

► Planinitiativ – Detaljregulering Kjøsaplassen

Utarbeida av: Norconsult Norge AS

Datert: 20.01.2024

Forslagsstillar: Hareid kommune

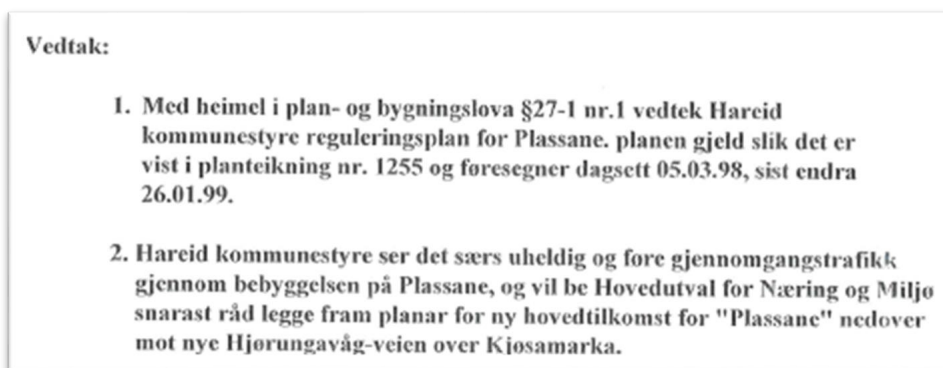


Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
D01	21.01.2025	Til godkjenning hos oppdragsgiver.	KriKar	StMFi	StMFi
J01	22.01.2025	Oversendelse til kommunen.	Krikar	StMFi	StMFi

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nvtast til det formål som går fram i oppdragsavtalen. og må ikkje kopierast eller aierast tilloienalea

1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å regulere ny tilkomstveg til bustadfeltet Plassane (under utbygging) og nye bustadtomter på Kjøsaplassen. Tiltaket er ei oppfølging av kommunestyrevedtak frå 25.03.1999, sak 0011/99. Fylkeskommunen har gitt løyve til midlertidig avkøyrsl frå fylkesvegen for etablering av mellombels anleggsveg under utbygging av bustadfeltet Plassane. Løyve er gyldig til mars 2026. Ein ønsker no å gjere denne avkøyrsla og vegen permanent i tråd med vedtaket frå 1999.

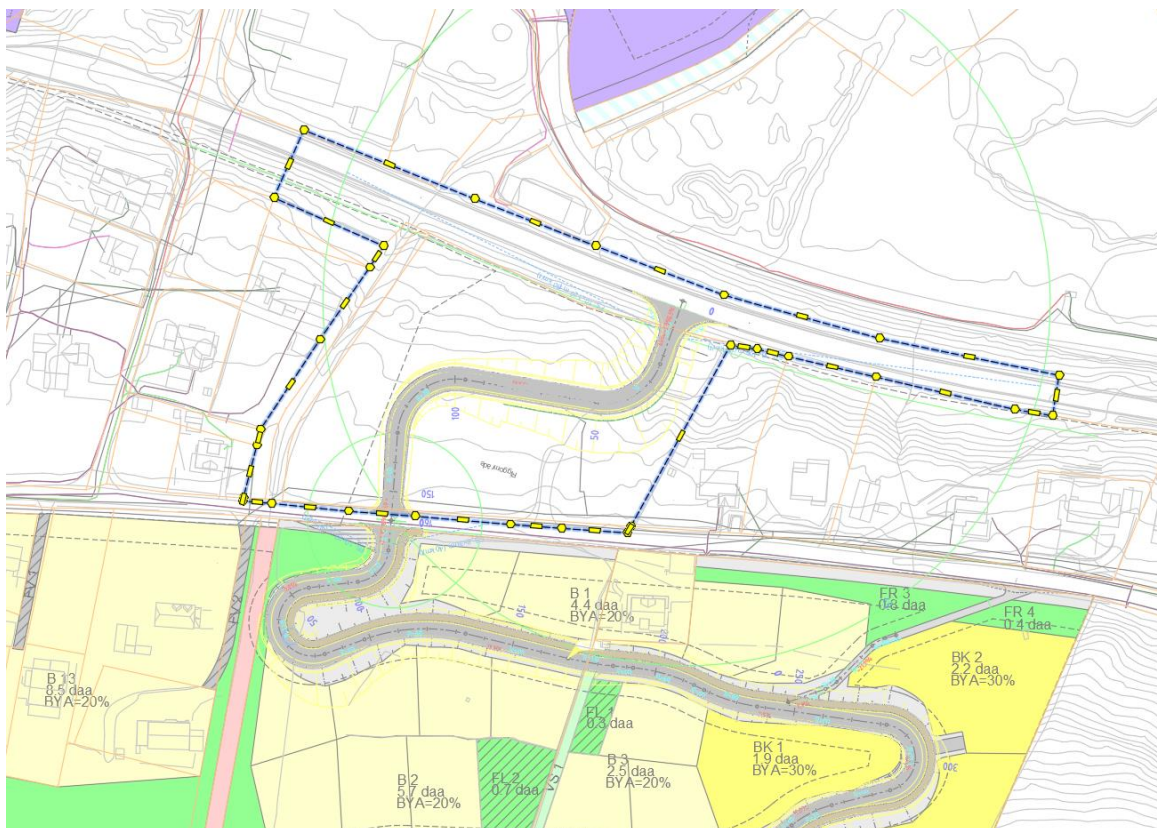


Figur 1 Utklipp frå vedtak i kommunestyret 25.03.1999, sak 0011/99.

2 Planområdet og om arbeidet vil få verknader utanfor planområdet

2.1 Plangrense

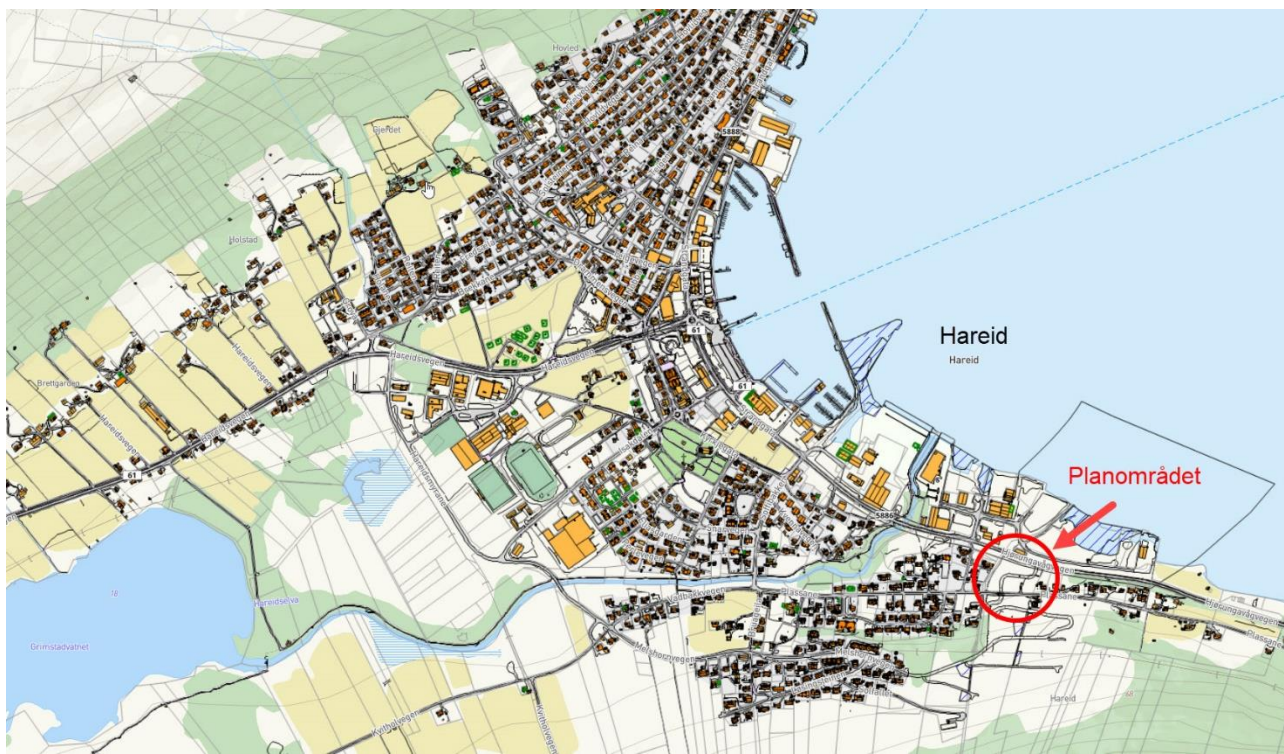
Forslaget til plangrense følger eigedomsgrensa til gbnr. 41/12 i sør og aust. Mot vest er kanalen inkludert i planområdet, og plangrensa følger eigedomsgrensa til gnbr. 41/803. Mot nord er siktelinjer og heile breidda til fylkesvegen inkludert. Endeleg plangrense mot fylkesvegen er ikkje heilt fastsett og kan bli noko redusert. Denne utformast i samråd med reguleringsplan for Raffelneset næringspark og Asplan Viak som er plankonsulent. Kommunal veg «Plassane» mellom Kjøsaplassen og reguleringsplan for Plassane er ikkje inkludert i denne planen i og med at det på seinare tidspunkt kan vere aktuelt å regulere fortau/gangsykkelveg langs heile dette vegstrekket. Det er vurdert at dette er eit arbeid som vert for omfattande til å inngå i denne reguleringa.



Figur 2 Forslag til plangrense.

2.2 Planområdet

Foreslått planområde er på ca. 16 daa, og ligg i eit einbustadområde mellom fylkesveg 5886 og Plassane i Hareid.



Figur 3 Kart over Hareid. Planområdet er markert med raud sirkel.

Innafor planområdet er det etablert midlertidig anleggsveg frå fylkesvegen til Plassane. Denne vegen ønsker ein å gjere permanent gjennom reguleringa. Elles er det lagra massar frå bygging av vegen og vegetasjon i form av gras, buskar og mindre tre. I vest inkluderer planen ein kanal som er lagt i røyr under vegen Plassane og fylkesvegen i nord med stikkrenne.





Figur 4 Bilete av planområdet frå befaring 29.11.24.

2.3 Tilgrensande område

Planområde ligg i eit etablert einestadområde. Sør for planområdet er det regulert ytterlegare bustadar, som no er under etablering. Mot nord grensar planområdet til planlagd næringsområde, Raffelneset ved fjorden.



Figur 5 Raffelneset på andre sida av fylkesvegen. Bilde er frå befaring 29.11.24.

2.4 Eksisterande utgreiingar

2.4.1 OV-vurdering nedstrøms Plassane

I forbindelse med byggeplan for nytt bustadfelt Plassane er det gjennomført vurdering av flaummengd og kapasitetsberekningar i eksisterande overvass- og flaumsystem frå bustadfeltet og nedstraums til akseptabel resipient. Notatet omfattar overvassberekning og kapasitetsberekningar av kanalen som går igjennom planområdet til Kjøsaplassen.

2.4.2 Skredfarevurdering for område ved Plassane

Sunnfjord Geo Center AS har utført skredfarevurdering etter TEK17 og NVE rettleiarar for planområde Plassane og nokre tilgrensande tomter i Hareid kommune.

2.4.3 Vurdering av områdestabilitet ved Plassane

Sunnfjord Geo Center har gjennomført ein områdestabilitetsvurdering i forbindelse med reguleringsplan for bustadfelt og midlertidig tilkomstveg på Plassane, gbnr. 41/12 i Hareid kommune.

3 Planlagde bygningar, anlegg og andre tiltak

Planen skal regulere etablert anleggsveg frå fylkesveg til Plassane. Langs vegen Plassane planleggast det å etablere bustadar med tilkomst frå intern veg (ikkje kommuneveg «Plassane»). Det er ønske om å legge til rette for 2-3 fleirmannsbustadar i to etasjar, da kommunen ser at det er behov for dette. Det vil elles leggast til rette for leikeplass, grøntareal og eventuelle tekniske anlegg. Bukvalitet, universell utforming, solforhold, uteoppfallsareal, rekreasjonsverdi og mobilitet er tema det er aktuelt å sjå nærare på i forbindelse med regulering av bustadtomter. I tillegg kan det vere aktuelt å stille krav til utforming av bustadane for å sikre gode bygningar som passar inn i omgivnadane.

4 Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgivnader

Planområdet har ein stigning på om lag 10 m frå fylkesvegen og til vegen Plassane. Den brattaste stigninga er nord i planområdet ved fylkesvegen. Langs vegen Plassane er planområdet relativt flatt eller slakt skrånande. Det er også her bustadane skal etablerast.

Terrengarbeid knytt til etablering av vegen er allereie i stor grad gjennomført, og massane er lagra internt på tomta og kan gjenbrukas i det vidare arbeidet.

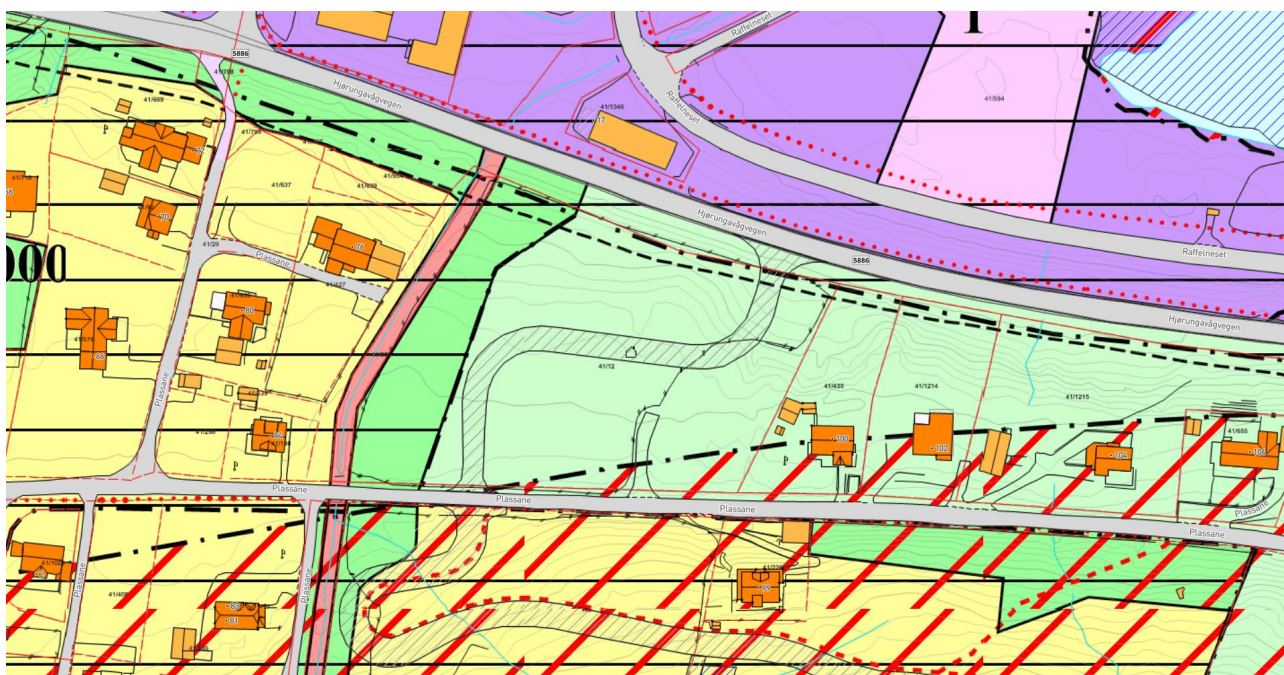
Etablering av bustadar på planområdet vil ikkje ta sjøutsikt frå eksisterande nabobygg. Det er mogleg at dei to nedste tomtane mot vest i reguleringsplan «Plassane» vil få noko forringa utsikt som følgje av etablering av bustadane. Det kjem an på plasseringa og kor dei leggast i terrenget. Dette vil ein sjå nærare på i vidare arbeid. Ein må også sjå nærare på korleis tiltaka påverkar solforholda til naboar og internt på planområdet.

Elles er det viktig at naboane ivaretakast i anleggsfasen ved å stille krav til entreprenøren.

5 Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

5.5 Kommuneplanens arealdel 2012-2024, Hareid kommune

Planområdet er regulert til Spreidd bustadbygging (lys grøn), Friområde (mørk grøn), Offentleg eller privat tenesteyting (lys raud) og Veg (grå) i kommuneplan. Ein del heilt i nord er omfatta av faresone for skred og ras (raud skravur). Skredfare er avklara i forbindelse med arbeidet med bustadfeltet Plassane.



Figur 6 Utklipp av plankartet til kommuneplanens arealdel 2012-2024 for Hareid kommune.

Foreslått regulering er delvis i tråd med gjeldande kommuneplan da leilegheitsbygg vanlegvis ikkje inngår i definisjonen spreidd bustadbygging. I pågåande revisjon av kommuneplanens arealdel er området for spreidd bustadbygging foreslått endra til bustadbygging.

5.6 Reguleringsplanar i eller nær planområdet

Reguleringsplan for Raffelneset – Plassane (PlanID 1980 0002)

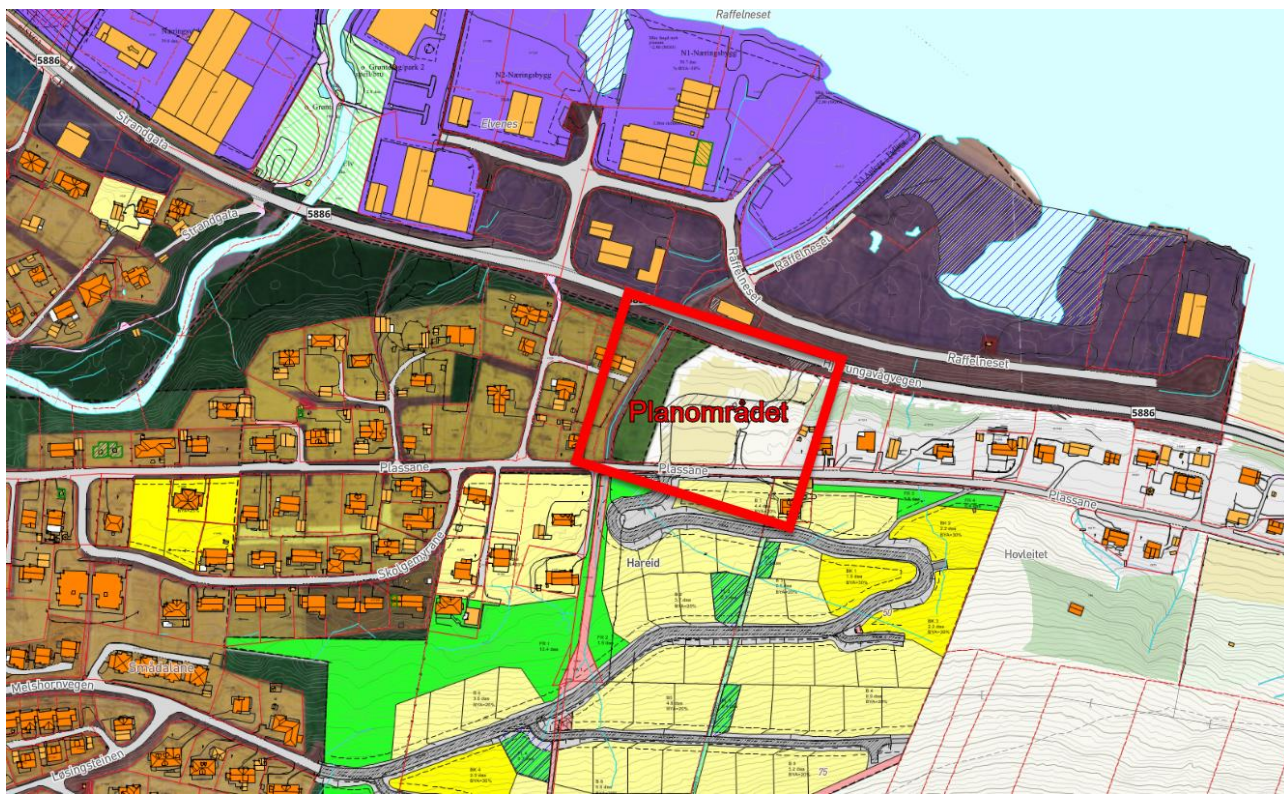
I vest overlappar planen med reguleringsplan for Raffelneset – Plassane (PlanID 1980 0002) . Regulert formål her er Friområde; park, turveg og leik.

Reguleringsplan for Raffelneset Industriområde (PlanID 19860007)

I nord overlappar planen med gjeldande reguleringsplan for Raffelneset Industriområde (PlanID 19860007). Regulert formål her er Trafikkområde; offentlig veg.

Reguleringsplan Plassane (PlanID 19990001)

Mot sør grensar planen til reguleringsplan for bustadfeltet Plassane (PlanID 19990001) som no er under utbygging med teknisk infrastruktur.



Figur 7 Utklipp av planområdet og tilgrensande reguleringsplanar i sør, nord og vest.

5.7 Reguleringsplanar under arbeid

Det er nyleg starta ny detaljregulering for Raffelneset næringspark (PlanID 20240002). Plangrensa her overlappar med denne planen si plangrense ved fylkesvegen. Dette avklarast med Asplan Viak som er plankonsulent for regulering av Raffelneset næringspark.



Figur 8 Plangrense for ny reguleringsplan for Raffelneset næringspark (PlanID 20240002) er vist med stipla sort linje. Ny plangrense for Kjøsplassen overlappar med plangrensa til Raffelneset næringspark.

6 Vesentlege interesser som blir påverka av planinitiativet

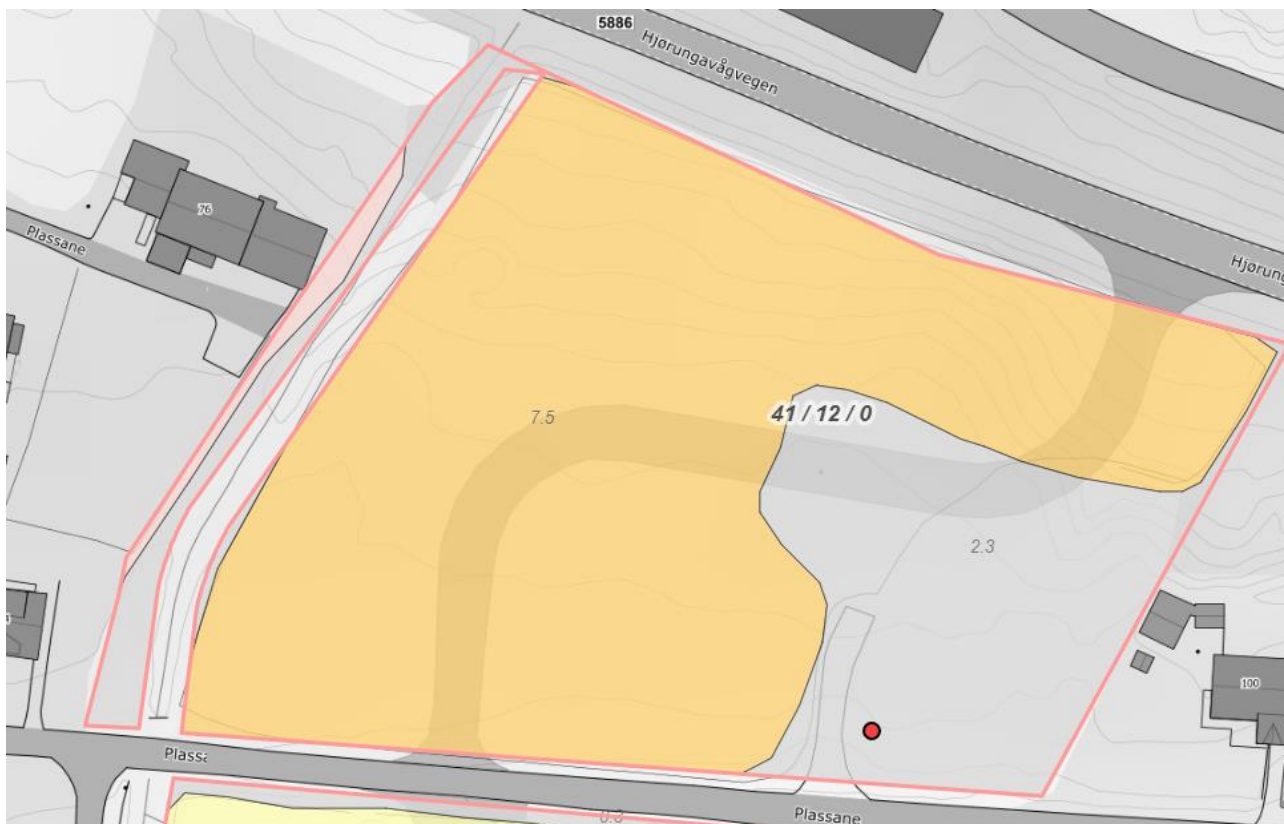
6.8 Born og unges interesser

Hareid kommune stiller krav til etablering av leikeplass i kommuneplanens arealdel (2012), 3.2.3 *Krav til uteareal*. Andre relevante tema knytt til barn og unge er trafiksikkerheit og trygg skuleveg.

I 2021 vart det gjennomført barnetrakksregistrering i Hareid kommune. Registreringar i nærleik til planområdet syner at nokon opplever området som mørkt.

6.9 Landbruk/jordvern

Planområdet er registrert med 7,5 daa fulldyrka jord. Det er allereie etablert mellombels anleggsveg gjennom området. I kommuneplanens arealdel for Hareid (2012) er området regulert til spreidd bustadbygging.

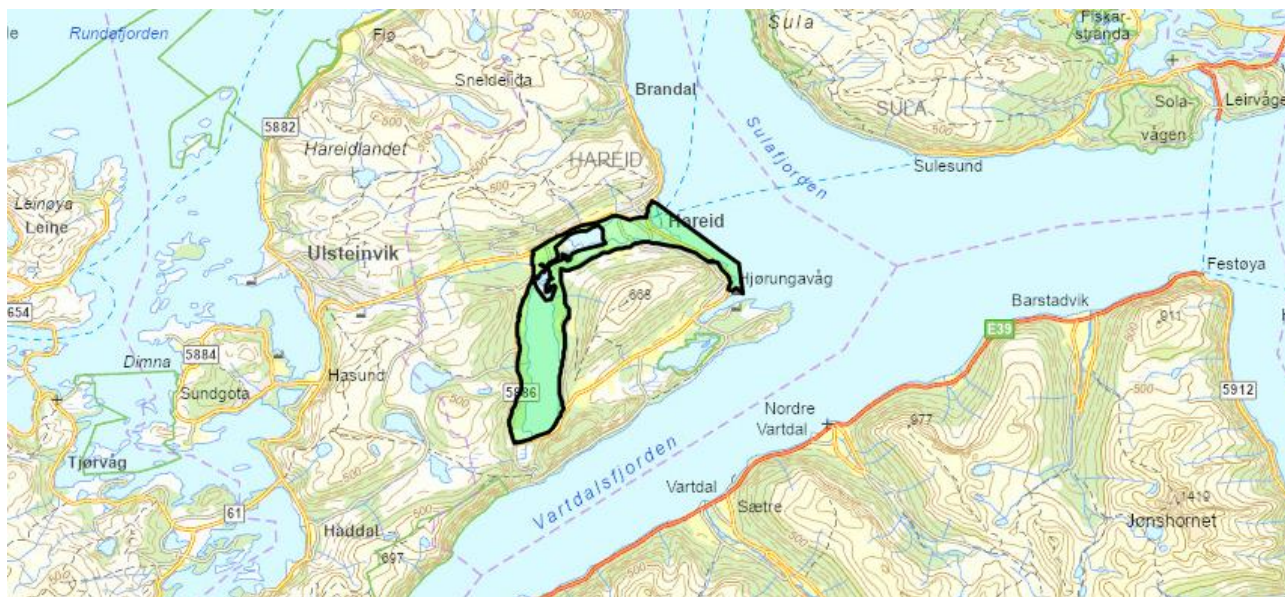


Figur 9 Oransje syner fulldyrka jord. Kjelde: Nibio gardskart.

6.10 Naturmangfald

Naturvernområde:

Planområdet ligg i naturvernområde for Grimstadvatn dyrelivsfredning. Ifølge Miljødirektoratet er det eit område med dyrelivsfredning (artvern) som mellom anna grenser til Grimstadvatnet naturreservat. Den einaste restriksjonen som gjeld for dette området er at alle fugle- og pattedyrartar er freda mot jakt- og fangst. Det er likevel tillate med jakt kråke etter viltlova med forskrifter.



Figur 10 Markering over naturvernområde. Kilde: Naturbase.no

Utvalde naturtypar og trua artar:

Det er ikkje registrert utvalde naturtypar eller trua artar i planområdet.

Framand uønskt art:

Hareid kommune har informert om funn av parkslirelerke, som er ein framand uønskt art, i planområdet.

Naturmangfald vurderast alltid i planarbeid.

6.11 Kulturminne og kulturlandskap

Det er registrert to SEFRAK-bygg i planområdet. Begge har status som tapt/revet og står ikkje der i dag. Dette kan ein også sjå på flyfoto.

6.12 Strandsoner, sjø og vassdrag

Bekken i vest inkluderast i planområdet. Norconsult har gjennomført ei overvassvurdering av denne nedstrøms Plassane. Berekningane viser at alle dei opne kanalane i området har rikeleg kapasitet i forhold til berekna flaummengd. Berekna kapasitet i stikkrennene er også større enn berekna flaummengd. Det er anbefala å gjennomføre generell grøfterensking og vegetasjonsrydding, spesielt i kanalen mellom Plassane og Hjørungavågvegen.

Vassdraget vil regulerast med grøn buffersone. I vidare prosess vil ein sjå på kva verknad planforslaget vil ha for allmenne interesser i vassdraget, og utgreie i medhald av vassressurslova §5.

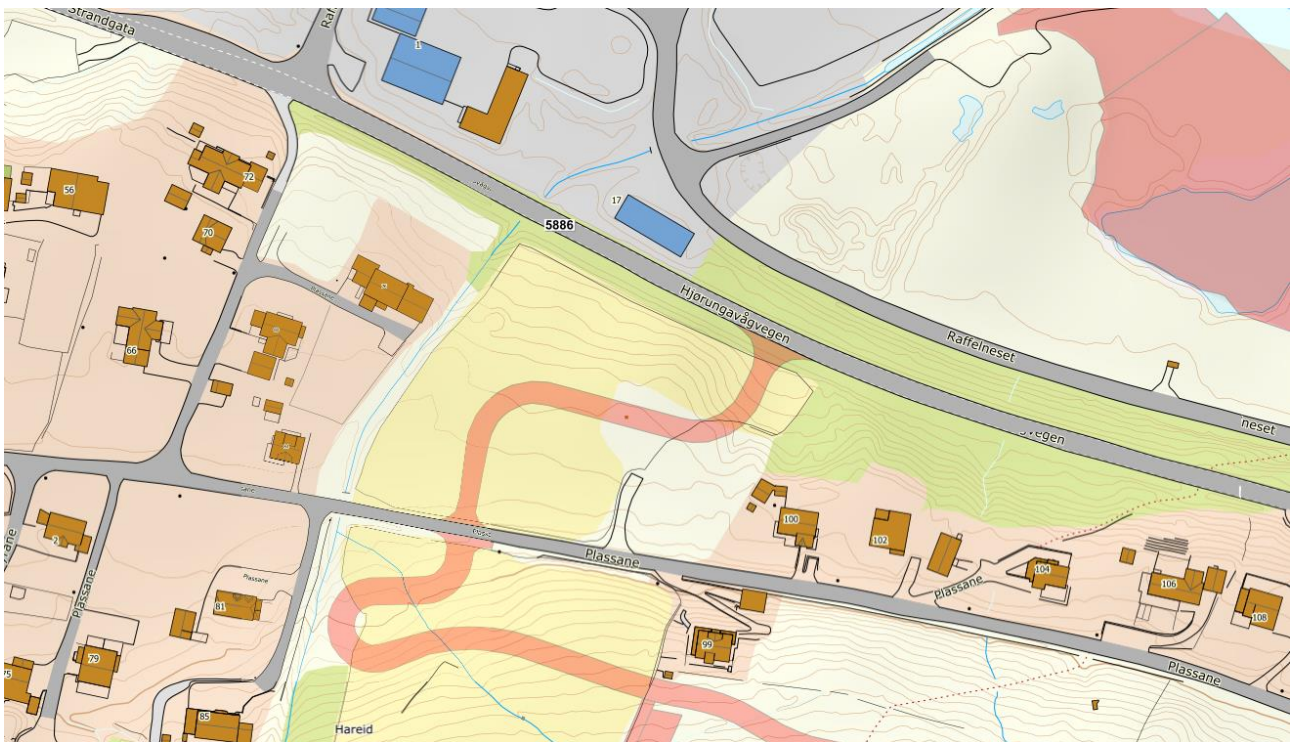
6.13 Grønstruktur og friluftsliv

Det er ikkje registrerte friluftsområde i planområdet. Grønstruktur langsmed bekken vest i planområdet vidareførast.

6.14 Veg/trafikk

Sør for planområdet ligg fylkesveg 5886, Hjørungavågvegen. Nord for planområdet ligg kommunal veg 2122, Plassane. Foreslått plangrense inkluderer avkjørsel og siktlinjer til fylkesvegen.

Fylkeskommunen har gitt løyve til midlertidig avkjørsle frå fylkesvegen for etablering av mellombels anleggsveg under utbygging av bustadfeltet Plassane. Løyve er gyldig til mars 2026. Ein ønsker no å gjere denne avkjørsla og vegen permanent i tråd med vedtak i kommunestyret frå 1999.

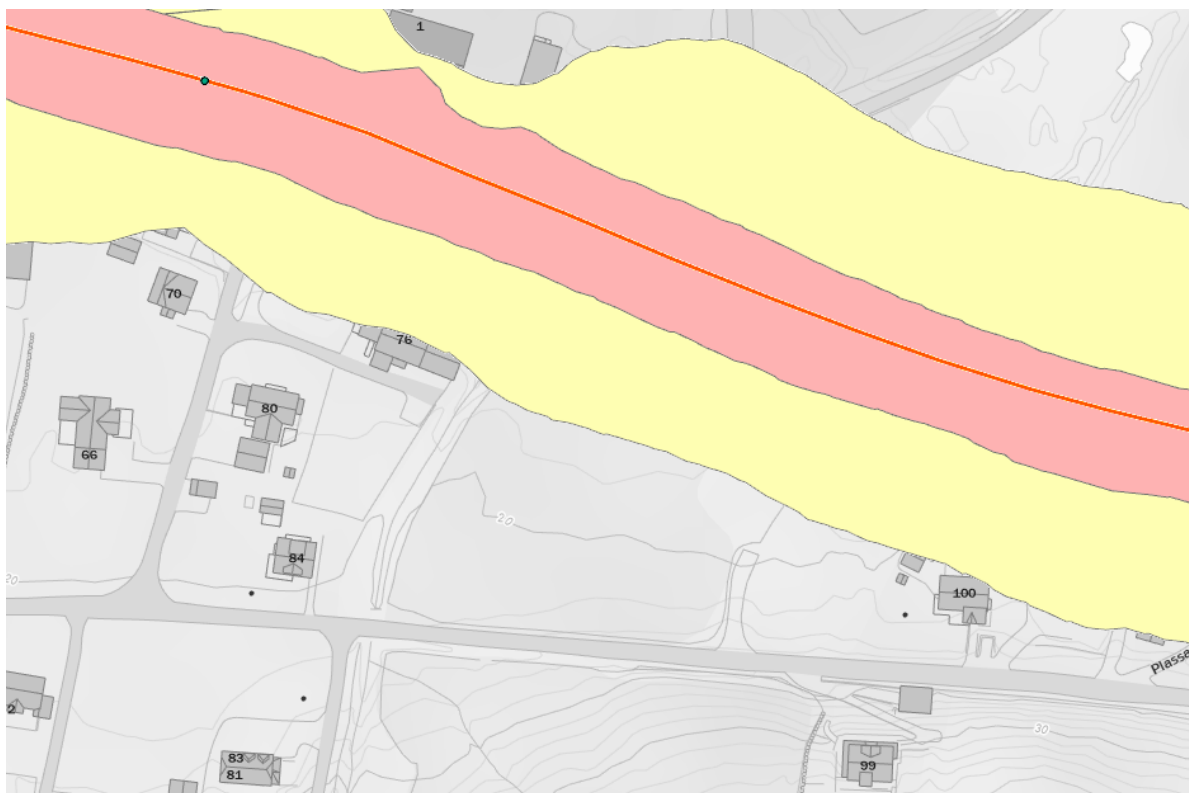


Figur 11 Kart som syner vegane i tilknytning til planområdet. Veg markert i raudt syner mellombels anleggsveg som no ynskjest gjort permanent. Kjelde: Vegkart.no

Det vil i forbindelse med planarbeidet gjennomførast vurderingar kring trafikk som blant anna vil ta føre seg trafikksikkerheit og kapasitet til avkjørselen.

6.15 Støy og støv/ forureining

Delar av planområdet ligg i gul og raud støysone til fylkesvegen i sør. Det er planlagt at bustadene skal plasserast sør i planområdet utanfor støysonene.



Figur 12 Støysoner knytt til fylkesvegen.

7 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, gjennom førebygging av risiko og sårbarheit

Sjå vedlagt ROS-sjekkliste. Dette vurderast vidare i planarbeidet.

8 Kva for aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

Varsel om oppstart sendast til påverka naboar. Om det er særskilte interesser som må varslast avklarast med kommunen.

Aktuelle offentlege organ:

- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
- NVE
- Statens vegvesen

9 Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Medverknadsprosess blir i medhald av Plan og bygningslova i form av varsling og offentleg høyring.

10 Vurdering av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil bli tatt vare på

Jamfør *Forskrift om konsekvensutredningar* skal nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan konsekvensutgreiast og ha planprogram (§ 6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, bokstav b*), Vedlegg I, nr. 25.)

Ny reguleringsplan for Kjøsaplassen er delvis i tråd med overordna kommuneplan da spreidd bustadbygging i utgangspunktet ikkje inkluderer leilegheitsbygg. I KMDs rettleiar for konsekvensutgreiingar ([Konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven](#)), kap. 7.1.3 Nr. 25: *Nye bolig- og fritidsboligområder* står det at føresegna er meint for nye bustadområde av ein viss storleik. Det står vidare at det ikkje er nokon absolutt storleiksgrense, men at 15 daa er eit utgangspunkt. Dette må vurderast i kvar enkelt plansak.

Området som det foreslåast å sette av til bustadformål i ny reguleringsplan for Kjøsaplassen overstig ikkje 15 daa. Det vurderast elles at planen er av eit omfang som ikkje medfører vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og at den ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

11 Vedlegg til planinitiativ

Relevante dokumenter som beskriver prosjektet skal leggest ved:

- ROS-sjekkliste