

Hareid kommune

Detaljregulering - reguleringsendring **HYTTEFELT PÅ ALME**

PlanID 20210001

Planomtale
02.07.21



Innhold

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikta med planen	4
1.2	Forslagsstillar, plankonsulent, eigeforhold.....	4
1.3	Tidlegare vedtak i saka.....	4
1.4	Utbyggingsavtalar	5
1.5	Krav om konsekvensutgreiing.....	5
2	Planprosessen	5
2.1	Medverknad og varsel om oppstart.....	5
3	Planstatus og rammevilkår	5
3.1	Overordna planar.....	5
3.2	Gjeldande reguleringsplan.....	6
3.3	Tilgrensande planar	6
3.4	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar.....	6
4	Omtale av planområdet, eksisterande forhold	7
4.1	Lokalisering og planavgrensing.....	7
4.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk.....	7
4.3	Stadens karakter	7
4.4	Landskap	8
4.5	Kulturminne og kulturmiljø.....	8
4.6	Naturverdiar.....	9
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde	10
4.8	Landbruk	10
4.9	Trafikkforhold	11
4.10	Barns interesser	11
4.11	Sosial infrastruktur.....	11
4.12	Universell tilgjengelegheit	11
4.13	Teknisk infrastruktur.....	11
4.14	Grunnforhold	12
4.15	Støyforhold	12
4.16	Luftforureining.....	12
4.17	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)	12
4.18	Næring	13
4.19	Analyser/ utgreiingar	13
5	Omtale av planforslaget	13
5.1	Planlagt arealbruk	13
5.1.1	Reguleringsformål	14
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	15
5.2.1	Reguleringsføremåla gjennomgåast og løysningane beskrivast	15
5.3	Bygg si plassering og utforming	16
5.3.1	Byggehøgde	16
5.3.2	Grad av utnytting.....	16
5.3.3	Antall bustader, leilighetsfordeling	16
5.4	Bumiljø/bukvalitet	17
5.5	Parkering	17
5.6	Tilknytning til infrastruktur	17
5.7	Trafikkløysing	17
5.8	Småbåtanlegg	20
5.9	Grunnarbeid - masser	20
5.10	Miljøoppfølging.....	20
5.11	Universell utforming	21
5.12	Uteopphaldsareal.....	21

5.13	Landbruksfaglege vurderingar	21
5.14	Kollektivtilbod	21
5.15	Kulturminne	21
5.16	Sosial infrastruktur	21
5.17	Avbøtande tiltak/ løysningar ROS.....	21
6	Konsekvensutgreiing.....	22
7	Verknader/konsekvensar av planforslaget.....	22
7.1	Konsekvens for overordna planar.....	22
7.2	Konsekvens for landskap	22
7.3	Konsekvens for stadens karakter.....	22
7.4	Konsekvens for kulturminne og kulturmiljø, evt. verneverdi	22
7.5	Konsekvens for krav i kap. II i Naturmangfaldlova.....	22
7.6	Konsekvens for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	23
7.7	Konsekvens for uteområder	23
7.8	Konsekvens for trafikkforhold.....	23
7.9	Konsekvens for barns interesser.....	23
7.10	Konsekvens for sosial infrastruktur	23
7.11	Konsekvens - ROS.....	23
7.12	Konsekvens for jordressursar/landbruk	24
7.13	Konsekvensar for næringsinteresser	24
7.14	Interessemotsetningar.....	24
7.15	Avveining av verknader.....	24
8	Innkomne innspel	25
9	Avsluttande kommentar	25
10	Vedlegg	25

1 Bakgrunn

1.1 Hensikta med planen

Planområdet vart regulert i 2017. Området vart då regulert til fritidsbusetnad i tråd med føringar i gjeldande arealplan.

Forslagsstillar, Norwegian Fjords Holiday AS, har overtatt området på Alme, og vil no i gang med å utvikle det. Det er ønskeleg med endringar i den godkjente planen som bidrar til meir rasjonell utbygging. I prinsippet er dette endringar som ikkje går ut over hovudrammene i planen. Hovudmålsettinga med endringa mellom anna å redusere fysiske terreng- og miljøinngrep, mogleggjere allmenn ferdsel langs heile strandlinja og å etablere tomter med tilpassa størrelse. Desse forholda er nærare beskrive i planinitiativet (V3).

1.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigeforhold

Forslagsstillar:

Norwegian Fjords Holiday AS

Kontaktperson: Ole Henning Fredriksen

Tlf: +47 905 05 422 – e-post: ohf@hamnisenja.no

Plankonsulent:

Sporstøl Arkitekter

Kontktperson: Silje Skaro

Tlf: +47 986 02 227 – e-post: silje@sporstol.no

Eigeforhold:

Tiltaket ligg innanfor områda gnr. 60 bnr. 3, 32 og 33. Norwegian Fjords Holiday AS er grunneigar. Innanfor planområdet ligg også gnr. 63, bnr. 26 eigd av Mørenett, samt kommunal veg Almestranda.



Oversiktskart med eigdomsgrensar – Alme. Kjelde: Sunnmørskart

1.3 Tidlegare vedtak i saka

Gjeldande plan for området «Hyttefelt på Alme» vart vedteken 07.09.17. Ny plan vil erstatte og oppheve gjeldande reguleringsplan. Iht. oppstartsmøte vil gjeldande PlanID 20160002 bli erstatta av ny PlanID 20210001.

1.4 Utbyggingsavtalar

Ikkje aktuelt.

1.5 Krav om konsekvensutgreiing

Det vart i samband med utarbeiding av gjeldande plan for området utarbeidd planomtale med konsekvensutgreiing, datert 20.06.2017.

Slik det kjem fram av referat frå oppstartsmøtet 16.02.21 er det ikkje krav om ny konsekvensutgreiing for planendringa. Det visast til konsekvensutgreiinga til planomtalen til gjeldande reguleringsplan 20160002.

2 Planprosessen

2.1 Medverknad og varsel om oppstart

Det vart halde oppstartsmøte med Hareid kommune 09.02.21 og 16.02.21. Det vart der drøfta om planen kunne gjerast som ei mindre endring. Summen av endringar var såpass stor at administrasjonen rådde til at den vart starta ei reguleringsendring som ein vanleg reguleringsprosess.

Oppstart av planen vart varsla gjennom annonse i Vikebladet og varsel til dei ulike høyringsinstansar, grunneigarar og naboar 16.03.21. I tillegg vart oppstarten annonsert på kommunen sine heimesider samt på heimesidene til Sporstøl Arkitekter.

Formell saksgang etter Plan- og bygningslova sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentlig ettersyn av planforslaget. Merknadar til varslinga er teke med og vurdert i planprosessen, sjå kap. 9.

3 Planstatus og rammevilkår

3.1 Overordna planar

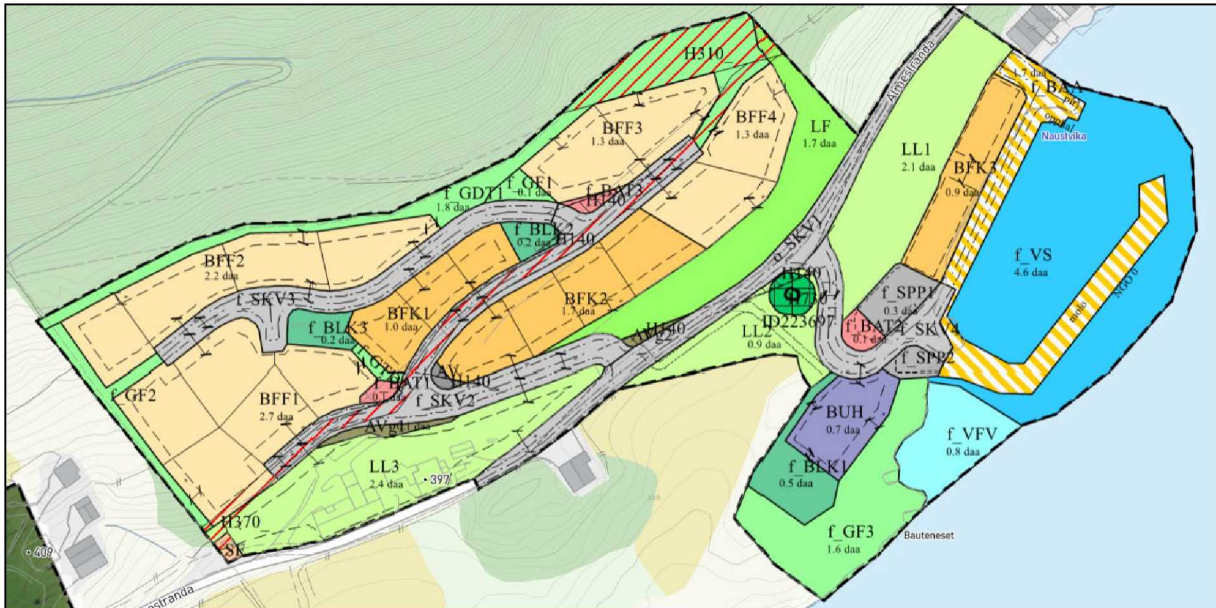
Kommuneplanens arealdel 2012-2024



Utsnitt frå kommuneplanens arealdel – planID 2011. Kjelde: Sunnmørskart

I gjeldande arealplan er området vist som LNF-område, landbruk, natur- og friluftsområde og område for fritidsbygg med plankrav. Område F6 er sett av til fritidsbebyggelse

3.2 Gjeldande reguleringsplan



Gjeldande reguleringsplan. Kjelde: Sunnmørskart

Gjeldande reguleringsplan er «Hyttefelt på Alme», PlanID 20160002 med ikrafttredelsesdato 7.9.2017. Planen regulerer frittliggjande og konsentrert fritidsbusetnad, utleiehytter og rorbuer. Planen regulerer også turdrag, friområder og landbruksformål, samt molo og småbåthavn ved sjøen.

3.3 Tilgrensande planar

Det er ingen reguleringsplanar som grensar heilt opp til reguleringsgrensa for gjeldande plan. Nærliggande planar er reguleringsplan for hytteområde på Storalme, PlanID 19780002, godkjent 1978, og reguleringsplan for Alme, planID 19860001, godkjent 1986.

3.4 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

- Plan- og bygningslova
- Hamne- og farvasslova
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012

4 Omtale av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Lokalisering og planavgrønsing



Kartutsnitt som viser lokalisering. Kjelde Sunnmørskart

Tiltaket er lokalisert på Alme i Hareid kommune som vist på kart. Planen dekker om lag 37,5 daa sjø- og landareal. Av dette er om lag 5,2 daa sjøareal.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

I og kring planområdet er det etablert bustadar, fritidsbygg og gardsbruk med tilhøyrande bygningar. Langs sjøen er det naust. Det er både landbruksareal og skog i området.

4.3 Stadens karakter

Området er i dag eit småbruk der delar av området er dyrka mark og innmark. Forslagnstillar vurderer at endringane i planane ikkje svekker moglegheitene for å drifte småbruket. Områda nordvest av (oppom) kommuneveggen er i dag er nytta til vedhogst. Her er etablert enkle traktorvegar.

Eksisterande bygg er eit småbruk med hus, løe og naust med innmark og utmark for beite og slått. Området har vore eit typisk småbruk for fiskebonden på kysten. Området er vendt mot søraust med utsikt mot Vartdal på andre sida av fjorden.



Planområdet. Foto frå nordaust



Tun. Foto frå søraust

4.4 Landskap

Planområdet er plassert i eit fjordlandskap som heller mot sjøen i søraustleg retning. Småbruket og areala ikring er innmark og utmark. Fjorden strekk seg i retning sørvest mot nordaust.

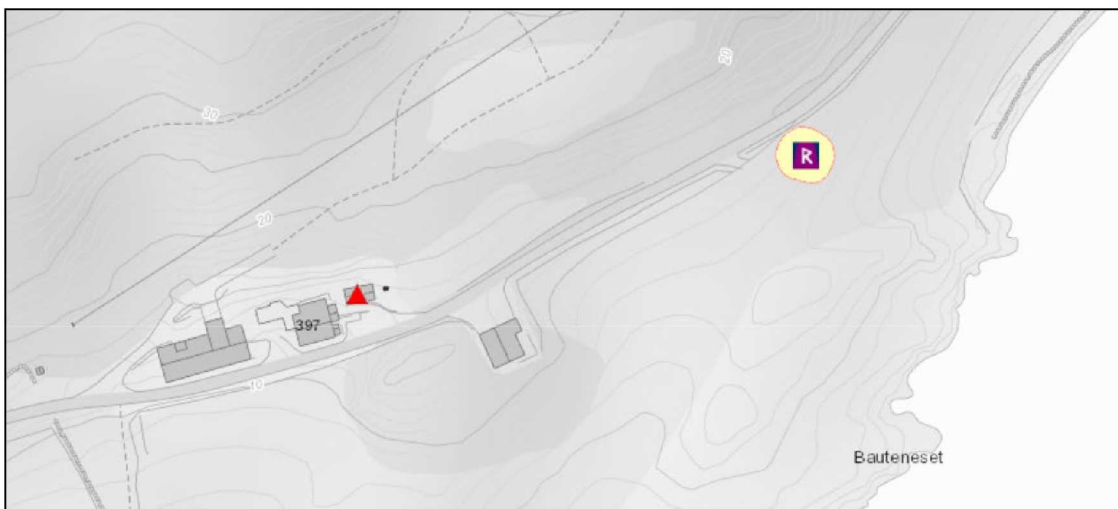


Landskap; fjord og fjell. Kjelde; privat foto

4.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det vart i samband med utarbeiding av gjeldande plan gjennomført arkeologiske registrering i april 2016. Gjennom denne vart det gjort funn av eit lite og avgrensa område med automatisk freda kulturminne. Kulturminnet er truleg eit mindre parti som er att av eit eldre fossilt dyrkingslag. Det vart teke ei prøve av laget som viser ei datering til om lag AD 690 – 885. Det vil seie i overgangen av me-rovingertid til vikingtid. I gjeldande plan er dette området vist som «vern av kulturmiljø eller kulturminne» merka ID223697.

Følgjande krav kva gjeld kulturminne er sett i føresegnene; «*Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen eller i sjø pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring. Om det under opparbeiding av tiltak i sjø skulle påvisast skipsvrak, må arbeid stansast. Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum skal då undersøke funn før eventuell frigjeving av området, og arbeid kan vidareførast.*



Kart som viser kulturminner. Kjelde; Naturbasekart

Det er også registrert eit SEFRAK- bygg, i området, vist med raud trekant. Dette er eit stabbur tilhøyrande Larsgården, Store Alme. Tidsangiving er 1800-talet. SEFRAK-ID er 1517-0007-020.

4.6 Naturverdiar

Området ovanfor kommunevegen i planområdet har vegetasjon beståande av lauvskog, lyng, einer og eit mindre område med innmarksbeite.

Områder ved sjøen er landbruksområde med vegar/stiar som gir allmenta god tilgjenge til strandsona og gjer det til eit attraktivt friluftsområde.

Det er ikkje registrert spesielle økosystem, naturtypar eller artar i planområdet som vert råka av utbygginga. Planområdet er sjekka opp mot raudlista artar og naturbase. Det er ikkje registrert raudlista artar i området.

I samband med utarbeiding av gjeldande reguleringsplan vart følgjande dokumentert (<http://www.dirnat.no>):

Registrering BN00012982, Store Alme. Slåttemark viktig. Utanfor planområdet.

Registrering BA00028418, Alme. Påvist leveområde for art Solblom.

Registrering BA00053101, Store Alme. Beiteområde hjort.

Arten Solblom

På Bautneset som ligg vest i planområdet er det gjort registreringar av arten Solblom. Dette vart teke omsyn til i samband med behandling av gjeldande reguleringsplan, slik at området der arten Solblom var registrert vart liggande i friområde og ikkje innanfor område regulert til leikeplass. Område der arten Solblom er registrert vert i endra planframlegg liggjande urørt innanfor område f_GF3 .



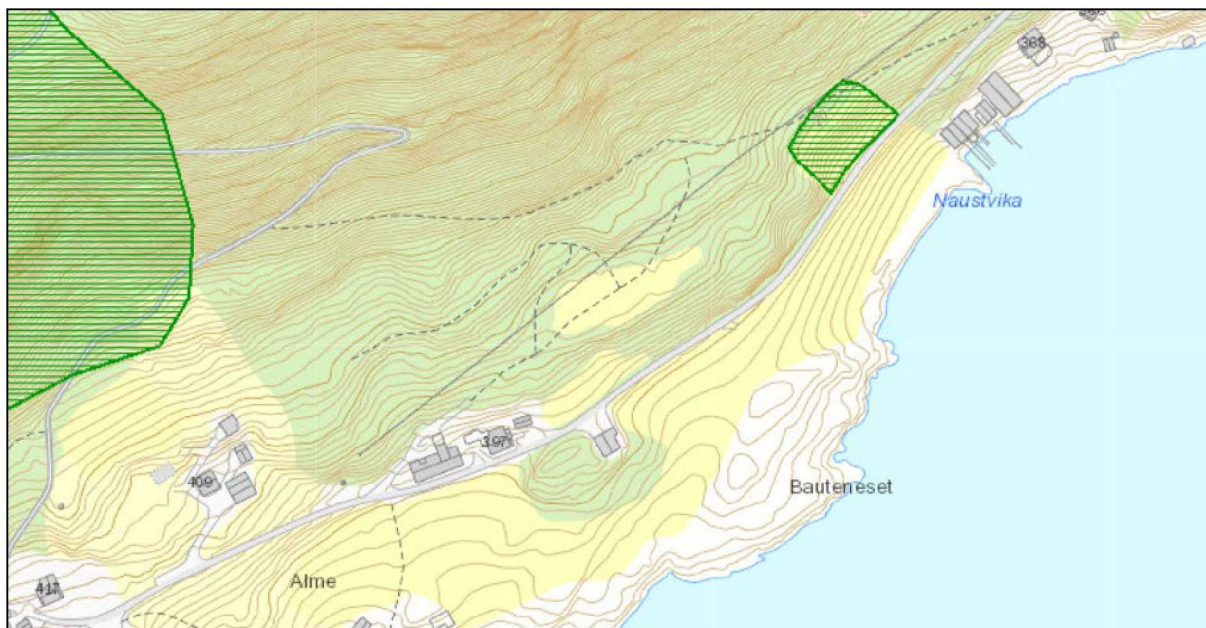
Foto Solblom



Registrering av Solblom (brunt punkt) Kjelde: GisLink

Slåttemark

Kartet nedanfor viser registrerte naturtypar i GisLink; mot aust eit område for slåttemark, samt eit større område med edellauvskog mot vest. Områda vert i liten grad berørt av tiltaket.



Registrerte naturtyper. Kjelde GIS-Link

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

Nordvest i planområdet går ei rås som startar i Leitebakken og endar i Kleivavegen. Gangråsa, som er kalla Halvarvegen, har vore mykje nytta av folket nord på Almestranda både i dag og frå gammalt av. Den er i dag skilta (ved Kleivavegen) som tursti.

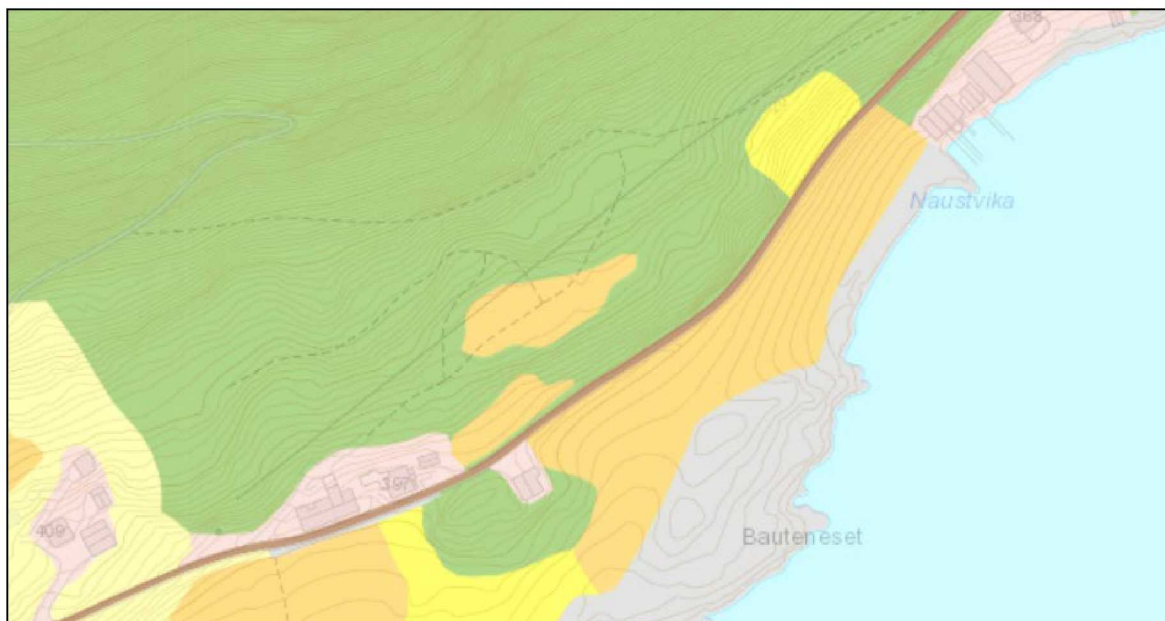
Halvarvegen er ei blanding av rås/ opplødd stein, og må takast vare på for ettertida. I samband med utarbeiding av gjeldande reguleringsplan vart stien gått opp og kartfesta, sjå utsnitt frå Sunnmørskart. Området der turstien ligg er regulert til fellesområde turdrag, f_GTD.



Utsnitt som viser stipla rås (lys grå linje) gjennom område regulert til turdrag i nord. Kjelde Sunnmørskart.

4.8 Landbruk

Areal på nedsida av vegen og nokre areal oppom kommunevegen er i drift som landbruksareal. Nord for vegen er det etablert tilhøyrande funksjonar som våningshus og løe.



Landbruk, arealressurskart. Kjelde GisLink

4.9 Trafikkforhold

Det er tilkomst til planområdet frå kommunal veg KV2327 som går gjennom planområdet. Vegen går via tunnelen ved Engeskaret nokre kilometer lenger nordaust som er ein flaskehals for tilkomst til Al-mestrande.

Trafikkmengda kjem ikkje fram av Vegkart, men den er låg, då det langt mellom busetnaden i området. Planområdet ligg dessutan nært opp til endeveg. I GisLink er gjeldande fartsgrense registrert som 30 km/t, men Hareid kommune kan ikkje finne skiltvedtak på dette. Det bør difor utarbeidast ny skiltplan for vegen forbi området.

Det er tilrettelagt for skuleskyssordning.

4.10 Barns interesser

Området er ikkje spesielt tilrettelagt for barn.

4.11 Sosial infrastruktur

Ikkje aktuelt.

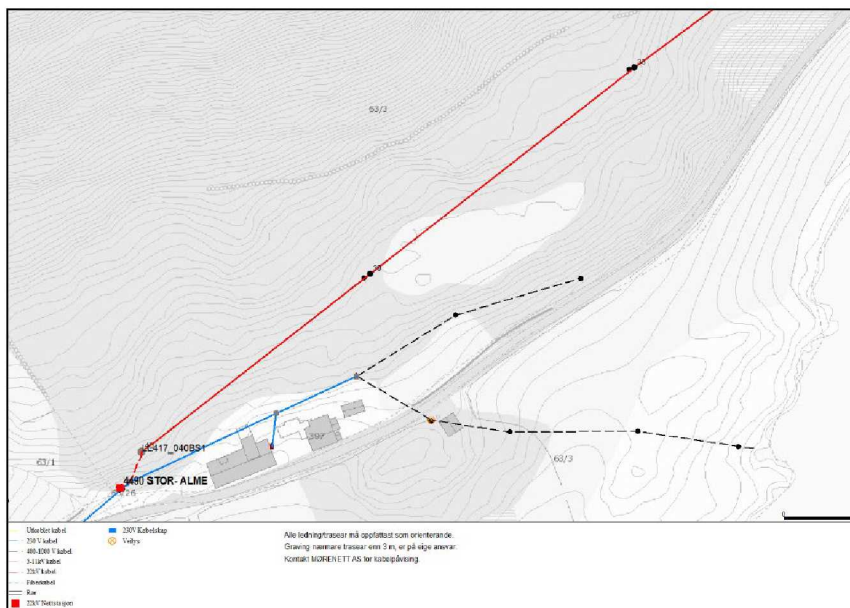
4.12 Universell tilgjengelegheit

Området er ikkje spesielt tilrettelagt med tanke på universell utforming.

4.13 Teknisk infrastruktur

Huset på garden har eigen brønn. Avløp er separat avløp som går til sjø via steinsette veiter. Infrastruktur med ny grunnboring og vassleidning vil bli bygd ut som ein del av planen. Det er planlagt miljøvennleg avløp og endringar av tilkomstar til området.

Det går i dag ei høgspenning gjennom området. Det vil bli lagt høgspenning i kabel gjennom planlagt hyttefelt.



Utsnitt som viser ledningar/trasear i området. Kjelde; Mørenett, 2017

4.14 Grunnforhold

Det er ikkje registeret spesielle eller utfordrande grunnforhold i planområdet. Geoteknisk rådgivar har gjort vurdering. Det visast til avsnitt 4.17 og rapport frå geolog.

4.15 Støyforhold

Det er ikkje registrert spesielle støykjelder i planområdet

4.16 Luftforureining

Det er ikkje registrert spesielle forureiningskjelder i planområdet.

4.17 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

I samsvar med plan- og bygningslova §4-3 er det utført ROS-analyse for området, sjå vedlegg V9. Sjå også vedlagt sjekklister gjort i samband med regulering av gjeldande plan i 2017, vedlegg V10. Ny sjekklister ROS har ikkje avdekt vesentlege endringar ift. sjekklister frå 2017. Forhold som påkallar merksemd, og som krev vurdering av tiltak, er følgjande:

Skredfare/steinsprang

Breiteig Fjordsenter har gjennomført skredfarevurdering for området. Det visast til vedlegg V13 «Geologisk vurdering, Skredfare», juni 2015. Vurderinga omfattar fare for steinsprang, snøskred og massestabilitet i strandsona ved bnr. 63/3 på Alme.

NGU sitt aktsomheitskart for steinsprang viser eit utløpsområde som berører planområdet.

NGI sitt aktsomheitskart for snøskred viser at planområdet ved Alme ligger i nedre margin av utløpsområdet.

I rapporten konkluderast det med at planområdet har tilstrekkeleg tryggleik for sikkerheitsklasse S2 for skred, med unntak av eit område heilt nordaust i hyttefeltet. Dette området er vist med omsynsone H310, ras- og skredfare, og føresegnene sikrar at det ikkje kan iverksetjast tiltak innanfor faresona.

Aktsomheitskart på nettsidene til NGU og NGI viser ingen endring av registreringar frå 2015.

Stormflo/skredflo

Slik det kjem fram av ROS-sjekklista er det potensiell fare for skredflo etter Åkernesrenna.

Vassforsyning

Er i dag via brønn til eksisterande bustad. Utbygging av området vil krevje oppgradering av infrastruktur for vassforsyning.

Infrastruktur/transportårer/uykkesberedskap

Iht ROS--analysa som er gjort i samband med kommuneplanen er Engeskartunnelen ein mogleg risiko for samferdselssambandet då den kan verte stengd av skred.

Miljø/landbruk

Tiltaket vil ta noko dyrka mark, men vil samla sett vere positivt for det totale arealet dyrka mark i forhold til det som ligg til grunn i gjeldande plan.

4.18 Næring

Det er ikkje spesielle næringsinteresser i området.

4.19 Analyser/ utgreiingar

Geologisk vurdering, Skredfare, Breiteig fjordsenter, 2015, vedlegg V13.

Anleggstekniske vurderingar, B. Tarberg, 2016, vedlegg V15

5 Omtale av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

I gjeldande plan er området regulert til frittliggande og konsentrert fritidsbusetnad, utleigehytter og rorbuer. Planen regulerer også turdrag, friområder og landbruksformål, samt molo og småbåthavn ved sjøen. Sjå pkt. 3.2 som viser gjeldande regulert arealbruk.

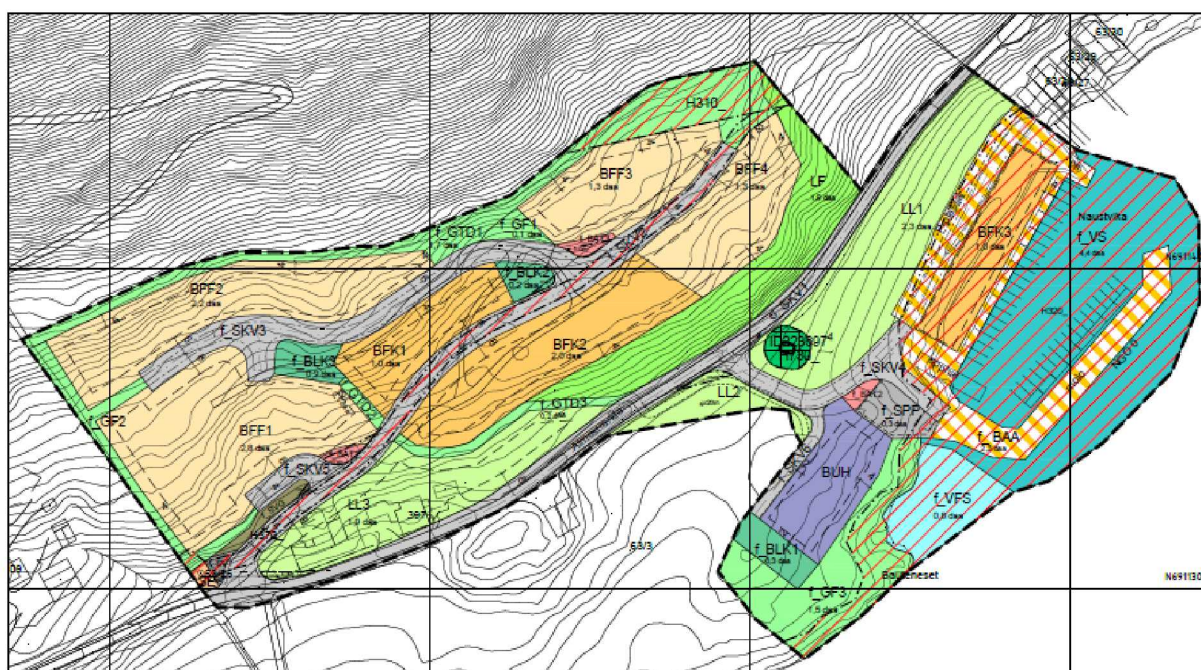
Endra plan regulerer dei same formåla, men med nokre endringar og justeringar. Kort oppsummert er endringane desse:

- Flytting av felles køyreveg/avkøyrsløse f_SKV2
- Flytting av felles køyreveg/avkøyrsløse f_SKV4
- Rokering av formål for rorbuer BFK3 og tilgrensande kombinert formål f_BAA
- Endring i føresegn der kommunevegen i planområdet får 30 km/t sone
- Endring i føresegn der formål BFF1 til BFF4, BFK1 og BFK2 får moglegheit for flatt tak og maks gesimshøgde 6 meter
- Endring i føresegn der det for formål BFK3 og BUH tillatast maks gesimshøgde 5,5 meter og takvinkel 25-40 grader
- Justering av BUH og f_BLK1
- Korrigert byggegrens for BFK3
- Utviding av f_BAA mot nordvest og søraust slik at det gir plass til parkeringsplassar mot LL1 og passasje for allmenta mot sjøen
- Forlenging av SKV2 mot nordaust
- Etablering av turdrag GTD3 sørvest for BFK2
- Fjerning av tomtegrenser frå plankartet
- Endring av antal einingar innanfor områda BFF, BFK og BUH
- Justering og tilpassing av føresegner i tråd med endringar
- Endring av krav til parkeringsplassar innanfor områda BFF1-4 og BKB1-2

Endringane er omtala i vedlagt planinitiativ, vedlegg V3.

5.1.1 Reguleringsformål

Reguleringsformål	Planbenemning	Areal(daa)
§ 12-5. Nr.1 – Bygninger og anlegg		
Fritidsbusetnad - frittliggjande (1121)	BFF1-4	7,6
Fritidsbusetnad konsentrert (1122)	BFK1-3	3,9
Anna offentlig eller privat tjenesteyting (1169)	f_BAT1-3	0,2
Utleiehytter (1171)	BUH	1,0
Leikeplass (1610)	f_BLK1-3	0,6
Kombinert byggje- og anleggsformål (1800)	f_BAA	2,3
	Sum	15,7
§ 12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg (2011)	o_SKV1-6	5,3
Annan veggrunn - teknisk anlegg (2018)	f_SVT	-
Annan veggrunn – grøntareal (2019)	f_SVG	0,1
Parkeringsplassar (2082)	f_SPP	0,3
Energinett (2110)	SE	-
	Sum	5,8
§ 12-5. Nr.3 – Grøntstruktur		
Turdrag (3030)	f_GTD1-3	2,0
Friområde (3040)	f_GF1-3	2,1
	Sum	4,1
§ 12-5. Nr.5 – Landbruks- natur- og friluftformål		
Landbruksformål (5110)	LL1-3	4,7
Friluftformål (5130)	LF	1,9
Vern av kulturmiljø/kulturminne (5600)	ID223697	0,2
	Sum	6,8
§ 12-5. Nr.6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Småbåthamn	f_VS	4,4
Friluftsområde i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone	f_VFS	0,8
	Sum	5,1
	Total areal	37,5



Plan til offentlig ettersyn - Alme

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Reguleringsføremåla gjennomgåast og løysningane beskrivast

Reguleringsformål	Planbenemning	Areal(daa)
§ 12-5. Nr.1 – Bygningar og anlegg		
Fritidsbusetnad - frittliggjande (1121)	BFF1-4	Legg rammer for frittliggjande fritidsbygg. Byggehøgder skal ikkje overstige 7 meter møne, og gesimshøgde 5,0 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget. Det kan tillatast flatt tak med maksimal gesimshøgde 6 meter. Utnyttingsgrad er maks BRA 100 m ² pr. eining over to etasjar. Parkeringsplassar er 1,25 pr. eining.
Fritidsbusetnad konsentrert (1122)	BFK1-2	Legg rammer for bygg med moglegheit for tomannsbustader. Byggehøgder skal ikkje overstige 7 meter møne, og gesimshøgde 5,0 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget. Det kan tillatast flatt tak med maksimal gesimshøgde 6 meter. Utnyttingsgrad er maks BRA 80 m ² pr. eining over to etasjar. Parkeringsplassar er 1,25 pr. eining.
Fritidsbusetnad konsentrert (1122) - rorbuer	BFK3	Legg rammer for rorburekkje med inntil 11 rorbuer. Byggehøgder skal ikkje overstige 6,5 meter møne, og gesimshøgde 5,5 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget. Utnyttingsgrad er maks BRA 80 m ² pr. eining over to etasjar. Parkeringsplassar er 1 pr. eining, og min 0,25 gjesteplass i område f_SSP.
Anna offentlig eller privat tjenesteyting (1169)	f_BAT1-3	Areal som skal brukast til private felles funksjonar som EI, VA, renovasjon og liknande.
Utleiehytter (1171)	BUH	Bygg kan oppførast som tomannsbustadar, alternativt som bygg i to etasjar med inntil 8 einingar totalt. Byggehøgder skal ikkje overstige 6,5 meter møne, og gesimshøgde 5,5 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget. Utnyttingsgrad er maks BRA 100 m ² pr. eining over to etasjar. Parkeringsplassar er min 1,25 plass i område BUH samt f_SPP som gjesteparkering.
Leikeplass (1610)	f_BLK1-3	Nærleikeplass felles for bebruarar i området. Områda har krav til rekkjefylgje. Områda skal vere offentleg tilgjengelege.
Kombinert byggje- og anleggsformål (1800)	f_BAA	Felles område: småbåtanlegg med serviceveg, landfeste for flytebrygger og felles båtopphal. Område f_BAA er fellesområde for eigarar av bygg og båtplassar i planområdet. Krav til utforming av molo og fyllingsfrontar mot sjøen. Området skal vere offentleg tilgjengeleg.

Køyreveg (2011)	o_SKV1	Område for eksisterende offentlig kjøyreveg
Privat felles tilkomsteg (2011)	f_SKV2-6	Område for felles tilkomstvegar for eigedommar innanfor planområdet.
Annan veggrunn - teknisk anlegg (2018)	f_SVT	Område for teknikk og anna vegareal.
Annan veggrunn – grøntareal (2019)	f_SVG	Område for grøntareal med beplanting av fylling- og skjering veg.
Parkering - felles (2082)	f_SPP	Område for felles parkering og gjesteparkering for områda BFF, BFK og BUH.
Energinett (2110)	SE	Område for eksisterende trafo for trafostasjon.
§ 12-5. Nr.3 – Grøntstruktur		
Turdrag (3030)	f_GTD1-3	Legg rammer for turdag i planområdet og kommunikasjon med grøntforbindelsar i og til stiar kring planområdet. Området er regulert felles og ope for allmenta.
Frionråde (3040)	f_GF1-3	Legg rammer for friluftsområde i planområdet. Badeplass, fising og andre friluftaktivitetar. Området er regulert felles og ope for allmenta.
§ 12-5. Nr.5 – Landbruks- natur- og friluftformål		
Landbruksformål (5110)	LL1-3	Område for eksisterende småbruk i planområdet med bustadhus, stabbur og løe.
Friluftformål (5130)	LF	Område for eksisterende småbruk – regulert friluftformål skog.
Vern av kulturmiljø/kulturminne (5600)	ID223697	Automatisk freda kulturminne
§ 12-5. Nr.6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Småbåthamn (6230)	f_VS	Legge rammer for utbygging, utfylling i sjø med molo, pir, under NGO = 0.
Friluftsområde i sjø- og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)	f_VFS	Legger rammer for bruk og tillate tiltak i sjø med tilhøyrande strandsone på friluftsområde/badeplass

5.3 Bygg si plassering og utforming

5.3.1 Byggehøgde

Byggehøgder er regulert i føresegner med maks for møne og gesims. Desse varierer litt i høve til dei ulike bygningstypene.

5.3.2 Grad av utnytting

Utnyttingsgrad BRA er regulert i føresegner. Felles uteopphald er ikkje inkludert i dette arealet.

5.3.3 Antall bustader, leilighetsfordeling

I områda «**BFF**» kan det byggjast frittliggjande fritidsbusetnad. Samla inntil 18 einingar.

I område «**BFK**» kan det byggjast konsentrert fritidsbusetnad med 9 hytter og inntil 11 rorbuer. Samla inntil 20 einingar.

I område «**BUH**» kan det byggjast konsentrert fritidsbusetnad/utleigebygg. Samla inntil 8 einingar.



Illustrasjonsskisse som viser mogleg plassering av einingar innanfor planområdet.

5.4 Bumiljø/bukvalitet

Området har gode kvalitetar når det gjeld solforhold og utsikt. Dette må ivaretaast i planlegginga av bustadane når det gjeld orientering av fritidsbygg og innbyrdes plassering av bygningane på tomtene.

5.5 Parkering

For område BFF, BFK og BUH vert det parkering på eiga tomt. Område f_SPP vert felles område for parkering og gjesteparkering for områda BFF, BFK og BUH.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Infrastruktur med ny grunnboring og vassleidning vil bli bygd ut som ein del av planen. Det er planlagt miljøvennleg avløp og endringar av tilkomststar til området.

Det vil bli lagt høgspennet i kabel gjennom planlagt hyttfelt.

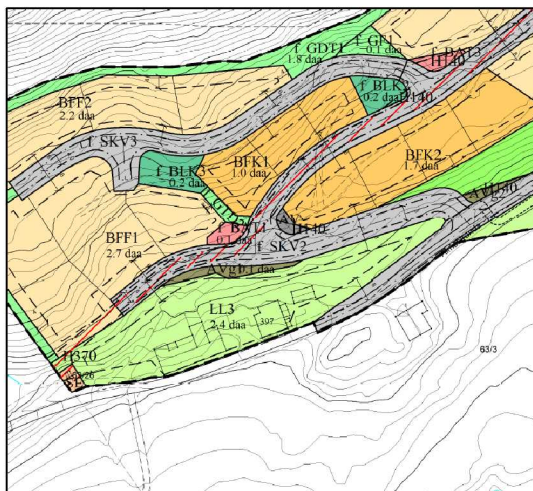
5.7 Trafikkløysing

I gjeldande plan er det regulert tilkomst til områda nord og sør for kommunevegen. Tilkomst/avkøyrslar er planlagt endra som vist nedanfor:

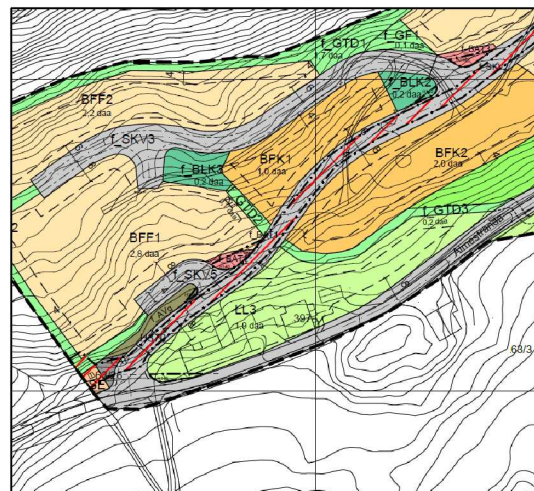
Flytting av felles køyreveg/avkøyrslar f_SKV2

Avkøyrslar til felles køyreveg f_SKV2 er flytta lenger vest som vist på planutsnitt. Dette vil gje ein betre utforma vegtrase for f_SKV2 samtidig som avkøyrslar ikkje vil kome i konflikt med krysingspunkt for turdraget på begge sider av vegen. Det er sett krav om at kommunevegen i planområdet får 30 km/t-sone, og sikta i avkøyrslar vil då vere i tråd med krav. Som følgje av flyttinga

av vegtraseen er f_AVG, f_AV og f_BAT også flytta/justert, og tilkomstveg f_SKV5 er etablert. Planavgrensinga er noko utvida.



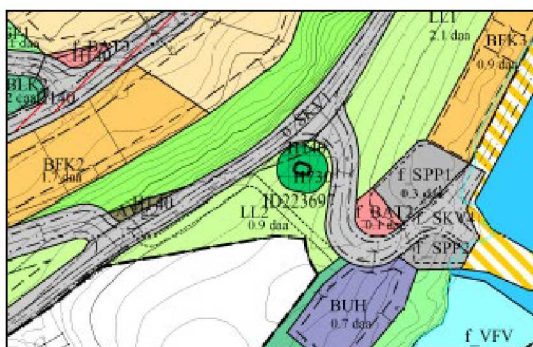
Utsnitt frå reguleringsplan før endring



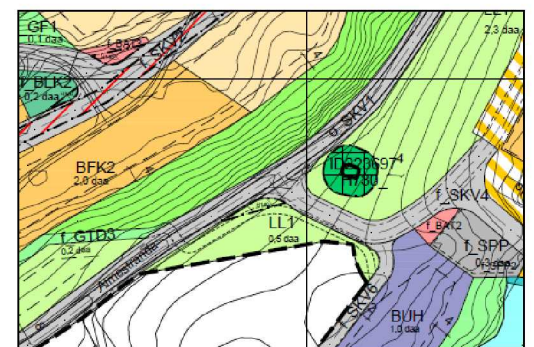
Utsnitt frå reguleringsplan med endra trase for f_SKV2

Flytting av felles køyreveg/avkøyrslе f_SKV4

Avkøyrslе frå kommuneveggen er flytta i vestleg retning. f_SKV4 vil då få ein betre utforma trase. Flyttinga røyrr ikkje ved verna kulturminne. Det er god sikt i avkøyrsla. Som følgje av endringa av avkøyrslе/vegtrase er f_BAT2, f_SPP1, f_SPP2 og BUH endra/justert. LL2 er redusert frå 0,9 daa til 0,5 daa, LL1 er auka frå 2,1 til 2,3 daa.



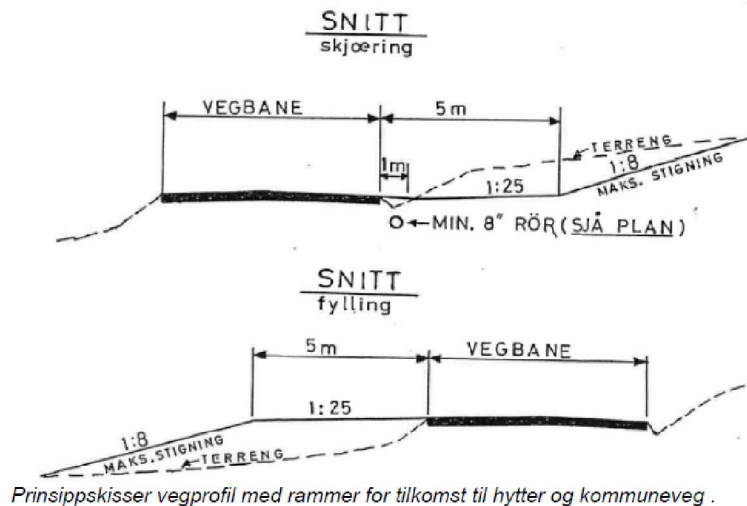
Utsnitt frå reguleringsplan før endring



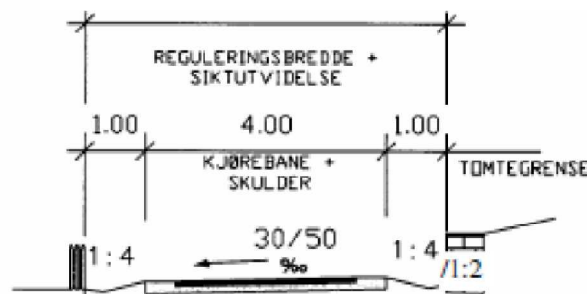
Utsnitt frå reguleringsplan med endra trase for f_SKV4

Flytting av avkøyrslene gjer at det blir meir avstand mellom dei, og separerer i større grad gangveg/turdrag frå avkøyrslеr og køyreveg. Flytting av avkøyrslеr vil medføre mindre inngrep i nærmiljøet, samt betre trafikktryggleiken både for køyrande og for mjuke trafikantar.

Nye felles køyrevegar i området er dimensjonert utifrå dimensjoneringsgrunnlag for tilkomstveg type A1: meir enn 3 og mindre enn 50 bueiningar med total reguleringsbreidde på 6 m, og som har formål for køyreveg inkl. skulder min 4 m breidde. Normalprofil og maksimal stigning 1 på 8 på tilkomst/avkøyrslе er vist i prinsippsskisser nedanfor:



ADKOMSTVEG A1, >3 og <50 bueiningar



C.4.2 Øvrige lokalveger, L2

Dette er veger som betjener grender og områder med spredt bebyggelse og knytter disse inn mot mer overordnet veg. Slike veger bør ikke være lenger enn 3 km og ikke ha høyere ÅDT enn 300.

Tverrprofil

Vegen bør bygges med bredde 3,5 - 4,5 m inklusive skuldre slik at vegen inviterer til lav fart.

Linjeføring

Vegen kan utformes etter krav gitt i Tabell C.10.

Tabell C.10: Krav til linjeføring

Minste horisontalkurveradius	60 m
Stopsikt	45 m
Møtesikt	100 m
Minste høybrekksradius	1100 m
Minste lavbrekksradius	400 m
Maksimal overhøyde	8 %
Maksimal stigning	8 %
Største resulterende fall	11 %
Minste resulterende fall	2 %

Avkjørsler

Avkjørsler dimensjoneres etter typekjøretøy P eller etter en vurdering av eiendommens bruk.

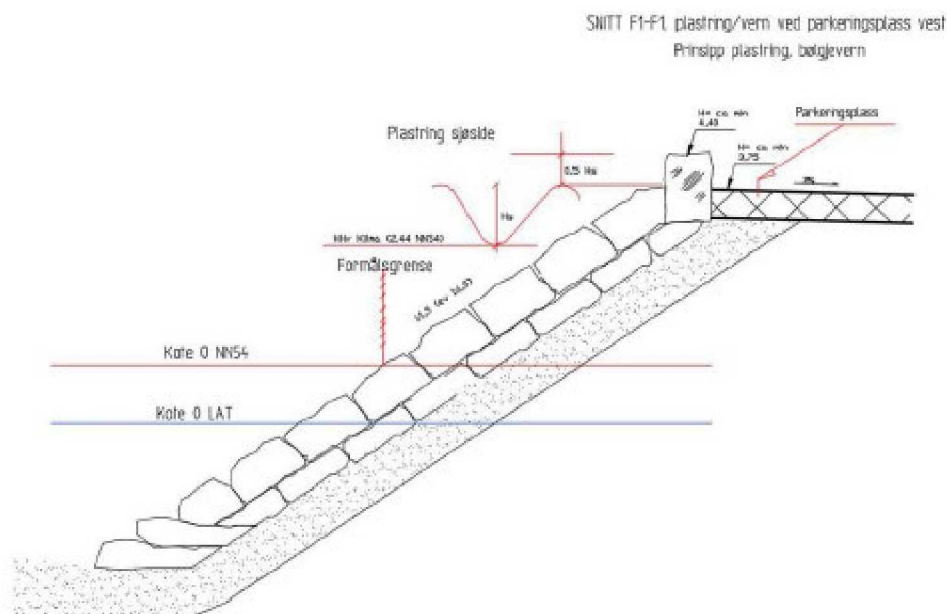
Dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte

Vegen dimensjoneres for typekjøretøy L.

Krav til utforming av lokale veger, henta frå Vegnormal N100, Statens vegvesen

5.8 Småbåtanlegg

Områder for småbåtanlegg er regulert i plankart og føresegner. Djupne er gjort ved manuelle målingar av sjøbotnen. På grunnlag av dette fekk ein fyllingsutslag som vist i plankartet med stipla linje. Det er planlagt gjestebrygge og båtopphal ved innsegling til hamna i nord. I tillegg til gjestebygge vil anlegget ha kapasitet på 35-40 småplassar. Utforming av overflater er regulert utført med naturstein som er murt eller ved plastring som vist i prinsipsnitt nedanfor.



Prinsipsnitt Hamneanlegg (molo og fylling i sjø) frå Kystdirektoratets handbok for dimensjonering av mindre hamneanlegg.

5.9 Grunnarbeid - masser

Sjå vedlagt notat frå B. Tarberg AS frå 2016, V15, som vart gjort i samband med utarbeiding av gjeldande plan. Slik det der kjem fram vil planlagt vegutbygging og moloutbygging generere eit underskot i høve steinmasser. Det er grunn til å tru at uttak av stein frå hyttetomtene vil generere steinmasser som også kan nyttast i moloen slik at ein kan redusere mengder tilkøyrd masse frå eksternt steinbrot.

Det er imidlertid avklart at kommunal veg som fører til Almestranda ikkje har bære-evne til å tåle større masseforflytningar av steinmassar til Almestranda. Det vil derfor leggast til rette for at masser til molobygging primært løysast ved uttak av lokale masser på forslagsstillars eige tomt, og at masseuttaket forskjønnast og re-beplantast etter at andre lausmasser tilbakeførast til masseuttaket.

Nærare avklaring kring uttaksområde, volum og tidsperspektiv vil gjerast i samband med byggesøknad. Ein vil då også vurdere om tiltaket kjem inn under minerallova det er sett krav om dette i føresegnene §2e.

5.10 Miljøoppfølging

Planen legg til rette for eit arealeffektivt hyttfelt noko som vil redusere behovet for opning av nye områder, og vere effektivt med tanke på transport og tilkomst.

Felles renovasjonsløysing med innsamlingspunkt av både papp/papir, plast, glas/metall og matavfall vil gjere det lett for bebuarane å tenke miljø i kvardagen.

5.11 Universell utforming

Planen legg til rette for gode moglegheiter for tilgjengelege då ein kan nytte køyretøy fram til alle nye fritidsbygg.

5.12 Uteopphaldsareal

Området er omgitt av skog, fjell og sjø på alle kantar, som legg godt til rette for gode uteopphaldsareal for brukarar av området. Innanfor planavgrensinga er det regulert turdrag frå sjøen og vidare gjennom planområdet mot nordvest, samt og friområder nord og sør for vegen. Tilrettelegging for allmenn ferdsel langs strandlinja vil sikre allmenta uhindra tilgang til sjøen.

Oppdragsgivar ønsker å etablere varierte leikeplassar/aktivitetsområder innanfor området. I tillegg til nærleikeplassar ønsker dei også andre typar meir utfordrande «villmarksleikeplassar», med for eksempel, slynger, reier og klatrestiar. Det er teke inn i føresegnene at dette skal etablerast innanfor områda f_GTD1, f_GF1 og LF. Områda skal vere opne for allmenta.

5.13 Landbruksfaglege vurderingar

Når det gjeld landskap vil ikkje endringane skal ha vesentleg verknad. Det er i endra planforslag lagt til grunn etablering av parkering i 3 meters breidde innanfor tilgrensande areal LL1. Dette vil gjere at LL1 vert ca. 0,2 daa mindre. Arealet innanfor LL1 er likevel større enn før (2,3 mot tidlegare 2,1) då vegen er lagt om. LL, landbruksformål, vert på plankartet totalt noko mindre, men flytting av tilkomstvegen nord for kommunal veg gjer at eit stort areal dyrka mark forblir urørt. Flytting av avkøyrslar vil slik sett vere positivt for det samla arealet dyrka mark.

5.14 Kollektivtilbod

Det er kollektivtilbod med skulebuss i Almestranda. Skulebusstilbod er lite aktuelt kva gjeld planen då den berre regulerer ny fritidsbusetnad.

5.15 Kulturminne

Det visast til pkt. 4.5. Det vart i samband med utarbeiding av gjeldande plan gjennomført arkeologisk registrering i april 2016, og det vart gjort funn av eit automatisk freda kulturminne. Freda område er teke inn i plankartet og regulert med omsynssone. Planen har ingen konsekvensar for SEFRAK-registrert bygg innanfor planområdet.

5.16 Sosial infrastruktur

Ikkje aktuelt.

5.17 Avbøtande tiltak/ løysningar ROS

I samsvar med plan- og bygningslova §4-3 er det utført ROS-analyse for området, sjå vedlegg V9. Slik det kjem fram av kapittel 4.17 ovanfor er forhold som påkallar merksemd, og som krev vurdering av tiltak, følgande:

- Skredfare/steinsprang

Eit område nordaust i hyttefeltet kan vere utsett for steinsprang. Dette er i gjeldande plan vist med omsynssone H310 «Ras- og skredfare». Det er i føresegnene sett krav om at det ikkje skal kunne iverksettast tiltak innanfor omsynssona.

- Stormflo/skredflo

Det er potensiell fare for skredflo etter Åkernesrenna. Det er i føresegnene sett krav til minimum kotehøgde til rom for varig opphald minst på kote + 3,0 meter over NGO kote 0.

- Vassforsyning

Utbygging av området vil krevje oppgradering av infrastruktur for vassforsyning. Infrastruktur med ny grunnboring og vassleidning vil bli bygd ut som ein del av planen.

- Infrastruktur/transportårer/ulykkesberedskap

Engeskartunnelen ein mogleg risiko for samferselssambandet då den kan verte stengd av skred. Slik det kjem fram av ROS-analysa til gjeldande kommuneplan er det behov for utbetringar av tunnelen, men det blir opp til kommunen når utbetringar vil bli prioritert.

- Miljø/landbruk

Tiltaket vil ta noko dyrka mark, men vil samla sett vere positivt for det totale arealet dyrka mark i forhold til det som ligg til grunn i gjeldande plan, sjå pkt. 5.13.

6 Konsekvensutgreiing

Det vart i samband med utarbeiding av gjeldande plan for område utarbeidd planomtale med konsekvensutgreiing, datert 20.06.2017. Slik det også kjem fram av referat frå oppstartsmøtet vil endringane av gjeldande plan ikkje medføre behov for ny konsekvensutgreiing. Det visast til konsekvensutgreiinga som følger planomtalen til planID 20160002.

7 Verknader/konsekvensar av planforslaget

Her beskrivast og vurderast verknadar og konsekvensar av gjennomføring av planen. Konsekvensar beskrivast når planen avvikar frå vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal beskrivast.

7.1 Konsekvens for overordna planar

Planendringa regulerer dei same føremåla som i gjeldande plan, men medfører nokre endringar og justeringar, sjå punkt. 5.1. Endringane har liten konsekvens for intensjonen i gjeldande reguleringsplan.

7.2 Konsekvens for landskap

Ingen konsekvens i forhold til gjeldande reguleringsplan.

7.3 Konsekvens for stadens karakter

Planen er ei oppfølging av kommunens intensjon om tilrettelegging for fritidsbusetnad. Konsekvensen for stadens karakter er positivt for nærområdet med betra allmenn tilgjenge for friluftaktivitetar i områder ved sjø og turstiar til fjellområda ved Alme.

7.4 Konsekvens for kulturminne og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ingen konsekvens i forhold til gjeldande reguleringsplan.

7.5 Konsekvens for krav i kap. II i Naturmangfaldlova

Naturmangfaldlova krev at prinsippa §8-12 skal leggst til grunn ved utøving av offentleg myndigheit, herunder planarbeidet.

Det vart i samband med utarbeiding av gjeldande reguleringsplan for hytteområdet på Alme gjort vurderingar i høve til Naturmangfaldlova §§ 8-12, sjå vedlegg V16. Det vart der vurdert at den planlagde arealbruken ikkje ville innebære noko meir belastning på naturmangfaldet, i forhold til det som allereie var vedtatt i gjeldande planar. Planendingane som no er gjort i høve til dette vurderast ikkje å medføre noko endring av vurderinga i høve til Naturmangfaldlova.

7.6 Konsekvens for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planen legg til rette for allmenn ferdsel langs strandsona. Dette er sikra i plan og i føresegner. Det er også teke inn i føresegnene at det innanfor områda som er regulert til turdrag og friområder skal etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande. Krav om at gangrås «Halvarvegen» skal ligge uendra er teke inn i føresegnene.

Regulert turdrag f_ GTD har fått ein betra trase som er tryggare for mjuke trafikantar, og som er lagt i separat og betre tilrettelagt turtrasè. Endra plan kan såleis seiast å ha ein positiv konsekvens for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.

7.7 Konsekvens for uteområder

Konsekvensen av noko mindre tomter og tettare utbygging vil kunne vere at uteområda mellom fritidseiningane vert mindre og at fritidsbustadane såleis får mindre privat karakter. Slik det kjem fram av merknader til planen har mindre tomter også ein positiv konsekvens, då redusert tomtestørrelse kan bidra til å redusere behovet for opning av nye områder, med tilhøyrande trafikkmessige konflikt-punkt. Som omtalt ovanfor er planområdet på Alme omgitt av skog, fjell og sjø på alle kantar, noko som legg godt til rette for gode uteopphaldsareal for brukarar av området.

7.8 Konsekvens for trafikkforhold

Tiltaket vil føre til noko trafikkauke i forhold til det som er regulert i gjeldande plan. Som omtalt i kap 5.7 regulerer ny plan nye tilkomst/avkøyrslar til områda nord og sør for kommunal veg. Flytting av avkøyrslene gjer at det blir meir avstand mellom dei, og separerer i større grad gangveg/turdrag frå avkøyrslar og køyreveg. Flytting av avkøyrslar vil medføre mindre inngrep i nærmiljøet, samt betre trafikktryggleiken både for køyrande og for mjuke trafikantar. Samla sett vurderast dette å ha ein positiv konsekvens.

7.9 Konsekvens for barns interesser

Totalt sett ein noko betra konsekvens, då planen set krav om tilrettelegging av områder for leik og rekreasjon slik det kjem fram av kap. 7.6. Betra trafikkforhold og separat gangveg/turdrag er også ein positiv verknad for born.

7.10 Konsekvens for sosial infrastruktur

Ingen konsekvens i forhold til gjeldande reguleringsplan.

7.11 Konsekvens - ROS

Det visast til kap. 5.16 som omtalar tiltak for forhold som krev merksemd iht. ROS-analyse. Følgjande avbøtande tiltak er planlagt:

- Stormflo/skredflo

Det er i føresegnene sett krav til min. kotehøgde til rom for varig opphald.

- Vassforsyning

Infrastruktur med ny grunnboring og vassleidning vil bli bygd ut som ein del av planen.

- Infrastruktur/transportårer

Det er behov for utbetringar av tunnelen, men det blir opp til kommunen når utbetringar vil bli prioritert.

- Miljø/landbruk

Tiltaket vil ta noko dyrka mark, men vil samla sett vere positivt for det totale arealet dyrka mark i forhold til det som ligg til grunn i gjeldande plan.

- Ulykkesberedskap

Det er behov for utbetringar av tunnelen, men det blir opp til kommunen når utbetringar vil bli prioritert.

7.12 Konsekvens for jordressursar/landbruk

Det visast til kap. 5.12. Nokre regulerte LL-areal vert større, nokre vert mindre. Planendringa vurderst ikkje å ha vesentlege konsekvensar for jordressursar/ landbruk, men flytting av avkøyrslar vil totalt sett vere positivt for det samla arealet dyrka mark.

7.13 Konsekvensar for næringsinteresser

Konsekvensen av utbygginga i forhold til gjeldande plan vil vere eit noko auka kunde grunnlag for etablerte næringer i kommunen/regionen.

7.14 Interesse motsetningar

Planendringa gjev ingen vesentlege interesse motsetningar.

7.15 Avveining av verknader

Oppsummert vil ikkje planendringa medføre særlege negative konsekvensar sett opp imot det som ligg til grunn i gjeldande reguleringsplan. Det vert ei noko tettare utbygging av hytteområda, noko som kan seiast å ha både positiv og negativ verknad. Planendringa vil gje betre interntrafikk, betre tomteutnytting, og mindre naturinngrep med tanke på endra vegtrasear.

Slik det også kjem fram av vedlagt planinitiativ vurderast endringane å gje betra rammer for utvikling av området. Tilrettelegging for allmenn ferdsel langs strandlinja vil sikre allmenta uhindra tilgang til sjøen. Fritidsbustadane vert tilpassa topografien i området, og tomtestørrelsen vert tilpassa etter spurnaden i marknaden.

8 Innkomne innspel

Det kom inn 9 merknader til varsel om oppstart. Samla merknader er vist i vedlegg V5. Samandrag og kommentarar av innspel er vist i vedlegg V6.

Det har kome merknad frå:

- Bergen Sjøfartsmuseum
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Kystverket
- Landbrukskontoret Hareid – Ulstein – Herøy
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
- Øystein Alme

9 Avsluttande kommentar

Med bakgrunn i planforslaget vil vi på vegne av forslagsstillar be om at reguleringsplanen vert teke opp til behandling og lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar til plan- og bygningslova (PBL) §12-10, §12-11 og §12-14.

10 Vedlegg

- V1 Plankart Alme
- V2 Føresegner Alme
- V3 Planinitiativ Alme
- V4 Referat oppstartsmøte
- V5 Samla merknader
- V6 Merknadsskjema
- V7 Gjeldande plankart
- V8 Gjeldande føresegner
- V9 ROS – sjekklister 05.05.2021
- V10 ROS- sjekklister 31.01.2017
- V11 Endring vegar – lengdeprofilar
- V12 Illustrasjonsskisser
- V13 Geologisk vurdering Alme, juni 2015
- V14 Kommentar geolog omsynssone skred 15.06.2017
- V15 Anleggstekniske vurderingar B. Tarberg 08.11.2016
- V16 Vurderingar i høve til naturmangfaldlova 2017