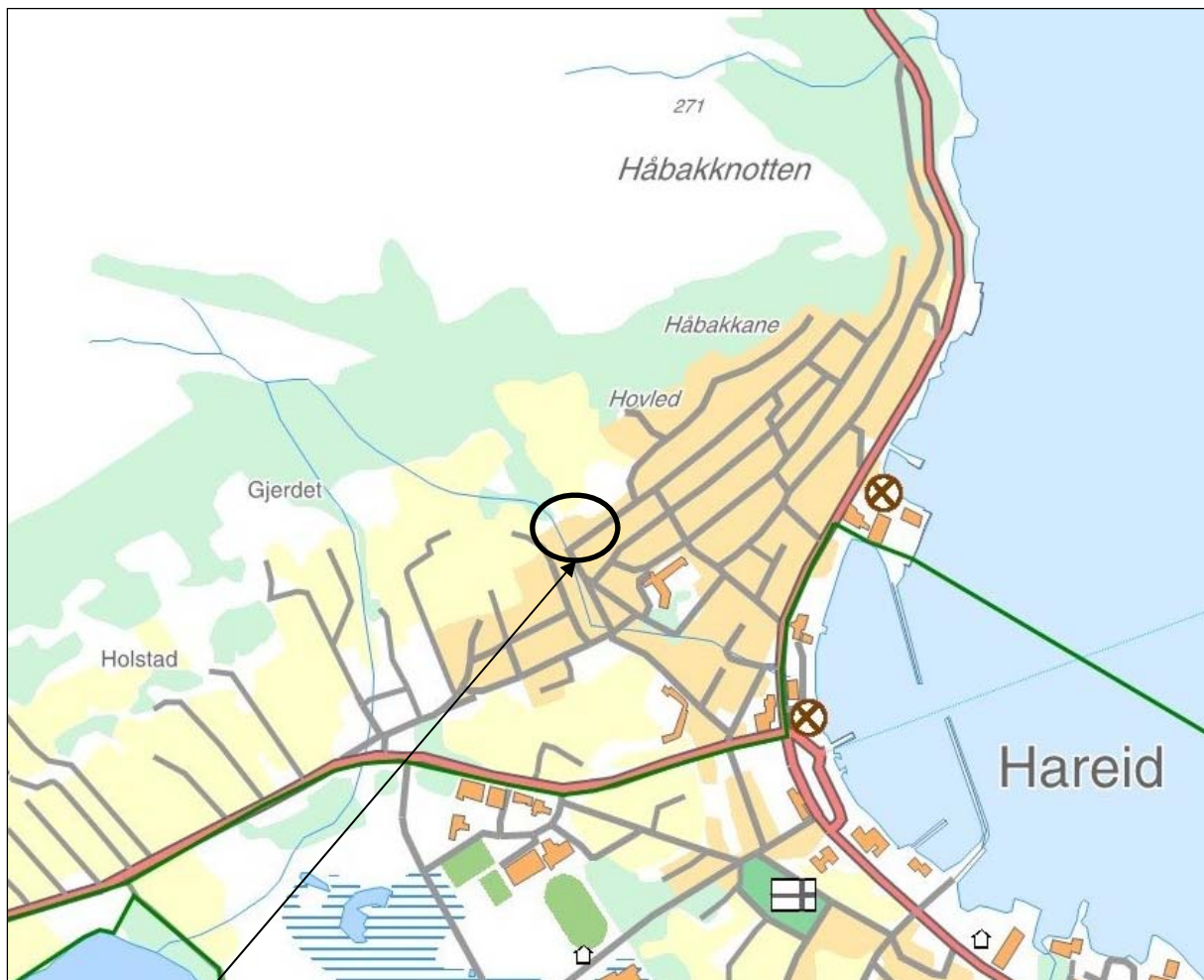


Hareid kommune
Formannskapet
6060 Hareid

Framlegg til reguleringsendring for plan for Fremste Teigane 2 - gnr. 44 bnr. 2 m.fl.

– Hareid kommune



Planområde

AG Plan og Arkitektur AS
Webjørn Svendsen gate 12
6150 ØRSTA

Besøksadr: Webjørn Svendsen gate 12
6150 ØRSTA

Telefon: 70 06 16 00

www.agplan.no
firmapost@agplan.no

Sentral Godkjenning: 2002011841
Org.nr: 884 182 042 MVA

AG Plan og Arkitektur AS

Oppdraget sitt namn: Fremste Teigane 2

Dokumentet sitt namn: Planomtale

Saknr: 2020-A

Nasjonal arealplan-ID: 20160005

Oppdragsgjevar: Teigane Vekst AS

Oppdragsgjevar sin representant: Bjørn Teigene

AG Plan og Arkitektur AS: Oppdragsleiar: Kåre Gjengedal
(sivilingeniør/planleggar RIF)

Medarbeidar: Jorunn Beate Lillebø Lande
(Master i arkitektur)

| | | | | | | |
|--------|------------|---------------------------------|--|-----------|-------------|----------|
| | 24.11.2016 | 25 | | KG | KG | BT |
| Rev.nr | Dato | Tall sider rapport (+ appendix) | | Utarbeida | Kontrollert | Godkjent |

Signert rapport original er arkivet hjå AG Plan og Arkitektur AS

| | | |
|-------------|------------|---|
| Oppdragsnr. | Dokumentnr | Filnavn |
| 2020 A | 1 | P:prosjekt/2020-Fremste Teigane/Prosjektmappe/ revisjon 2016/Plandata/Tekstdokument/Planomtale.doc |

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Nøkkelopplysningar | 7 |
| 2. | Bakgrunn | 8 |
| 2.1. | Føremålet med planen | 8 |
| 2.2. | Tiltakshavar, konsulent, eigarforhold | 8 |
| 2.3. | Tidlegare vedtak i planen | 8 |
| 2.4. | Krav om konsekvensutgreiing | 8 |
| 3. | Planprosessen | 8 |
| | Medverknad, oppstart, ev. planprogram | 8 |
| 4. | Planstatus og rammevilkår | 9 |
| 4.1 | Gjeldande reguleringsplanar | 9 |
| 4.2 | Kommuneplan | 10 |
| 4.3 | Temaplanar | 10 |
| 5. | Skildring av planområdet | 10 |
| 5.1. | Plassering | 10 |
| 5.2. | Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk | 11 |
| 5.3. | Kulturminne og kulturmiljø | 12 |
| 5.4. | Rekreasjonsverdi, uteområde | 14 |
| 5.5. | Naturverdiar | 14 |
| 5.6. | Born sine interesser | 15 |
| 5.7. | Universell tilgjengelegheit | 15 |
| 5.8. | Teknisk infrastruktur | 15 |
| 5.9. | Risiko- og sårbarheit (ROS) | 15 |
| 6. | Skildring av planforslaget | 15 |
| 6.1. | Planlagt arealbruk | 15 |
| 6.2. | Reguleringsføre mål | 15 |
| 6.3. | Gjennomgang av aktuelle reguleringsføre mål og beskriving av løysningane | 16 |
| 6.4. | Bustadar – plassering/utforming | 17 |
| 6.4.1. | Bustadar - høgde | 17 |
| 6.4.2. | Grad av utnytting | 17 |
| 6.4.3. | Tal bustadar, leilegheitsfordeling (nye) | 17 |
| 6.5. | Bustadmiljø | 17 |
| 6.6. | Parkering | 17 |
| 6.7. | Tilknytting til infrastruktur | 17 |

| | | |
|--------|--|----|
| 6.8. | Trafikkløysing | 17 |
| 6.8.1. | Køyretilkomst..... | 17 |
| 6.8.2. | Utforming av vegar | 17 |
| 6.8.3. | Krav til samtidig opparbeiding..... | 17 |
| 6.9. | Planlagde offentlege anlegg | 17 |
| 6.10. | Miljøoppfølging | 17 |
| 6.11. | Universell utforming..... | 18 |
| 6.12. | Uteopphaldsareal..... | 18 |
| 6.13. | Landbruksfagleg vurdering..... | 18 |
| 6.14. | Kulturminnemiljø/kulturminne..... | 18 |
| 6.15. | Sosial infrastruktur | 18 |
| 6.16. | Plan for vatn/avlaup, tilknytning off. nett. Handsaming av overvatn, jf. Gjerdselva. | 18 |
| 6.17. | Plan for avfallshenting/søppelsug | 20 |
| 6.18. | Avbøtande tiltak / løysingar ROS | 20 |
| 6.19. | Avbøtande tiltak/ løysingar Naturmangfaldlova | 20 |
| 6.20. | Bestemmingar om rekkjefølgje | 21 |
| 7. | Verknadane/konsekvensane av planframlegget | 21 |
| 7.1. | Overordna planar..... | 21 |
| 7.2. | Planområdet sin karakter | 21 |
| 7.3. | Byggeform og estetikk | 21 |
| 7.4. | Kulturminne/kulturmiljø, ev. verneverdi | 21 |
| 7.5. | Forholdet til krav i Naturmangfaldlova | 21 |
| 7.6. | Uteområde | 22 |
| 7.7. | Born sine interesser | 22 |
| 7.8. | Universell tilgjengelegheit..... | 22 |
| 7.9. | Energibehov og energiforbruk | 22 |
| 7.10. | Risiko- og sårbarheit (ROS)..... | 22 |
| 7.11. | Jordressursar/landbruk | 22 |
| 7.12. | Teknisk infrastruktur og spesielt om overvatn..... | 22 |
| 7.13. | Økonomiske konsekvensar for kommunen | 22 |
| 7.14. | Interessemotsetningar | 22 |
| 8. | Innkome innspel | 22 |
| 8.1. | Merknader/innspel kom inn som følgje av forvarsling/annonsering..... | 22 |
| 8.2. | Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planen:..... | 23 |
| 8.3. | Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i framlegg til plan: | 23 |
| 9. | Avsluttande kommentar..... | 23 |

Vedlegg A: A1: Vurdering av innspel/merknader
A2: Innkomne skriv

Vedlegg B:
(Teikningar) Plankart (2020A-100)
Lengdeprofil ny bustadveg (2020A-101)
Normalprofil bustadveg (2020A-102)

Vedlegg C: Sjekkliste ROS
Sjekkliste naturmangfald

Uprenta:

Vedlegg D: Utsendte dokument i samband med forvarsling

Samandrag

Målet med planarbeidet er å søkje godkjent ei reguleringsendring for del av Fremste Teigane, som i gjeldande plan er regulert til friluftsområde med bandlegging knytt til automatisk freda kulturminne.

Reguleringsplanen vert fremja som ein detaljplan iht. PBL § 12-3.

Grunnen i området er i privat eige. Tiltakshavar finn at det er stort behov for bustadtomter i denne delen av kommunen. Arealet ligg sentrumsnært og all nødvendig infrastruktur er bygd inntil arealet. Arealet har kort avstand til sentrumsfunksjonar og offentlege institusjonar.

Tiltaket er vurdert etter “Forskrift om konsekvensutgreiing ” etter plan- og bygningslova. Ein har konkludert med at planlagde tiltak ikkje kjem inn under regelverket.

Tiltakshavar er Fremste Teigane AS. Planarbeidet er utført av AG Plan og Arkitektur AS med Kåre Gjengedal som fagansvarleg. Jorunn Beate Lillebø Lande har assistert KG i arbeidet.

| Føremål | Areal (daa, avrunda) |
|---|----------------------|
| Bygningar og anlegg | |
| Bustader – konsentrert småhusbusetnad | 2,2 |
| Kommunaltekniske anlegg | 0,03 |
| Leikeplass | 0,3 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| Køyreveg | 0,4 |
| Friluftsføremål | 1,5 |
| Sum areal planframlegg | 4,5 |

1. Nøkkelopplysningar

| | |
|--------------------------------------|---|
| Kommunedel: | Hareid |
| Stad/adresse: | 6060 Hareid |
| Forslagstillar: | Fremste Teigane AS |
| Eksisterande planstatus: | I gjeldande reguleringsplan er arealet regulert til friluftsområde med bestemningar knytt til kulturvern. |
| Planområdet sitt areal i daa: | 4,4 |
| Viktigaste fremma reguleringsformål: | Bustader (konsentrerte småhus), veg, leikeareal. |
| Aktuelle problemstillingar: | Omdisponering av friluftareal med verneklauseul til bustadføre mål |
| Kunngjering, dato (avis): | 1.3.2016 |
| Varslingsdato berørte partar (brev): | 26.2.2016 |
| Frist for merknad: | 11.4.2016 |
| Medverknad utover varslings: | Nei |
| Krav om konsekvensutgreiing: | Nei |

2. Bakgrunn

2.1. Føremålet med planen

Tiltakshavar ynskjer å realisere område vist som Fr.1.2. i gjeldande plan med bustadar slik intensjonen var då ein søkte om oppstart av reguleringsplan for Fremste Teigane i 2006.

Det vert vist til søknad om oppstart i si heilheit der fylgjande forhold er påpeika som grunngeving for reguleringsendring:

- 1) Området er sentrumsnært og har attraktive bukvalitetar
- 2) Styrke busetting og næringsetablering i Hareid
- 3) Arealbruk av sentrumsnære område; utbygging framfor vern
- 4) Samfunnsøkonomiske forhold knytt til allereie etablert infrastruktur og
- 5) økonomien i prosjektet Fremste Teigane.

Reguleringsplanen vert fremja som ein detaljplan iht. § 12-3.

2.2. Tiltakshavar, konsulent, eigarforhold

Tiltakshavar er Fremste Teigane AS. Planarbeidet er utført av AG Plan og Arkitektur AS med Kåre Gjengedal som planleggar/fagansvarleg. Jorunn Beate Lillebø Lande har assistert KG i arbeidet.

2.3. Tidlegare vedtak i planen

Gjeldande reguleringsplan Fremste Teigane (planID 20060004) vart gjort gjeldande 10.9.2009.

Det er gjort vedtak i formannskapet i Hareid kommunen om at arbeid med revisjon av planen kan startast, jf. kapittel 4.1 i planomtalen.

2.4. Krav om konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing" etter plan- og bygningslova. Vi har, i samråd med kommunen, konkludert med at det ikkje er naudsynt med KU.

3. Planprosessen

Medverknad, oppstart, ev. planprogram

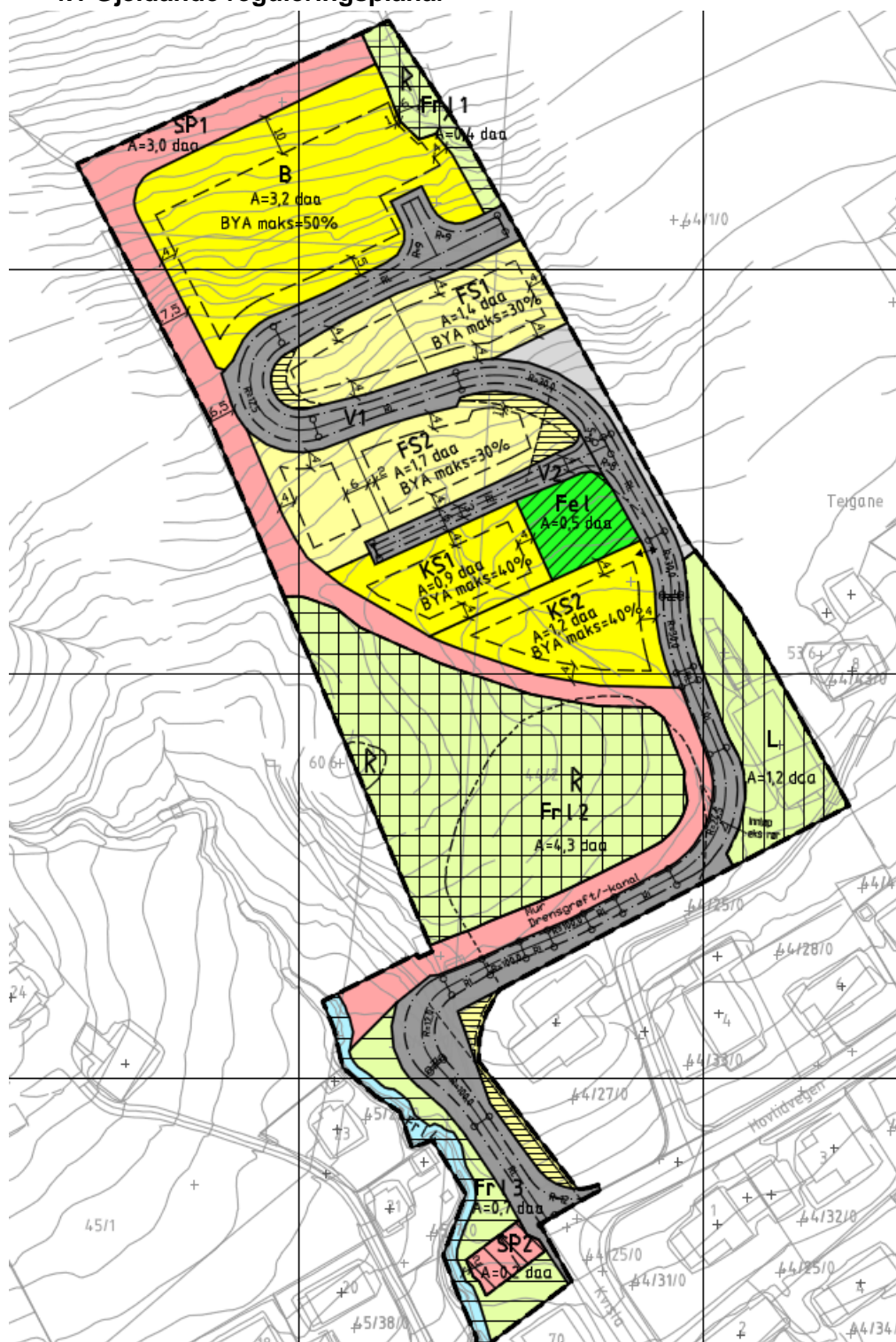
AG Plan og Arkitektur AS drøfta regulerings-saka med kommunen 24.2.2016. Saka var på førehand lagt fram for Hareid formannskap og handsama i møte 8.12.2015. Formannskapet gjorde vedtak om at oppstart av planarbeidet kunne setjast i verk.

Det blei varsla oppstart av planarbeidet ved annonse i avisa Vikebladet 1.3.2016 og skriv til berørte partar 26.2.2016, med frist for å kome med innspel sett til 11.4.2016. Det kom inn totalt 5 merknader/innspel, viser elles til kapittel 10 i planomtalen.

Vi har vurdert innspela til planen og finn at alle avklaringar – med unnatak av sjølv prinsippet om endring av arealbruken er teken omsyn til. Denne endringa ønskjer tiltakshavar å få prøvd gjennom handsaminga av planframlegget og ved at Riksantikvaren vurderer kulturminnevernet som skal gjelde i området på nytt.

4. Planstatus og rammevilkår

4.1 Gjeldende reguleringsplanar



Reguleringsplan Fremste Teigane, vedteken 10.9.2009, planid 20060004.

I gjeldande føresegner heiter det følgjande om friluftsområde Fr.I.2/bevaringsområdet:

Kulturelt verneområde, gravhaug og førhistoriske busetjings- og dyrkingsspor:

Område Fr.I. 2 er freda grunna gravhaug og andre førhistoriske minne som busetjings- og dyrkingsspor og for å sikre tilfredstillande kulturlandskap rundt. Området er freda i hht kulturminnelova §§ 3 og 4. Det skal ikkje gjerast inngrep i grunnen innanfor området. Arealet inngår i friluftsområde.

4.2 Kommuneplan

I kommuneplanen er arealbruken i gjeldande reguleringsplan teken inn.

4.3 Temaplanar

Møre og Romsdal fylke:

Regional delplan for kulturminne. I planen heiter det m.a.:

Målsettinga til planen:

Kulturminne er alle spor etter menneskeleg verksemd. Men ikkje alle kulturminne er verneverdige. Eit verneverdig kulturminne er eit kulturminne eller kulturmiljø som har gjennomgått ei kulturminnefagleg vurdering og er identifisert som verneverdig ut frå eit sett med vernekriteriar.

Regionale og nasjonale mål

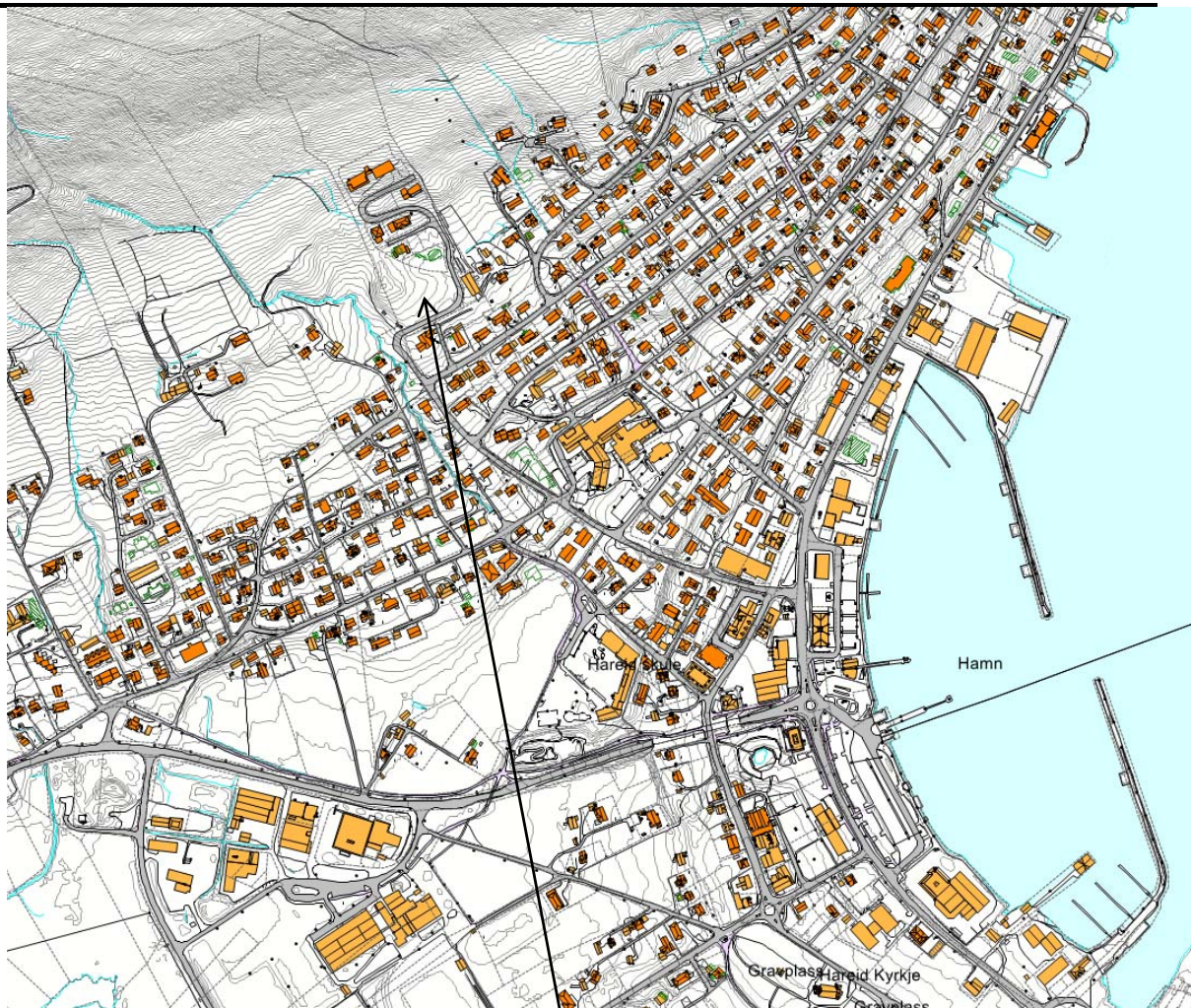
Det regionale målet i kulturminnevernet er i hovudsak å ta vare på og formidle dei kulturminna og kulturmiljøa som har regional verdi. Kulturminne og kulturmiljø av regional verdi er kulturminne og kulturmiljø som er fagleg vurdert til å ha verdi ut over det lokale, som avspeglar regionen si historie med viktige utviklingstrekk. Planen inneheld eit representativt utval av kulturminne og kulturmiljø som klargjer regionen si historie. Alle kulturminne og kulturmiljø som har nasjonal verdi, har også regional verdi.

I Regional delplan for kulturminne er dei automatisk freda kulturminna på Teige tekne med som samleområde «fleire gardstun mot utmarka på nordsida av Hareidsbygda» - post 241 gjeldande for gnr. 42-44. Automatisk freda kulturminne på Teigene inngår.

5. Skildring av planområdet

5.1. Plassering

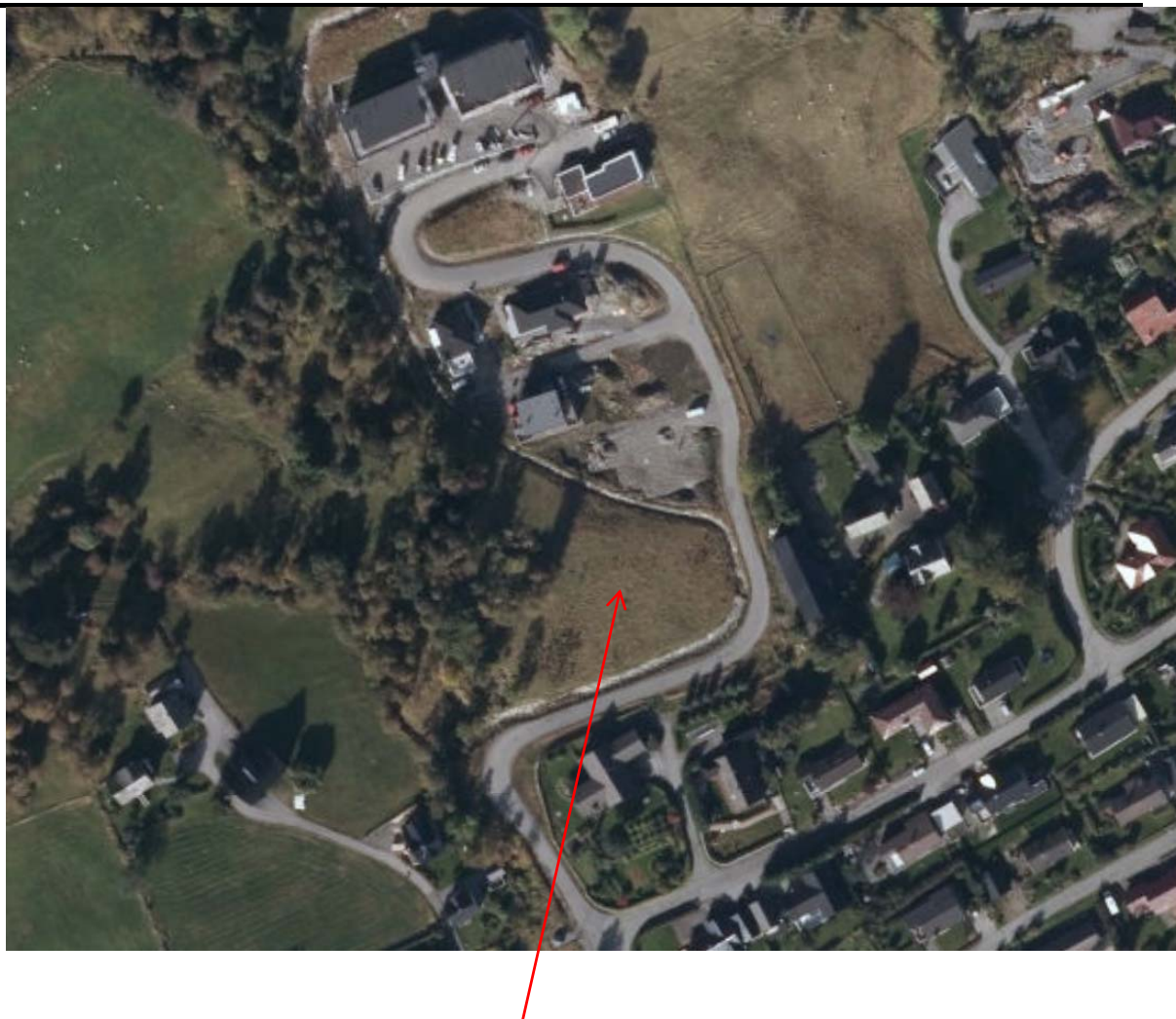
Planområdet ligg i Hareid kommune, nærare bestemt på Fremste Teigane i vestre del av Hareid sentrum. Mellom planområdet og sentrum/ferjekaia er det ca. 800 meter. Fram til barne og ungdomsskulen er det ca. 5-600 meter. Arealet ligg såleis sentrumsnært og det er knytt til eksisterande vegar og opparbeidd teknisk infrastruktur.



Planområde

5.2. Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk

Arealet ligg i dag som ei opa mark som i vest grensar til ein skogkledd kolle (som igjen grensar til eit gardsbruk), i nord og sør grensar arealet til overvasskanal, veg og vidare til bustadhus. I aust grensar arealet til kanal, veg og til eit gardstun.



Bilde henta frå «Norge i bilder». Planområde

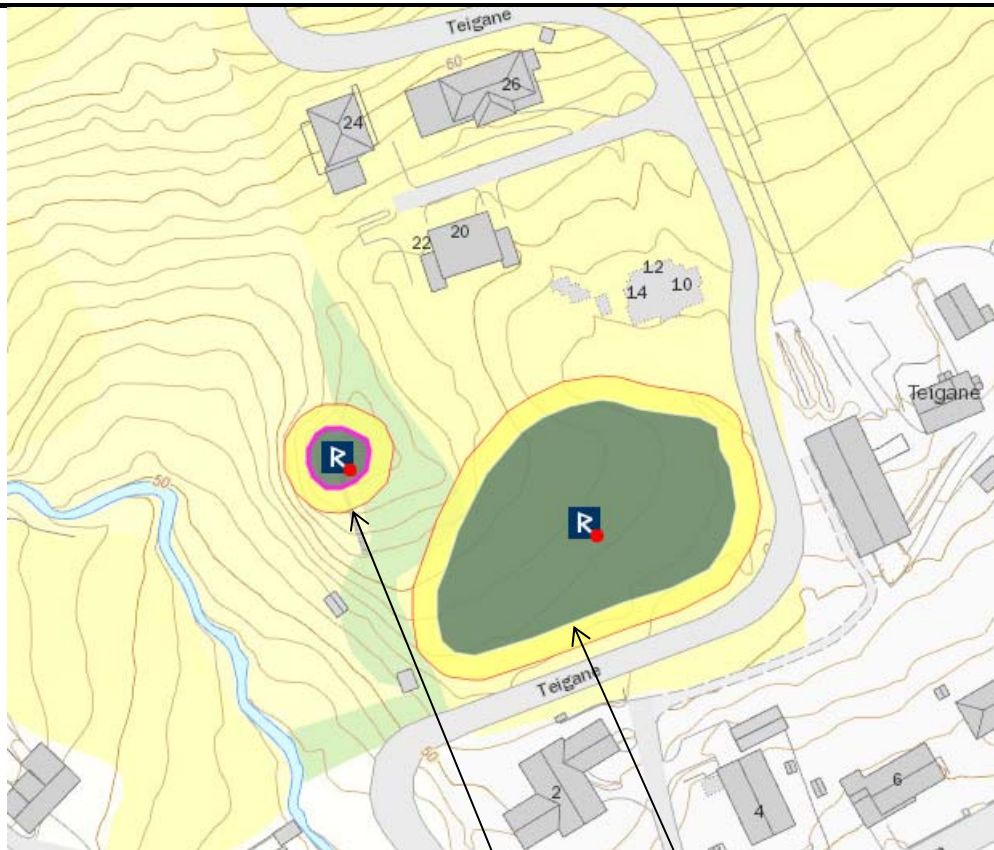
5.3. Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne

Innan planområde er det registrert to (2) automatisk freda kulturminne. Dette gjeld ldnr.a 117701 og 117704.

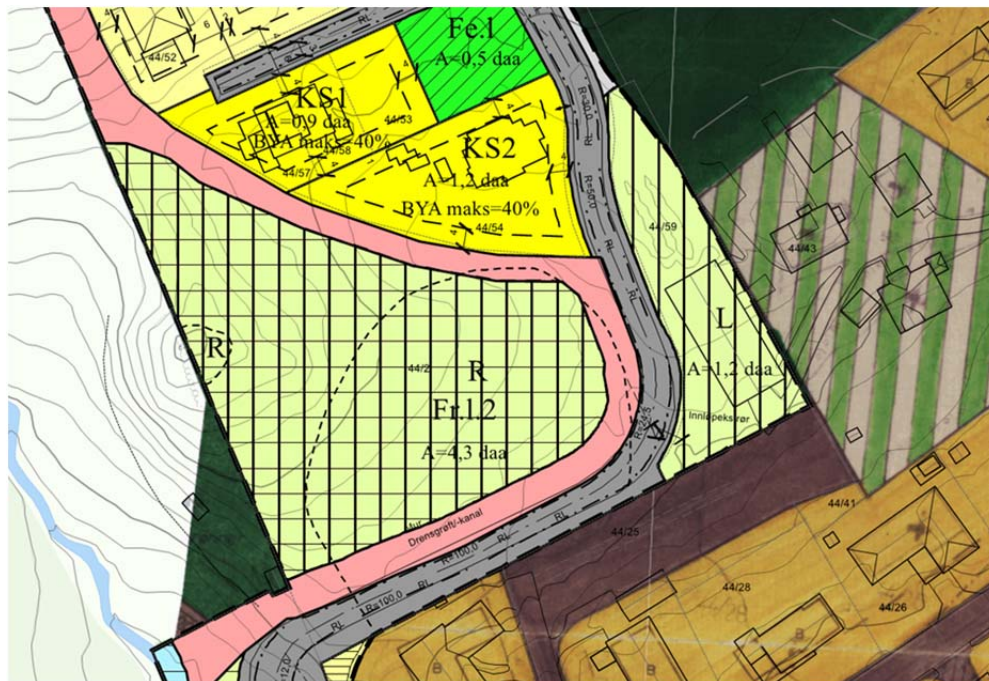
ldnr. 117701 gjeld ein gravhaug datert tilbake til jernalderen. ldnr. 117704 gjeld funn av to (2) dyrkingslag/kokegroper.

I samband med godkjenninga av reguleringsplanen for Fremste Teigane (gjeldande frå 10.9.2009) vart det aktuelle planområdet no regulert til friluftsområde/bevaringsområde.



Kartoversikt henta frå Askeladden

117701 og 117704.



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan. Planområde: område Fr.1.2

Kulturmiljø

I merknaden ved forvarslinga vert det frå kulturavdelinga vist til at:

Området omkring Teigane er vurdert til å vere eit verdifullt kulturlandskap, også av omsyn til kulturminne frå nyare tid. I reguleringsplanen for Håbakk-Hovlid-Teigane er tunet på Teigane, like aust for planområdet, regulert til bevaring. Gardstunet og landskapet omkring er også vurdert til å vere eit kulturmiljø av høg regional verdi i regional delplan for kulturminne. Utbygging i det aktuelle området vil innebære at det gamle gardstunet på Teigane nærmast vert heilt innebygd.

Det skal her visast til at tiltakshavar for regulering og utbygging av Fremste Teigane har medverka til ei bevaringa av løda som i gjeldande plan er regulert til landbruk (område L). Løda sto til forfall og tiltakshavar overførte eigedomsretten til eigar av tunet på Teigane vederlagsfritt. Følgjene av dette var at det vart gitt støtte gjennom landbrukskontoret til restaurering av løda.

5.4. Rekreasjonsverdi, uteområde

Planområdet grensar til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-areal). Arealet ligg i ytterkant av sentrumsarealet på dette området og kringliggande busetnad har god tilgang til andre LNF-areal. Etter tiltakshavar sitt syn har ikkje arealet ein viktig rekreasjonsverdi, jf også formannskapet si vurdering ved handsaming av planspørsmålet ved spørsmål om oppstart.

5.5. Naturverdiar

Oppsummering:

Sjekkliste har ikkje avdekka noko konkret fare for naturmangfaldet innanfor planområdet. Planframlegget legg opp til å ikkje medføre skade eller forureining på viktige landskap, økosystem, naturtypar og artar o.a. etter naturmangfaldlova.

Kunnskap (§8):

Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova.

Førevar prinsippet (§9):

Dei tiltaka som vert foreslått gjeld utbygging som tiltakshavar gjennom regelverket vil ha kontroll med skjer i ordna former, jf. handtering av utslepp. Det vil bli lagt vekt på at forureining i området ikkje skjer.

Samla belastning (§10):

Planframlegget medfører ikkje vesentlege ulemper for naturmangfaldet.

Overvaking (§11):

Så langt vi kan sjå vil det ikkje vere naudsynt med overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert i dag.

Alternativ lokalisering (§12):

Det har ikkje kome fram opplysningar som tilsei at det innanfor planområdet i dag finst verdifulle eller trua artar. I høve naturmangfaldet er det såleis ikkje behov for alternative lokaliseringar.

Konklusjonen er at den samla belastninga på planområdet og nærområdet ikkje medfører vesentleg skade på naturmangfaldet i strid med forvaltningsmåla for naturtypar og økosystem (§4) og artar (§5).

5.6. Born sine interesser

Planområdet har i dag ikkje tilrettelagt areal for born og unge, men ligg som eit ope naturareal. Det kan ikkje gjerast inngrep i grunnen som følgje av bestemmingane knytt til kulturminnevernet på arealet.

5.7. Universell tilgjengelegheit

Området er i dag ikkje universelt tilgjengeleg.

5.8. Teknisk infrastruktur

NVE har utarbeidd ein tiltaksplan for sikring av nedføringa av overvatnet i Gjerdselva. Det er frå kommunen si side etterlyst ei vurdering av kor mykje vatn den no tenkte utbygginga vil tilføre vassdraget. Det følgjer nærmare omtala i pkt. 6.16

5.9. Risiko- og sårbarheit (ROS)

Det blir her vist til eige vedlegg. Det kan ikkje visast til risiko- og skadepotensiale på området.

6. Skildring av planforslaget**6.1. Planlagt arealbruk**

Målet med planframlegget er å legge til rette for bustadbygging. Arealbruken i planen er difor knytt til bustadformål og dei arealfunksjonane som høyrer til. Bygjearealet for bustader er to område for konsentrerte småhus (BKS).

Leikeareal (BLK) er regulert som felles areal.
Vegen i området er regulert som offentleg veg.

6.2. Reguleringsføremål

Areala er delt i følgjande område.

| Område | Storleik, daa | Arealbruk | Utnytting, BYA | Tal tomter |
|-----------------|---------------|---------------------|----------------|-------------------|
| BKS | 2,2 | Konsentrerte småhus | Maks BYA= 40%. | Maks 8 bueiningar |
| Sum bustadareal | 2,2 | | | |

| Arealbruk | Storleik (daa) | Område |
|------------|----------------|-------------|
| Leikeplass | 0,3 | Gjeld BLK |
| Køyreveg | 0,4 | Gjeld o_SKV |

| | | |
|-----------------------------|------|---------------------|
| Anna kommunalteknisk anlegg | 0,06 | Gjeld overvasskanal |
| Friluftsføremål | 1,5 | Gjeld LF. |
| Samla areal plan | 4,5 | |

6.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål og beskriving av løysningane

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

Konsentrert småhusbustnad (BKS)

Innan område merka BKS er det lagt til grunn å etablere inntil 8 bueiningar. Areala passar for 2-mannsbustader, men 4-mannsbustad kan og bli aktuelt. Arealet er attraktivt og godt eigna til føremålet. Alle kvalitetar som kan ventast til slik buform vil kunne takast i vare. Utnytting og funksjonar som skal inn på areala er «normale» og i hht kommuneplanen si føresegn.

Leikeplass (BLK)

Det er sett av areal til ein felles leikeplass innanfor planområdet. Arealet sin storleik og form gjev muligheit for å få til eigna leikeplass innan krava sett i kommuneplanen, jf. også retningslinje T-2/08. Vi vurderer planframlegget som tilfredstillande for born og unge.

Anna kommunalteknisk anlegg (: dremskanal)

Dremskanalen inngår i gjeldande plan. I samband med etablering av nytt kryss er breidda på regulert areal utvida med 1 meter inn på sida med byggeareal. Dette slik at kanalen si botnbreidd kan utvidast og flaumhøgda senkast og tilpassast vegkonstruksjonen – om nødvendig. Botnbreidda på eksisterande kanal er 0,7 meter og plastra sidehøgder er 0,7 meter. Høgdeskilnaden mellom botnen på kanalen og tilstøytande vegkant er målt til ca. 1,5 meter. Over kanalen må byggast ein betongkonstruksjon som vert dekt med vegmasser. Detaljar fastsetjast ved prosjektering.

Sikringssone

Frisiktsone i vegkryss må ikkje nyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

Infrastruktursone

Gjeld krav om rekkjefølgje for utbygging/tilrettelegging av leikeplass samtidig med utbygging av tekniske anlegg.

Bandleggingssone

Sone for bandlegging etter lov om kulturminner (H730) er vist for del av BKS-områda og leikearealet. Dette gjeld idnr. 117704 der det er funn av to (2) dyrkingslag/kokegroper. Dette er kulturminneområde som må nærmare utgreiast før frigjeving gjevast, jf. føresegnene til planframlegget.

Føresegnssone (#1):

Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk

utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id 117704, som er merka som område for bestemmelsesområde i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal settas i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsetast. Granskinga kostast av tiltakshavar, jf. Kulturminneloven § 10.

6.4. Bustadar – plassering/utforming

6.4.1. Bustadar - høgde

BKS: bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,5 m. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.

6.4.2. Grad av utnytting

Maksimum tillaten BYA er sett til 40 % for BKS.

6.4.3. Tal bustadar, leilegheitsfordeling (nye)

BKS1: Vil eigne seg til 1 to-mannsbustad

BKS2: Vil eigne seg til 2 stk. to-mannsbustader. Alternativt vil ein to-manns og ein firemanns bustad bli vurdert bygd på arealet.

6.5. Bustadmiljø

På bustadtomtene skal utomhus opphaldsareal MUA dekkast på eige areal. På situasjonsplanen skal MUA-arealet visast.

6.6. Parkering

På bustadtomtene skal parkeringsbehovet dekkast på eige areal. Parkeringsløyising skal visast på situasjonsplan.

6.7. Tilknytting til infrastruktur

Det ligg VA-anlegg og EI-/teleanlegg i bustadvegen langs feltet.

6.8. Trafikkløyising

6.8.1. Køyretilkomst

Byggefeltet er knytt til eksisterande kommunal veg.

6.8.2. Utforming av vegar

Vegen sin standard er tilpassa liten lastebil. Dette for å sikre at renovasjonsbil og utrykkingskøyretøy kjem inn i området.

6.8.3. Krav til samtidig opparbeiding

Felles leikeplass BLK skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med første tilhøyrande bustadareal.

6.9. Planlagde offentlege anlegg

Det er i planframlegget ikkje planlagt noko offentlege anlegg.

6.10. Miljøoppfølging

Tiltaka i planframlegget medfører ikkje inngrep i eller konsekvensar for viktige deler av naturmiljøet. Tiltaket medfører heller ikkje særskild ureining. Det er difor ikkje lagt til grunn særskilde miljøtiltak skal gjennomførast som følgje av inngrep planen fører med seg.

6.11. Universell utforming

Det er ikkje stilt krav om universell utforming av uteopphaldsareal og leikeplass. Vi legg likevel til grunn at desse areala vert forma så langt råd i hht intensjonen bak universell utforming.

6.12. Uteopphaldsareal

Det er sett av felles areal til leik i området, merka «BLK». Det er lett tilkomst til leikearealet. Leikeområdet vil etter vår vurdering, ikkje verte utsett for støy eller støv av nemnande grad. Forholdet til barn og unge er såleis vurdert og ein kan ikkje sjå at område som i dag vert nytta av barn og unge kjem dårlegare ut i forslag til plan enn ved dagens situasjon. Behov og funksjonskrav iht. T-2/08 er dekt innanfor planområdet.

6.13. Landbruksfagleg vurdering

Ikkje relevant i denne saka. Det blir vist til at arealbruken til planområdet er avklara og tidlegare regulert til friluftsområde.

6.14. Kulturminnemiljø/kulturminne

Vi viser til pkt. 5.3 der gjeldande arealsituasjon er vist. Planframlegget medfører at areal i tilknytning til det automatisk freda kulturminne med ldnr. 117704 vert søkt friggitt.

Kulturminnet omfattar eit område der det er funne dyrkingslag og kokegroper. Det er teke omsyn til gravhaugen slik at sjølve reguleringsføremålet er oppretthalde, men meir avgrensa. Minste avstanden mellom grensa for gravhaugen til tomtegrunn er 14,7 meter.

I Riksantikvaren si vurdering av kulturminna heiter det at «det viktigaste var å bevare landskapet opent kring gravhaugen [ID 117701] og dei busetnadsspora som kokegropene representerer [ID 117704]».

Tiltakshavar legg til grunn for handsaminga av planframlegget at Riksantikvaren på nytt går gjennom kulturminnevernet i området. Og at Riksantikvaren ser dette i samanheng med Møre og Romsdal fylke sin regionale plan for kulturminnevern og klargjer - i høve den overordna målsettinga i verneplanen - om gjeldande vern kan endrast i høve nasjonale og regionale kriteria. Det er tiltakshavar sitt syn at vern av dyrkingslaga med tilhøyrande kokegroper, vern av arealet grunna landskapsverknader opp mot gravhaugen, tunet på Teige og naboluna ikkje kan gje grunnlag for så omfattande vern som no går fram av gjeldande reguleringsplan.

Det er i planframlegget lagt inn føresegningsområde #1 for lokalitet ldnr. 117704. Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id 117704, som er merka som område for bestemmelsesområde i plankartet. Det skal takast kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal settas i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettast. Granskinga kostast av tiltakshavar, jf. Kulturminneloven § 10.

6.15. Sosial infrastruktur

Skulekapasitet og barnehagedekning er tilfredsstillande.

6.16. Plan for vatn/avløp, tilknytning off. nett. Handsaming av overvatn, jf. Gjerdselva.

Planområdet kan knytast til eksisterande vass- og avløpsanlegg.

Vedkomande overvatn:

Dagens situasjon:

Ved utbygging av Fremste Teigane vart det etablert overvasskanal frå eksisterande overvassleidning \varnothing_{inv} . 600 til Gjerdeelva. Tilknyttinga av kanalen vart forma slik at Gjerdeelva berre skulle tilførast vatn om røret gjekk fullt. Det er observert eit fåtal gongar at overløpet er blitt teke i bruk.

Gjerdeelva har dels dårleg kanalprofil og det er frå grunneigarar og kommunen peika på behov for oppgradering/sikring av elveløpet.

Kommunen har elles «lukka elva» og frå Drammensvegen/Brekkane til sjø er vatnet ført i rør/kulvert til resipient. Vi kjenner ikkje kapasiteten til røra.

Sikringsplan:

I 2010 tok kommunen og NVE tak i vassproblematikken i Gjedeelva. Det vart halde synfaring der også tilgrensande grunneigarar deltok. Som følgje av dette leverte NVE i 2014 ein sikringsplan for oppgradering av elva frå Fremste Teigane til Drammensvegen/Brekkane der elva går inn i rør. Til saman omfattar dette då ei strekning på 275 meter. Som dimensjonerande vassmengd er vist til $5\text{m}^3/\text{s}$ i 200-årsflaumen.

NVE skal no setje i gong detaljprosjektering og saksansvarleg Siss-May Edvardsen opplyser at sikringstiltaka er tenkt gjennomført i 2017. Dette vil i så fall passe godt med den tenkte utbygginga av bustadarealet som inngår i planframlegget.

NVE rår vidare til at Gjerdeelva ikkje får tilført meir vatn før sikringstiltak er gjennomført.

Gjeldande plan – avrenning:

I gjeldande plan er det aktuelle området i dag å rekne som ei grasdekt mark i avrenningssamanheng. Avrenningsfaktoren vil variere frå 0,3-0,5. Sidan arealet grensar til eller har kort veg til Gjerdeelva kan avrenningstid reknast til ca. 2 minutt ut frå avrenningslengd og høgdeskilnad. Nedbørsintensiteten i kritisk tidspunkt følgjer då av avrenningstida, jf. IVF-kurve for nedbørsperiode 2 min., gjenntaksintervall 200 år).

Nedbørsintensiteten gjev då ei mengde vatn lik 200 l/s/hektar (IVF-kurve for målestasjon 60940 Ålesund-Spelkavik). Som klimafaktor reknast 1,4. I dagens situasjon gjev dette då ein nedbørstopp lik 38 l/sek . Nedbøren i denne situasjonen er kortvarig og det er for denne regnintensiteten vist til samla nedbør lik 2,4 millimeter – noko som tilsvara $13,5\text{ m}^3$ vatn tilført arealet (oppjustert med klimafaktoren) desse 2 minuttane.

Framlegg til plan:

I hht. framlegg til reguleringsplan vil avrenningsfaktoren bli endra til ca. 0,6 for det aktuelle arealet. Dette gjev då ei maks avrenning lik 75 l/s . I midlertid er det snakk om same nedbørsmengda tilført arealet ($13,5\text{ m}^3$). Med avrenningsfaktor 0,6 vil då tilført vassmengd vere $13,5\text{ m}^3 \times 0,6 = 8,1\text{ m}^3$ eller $4,1\text{ m}^3$ meir enn for ikkje utbygd situasjon.

I høve utrekninga til NVE for Gjerdeelva vil den auka vassføringa frå planområdet utgjere ein auke på 0,7% i 200 års flaumen. Dette kan ikkje reknast som vesentleg og vil i praksis ha liten verknad på vassføringa i Gjerdeelva. I planframlegget er det likevel teke inn som rekkjefølgjebestemming at utbygging ikkje kan skje før Gjerdeelva er sikra, jf. sikringsplanen utarbeidd av NVE datert 07.07.2015 med inngrepsnr. 11054. Med utbetring i hht framdriftsplan i 2017 vil dette samsvare godt med planlagt utbygging av bustadarealet i planen (tlf. samtale mellom NVE v/saksansvarleg og KG 17.11.2016).

6.17. Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er ikkje lagt til rette for oppsamlingspunkt (returpunkt) for avfall. Det vert lagt til grunn at innsamling skjer ved at dunkar vert sett langs vegkant.

6.18. Avbøtande tiltak / løysingar ROS

Radon

Det er ikkje utført radonmåling (aktuell måleperiode inngjekk ikkje i planperioden). Vi viser til at det er bygd ut ei rekkje bustader i området siste åra og at sikring mot radongass er gjennomført i samsvar med gjeldande regelverk. Vi har ikkje teke inn særskilde tiltak som villkår i reguleringsplanen. Radonmålar er no plassert ut og resultatet frå målinga vil ligge føre før kommunestyret gjer planvedtak.

Rasfare

Det er ikkje rasfare i planområdet.

Andre forhold

Så langt vi kan sjå av offentlege databaser er det ikkje forhold knytt til risiko eller sårbarhet som skulle tale i mot fremja arealbruk.

Det følgjer vedlagt ei generell ROS-vurdering, jf. skjema C3.

6.19 Avbøtande tiltak/ løysingar Naturmangfaldlova

§ 7 i Naturmangfaldlova omhandlar prinsipp for offentlig avgjerdstaking i §§ 8-12.

Paragrafane omhandlar kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, den samla belastninga på økosystemet, kostnader ved miljøverknader som skal berast av tiltakshavar og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Vedlagt følgjer sjekklister for naturmangfald, jf. vedlegg C. Sjekklista har ikkje avdekket konfliktpunkt, jf.

Oppsummering:

Sjekklister har ikkje avdekket noko konkret fare for naturmangfaldet innanfor planområdet. Planframlegget legg opp til å ikkje medføre skade eller forureining på viktige landskap, økosystem, naturtypar og artar o.a. etter naturmangfaldlova.

Kunnskap (§8):

Vi oppfatar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova.

Førevar prinsippet (§9):

Dei tiltaka som vert foreslått gjeld utbygging som tiltakshavar gjennom regelverket vil ha kontroll med skjer i ordna former, jf. handtering av utslepp. Det vil bli lagt vekt på at forureining i området ikkje skjer.

Samla belastning (§10):

Planframlegget medfører ikkje vesentlege ulemper for naturmangfaldet.

Overvaking (§11):

Så langt vi kan sjå vil det ikkje vere naudsynt med overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert i dag.

Alternativ lokalisering (§12):

Det har ikkje kome fram opplysningar som tilsei at det innanfor planområdet i dag finst verdifulle eller trua artar. I høve naturmangfaldet er det såleis ikkje behov for alternative lokaliseringar.

Konklusjonen er at den samla belastninga på planområdet og nærområdet ikkje medfører vesentleg skade på naturmangfaldet i strid med forvaltningsmåla for naturtypar og økosystem (§4) og artar (§5).

6.20. Bestemmingar om rekkjefølgje

Leikeplass

Felles leikeplass skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med første tilhøyrande bustad.

Overvatn

Som del av utbygginga av bustader på BKS-areala skal det etablerast 1 stk. forseinkingskum for kvar hovudbygning med effektiv forseinking lik 2 m³ i dimensjonerande intensitetsperiode (IVF-kurve gjeldande for 2 minutt/200 års gjenntaksintervall). Dette slik at den ekstra «toppavrenninga» til Gjerdeelva grunna utbygginga ikkje vert forsterka.

7. Verknadane/konsekvensane av planframlegget

7.1. Overordna planar

Planframlegget bryt med gjeldande kommuneplan då denne byggjer på reguleringsplanen som no vert søkt endra.

7.2. Planområdet sin karakter

Planområdet består i dag av open mark. Rundt planområdet er det bebyggelse – anna enn mot vest der planområdet grensar til eit gardsbruk. Arealet ligg godt til rette for utbygging i det arealet kan knytast til eksisterande veg og VA- og EI anlegg. Arealet er godt eigna til foreslått bruk (bustadføremål).

7.3. Byggeform og estetikk

Den nye bygningsmassa vil bli vanleg konsentrerte småhus. Både to-mannsbustadar og fire-mannsbustadar kan bli aktuelt. Bygningane si form vert fastlagt innan PBL/TEK10 og føresegnene sine avgrensingar. For bustadhusa er maks gesims er sett til 6,5 m og maks mønehøgde er sett til 8,5 m. Det vert lagt til grunn at kommunen sin estetikkrettleiar vert lagt til grunn for forming av bygningar og utomhusareal.

7.4. Kulturminne/kulturmiljø, ev. verneverdi

Dei registrerte kulturminna er komne fram som følgje av den planprosessen som var ved handsaming av gjeldande reguleringsplan. Framlegg til endring inneber at det automatisk freda kulturminnet med idnr. 117704 vert nedbygd. Det opne landskapsrommet mellom bygningar og gravrøysa, idnr. 117701, vert redusert ved at regulert friluftsområde vert redusert frå no 4,3 daa til 1,5 daa. Kortaste avstand mellom byggeareal og gravhaugen vert 14,7 meter.

7.5. Forholdet til krav i Naturmangfaldlova

Tiltaka som følgjer planen grip ikkje inn i vesentlege forhold knytt til natur og miljø. Plansjekk av naturmangfald har ikkje avdekka vesentlege moment. Konklusjonen er at

den samla belastninga av planframlegget ikkje medfører vesentleg skade på naturmangfaldet i strid med forvaltningsmåla for naturtypar og økosystem (§4) og artar (§5). Viser elles til avsnitt 6.19 over.

7.6. Uteområde

Kravet til uteopphaldsareal vert dekt dels som MUA og dels som leikeplass. Planområdet er elles knytt til kringliggande utmarksområder som gjev gode forhold for leik og fritidsutøving. Planen medfører ikkje nedbygging av areal som tidlegare er tilrettelagt eller nemnande brukt som opphaldsareal/leik.

7.7. Born sine interesser

Iht. T-2/08 vurderer vi planframlegget som tilfredsstillande for born og unge.

7.8. Universell tilgjengelegheit

Tiltaket krev ikkje universell utforming. Prinsippa kring slik utforming vert likevel føresett lagt til grunn så langt dei passar.

7.9. Energibehov og energiforbruk

Tiltaka i planen vil medføre ein energibruk lik TEK10 sine grensekra. Alternativ energi er ikkje tilgjengeleg anna enn ev. husbyggar nyttar varmepumpe som del av oppvarminga.

7.10. Risiko- og sårbarheit (ROS)

Det er ikkje påvist vesentlege konsekvensar i høve ROS.

7.11. Jordressursar/landbruk

Ikkje relevant.

7.12. Teknisk infrastruktur og spesielt om overvatn.

Området kan knytast til eksisterande off. leidningsnett. Det etablerast system for fordrøyning av overvatnet frå BKS-områda.

7.13. Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planframlegget medfører ingen vesentlege konsekvensar for kommunen.

Vegar og infrastruktur er bygde anna enn den no regulerte bustadvegen og det leidningsnettet som må byggast grunna dei nye husa. Det vil bli søkt om overtaking av hovudleidningar og den nye veggen. Driftskostnader knytt til dette vil då måtte dekkast av kommunen.

7.14. Interesse motsetningar

Det er ikkje kome fram interesse motsetnader frå innbyggjarar eller organisasjonar i Hareid kommune. Motsetnadene står mellom utbyggjar/kommunen og dei kulturminneinteressene som vert forvalta av fylkeskommunen/Riksantikvaren.

Motsetningane går på omfanget av vern av landskapet kring gravplassen, omfanget av vernet kring tunet på Teigane og om kulturminnet vedkomande dyrkingslag/kokegroper skal oppretthaldast.

8. Inkomne innspel

Viser til vedlegg A1/A2 for nærmare vurderingar av dei ulike innspela.

8.1. Merknader/innspel kom inn som følgje av forvarsling/annonsering

1) Statens Vegvesen

dat. 29.02.2016

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| 2) Møre og Romsdal fylkeskommune | dat. 30.03.2016 |
| 3) Fylkesmannen i Møre og Romsdal | dat. 05.04.2016 |
| 4) Kommunalteknikk – Hareid kommune | dat. 08.04.2016 |
| 5) André Gjerde | dat. 11.04.2016 |

8.2 Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planen:

- Gjeldande reguleringsplan er eit kompromiss mellom utbygging og vern
- Området omkring Teigane er vurdert til å vere eit verdifult kulturlandskap
- Leikeareala må dimensjonerast i hht krava knytt til born og unge
- Arealet er fulldyrka og utgjør ein ressurs for matproduksjon.
- Utbygginga vil føre til større vassmengd i Gjerdeelva. Elva må sikrast mot flaum og erosjonsskade. Rår ikkje til utbygging før dette er gjort.
- Plangrensa mellom 45/1 og 44/2 er faktisk feil.
- Det bør vere ein grøn korridor langs bytet til haugen

8.3 Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i framlegg til plan:

- Tiltakshavar ønskjer å få avklara om dei omsyn til kulturminnevern som vart lagt til grunn ved handsaminga av førre plan (no gjeldande) framleis skal gjelde. Tida endrar seg og kva omsyn som i den samla arealforvaltninga skal leggest mest vekt på endrar seg og. I ettertid er Regional delplan for kulturminne vedteken og som viser til nasjonale og regionale målsettingar og prioriteringar. Tiltakshavar viser til at arealet ligg svært sentrumsnært, at infrastrukturen er fullt utbygd for vidare utbygging i hht framlegg til plan.
- Verdien av kulturlandskapet, jf. ovanfor.
- Arealet er i dag regulert til friluftsområde. Det ligg innestengt og kan ikkje nyttast rasjonelt/effektivt i hht tida sine krav for jordbruksdrift.
- Konsekvensane av utbygging vil vere ei raskare avrenning av overvatn frå vegar og bustadareal. Det er teke inn rekkjefølgjekrav slik at utbygging av veg og bustadareal ikkje kan setjast i verk før sikringstiltak er gjennomført i Gjerdeelva i hht NVE sin sikringsplan.
- Plangrensa følgjer gitt eigedomsgrense. Ved tvil må det haldast oppmålingsforretning før ev frådelling av areal i grenseområdet.
- Korridor langs bytet er etablert med leikeplass.

9. Avsluttande kommentar

Planframlegget er i hovudsak ei prøving av om det kulturminnevernet som er etablert på Fremste Teigane i gjeldande planar skal vere rådande for framtida.

Det er tiltakshavar si vurdering at det etablerte kulturminnevernet er for omfattande. Det vert bedt om ei ny vurdering der den faktiske verdien av vernet vert sett i lys av alternativ bruk av deler av arealet som no er verna til bustadføremål. Det visast til at framlegg til:

- endring av arealbruken vil gje 6-8 bustadeiningar
- all nødvendig infrastruktur er bygd inntil arealet
- arealet ligg sentrumsnært med gangavstand til skule og sentrumsfunksjonar

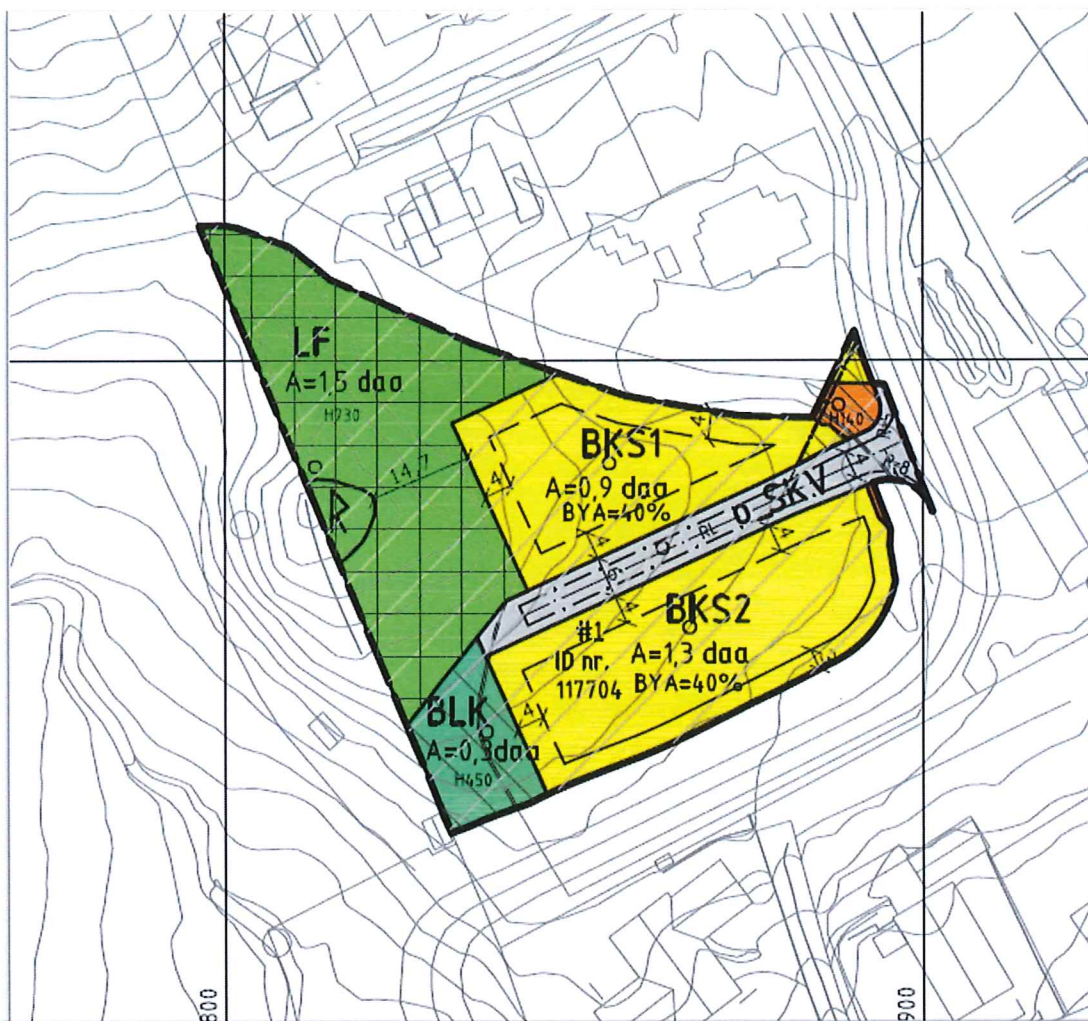
Utbygger har konkret medverka til at løda som i gjeldande reguleringsplan ligg på område L vart sett i stand. Med vederlagsfri overføring til nabotunet la det grunnlaget for finansiering av restaureringsarbeidet som no er gjort.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at den planlagde bygningsmassen vil øydelege verdien av gravhaugen. Det er framleis eit vesentleg areal rundt gravhaugen. Tiltakshavar kan heller ikkje sjå at verdien av dyrkingslaga og kokegropene er så spesiell for regionen at dette vernet i seg sjølv skal vere naudsynt.

Tiltakshavar viser til at arealet ligg svært sentralt i høve sentrum, skule og kommunikasjonar og at Hareid kommune treng byggeareal i dette området. Arealet er klart for utbygging då all nødvendig infrastruktur ligg klar.

Kåre Gjengedal
Siv.ing./planleggar, RIF rådgivar

Sakshandsamar og fagansvarleg innan areal-, infrastruktur- og samferdselsanlegg



Utsnitt av plankart, nedskalert