

KUNNGJØRING
TILLEGGSVARSEL – UTVIDING AV PLANOMRÅDE
DETALJREGULERING FOR NEDRE KIPPERBERGET, DEL
AV GBNR. 104/1 MED FLERE I SULA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat planarbeid for del av gbnr. 104/1 med flere i Sula kommune. Reguleringsplanen er tidligere varslet med plan-ID 2018000225.

Tilleggsvarslingen skjer med bakgrunn i at Sula kommune ved det faste utvalget for plansaker vedtok at reguleringsplanen også skal omfatte regulering av tilkomstveg frem til kommunal veg. Formålet med planarbeidet er ikke endret, men man er nødt til å utvide planområdet.

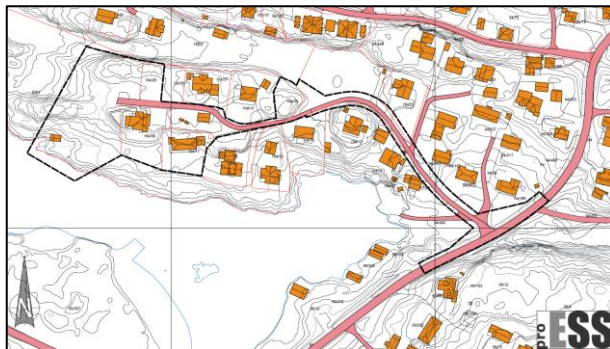
I kommuneplanen sin arealdel 2015 - 2025 er området i hovedsak avsatt til framtidig og nåværende boligbebyggelse og deler er LNF. Gjeldende arealdisponering i dag er bolig.

Plangrensen kommer frem av kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, tilkomstveg, samt å regulere et område rundt et eksisterende naust til naustformål. Planområdet er om lag 13 daa.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Bakgrunnen for dette er at formål er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 12.01.18 med et supplerende møte 29.11.19. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan ses på websiden www.proess.no, og på kommunens hjemmeside www.sula.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 13.02.2020.



www.proess.no
proESS AS
Lerstadvegen 540,
6018 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Ålesund: 14.01.2020

Statens vegvesen - firmapost-midt@vegvesen.no
Møre og Romsdal fylkeskommune - post@mrfylke.no
Fylkesmannen i Møre og Romsdal - postmottak@fmmr.no
NVE, RV - rv@nve.no
ÅRIM - oystein@arim.no
Mørenett - post@morenett.no
Sunnmøre friluftsråd - may@friluftsraadet.no
Fiskeridirektoratet – region Møre og Romsdal, postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen
Kystverket 3. distrikt, Servicenoks 6, 6025 Ålesund
Ålesundregionens Havnevesen, Skansekaia, 6002 Ålesund
Naturvernforbundet v/Yngve Birkeland, Kalvøyvegen 1B, 6014 Ålesund
Friluftsrådet for Ålesund og omland, Kongshaugstranda 105, 6037 Eidsnes

Sula kommune:
v/kommunelegen
v/barnerepresentanten
v/kommunalsjef
Fagutvalet for prosjekt, bygg og drift
Plan, byggesaks og oppmålingsavd.
Eldrerådet v/Trygve Holm
Rådet for likestilling av funksjonshemma v/Trygve Holm

TILLEGGSVARSEL - DETALJREGULERING FOR NEDRE KIPPERBERGET, DEL AV GBNR. 104/1 MED FLERE I SULA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat planarbeid for del av gbnr. 104/1 med flere i Sula kommune. Reguleringsplanen er tidligere varslet med plan-ID 2018000225.

Tilleggsvarslingen skjer med bakgrunn i at Sula kommune ved det faste utvalget for plansaker vedtok at reguleringsplanen også skal omfatte regulering av tilkomstveg frem til kommunal veg. Formålet med planarbeidet har ikke endret seg.

I kommuneplanen sin arealdel 2015 - 2025 er området i hovedsak avsatt til framtidig boligbebyggelse og deler er LNF. Gjeldende arealdisponering i dag er bolig.

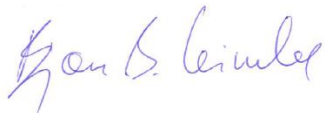
Plangrensen kommer frem av kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur samt å regulere et område rundt et eksisterende naust til naustformål. Planområdet er om lag 13 daa.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Bakgrunnen for dette er at formål er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 12.01.18 med et supplerende møte 29.11.19. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan ses på websiden www.proess.no og på kommunens hjemmeside www.sula.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 13.02.2020.

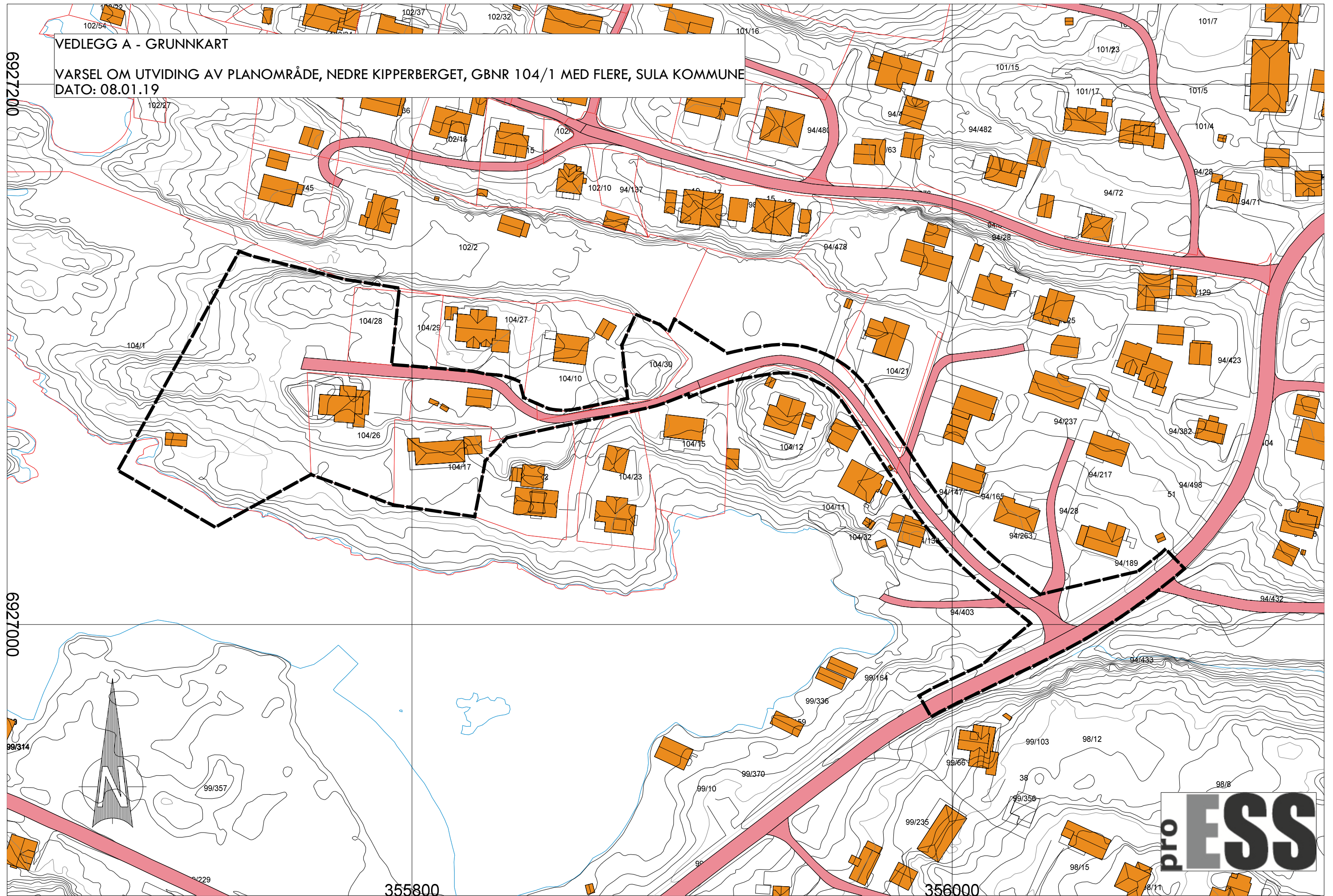
Med vennlig hilsen
proESS AS

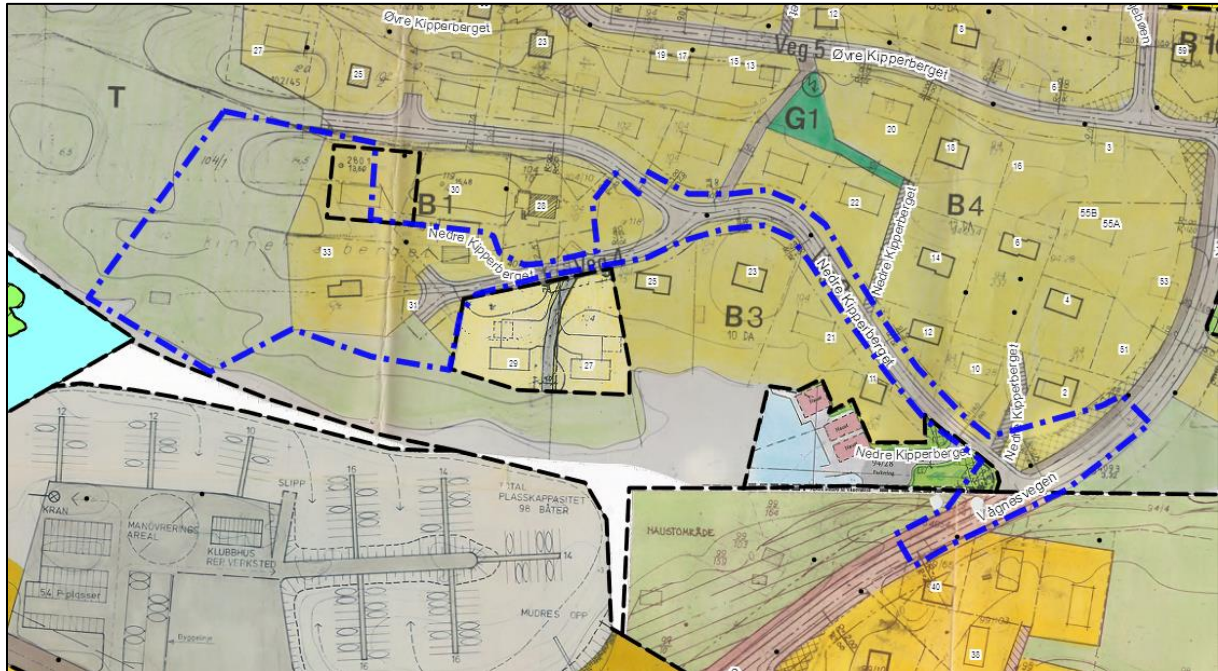


Bjørn Bendixen Leinebø

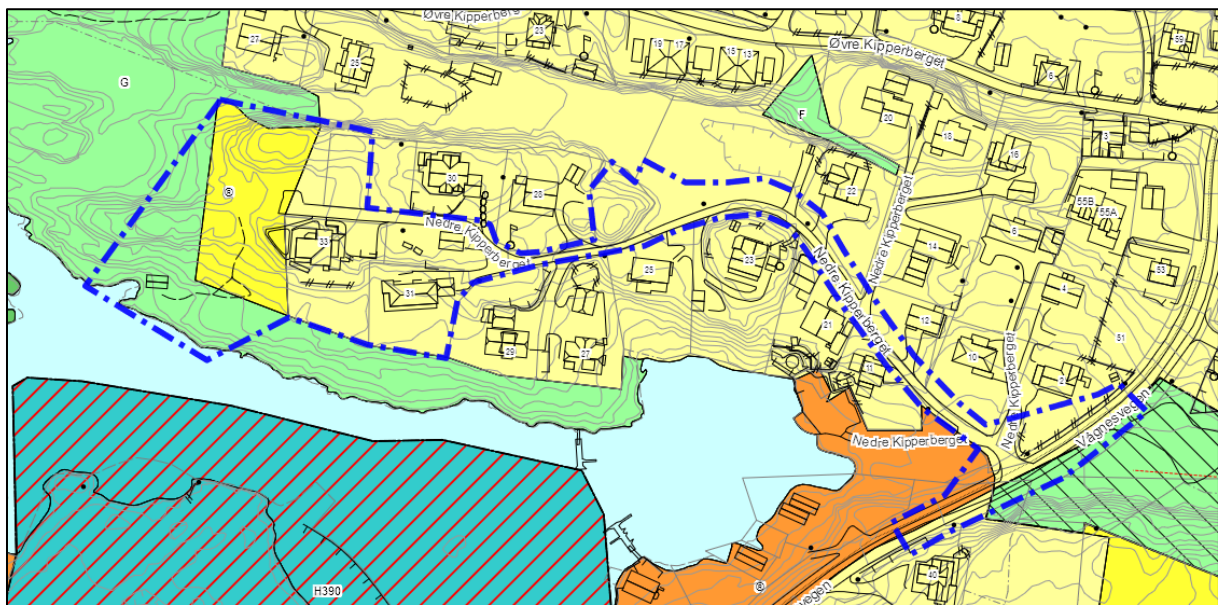
Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
 B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende. Reguleringsplan og kommuneplan
 C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart.
 D: Referat oppstartsmøte
 E: Referat supplerende oppstartsmøte

VARSEL OM UTVIDING AV PLANOMRÅDE, NEDRE KIPPERBERGET, GBNR 104/1 MED FLERE, SULA KOMMUNE
DATO: 08.01.19





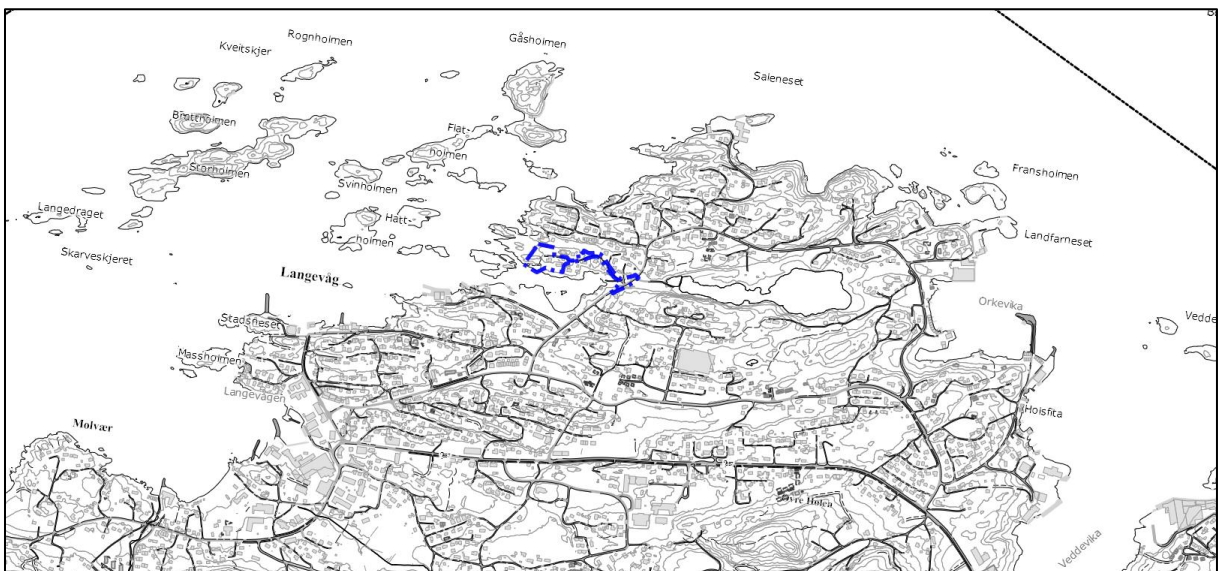
Figur 1 Planområde sett mot gjeldende reguleringsplaner



Figur 2 Planområde sett mot gjeldende kommuneplan



Figur 1 Planområde sett mot ortofoto



Figur 2 Planområde sett mot oversiktskart



Proess AS
Lerstadvegen 540
6018 ÅLESUND

Vår ref.:
18/2469

Saksbeh.:
TH

Ark.:
GBNR - 104/1

Dykkar ref.:

Dato:
05.02.2018

GNR 104 BNR 1 - OSCAR OG SVEIN KIPPERBERG - DETALJREGULERING, NEDRE KIPPERBERGET. REFERAT, OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for område B1 (innafor gjeldande reguleringsplan «Langevåg Nord II»); for eit framtidig bustadareal avsatt i kommuneplan; og for eit regulert «Friområde» mot vest. Alt dette i hovudsak på eigedom gbr 104/1.

Møtedato: 12.01.2018 – kl 10:00.
Forslag til planomriss vart ettersendt til Sula kommune 19.01.18.
Møtestad: Sula Rådhus
Deltakarar: Frå forslagsstillar: Sindre Øen – ProESS as
Bjørn Leinebø, Pro ESS as
Tiltakshavar: Svein Kipperberg
Oscar Kipperberg
Frå Sula Kommune: Terje Havnegjerde
Karina Vestrheim (saksbehandlar)

Reguleringsplan si hensikt:

Detaljregulering av eksisterande B1-område med utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan for området, «Langevåg Nord II». Planområdet er om lag 9.2 daa, og er regulert til bustad og friområde. For delar av arealet (det som vart endra i arealplanrulleringa i 2015) er det stilt krav til utarbeiding av detaljregulering før utbygging.

Som eit utgangspunkt er området tenkt regulert til «B-område» (dvs med bygningstyper inntil 2-mannsbustadar); naustareal ned mot sjø; og endring av reguleringsformål (frå «friområde» til «bustadområde») mot vest. Det kan bli 8-10 nye bueiningar innafor planområdet.

Målet med planprosessen er å få detaljregulert heile området, med plassering av bygg, avkøyrsløp og tilkomst til friområde/naustareal, utforming og plassering av leikeplass. Med oppdaterte reguleringsføresegner. Det er også eit mål med reguleringsprosessen å få regulert inn eit naustareal (pga eksisterande naust).

Generelle tilbakemeldingar på omriss/innhald.

Kommunen har nokre merknader til sjølve planomrisset.

Forslaget utfordrar prosessen ved å inkludere del av regulert «friområde» mot vest. Dette kan skape motsegn.

Mot nord er det også inkludert eit mindre friområde. Men det kan forsvarast ved at dette er eit naturleg skilje mellom fri/bustad pga topografien.

Vidare er det tatt med eit areal mot sjø. Antar at heile dette er tenkt «naustareal». Jf tidlegare svar/behandling på søknad om etablering av eit naustareal i rullering av kommuneplan. I og med tiltakshavar har eit beståande naust i området, bør det vere rom å få regulert inn «naustformål» - som eit minimum - rundt dette naustet. Dette bør vere mulig å få gjennomslag for.

Barn og unge. I reguleringsprosessen skal oppvekstutvalet i kommunen uttale seg til skulekapasiteten i skulekrinsen. Detaljreguleringa – med dei få nye bueningane - får truleg ikkje konsekvens for skulekapasiteten.

Dei rikspolitiske retningslinjene for B/U skal ligge til grunn for planlegginga. Nødvendige leikeplassar + funksjonelle uteareal på eigedomane skal vere høgt prioritert.

Kommunal infrastruktur. Tilkomstveg til området er av mindre god standard. Om det blir sett krav til opprusting av denne vegen, er det avhengig av kor mange nye bueningar som blir etablert innafor planområdet. I reguleringsprosessen skal det takast omsyn til:

- Kommunal overvassnorm jf. K-sak 030/15
- Kommunal VA-norm jf. K-sak 031/15
- Kommunal vegnorm jf. K-sak 032/15

Kunngjering/varsling om oppstart av planarbeid (etter plbl §12-8). Oppstart av planarbeid skal annonserast i minst ei avis som blir lest i området. Annonsa skal innehalde kartutsnitt som angir planområdet. Berørte grunneigarar, rettighetshavarar, naboar og velforeiningar skal i tillegg varslast med brev. Det skal innhentast særleg uttale frå overordna myndigheiter som Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Statens vegvesen region midt, og Møre og Romsdal fylkeskommune.

Forslagsstillar må sjølv velje ut andre høyringspartar som er aktuelle å varsle.

Det er etter kommunen si vurdering ikkje behov for konsekvensutgreiing for omsøkte reguleringsarbeid.

Krav til dokumentasjon

- Plankart skal utarbeidast/innsendast i .pdf-format. Dersom formatet er større enn A3, skal også papirkopi sendast. Plankartet skal utarbeidast i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar for framstilling av planar
- Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon
- Parkeringsløyising og uteopphaldsareal skal dokumenterast/visast
- Renovasjonsløyising skal beskrivast/visast
- Planbeskrivelse etter plbl. § 4-2 og ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) etter plbl. § 4-3 skal utarbeidast

Vidare framdrift

Dersom forslagsstillar har oppfatta andre signal i møtet må tilbakemelding om dette gis innan 2 veker frå mottatt referat. Ved ev henvendelsar om denne saka, skal saksnr. 18/225 oppgis. Sula kommune sin saksbehandlar vil vere Karina Vestrheim - karina.vestrheim@sula.kommune.no .

Med helsing

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:**Dato**

01.02.2018

01.02.2018

02.02.2018

Tittel

ProEss as - Planomriss, Nedre Kipperberget

Forslag, planomriss, kommuneplan

Innspel til arealplan

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

ProEss - Bjørn Leinebø

Vår ref.:

19/31008

Saksbeh.:

KVE

Ark.:GBNR-104/1, K2-
L13, PLANID-
201800225**Dykkar ref.:****Dato:**

29.11.2019

**Reguleringsplan for Nedre Kipperberget - utvidelse av planområdet
Gnr. 104 bnr 1 m.fl. refrat nr. 2**

Tiltakshaver	Oskar Kipperberg Svein Kipperberg	Telefon:	
Ansvarleg søker		Telefon:	
Plassering	Gnr: 104 Bnr: 1	Adresse:	
Plan framdrift	Utvida planområde Ny behandling i DFU plan med 1.gongs offentlig høyring.		

Til stades:

For tiltakshavar	For Sula kommune	Andre
Oskar Kipperberg	Terje Havnegjerde	
Svein Kipperberg	Fritz Østrem	
	Per Ola Ravnå Karina Vestrheim	

Orientering gitt om:

Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

DFU plan, 094/19 – krav om utvida planområde

Vidare saksgang:Annonsering og utsending av utvida planområde, inkl. veg 3 fram til kommunalveg.
Utvide veg 3 med fortau og grøfter. Til berørte myndigheiter og naboer.**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

Diverse:



Sjå kommune sin vegnorm på heimesida.

1.5 m på kvar side av vegen (grøft/snøopplag)

0.25 m vegskulder på kvar side

4 m vegbredde

3 m fortau

Totalt 10.5 m må regulerast inn frå kommunal veg og forbi kurva på veg3. Veg3 ligg regulert med 7 m vegareal i dag.

30 km/t gjev eit minstekrav om $R=20$ (sving)

Innanfor dagen planområde: 4 m vegbredde + grøft/snøopplag 1.5m.

Dersom det er behov for detaljer: kontakt kommunalteknisk v/ Per ola Ravnå.

Fritz: skal undersøke VA i forhold til vann og avløp. Spørsmål om å legge A i rørledning i sjøen med pumpestasjon? Fordyrande og behov for vedlikehaldutgifter osv. Bør først vurdere om det går å borre/grav fram ledningane. Skal gi tilbakemelding om dette i løpet av kort tid. Og det er først innimot byggesøknad dette må på plass. Men dette skal gå geit å løyse.

Nytt planomriss må sendast til kommuna. Det må inkludere dagens planomriss og må så utvidast med areal ut til kommunal veg, og med plass til frisiktslinjer, grøfteareal og fortau.

Utvida førehandskonferansen er meint som gjensidig orientering og gir ikkje søkar rettar i den vidare sakshandsaminga.
Begge referata skal følgje saka.

Med helsing

Karina Vestrheim
Saksbehandlar, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato

29.11.2019

Tittel

Gnr 104 bnr 1 - Oscar og Svein Kipperberg -
Detaljregulering, Nedre Kipperberget. Referat,
oppstartsmøte