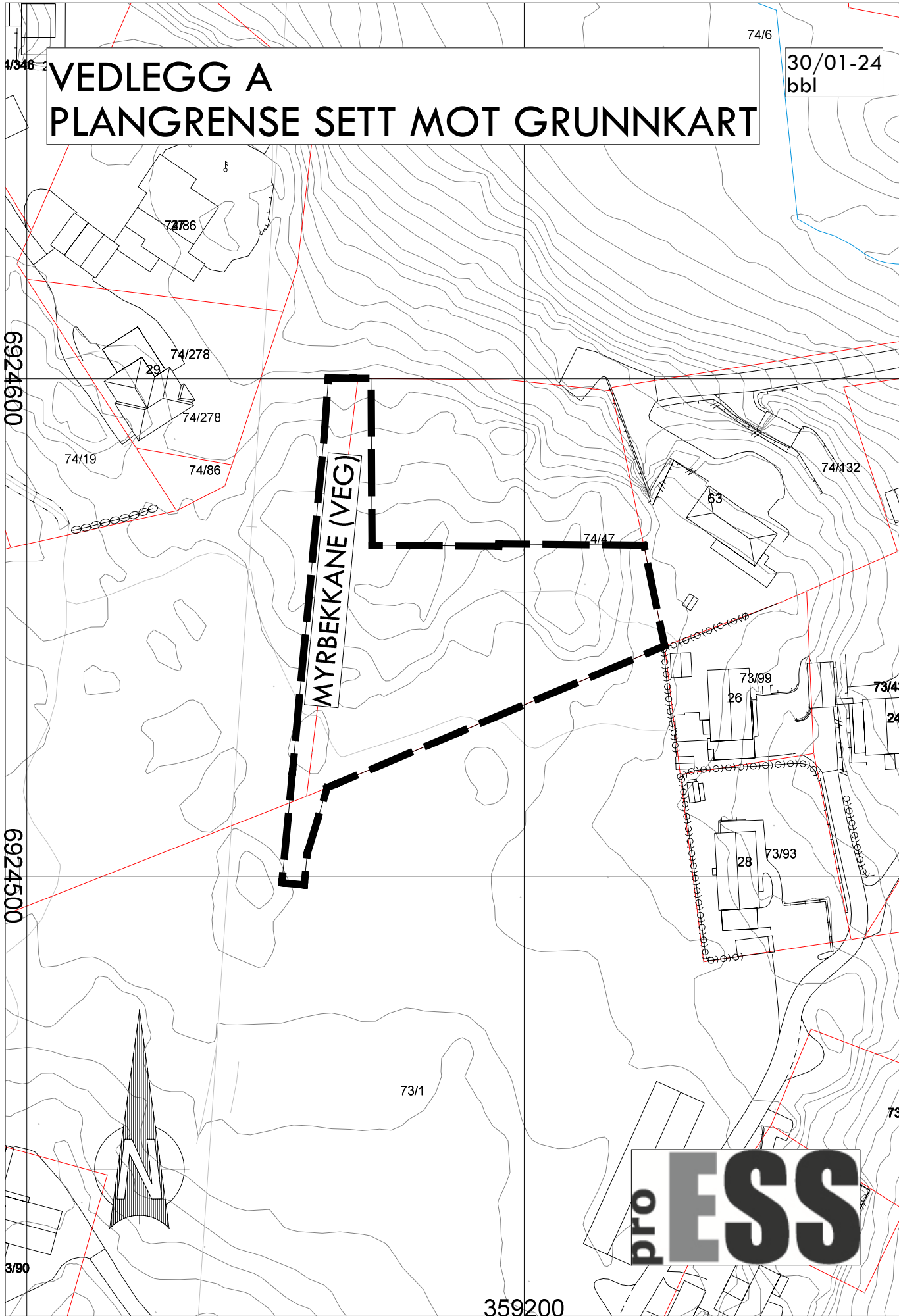
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 29.02.2024.

Bjørn B. Leinebø

Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan
C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart
D: Referat oppstartsmøte

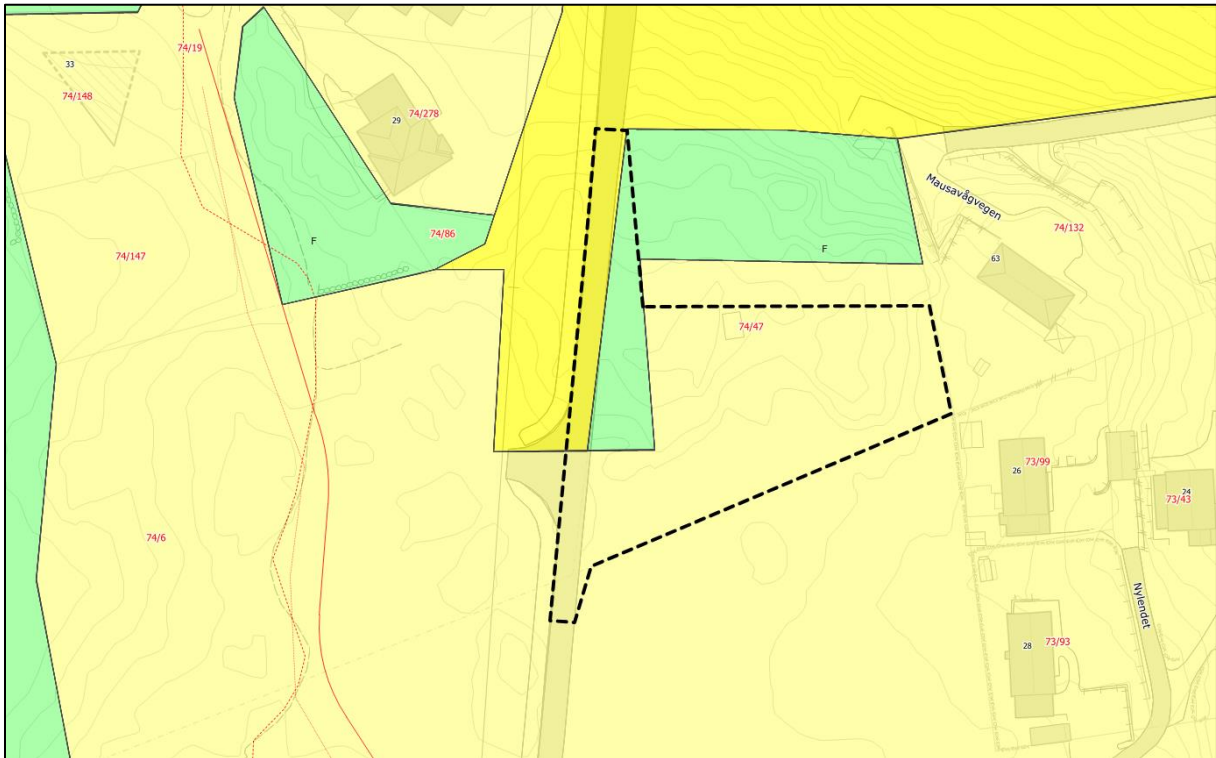
VEDLEGG A PLANGRENSE SETT MOT GRUNNKART

30/01-24
bbl

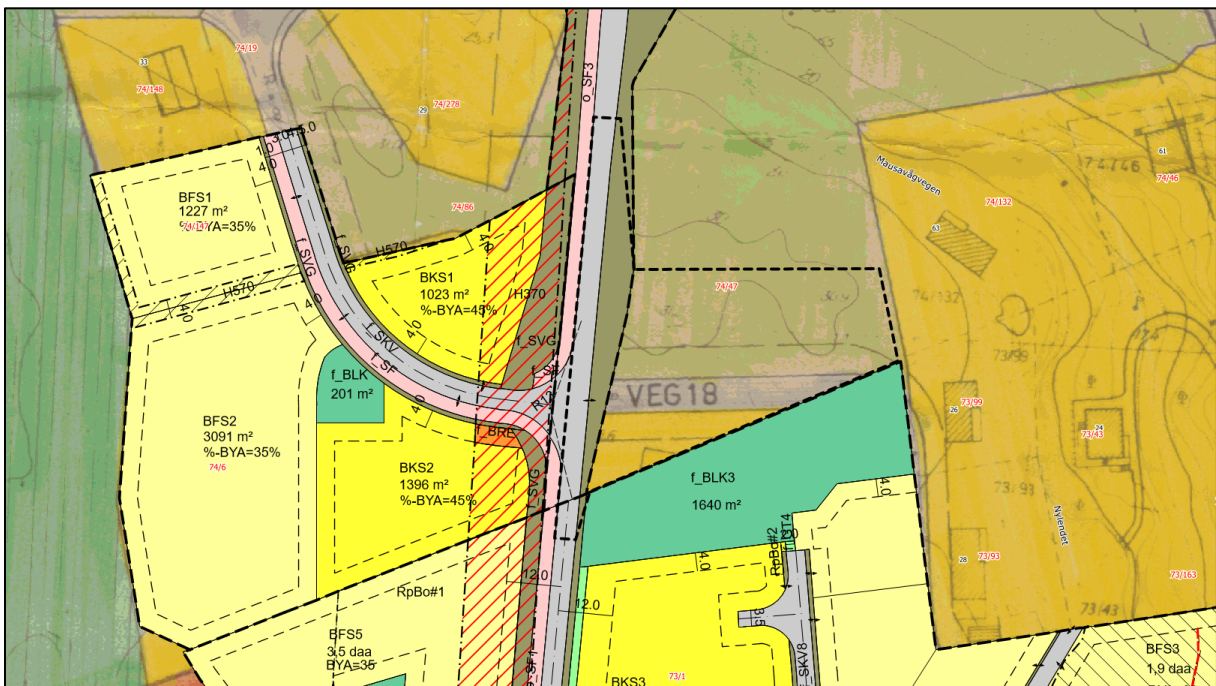


pro **ESS**

3/90



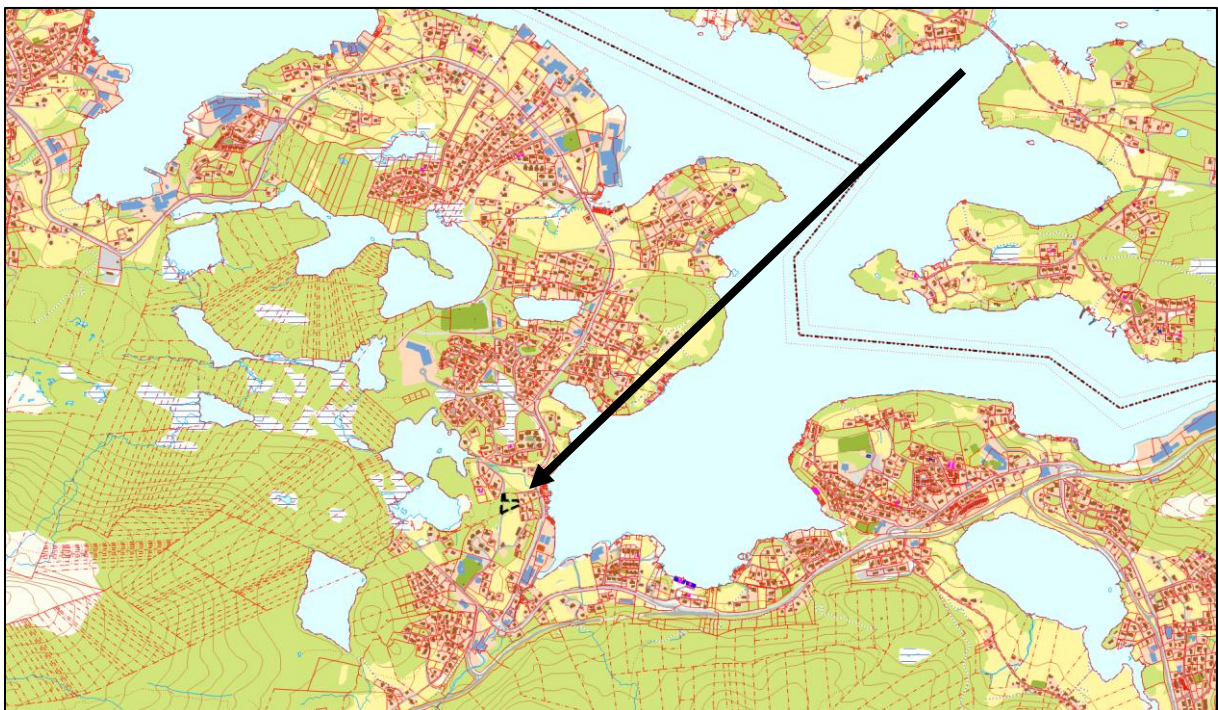
Figur 1 Planområde svart stipling sett mot gjeldende kommunedelplan



Figur 2 Planområde med svart stipling sett mot gjeldende reguleringsplan og øvrige reguleringsplaner i området.



Figur 1 Planområde med svart stipling sett mot ortofoto



Figur 2 Planområdet er avmerket med svart stipling og anvist med pil i oversiktskart

Plannamn «HØGTUN»

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2021002097
Sakstittel	Gnr 74 bnr 47. Høgtun. Detaljregulering
Møtedato og møtestad	Onsdag 22.11.23 kl 09:00- 10:00
Referat, dato	Ref dato 07.12.23 – rev 09.01.24
Møtedeltakarar/rolle	<u>Frå Sula kommune</u> Terje Havnegjerde <u>Frå forslagsstillar</u> Bjørn Leinebø, ProEss Rebecca S Måseidvåg (tiltakshavar) Cato Hjelmeseth (tiltakshavar)
Stadnamn, gbnr.	Gbnr 74/47
Plantype, plannamn	<i>Reguleringsendring for Høgtun, gbnr 74/47</i>
Planinitiativ frå forslagsstillar	<i>Viser til tidlegare innsendte planinitiativ av 19.10.21</i>

PLANFORUTSETNINGAR

Gjeldande plangrunnlag for området

Bakgrunn for saka	Ved oppstart av reguleringsprosessen med å endre formålet for eigedom gbnr 74/47 frå friområde til bustadformål, vart det avtalt mellom plankonsulent og kommunal saksbehandlar at dette reguleringsarbeidet kunne gjennomførast som ei «reguleringsendring etter forenkla prosess». Men vilkåra for å behandle denne reguleringsendringa etter forenkla prosess er ikkje til stades. Jf pbl § 12-14, 2. ledd. Det betyr at den aktuelle reguleringsendringa må gjennomførast etter ordinær reguleringsprosess.
-------------------	---

Utfordring	<p>Iflg kommunen sin arealplan er ca halve egedomen avsett til bustad; andre halvdelen er avsett til friområde.</p> <p>Iflg «Reguleringsplan for Mauseidvåg» er ca heile egedomen avsett til friområde (park, turveg, leik).</p> <p>Etter kommuneplan sine føresegner pkt 7.2 «skal vedtekne reguleringsplanar framleis gjelde, og ved ev motstrid går dei framfor kommunens arealdel».</p> <p>Dvs reguleringsendringa er i strid med formålet i gjeldande plangrunnlag (dvs «Reg.plan for Mauseidvåg»). Med den konsekvens at reguleringsendringa ikkje kan gjennomførast gjennom ein forenkla prosess.</p>
Planstatus	<p>Gjeldande plan for området er «Reguleringsplan for Mauseidvåg – 1988». Her er den aktuelle egedomen gbnr 74/42 regulert til friområde.</p> <p>I gjeldande kommuneplan frå 2015 er stor del av aktuelle egedom avsett til bustadformål, mens resten er avsett til friområde.</p>
Planarbeid i nærområdet	<p>I området er det nyleg vedtatt 3 nye reguleringsplanar:</p> <p>Reguleringsplan for Nilsgsarden. K-sak 058/22</p> <p>Reguleringsplan for Røbek bustadområde . K-sak 023/23</p> <p>Skuleveg frå Myrbekkane til Rørstadmarka, K-sak 101/20.</p>
Krav om konsekvensutgreiing/planprogram	<p>Planen fell ikkje inn under krav om KU/planprogram.</p>
Planfaglege vurderingar	<p>Kommunen kan anbefale oppstart under føresetnad av at berre halve egedomen blir inkludert i planområdet. Dvs 2 bustadtomter.</p> <p>Dersom tiltakshavar ønskjer å detaljregulere resten av egedom gbnr 74/47, må dette avklarast i eigen reguleringsprosess.</p>

Planavgrensing

Kart med planavgrensing	<p>Ønsker tilsendt Plankart som viser korleis det nye planforslaget er tilpassa tilgrensande reguleringsplanar.</p>
Planen vil erstatte delar av følgande planar	<p>Del av detaljplan Mauseidvåg (1988)</p>

Viktige interesser, utgreiingsbehov og premisser for vidare planarbeid – førebels vurdering

<p>Barn og unge sine interesser</p>	<p>Sjekk barn sin bruk av areal i og rundt planområdet. Dagens situasjon vs situasjon etter regulering. Omdisponering av friareal? (Erstatningsareal må ev vurderast/utgreiast/forklarast).</p> <p>Har barn trafikktrygg tilkomst til kollektivpunkt, friområde, leikeplassar og skule/barnehage?</p> <p><u>Krav til leikeareal:</u> To bustadtomter vil normalt ikkje utløyse eigen nærleikeplass. Jf leikeplasskrav i kommuneplanen.</p> <p><u>Sosial infrastruktur:</u> Barnehage- og skulekapasitet . OK.</p>
<p>Veg- og vegtekniske forhold, trafikktryggleik og renovasjon</p>	<p>Veg: <u>Avkøyrsløp/avkøyrsløp frå hovudveg.</u> Avklart i vedtatt plan «Skuleveg frå Myrbekkanen til Rørstadmarka».</p> <p><u>Parkering.</u> 2 biloppstillingsplassar pr bueining (1 overdekt/1 open).</p> <p>Renovasjon: Ta stilling til renovasjonspunkt og manøvreringsareal for renovasjonsbil.</p>
<p>Vatn, avløp, overvasshandtering</p>	<p>Avløp: Det må inn eige rekkefølgekrav i føresegnene vedr pbl sin § 27-2. T.d. «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven».</p>
<p>Støy og støv/forureining</p>	<p>Vurdering av støy/støv (frå veg) jf T-1442</p>
<p>ROS-analyse</p>	<p>Forslagsstillar skal nytte Statsforvaltaren si sjekklister for risiko- og sårbarheit. Faremoment som ev kjem fram av sjekklister må vurderast nærare.</p> <p>Ta utgangspunkt i «Sjekklister for vurdering av ROS...», datert 16.02.22 (ProEss as)</p>
<p>Høyringspartar og behov for medverknadsprosessar</p>	<p>Aktuelle offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart. Bruk varslingslista som blei brukt ved førre varsling. Dersom behov kan kommunen utarbeide ei naboliste.</p>

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Kart og plandata	<p>VED BEHOV: Digitale kart- og plandata kan bestillast frå kommunen sine kartløyningar og blir formidla via Ambita. Dei blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Sjå rettleiing på kommunen si heimeside.)</p>
Krav til varsel om oppstart av planarbeid	<ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminneleg lest på staden. • Kommunen legg varsel om oppstart ut på si heimeside. • Samstundes skal det sendast brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. • Naboliste kan bestillast med kommunen. • Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker (ekstra tid ved ev. ferie). • Referat frå oppstartsmøte skal vedleggast varslinga. • Forslagsstillar skal sende digital planavgrensing i gjeldande SOSI-format, samt varslingsbrev og annonsen, til kommunen for kontroll min. 1 veke før avisannonse. • Endeleg varslingsbrev skal sendast til kommunen min. 3 verkedagar før annonsering i avisa.
Krav til innlevering av plandokument	<p>Forslagsstillar/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningslova sine krav til planframstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gongs behandling.</p> <p><u>Plandokumenta skal leverast i følgjande format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plankart i pdf-format og i gjeldande SOSI-versjon - Reguleringsføresegner og planomtale i pdf- og word-format - Ev. rapportar og utgreiingar i pdf-format <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kopi av kunngjering, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspel ved oppstart av planarbeidet - Ev. illustrasjonar <p>Alle plandokumenta skal sendast kvar for seg og direkte til kommunen, ikkje via tilsendte lenkar/samlefil. Planavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til behandling.</p>

Framdrift	<p><u>Informasjon om saksgang og framdrift:</u> Partane er einige om saksgang etter pbl. § 12-14. Endring av reguleringsplan. Sakshandsamingstid frå komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er inntil 12 veker.</p>
Plangebyr	<p>Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendast til forslagsstillar Rebecca S Måseidvåg. <i>Gebyr vil bli vurdert særskilt i denne saka pga historikken i saka.</i></p>

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, fråsegner frå offentlege etatar og politiske vedtak osv vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs.

Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som skal utgreiast i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Med vennleg helsing

Terje Havnegjerde
Seniorrådgjevar



Tlf.sentralbord 70 19 91 00

E-post: terje.havnegjerde@sula.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.