



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
56/21	Teknisk utval	06.05.2021

Oppstart planarbeid - Detaljregulering for Krushammarvegen - gnr. 7, bnr. 152, 236

Samandrag:

Det er søkt om å starte opp detaljregulering av Krushammarvegen, gnr. 7, bnr. 152, 236. Formålet med planen er å detaljregulere til bustad- og lagerformål. Administrasjonen tilrår oppstart.

Teknisk utval 06.05.2021:

Behandling:

Kommunalsjef teknisk si tilråding vart samrøystes vedteke.

TEK- 56/21 Vedtak:

Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering for Krushammarvegen - gnr. 7, bnr. 152, 236, planID 20210003 som vist på vedlagt planavgrensing datert 20.04.2021, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8.

Kommunalsjefen si tilråding:

Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering for Krushammarvegen - gnr. 7, bnr. 152, 236, planID 20210003 som vist på vedlagt planavgrensing datert 20.04.2021, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8.

Vedlegg:
Planinitiativ
Planavgrensing - reguleringsendring
Krushammarvegen - gnr. 7, bnr. 152, 236 - Sjekkliste - ROS

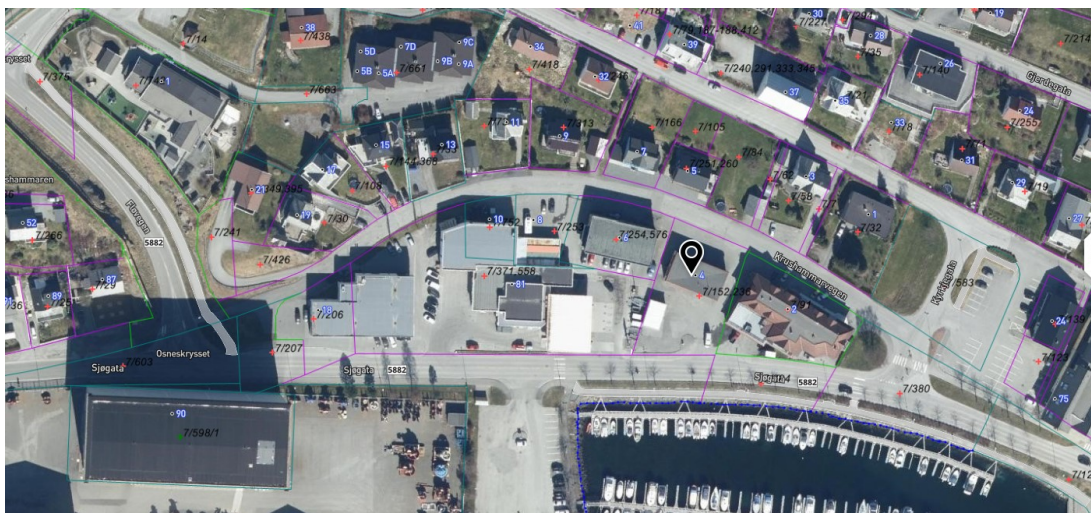
Saksopplysningar:

1. Planinitiativet

Bakgrunn for planinitiativet er at Ulstein Eigedomsselskap Kf har inngått ein intensjonsavtale om sal av eigedomen der brannstasjonen står til Brudevoll Eigedom AS. Føresetnaden for gjennomføring av avtalen er godkjente endringar i forhold til reguleringsmessige forhold. Brudevoll Eigedom AS har ønske om å nytte eigedomen til bustad og lager. Det er ønske om å rive eksisterande bygning (gamle brannstasjonen) og etablere fire bustader og lager- og frysefasilitetar i ei lågblokk. Lager- og frysefasilitetane er tenkt som supplering for kjøtutsalet i same kvartal. Utviklinga av eigedomen ønskast løyst innanfor gjeldande plan sine høgderestriksjonar, men med ei betre utnytting av denne sentrumseigedomen.

2. Planområdet

Planområdet er lokalisert mellom Krushammarvegen og Sjøgata i Ulsteinvik sentrum, med gateadresse Krushammarvegen 4. Innanfor eigedomen er det dag lokalisert ei bygning som er i bruk som brannstasjon. Ny brannstasjon er som kjent under bygging i Holvekerdalen.

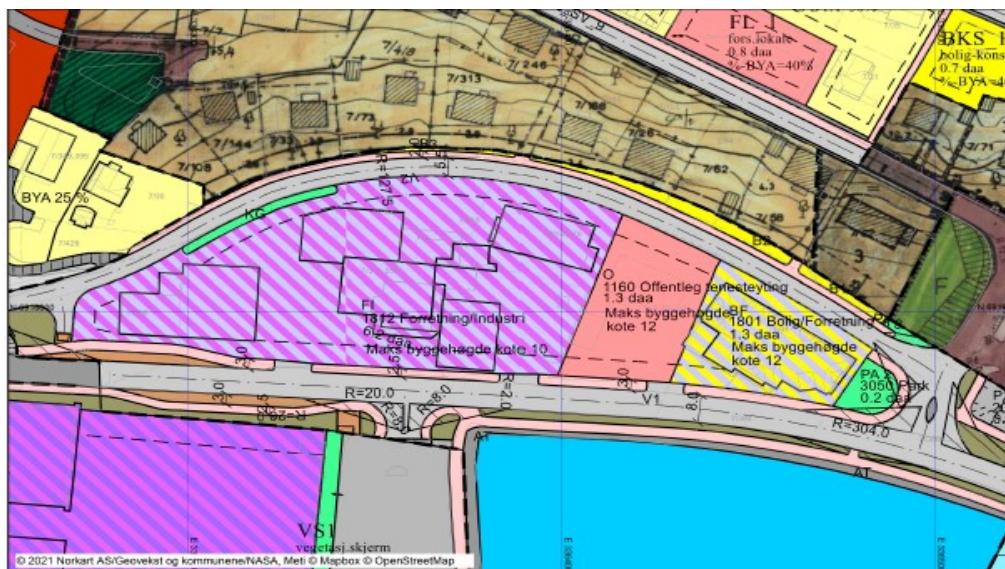


3. Overordna plan

Eigedomen er i dag del av detaljregulering Krushammarvegen – Vikholmen,

PlanID

20090003, i kraft 16.09.2010. Eigedomen er regulert til offentlig tenesteyting, med maksimal byggehøgde kote 12.



Planendringa er ikkje i tråd med overordna plan, kommuneplanens arealdel 2019-2031.

Vurdering og konklusjon:

Konsekvensutgreiing

Når planar ikkje er i tråd med overordna plan, skal planen vurderast etter forskrift for konsekvensutgreiing §§ 6, 7 og 8. Reguleringsendringa er ikkje konsekvensutgreia i overordna plan. Tiltaket fell ikkje inn under tiltak i vedlegg I i forskrifta. Reguleringsendringa sitt formål er planlagt endring av formål offentlig tenesteyting (tidlegare funksjon: brannstasjon) til bustad og lager. Planendringa opnar opp for funksjonar som kan kome inn under slakteri (vedlegg II 7-f)) og konservering av plante- og animalske produkt (vedlegg II 7 b)). Plankonsulenten har supplert planinitiativet med meir opplysningar om kva drift som er planlagt, og det er konkludert med at tiltaket planen legg opp til ikkje vil ha vesentleg verknad på miljø og samfunn. Planen skal ikkje utarbeidast med konsekvensutgreiing.

Plangrense

Ved offentlig ettersyn skal det gjerast ei vurdering på om plangrensa skal utvidast til å inkludere frisktsoner. Trafikktryggleik skal ivaretakast for mjuke trafikkantar. Dette gjeld særskilt forhold knytt til varelevering sett opp mot bustadformålet og mjuke trafikkantar i området.

Byform

Planområdet ligg tett inn til definert sentrumsområde i kommuneplanens arealdel (temakart T1). Planarbeidet skal legges § 5.2 – «kvalitetskrav til sentrumskjerna», i kommuneplanens arealdel, til grunn for utforminga av tiltaksrommet i planen og føresegnene. Planarbeidet skal også sjå til anbefalingane i evalueringsrapporten for parallelloppdraget for Ulsteinvik sentrum, Ulshaugen og Holsekerdalen når det gjeld arkitektur og byforming. Planarbeidet skal søke oppnå meir «urbanitet» med omsyn til lokalisering av bygget på eigedomen relatert til gatenettet. Utforming og størrelse på bygget på tomta, som er vist i skissa i planinitiativet, vurderast til å vere for låg i forhold til eigedomen si plassering i sentrum. Ny parkeringsnorm (under arbeid) for sentrum skal leggjast til grunn i planarbeidet. Utgangspunkt 1,5 p-plass pr. bueining. Parkering, bodar etc. skal søkast løyst i bygget slik at ein unngår å legge opp til overflateparkering. Utforming og lokalisering av bygget på tomta skal jobbast fram med mål om kvalitativt gode uteopphaldsareal (sol), skjerming mot støy og fasadar som medverkar til urbane gateløp/byrom. Planen skal illustrerast lik «reguleringskonvolutten» i kommunen si eksempelsamling for å vise verknaden av tiltaket planen legg opp til. Det må utarbeidast føresegner som sikrar at bygningar og utomhusanlegg har arkitektonisk gode kvalitetar.

ROS-analyse

Planarbeidet må særskilt gjere greie for risikomoment avdekka i ROS-sjekklista i ei ROS-analyse. Dette gjeld:

- Støy:

delar av området ligg innanfor gul støysone (gul støysone er ei vurderingssone der bygningar som er kjenslevare for støy kan oppførast om avbøtande tiltak vert iverksette og resulterer i tilfredsstillande støyforhold). Støyrapport må utarbeidast av fagekspertise på temaet. Tilfredsstillande støynivå for bustadane med tilhøyrande uteopphaldsareal må dokumenterast og sikrast innarbeida i føresegnene. Bygningar og anlegg bør vurderast plassert slik at bygningskroppen tek opp støy for å skjerme uteareal. Skjemmande støyskjermer ut mot offentleg gatenett må unngåast.

- Flaum/havnivåstigning:

I utgangspunktet må planen følgje kommuneplanens arealdel sine retningslinjer § 9.2 med omsyn til høgdeplassering av bygningar ved sjøen der overfløyming vil ha middels konsekvens. Bygningar skal etter dette ikkje plasserast lågare enn 2,7 m.o.h. Dersom planprosessen konkluderer med at der på 1. etasjeplan ikkje skal vere personopphald, og at ei avgrensa overfløyming av 1. etasjenivå gjev små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar, kan ein vurdere høgdeplassering av ferdig golv for 1. etasje også i intervallet kote 2,5 – 2,7, jf. § 9.2 første kulepunkt. I denne samanheng vil også tilhøve til omgjevnadane, eksisterande infrastruktur osv. kunne tilleggast vekt.

- Marin grense:

området ligg innanfor marin grense. Grunntilhøve må undersøkast. Det er kjent at eigedommen ligg på fylling. Begge desse tilhøva tilseier at det må gjerast ei geoteknisk undersøking av fagekspertise.

- Radon:

Krav til sikringstiltak mot radon innarbeidast i føresegnene.

- Eksplosjonsfare m.m.:

Det må særskilt greiast ut om verksemda (bensinstasjonen) på tilstøytande areal kan medføre fare.

Konklusjon

Administrasjonen tilrår oppstart etter pbl § 12-8 av detaljregulering for Krushammarvegen - gnr. 7, bnr. 152, 236, med dei utgreiingskrav som er nemnt over.

Likestillingsmessige sider ved saka: ingen kjende

Konsekvensar for folkehelsa: ingen kjende

Miljøkonsekvensar: ingen kjende

Økonomiske konsekvensar: ja. Ulstein eigedomsselskap har kostnad knytt til utarbeiding av plan før avhending av eigedom.

Beredskapsmessige konsekvensar: ingen kjende

Konsekvensar for barn og unge: ingen kjende

Arne Runar Vik
kommunalsjef teknisk