

Hareid kommune

# ► Planomtale - Detaljregulering Kjøsaplassen

PlanID 1517 20240003

Oppdragsnr.: 52409050 Dokumentnr.: PLAN-RAP-03 Revisjon: 01 Dato: 2025-05-27



**Oppdragsgjevar:** Hareid kommune  
**Oppdragsgjevars kontaktperson:** Peder Alme  
**Rådgjevar:** Norconsult Norge AS, Ålesund  
**Oppdragsleiar:** Kristina Stendal Karlsen  
**Fagansvarleg:** Stine Misund Fiksdal  
**Andre nøkkelpersonar:** Leif Simonsen (Miljø)

| Revisjon | Dato       | Omtale                               | Utarbeida | Fagkontrollert | Godkjent |
|----------|------------|--------------------------------------|-----------|----------------|----------|
| 01       | 27.05.2025 | Til gjennomlesing hos oppdragsgiver. | KriKar    | StMFi          | KriKar   |
|          |            |                                      |           |                |          |
|          |            |                                      |           |                |          |
|          |            |                                      |           |                |          |

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

## ► Samandrag

## ► Innhald

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bakgrunn</b>                                                                         | <b>8</b>  |
| 1.1      | Formålet med planen                                                                     | 8         |
| 1.2      | Forslagsstillar, plankonsulent og eigarforhold                                          | 8         |
| 1.3      | Dokument som er utarbeida i samband med planforslaget                                   | 8         |
| 1.4      | Tidlegare vedtak i saka                                                                 | 9         |
| 1.5      | Krav om konsekvensutgreiing                                                             | 10        |
| <b>2</b> | <b>Planprosessen</b>                                                                    | <b>11</b> |
| 2.1      | Varsel om oppstart                                                                      | 11        |
| 2.2      | Høyring og offentleg ettersyn                                                           | 11        |
| <b>3</b> | <b>Planstatus og rammevilkår</b>                                                        | <b>12</b> |
| 3.1      | Kommuneplanens arealdel 2012-2024, Hareid kommune                                       | 12        |
| 3.2      | Tilgrensande planar                                                                     | 12        |
| 3.3      | Reguleringsplanar under arbeid                                                          | 13        |
| 3.4      | Regionale og kommunale rammar og føringar                                               | 14        |
| 3.4.1    | Fylkesplan for Møre og Romsdal og Regional planstrategi for Møre og Romsdal (2025-2028) | 14        |
| 3.4.2    | Regional vassforvaltningsplan 2022-2027                                                 | 15        |
| 3.5      | Statlege retningslinjer                                                                 | 15        |
| <b>4</b> | <b>Skildring av planområdet, eksisterande forhold</b>                                   | <b>17</b> |
| 4.1      | Plassering og avgrensing av planområdet                                                 | 17        |
| 4.2      | Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk                                               | 19        |
| 4.3      | Stadens karakter og landskap                                                            | 20        |
| 4.4      | Kulturminne og kulturmiljø                                                              | 22        |
| 4.5      | Strandsone, sjø og vassdrag                                                             | 23        |
| 4.6      | Naturverdiar                                                                            | 23        |
| 4.7      | Friluftsliv                                                                             | 25        |
| 4.8      | Landbruk                                                                                | 25        |
| 4.9      | Trafikkforhold                                                                          | 25        |
| 4.10     | Støy                                                                                    | 26        |
| 4.11     | Interessa til born og unge                                                              | 27        |
| 4.12     | Teknisk infrastruktur                                                                   | 27        |
| 4.12.1   | Vatn og avløp                                                                           | 27        |
| 4.12.2   | Overvatn                                                                                | 28        |
| 4.13     | Grunnforhold                                                                            | 28        |
| 4.14     | Forureining                                                                             | 29        |
| <b>5</b> | <b>Skildring av planforslaget</b>                                                       | <b>30</b> |
| 5.1      | Planlagd arealbruk                                                                      | 30        |

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2      | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål               | 30        |
| 5.3      | Bustader – frittliggjande – småhus                      | 30        |
| 5.3.1    | Utforming                                               | 30        |
| 5.3.2    | Garasje/uthus                                           | 31        |
| 5.3.3    | Parkering                                               | 31        |
| 5.4      | Renovasjonsanlegg (f_RA)                                | 31        |
| 5.5      | Leikeplass                                              | 31        |
| 5.6      | Vegløysing                                              | 31        |
| 5.6.1    | Køyreveg (o_KV)                                         | 31        |
| 5.6.2    | Veg (V)                                                 | 32        |
| 5.6.3    | Avkøyrslar                                              | 33        |
| 5.6.4    | Mjuka trafikantar                                       | 33        |
| 5.7      | Sosial infrastruktur                                    | 33        |
| 5.8      | Plan for vatn, avlaup og overvatn                       | 35        |
| 5.9      | Teknisk infrastruktur (TIS)                             | 36        |
| 5.10     | LNFR                                                    | 36        |
| 5.11     | Støysoner                                               | 36        |
| 5.12     | Rekkjefølgjeføresegner                                  | 37        |
| <b>6</b> | <b>Verknadar av planforslaget</b>                       | <b>38</b> |
| 6.1      | Overordna planer                                        | 38        |
| 6.2      | Landskap og visuelle kvalitetar                         | 39        |
| 6.3      | Kulturminne/kulturmiljø                                 | 40        |
| 6.4      | Vassforvaltning, flaum og overvatn                      | 41        |
| 6.5      | Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldslova      | 41        |
| 6.6      | Jordressursar/landbruk                                  | 42        |
| 6.6.1    | Historisk situasjon                                     | 42        |
| 6.6.2    | Situasjonen i dag                                       | 43        |
| 6.6.3    | Jordsmonn                                               | 44        |
| 6.6.4    | Jord til flytting                                       | 45        |
| 6.6.5    | Vurdering av påverknad                                  | 45        |
| 6.7      | Vurdering av arealutnytting                             | 45        |
| 6.8      | Friluftsliv                                             | 45        |
| 6.9      | Støyforhold                                             | 46        |
| 6.9.1    | Støy frå vegtrafikk                                     | 46        |
| 6.9.2    | Støy frå det planlagde næringsområdet og reinseanlegget | 46        |
| 6.9.3    | Støy frå bygge- og anleggsverksemd                      | 47        |
| 6.10     | Trafikkforhold                                          | 47        |
| 6.11     | Interessa til born og unge                              | 48        |
| 6.12     | Universell utforming                                    | 49        |
| 6.13     | ROS                                                     | 49        |
| 6.14     | Økonomiske konsekvensar for kommunen                    | 49        |

|          |                                   |           |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Oppsummering og konklusjon</b> | <b>50</b> |
| <b>8</b> | <b>Innkomne innspel</b>           | <b>51</b> |
| 8.1      | Varsel om oppstart                | 51        |
| 8.2      | Høyring og offentlig ettersyn     | 51        |

# 1 Bakgrunn

## 1.1 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. I tillegg ønsker ein å legge til rette for nye bustadtomter på nordsida av vegen Plassane.

## 1.2 Forslagsstillar, plankonsulent og eigarforhold

Norconsult Norge AS har utarbeida reguleringsplanen på oppdrag for Hareid kommune.

| Forslagsstillar                                                                                                                               | Plankonsulent                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hareid kommune<br>v/ Peder Alme<br>Tlf.: 416 76 080<br>E-post: <a href="mailto:peder.alme@hareid.kommune.no">peder.alme@hareid.kommune.no</a> | Norconsult Norge AS<br>v/ Kristina Stendal Karlsen<br>Tlf.: 472 36 250<br>E-post: <a href="mailto:kristina.stendal.karlsen@norconsult.com">kristina.stendal.karlsen@norconsult.com</a> |

## 1.3 Dokument som er utarbeida i samband med planforslaget

| Tittel                                            | Dok. Nr.    | Ansvarleg           | Dato       |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------------|------------|
| Plankart                                          | PLAN-TEG-01 | Norconsult Norge AS | 26.05.2025 |
| Reguleringsføresegner                             | PLAN-RAP-02 | Norconsult Norge AS | 26.05.2025 |
| Planomtale                                        | PLAN-RAP-03 | Norconsult Norge AS | 27.05.2025 |
| ROS-sjekkliste                                    | PLAN-NOT-02 | Norconsult Norge AS | 26.05.2025 |
| Merknadshandsaming                                | PLAN-NOT-03 | Norconsult Norge AS | 27.05.2025 |
| Samanstilling av merknadar ved varsel om oppstart |             |                     |            |

Andre vedlegg som følger planen:

| Tittel                                                     | Ansvarleg            | Dato       |
|------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| Skredfarevurdering for område ved Plassane, Hareid kommune | Sunnfjord Geo Center | 29.08.2022 |
| Vurdering av områdestabilitet ved Plassane, Hareid kommune | Sunnfjord Geo Center | 24.05.2024 |
| OV-vurdering nedstrøms Plassane                            | Norconsult Norge AS  | 10.03.2023 |
| C010 plan og profil køyreveg                               | Norconsult Norge AS  | 24.11.2023 |
| Støyvurdering – Raffelneset næringspark                    | Asplan Viak          | 14.04.2025 |

## 1.4 Tidlegare vedtak i saka

Tiltaket er ei oppfølging av kommunestyrevedtak frå 25.03.1999, sak 0011/99:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §21-1 nr.1 vedtek Hareid kommunestyre reguleringsplan for Plassane. Planen gjeld slik det er vist i planteikning nr. 1255 og føresegner dagsett 05.03.98, sist endra 26.01.99.
2. Hareid kommunestyre ser det særst uheldig å føre gjennomgangstrafikk gjennom bebyggelsen på Plassane, og vil be Hovedutval for Næring og Miljø snarast råd legge fram planar for ny hovedtilkomst for «Plassane» nedover mot nye Hjørungavåg-vegen over Kjøsmarka.

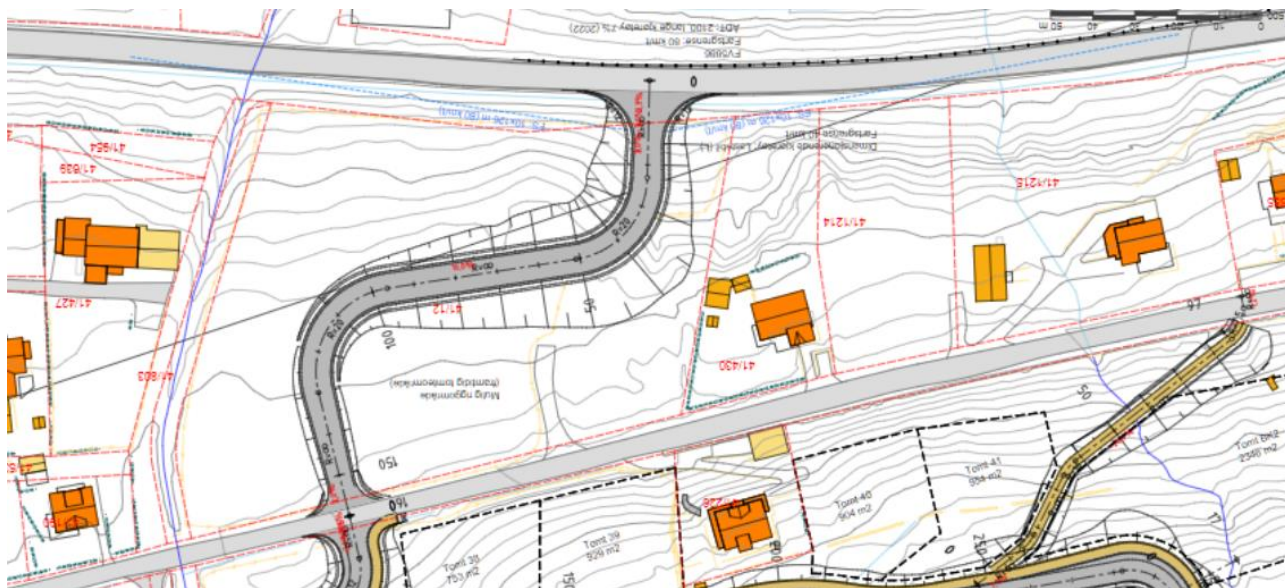
**Vedtak:**

1. Med heimel i plan- og bygningslova §27-1 nr.1 vedtek Hareid kommunestyre reguleringsplan for Plassane. planen gjeld slik det er vist i planteikning nr. 1255 og føresegner dagsett 05.03.98, sist endra 26.01.99.
2. Hareid kommunestyre ser det særst uheldig og føre gjennomgangstrafikk gjennom bebyggelsen på Plassane, og vil be Hovedutval for Næring og Miljø snarast råd legge fram planar for ny hovedtilkomst for "Plassane" nedover mot nye Hjørungavåg-veien over Kjøsamarka.

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

I 2023 sendte Hareid kommune søknad til Møre og Romsdal fylkeskommune om løyve til etablering av mellombels avkøyrse frå fylkesveg 5886 (Hjørungavågvegen) til eigedom gbnr. 41/12 for etablering av mellombels anleggsveg under utbygging av bustadfeltet Plassane. Møre og Romsdal fylkeskommune vedtok i brev 20.11.2023 å gi mellombels løyve til avkøyrse med gyldigheit fram til 01.03.2026.

Ein ønsker no å gjere denne avkøyrse og vegen permanent i tråd med vedtaket frå 1999.



Figur 2 Planskisse av veg og avkøyrsløp fra fylkesveg 5886 til eiendom gbnr. 41/12 som var vedlagt søknaden til fylkeskommunen. Denne vegen ønsker ein no å gjere permanent gjennom detaljreguleringa. Kjelde: Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 20.11.2025

## 1.5 Krav om konsekvensutgreiing

Jamfør *Forskrift om konsekvensutredninger* 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, Bustadtomtene som regulerast i denne detaljreguleringa, legg opp til noko tettare busetnad, enn det ein kan forvente ved spreidd bustadbygging. I KMDs rettleiar for konsekvensutgreiingar (Konsekvensutredninger 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 vert føreslått å sette av til bustadføremål 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.

## 2 Planprosessen

### 2.1 Varsel om oppstart

I medhald av § 12-8 i Plan- og bygningslova, varsla Norconsult Norge AS oppstart av planarbeidet. Varsel om oppstart har som føremål å varsle mynde, grunneigarar og berørte partar om at eit planarbeid er starta opp.

Planinitiativ, samt referat frå oppstartsmøte med Hareid kommune, vart sendt ut til grunneigarar og mynde via Byggesøknaden og Altinn, og det ble samtidig varsla med annonse i lokalavisa. Dokumenta låg også tilgjengeleg på heimesida til kommunen.

Frist for å kome med innspel til varsel om oppstart var satt til 28.03.2025. Møre og Romsdal fylkeskommune fekk utsett frist til 10.04.2025.

Det kom inn 5 innspel frå offentlege mynde/aktørar. Desse er samanfatta og svart ut i vedlagt merknadshandsaming for varsel om oppstart.

### 2.2 Høyring og offentlig ettersyn

Oppdaterast etter høyring er gjennomført.

## 3 Planstatus og rammevilkår

### 3.1 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 samband med arbeidet med bustadfeltet Plassane.



Figur 3 Utklipp av plankartet til kommuneplanens arealdel 2012-2024 for Hareid kommune.

Ny reguleringsplan for Kjøsaplassen er delvis i tråd med overordna kommuneplan. Kommuneplanen legg opp til spreidd busetnad, men bustadtomtene som inngår i denne detaljreguleringa legg opp til noko tettare busetnad enn det ein kan forvente ved spreidd bustadbygging.

### 3.2 Tilgrensande planar

#### Reguleringsplan for Raffelsneset – Plassane (PlanID 1980 0002)

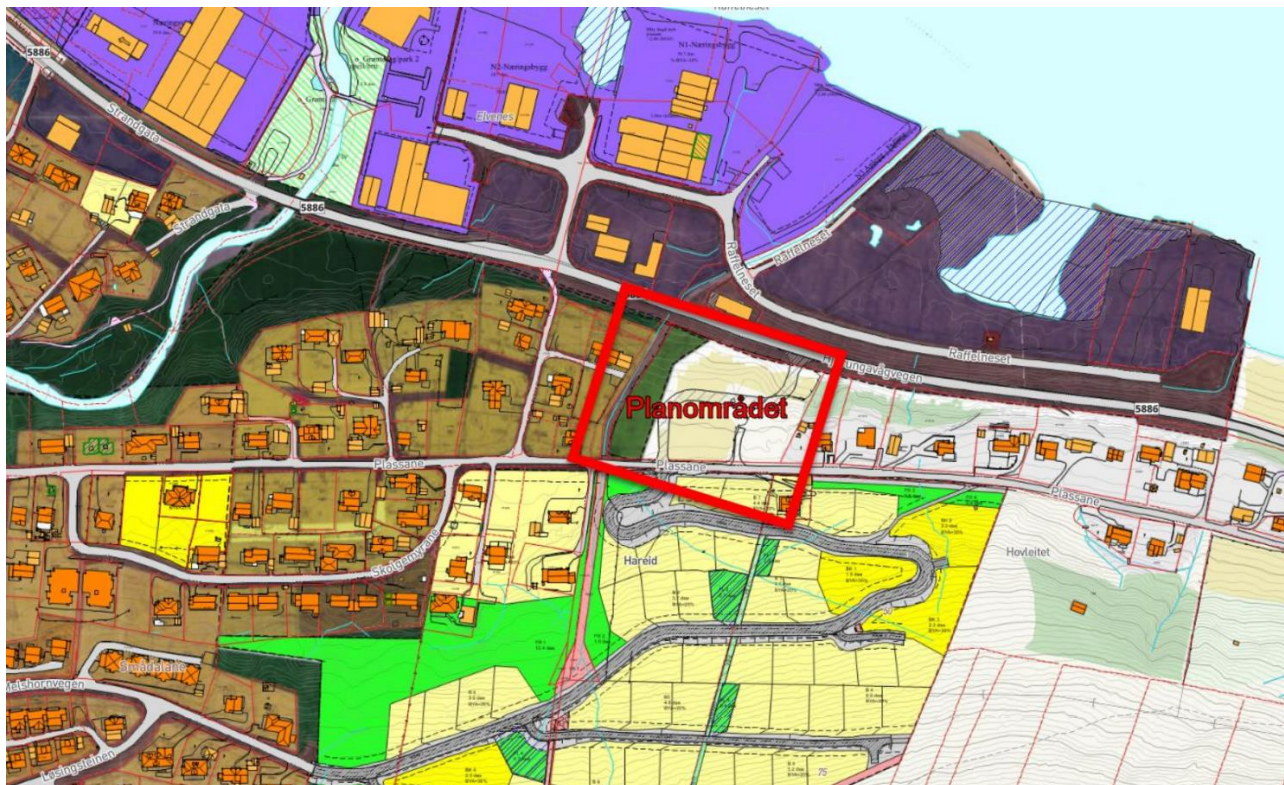
I vest overlappar planen med reguleringsplan for Raffelsneset – Plassane (PlanID 1980 0002) . Regulert formål her er Friområde; park, turveg og leik.

#### Reguleringsplan for Raffelsneset industriområde (PlanID 19860007)

I nord overlappar planen med gjeldande reguleringsplan for Raffelsneset 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 4 Utklipp av planområdet og tilgrensande reguleringsplanar i sør, nord og vest.

### 3.3 Reguleringsplanar under arbeid

Det er nyleg starta ny detaljregulering for Raffelneset næringspark (PlanID 20240002). Varsla plangrense overlappar med plangrensa til Kjøsaplassen ved fylkesvegen. Dette er avklara med Asplan Viak som er plankonsulent for regulering av Raffelneset næringspark. Ein har samordna dei to plangrense og laga eit felles naturleg grensesnitt. Frisiktlinjer frå planen til Raffelneset som går inn i denne planen er lagt til.



Figur 5 Varsla plangrense for ny reguleringsplan for Raffelneset næringspark (PlanID 20240002) er vist med stipla sort linje. Ny plangrense for Kjøsaplassen overlappar med plangrensa til Raffelneset næringspark.

### 3.4 Regionale og kommunale rammar og føringar

#### 3.4.1 Fylkesplan for Møre og Romsdal og Regional planstrategi for Møre og Romsdal (2025-2028)

Fylkesplanen er den overordna planen for samfunnsutvikling i Møre og Romsdal. Planen skal gi fylkeskommunen, kommunale og regionale styresmakhtar, næringsliv, institusjonar og organisasjonar i fylket eit prioriterings- og avgjerslegrunnlag. Planen skal også bidra til godt samarbeid og samhandling i fylket. Fylkesplanen er bygd opp rundt FN sine bærekraftsmål og dei tre bærekraftdimensjonane – Økonomisk, sosial og kulturell, og miljødimensjon.

Regional planstrategi (RPS) presenterer fire langsiktige utviklingsmål for Møre og Romsdal. Fylkesplanen følger opp disse fire hovudmåla med 17 fylkesplanmål som skal stake ut retninga fylket skal utvikle seg i.

##### Langsiktige utviklingsmål:

1. Møre og Romsdal skal vere god på regionbygging og samarbeid
2. Møre og Romsdal skal vere pådrivar for å løyse klima- og miljøutfordringane
3. Møre og Romsdal skal vere eit attraktivt og inkluderande fylke der folk vel å bu
4. Møre og Romsdal skal ha eit internasjonalt leiande næringsliv og ein innovativ offentlig sektor

### 3.4.2 Regional vassforvaltningsplan 2022-2027

Formålet med Regional vassforvaltningplan i Møre og Romsdal vassregion er å gi ei enkel og oversiktleg framstilling av korleis vi skal sikre ei heilskapleg og langsikteleg forvaltning av vassressursar og vassmiljø i regionen. Planen er utarbeida i henhold til forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) og plan og bygningsloven (pbl) kap 8.

Planen legg blant anna fram miljømål, prioriteringar, utfordringar og tiltak. I planen gis det også generelle retningslinjer for arealplanlegging som kan påverke vassmiljø. Tema som nemnast knytt til dette er:

- Vassmiljø
- Naturfare og klimatilpassing
- Overvasshandtering
- Deponering av massar
- Grøntdrag og kantsoner
- Planføresegn og omsynssoner

### 3.5 Statlege retningslinjer

#### Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, 2023-2027

Regjeringa legg kvart fjerde år fram nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging for å fremja ei berekraftig utvikling i heile landet. Dei nasjonale forventningane skal følgjast opp i arbeidet i fylkeskommunane og kommunane med planstrategiar og planar, og leggjast til grunn for statlege styresmakters medverknad i planlegginga.

Relevante forventningar er blant anna:

- 19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
- 20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.
- 25. Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnsstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.
- Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.

#### Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Føremålet med retningslinjene er å sikre ei samordna og berekraftig bustad-, areal- og transportplanlegging og bidra til meir effektive planprosessar.

Planlegginga skal blant anna bidra til å utvikle berekraftige byar og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planlegginga skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslepp, eit klimatilpassa samfunn og ivaretaking av kulturmiljø og naturmangfald, samt redusere tapet av dyrka mark, natur-, villrein- og friluftsområde og karbonrike areal.

Retningslinjene differensierer mellom storbyområde, kategori 1, og distriktsområde, kategori 2. Hareid kommune er i kategori 2. For denne kategorien står det om stadsutvikling og bustadbygging (5.1):

«I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.»

#### Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Føremålet med desse rikspolitiske retningslinjene er å:

- synleggjere og styrke barn og unge sine interesser i all planlegging og byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova.
- Gi kommunane betre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unge sine interesser i sin løypande planlegging og byggesakshandsaming.
- Gi eit grunnlag for å vurdere saker der barn og unge sine interesser kjem i konflikt med ande omsyn/interesser.

Det stillast blant anna krav om at barn skal involverast i den kommunale planleggingsprosessen og at ein skal vurdere konsekvensar for barn og unge i plan- og byggesakshandsaminga. Areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Det stillast krav om at det i nærmiljøet skal finnast areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø.

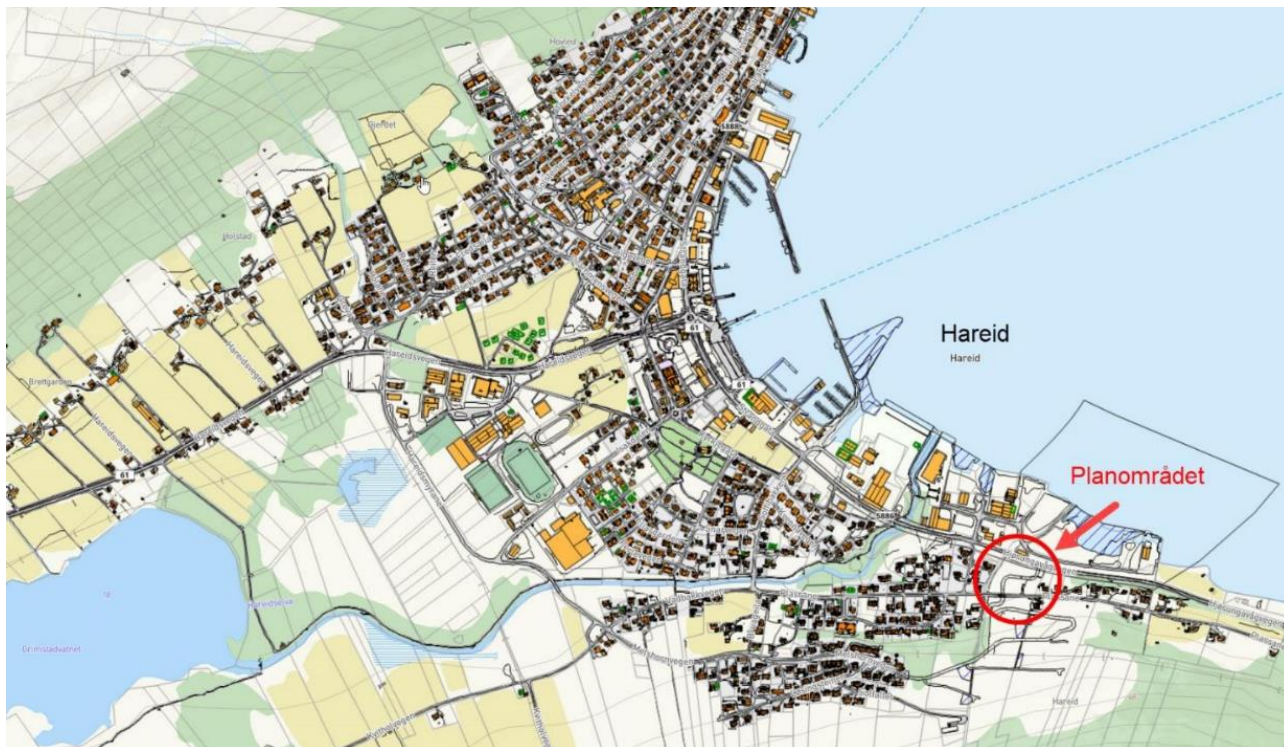
#### Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Denne har som mål å leggje til rette for ei langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som fremjar trivsel og bukvalitet, førebyggjer helsekonsekvensar av støy, samt ivaretek og utviklar gode lyd- og stille område. Retningslinja gir tilrådde grenseverdiar for støynivå utandørs, på fasade og på uteopphaldsareal for støyfølsam busetnad.

## 4 Skildring av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Plassering og avgrensing av planområdet

Føreslått planområde er på ca. 16 daa, og ligg i eit einbustadområde mellom fylkesveg 5886 og kommunal veg «Plassane» i Hareid.

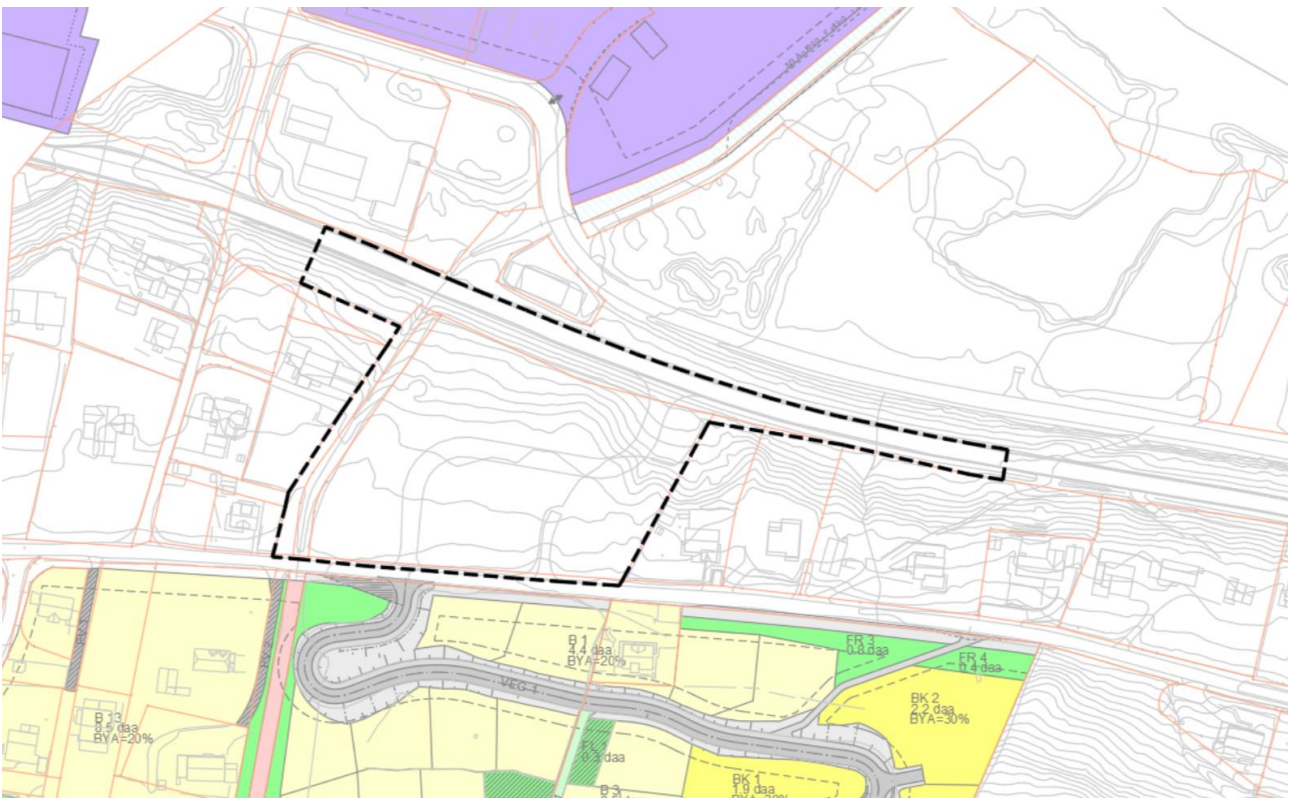


Figur 6 Kart over Hareid. Planområdet er markert med raud sirkel.

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 gbnr. 41/803. Mot nord er siktelinjer og heile breidda til fylkesvegen inkludert. Plangrensa er tilpassa planlegging under arbeid for Raffelneset. . 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/gang-sykkelveg langs heile dette vegstrekket. Det er vurdert at dette er eit arbeid som vert for omfattande til å inngå i denne reguleringa.



Figur 7 Kart som viser plangrense.



Figur 8 Kart som viser plangrense og tilgrensande reguleringsplanar.

## 4.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Innanfor planområdet er det etablert mellombels 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 open kanal, kanalen er lagt i røynder vegen Plassane og fylkesvegen i nord med stikkrenne.



Figur 9 Bilete av planområdet frå synfaring 29.11.24.  
Foto: Kristina S. Karlsen Norconsult AS

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



Figur 10 Raffelneset på andre sida av fylkesvegen. Bilete frå synfaring 29.11.24.



Figur 12 Bilete av vegen Plassane, tatt vest for planområdet.



Figur 11 Bilete av bustadområdet Plassane, nord for planområdet til Kjøsaplassen.

### 4.3 Stadens karakter og landskap

Planområdet ligg i eit einestadområde om lag 200 meter frå fjorden. Sør for planområdet ligg Melshornet , med høgaste punkt på 668 moh., som ein kan sjå av illustrasjonen under.

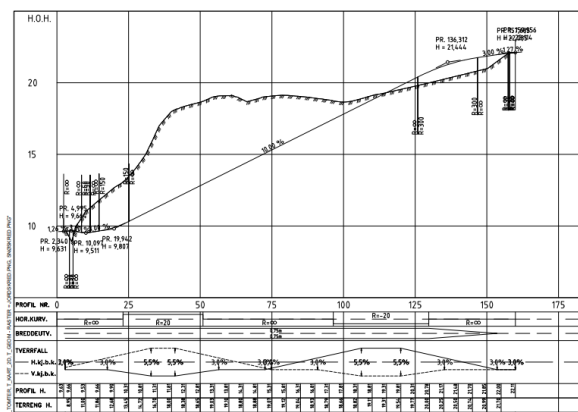


Figur 13 3D-illustrasjon av landskapet rundt planområdet. (Norkart, 2025).

Planområdet ligg innanfor område som tilhøyrar landskapstypen «LA-TI-K-F-11 – Relativt opent fjordlandskap med tettstad». Natur i Norge skildrar landskapstypen slik:

*Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.*

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



Figur 14 Profil av terreng på gbnr. 41/12 laga i samband med etablering av mellombels anleggsveg. Utarbeida av Norconsult Norge AS.

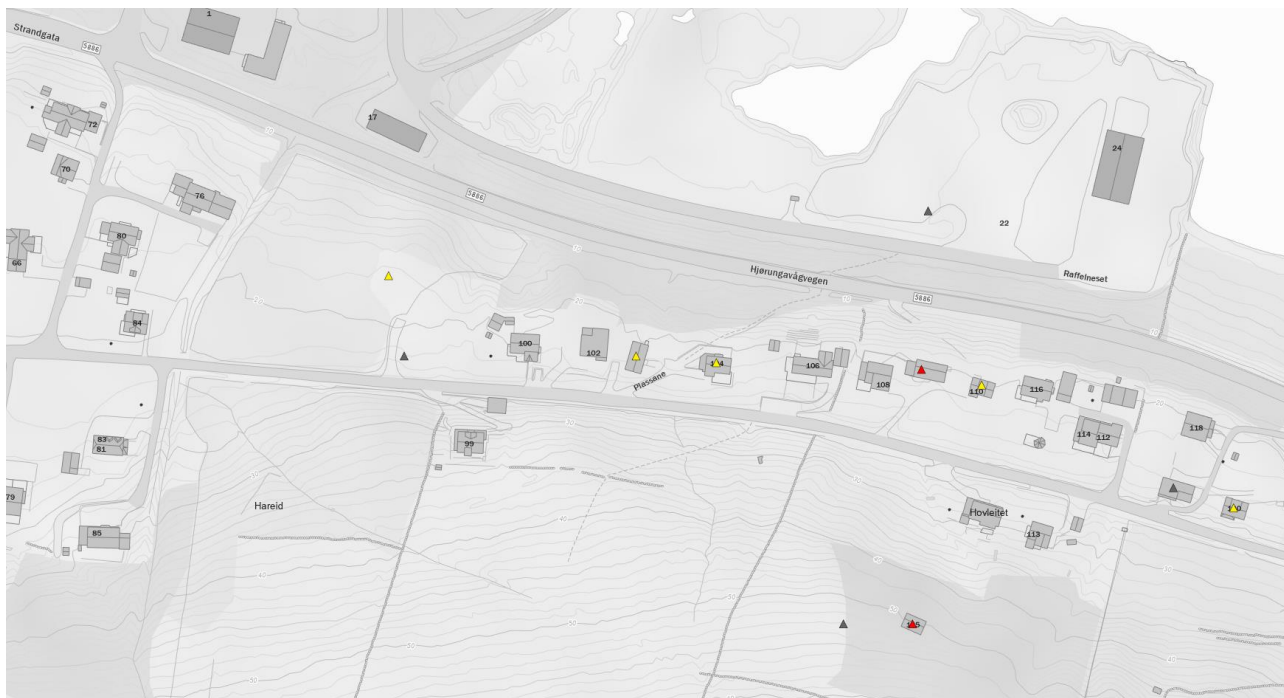
Terrengarbeid knytt til etablering av vegen er allereie i stor grad gjennomført, og massane er lagra internt på tomte og kan gjenbrukas i det vidare arbeidet.

Det er i dag ikkje busetnad inne på sjølve planområdet. I sør er nærområdet prega av einebustadar med trekledning og skråtak i 1-2 etasjar frå ulike tidsepokar. Mot nord, langs fjorden og fylkesvegen, er området prega av næringsverksemd.

## 4.4 Kulturminne og kulturmiljø

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

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø på planområdet eller i nærleiken av planområdet. Det er registrert fleire SEFRAK-bygg frå 1800-talet langs vegen Plassane. Det næraste er eit våningshus med løe omlag 90m aust for planområdet.



Figur 15 SEFRAK-registrerte bygg markert med trekantar.

## 4.5 Strandsone, sjø og vassdrag



Vest i planområdet renn ein bekk/kanal. Denne kjem via nedre del av bustadfeltet «Plassane» og fører eksisterande bekk og overvatn frå bustadfeltet vidare nedstrøms og ned til utløp til sjø ved Raffelneset. Det er etablert stikkrenner under kv. Plassane, under fv. 5886/Hjørungavågvegen, og ved utløp til sjø ved Raffelneset.

Norconsult har utarbeida ei overvassvurdering av bekken/kanalen i samband med utbygging av bustadfeltet Plassane.

I gjeldande kommuneplan er bekken regulert til offentlig eller privat tenesteyting, med ei ekstra buffersone som er regulert til friområde.

## 4.6 Naturverdiar

Planområdet er registrert med 7,5 daa fulldyrka jord og om lag 1,5 daa open jorddekt fastmark (Nibio, 2025). Av flybilete kan ein sjå gradvis oppstykkning, redusert drift og gjengroing av landbruksjorda frå 1979 og til i dag (sjå også kapittel om dyrka jord). I nord, langs fylkesvegen og vest langs bekken/kanalen, kan ein frå flybilete (2023) sjå betydeleg oppslag av lauvtre og kratt.

Mellombels anleggsveg er allereie etablert og områda på sørsida av planområdet nyttast til mellomlagring av massar og riggplass i samband med utbygging av bustadfeltet «Plassane».



Figur 16 Bilete av riggplass og mellomlagring av massar på sørsida av planområdet. Foto: Kristina S. Karlsen, frå synfaring 29.11.24



Figur 17 Bilete av mellombels anleggsveg og trevegetasjon/gjengroing nord på planområdet. Foto: Kristina S. Karlsen, frå synfaring 29.11.24

#### Utvalde naturtypar og trua artar:

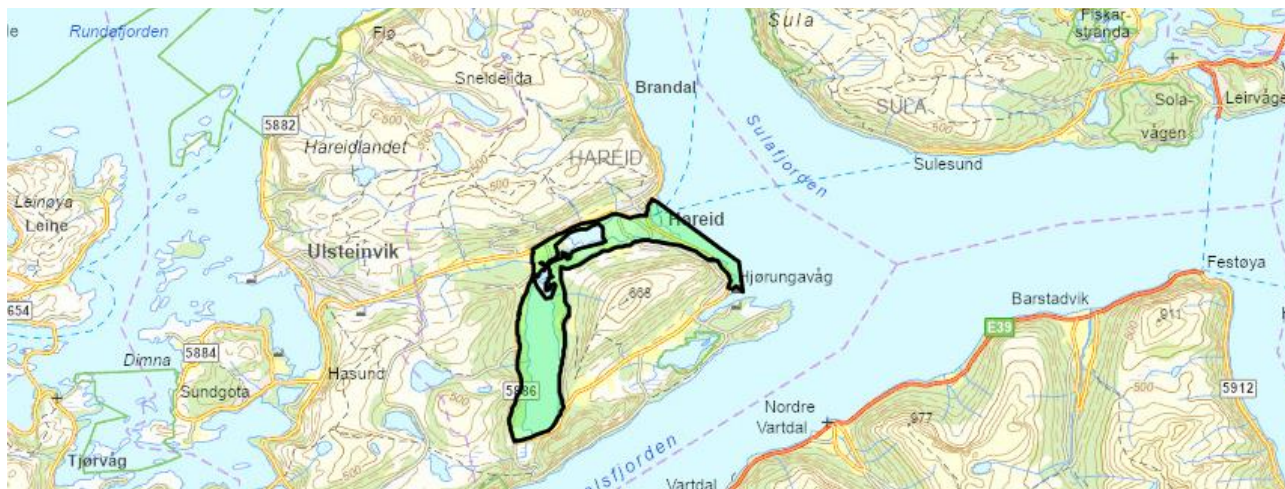
Det er ikkje registrert utvalde naturtypar eller trua artar i planområdet (Miljødirektoratet, u.d.) (Artsdatabanken, 2025).

#### Framand uønskt art:

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

#### 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.



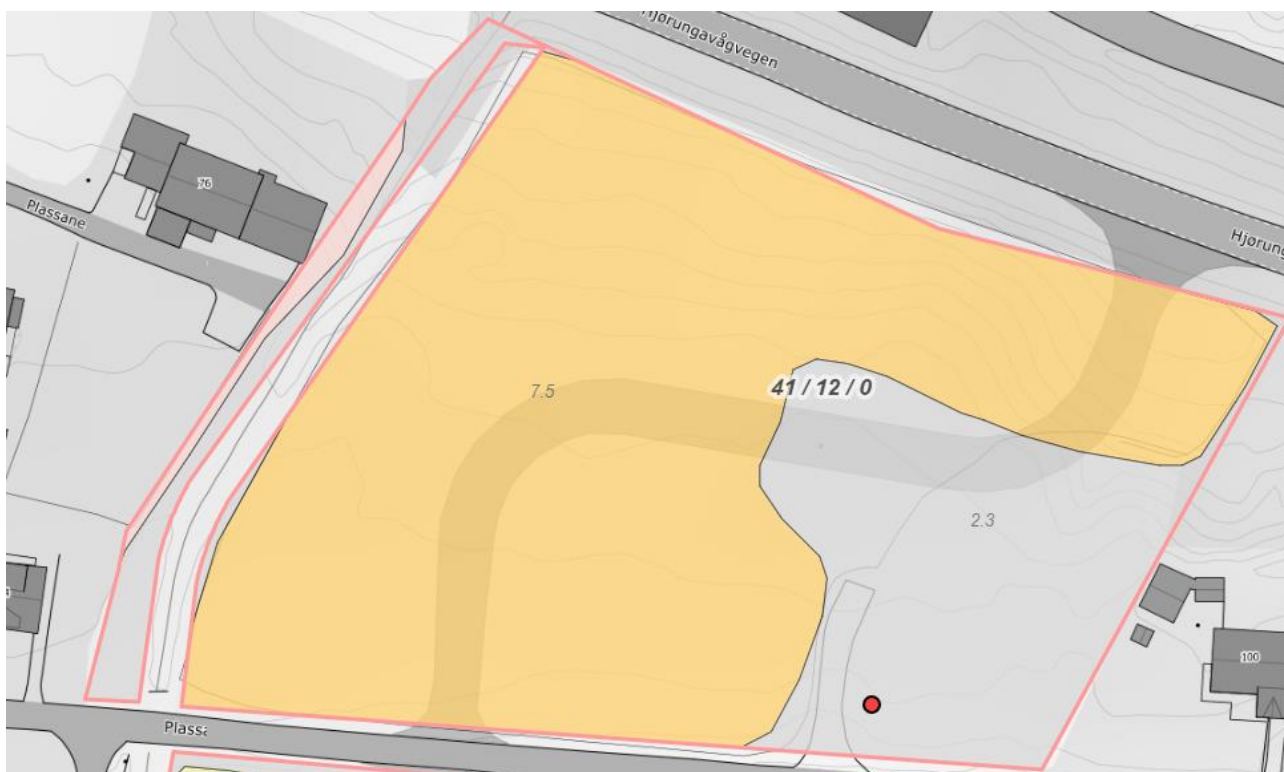
Figur 18 Markering av naturvernområde. (Miljødirektoratet, 2025)

## 4.7 Friluftsliv

Det er ikkje registrerte friluftslivsområde i planområdet. Melshornet, sør for planområdet, er registrert som svært viktig nærmaturterreng (GisLink, 2025).

## 4.8 Landbruk

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



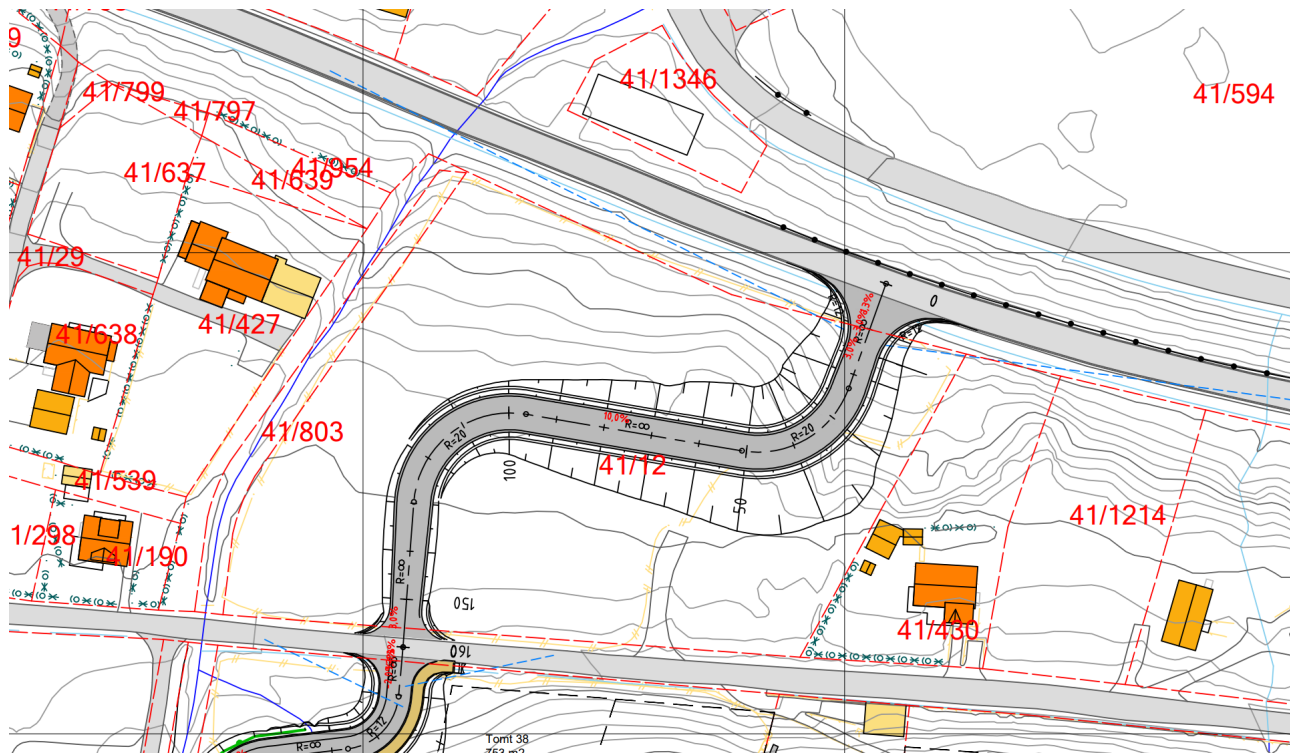
Figur 19 Fulldyrka jord på planområdet vist i oransje/mørk gul. Ein kan sjå konturane av allereie etablert anleggsveg på kartet. Kjelde: (Nibio, 2025)

Dyrka jord er skildra og vurdert nærmare i kapittel 6 *Verknadar av planforslaget*.

## 4.9 Trafikkforhold

Sør for planområdet går fylkesveg 5886, Hjørungavågevegen. Nord for planområdet går kommunal veg 2122, Plassane. Foreslått plangrense inkluderer avkøyrsl og siktlinjer til fylkesvegen.

Møre og Romsdal fylkeskommune har gitt løyve til midlertidig avkøyrsl frå fylkesvegen for etablering av mellombels anleggsveg under utbygging av bustadfeltet Plassane. Løyve er gyldig til mars 2026.



Figur 20 Kartskisse som viser mellombels avkjørsle og anleggsveg. Fylkesvegen ligg nord for planområdet, medan kommunalveg Plassane ligg sør for planområdet. Utarbeidd av Norconsult Norge AS.

## 4.10 Støy

Delar av planområdet ligg i gul og raud støysone på sørsida av fylkesvegen. Det er utarbeidd støyvurdering i samband med konsekvensutgreiing av planlagt næringsområde på Raffelneset, like sør for Kjøsaplassen (Asplan Viak, 2025). Denne inkluderer støypåverknad frå fylkesvegen langs planområdet.



Figur 21 Støysoner knytt til fylkesvegen. Plangrense markert. (Vegvesen, 2025)

## 4.11 Interesse til born og unge

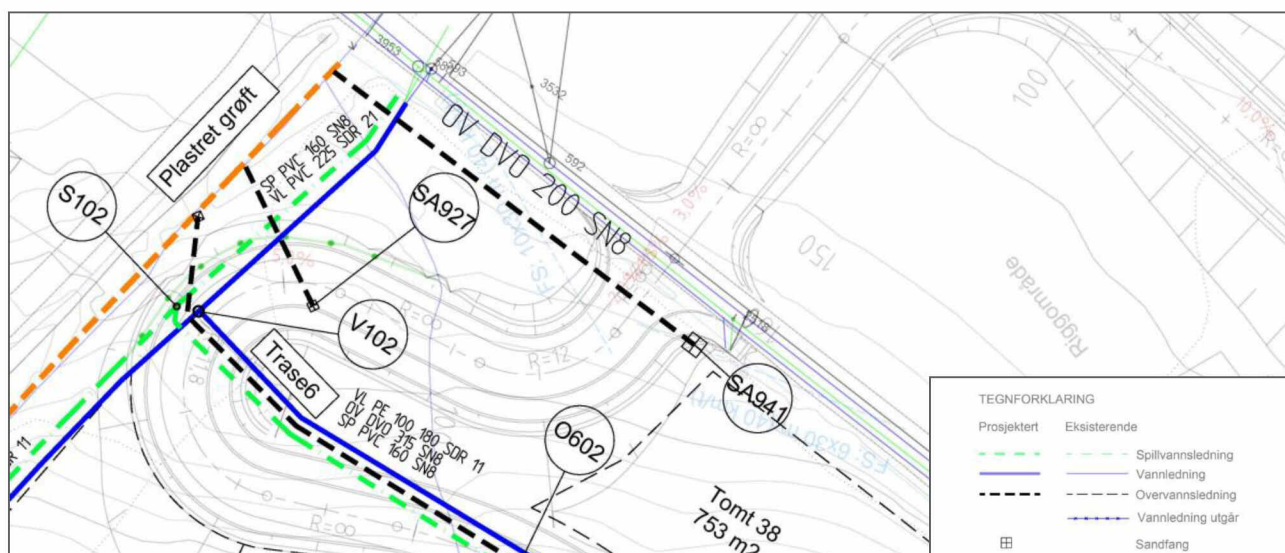
Hareid kommune stiller krav til etablering av leikeplass i kommuneplanens arealdel (2012), 3.2.3 *Krav til uteareal*. Andre relevante tema knytt til barn og unge er trafikksikkerheit og trygg skuleveg.

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

## 4.12 Teknisk infrastruktur

### 4.12.1 Vatn og avløp

Det er etablert offentlig vassforsyning og avlaupsanlegg langs kv. Sjø omtale av vatn og avlaup i kapittel 5 *Skildring av planforslaget*.



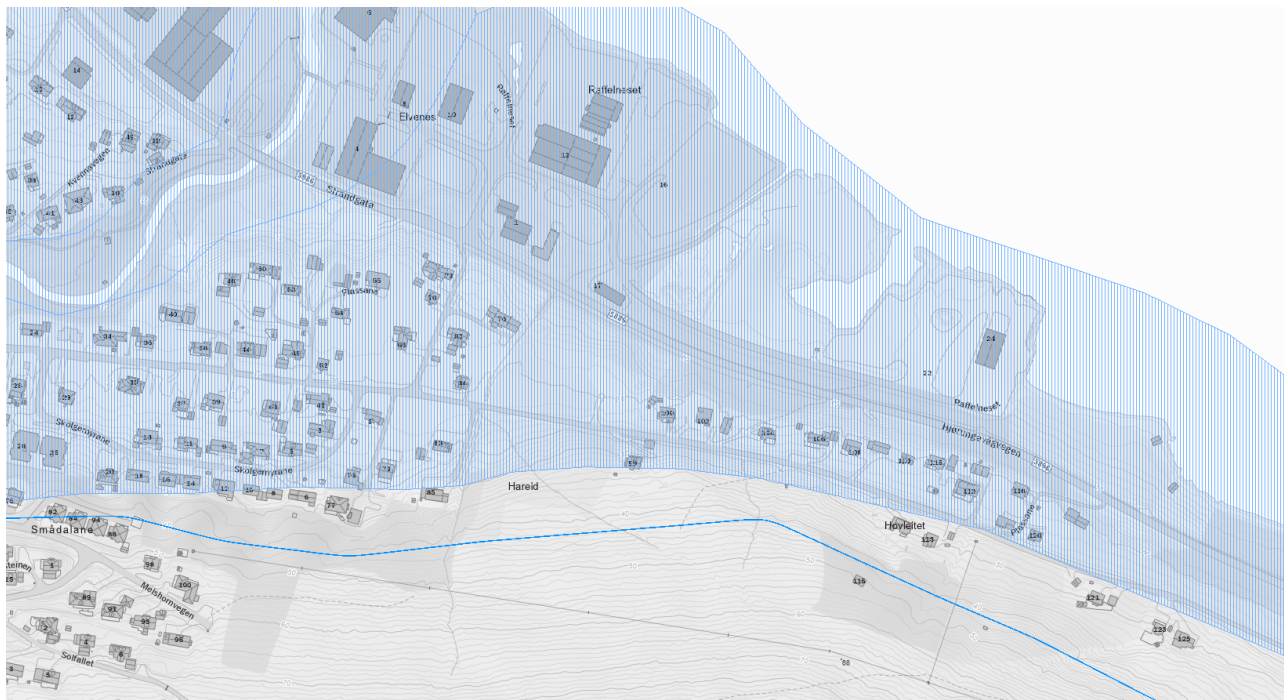
Figur 22 Utklipp frå teikning av VA-anlegg i samband med utbygging av bustadfeltet Plassane. Teikning viser eksisterande VA-rør og påkoplingspunkt langs kv. Plassane.

### 4.12.2 Overvatn

Norconsult Norge AS har gjennomført overvassberekning og kapasitetsberekningar av eksisterande opne kanalar og stikkrenner i samband med byggeplan for nytt bustadfelt Plassane.

## 4.13 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense (blå linje) og innanfor aktsemdsområde for marin leire (blå skravur) i følge NVE si kartteneste NVE Atlas (NVE, 2024).



Figur 23 Utklipp frå karttenesta NVE Atlas. Blå linje syner marin grense, blå skravur syner aktsemdsområde for marin leire. Kilde: NVE, 2024

Sunnfjord Geo Center AS har gjennomført ei områdestabilitetsvurdering i samband med reguleringsplan for bustadfeltet og den mellombelse tilkomstvegen som går gjennom planområdet (Sunnfjord Geo Center, 2024).

Det vart gjennomført grunnundersøkingar i tiltaksområdet 16.04.2024. Basert på desse vart det dokumentert at det ikkje er kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i grunnen innanfor tiltaksområdet. Tiltaket ligg ikkje innanfor eit mogleg lausneområde eller utlaupsområde og utredninga av prosedyren vart avslutta i medhald av steg 7 i NVE si rettleiar *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (NVE, 2019). Krav til områdestabilitet vurderast som ivareteken.

## 4.14 Forureining

Det er ingen registreringar i kartdatabasen GisLink, knytt til forureining innanfor planområdet (GisLink, 2025).

Fylkesvegen sin trafikkmengd, 2000 ÅDT, (SVV, 2023) tilseier ikkje at det er naudsynt med luftkvalitetsberekningar. Det er elles ikkje grunn til å tru at det er luftforureining over grenseverdiane i planområdet.

## 5 Skildring av planforslaget

### 5.1 Planlagd arealbruk

Planen regulerer etablert anleggsveg frå fylkesvegen til Plassane. Langs vegen Plassane regulerast bustadtomter med tilkomst frå intern veg. Det leggst elles til rette for leikeplass i vest. Bekken som renn vest for planområdet regulerast til teknisk infrastruktur. Resterande areal regulerast til LNF.

### 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

| Arealformål                                                      | Storleik (daa) |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| § 12-5. Nr. 1 – Bygg og anlegg                                   |                |
| Bustader – frittliggjande – småhus                               | 2,7            |
| Renovasjonsanlegg                                                | 0,0            |
| Leikeplass                                                       | 0,4            |
| <b>Sum</b>                                                       | <b>3,1</b>     |
| § 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur       |                |
| Veg                                                              | 0,3            |
| Køyreveg                                                         | 2,9            |
| Annan veggrunn – grøntareal                                      | 3,1            |
| Teknisk infrastruktur                                            | 0,7            |
| <b>Sum</b>                                                       | <b>7,1</b>     |
| § 12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift |                |
| LNFR                                                             | 5,2            |
| <b>Sum</b>                                                       | <b>5,2</b>     |
| <b>Sum totalt</b>                                                | <b>15,4</b>    |

### 5.3 Bustader – frittliggjande – småhus

Det settast av 2,7 daa til bustadformål, fordelt på 4 tomter. Kvar tomt er mellom 0,6 – 0,8 daa. Disse er plassert på rekke langs kommunal veg Plassane, utanfor støysonene frå Hjørungavågevegen/fv. 5886. Føresegnene opnar for etablering av einmanns- og tomannsbustadar.

#### 5.3.1 Utforming

Gesimshøgda på bustadhusa skal ikkje overstige 8 meter, og mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter. For bygningar med flate tak er maks høgda lik gesimshøgda.

Bustadtomtene regulerast på eit relativt flatt terreng, og det er behov for lite terrengarbeid. Mykje av dette arbeidet er allereie gjennomført i samband med utbygging av vegen.

Utnyttingsgrad er sett til maks BYA 35%, og skal utreknast i samsvar med Kommunal- og distriktsdepartementets rettleiar «Grad av utnytting». Dette gjev moglegheit for eit bygd areal (BYA) på 210m<sup>2</sup> – 280m<sup>2</sup>.

I bygd areal (BYA) inngår summen av bygd areal for alle bygningar, bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på tomta. Fotavtrykket til bustadhuset vil derfor vere mindre enn dette.

### 5.3.2 Garasje/uthus

Garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4.0 m eller mønehøgde over 5.0 m, og ikkje større grunnflate enn 50m<sup>2</sup>. Bygningane skal gjevast utforming, materialval og farge som høver til bustadhuset.

Garasjar kan plasserast inntil 2m frå vegkant dersom garasjen har innkøyring parallelt med vegen, og inntil 5 m frå vegkant dersom garasjen har innkøyring vinkelrett på vegen.

### 5.3.3 Parkering

Parkering tilknytt bustadane skal løysast innanfor bustadføremålet. Det skal opparbeidast minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr husvære/eining.

## 5.4 Renovasjonsanlegg (f\_RA)

Det er sett av areal til felles avfallsdunkar/renovasjonsløyising for BF1 og BF2 med plass til at renovasjonsbil kan køyre inn. Det stillast krav til at arealet skal opparbeidast med fast dekke og i plan med køyrevegen. Det er tillate å sette opp skur/le for dunkane.

## 5.5 Leikeplass

Det er sett av 0,4 daa areal til felles nærleikeplass for bustadtomtene. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel for Hareid kommune (2012-2024), som stillar krav til at det settast av minimum 50m<sup>2</sup> til leikeplass per bueining. Leikeplassen er gjeve ei solrik plassering og ein god størrelse.

Det stillast funksjonskrav i føresegnene om at leikeplassen skal ferdigstillast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat. Minst 50% av arealet skal ha fast dekke og utbygginga skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle. Leikeplassen skal ha støynivå Lden 55 dB eller lågare.

Det stillast rekkefølgekrav til at leikeplassen skal opparbeidast før bustadane takast i bruk. I tillegg krev føresegnene at det monterast gjerde med port mot køyrevegen som sikkerheit mot trafikk.

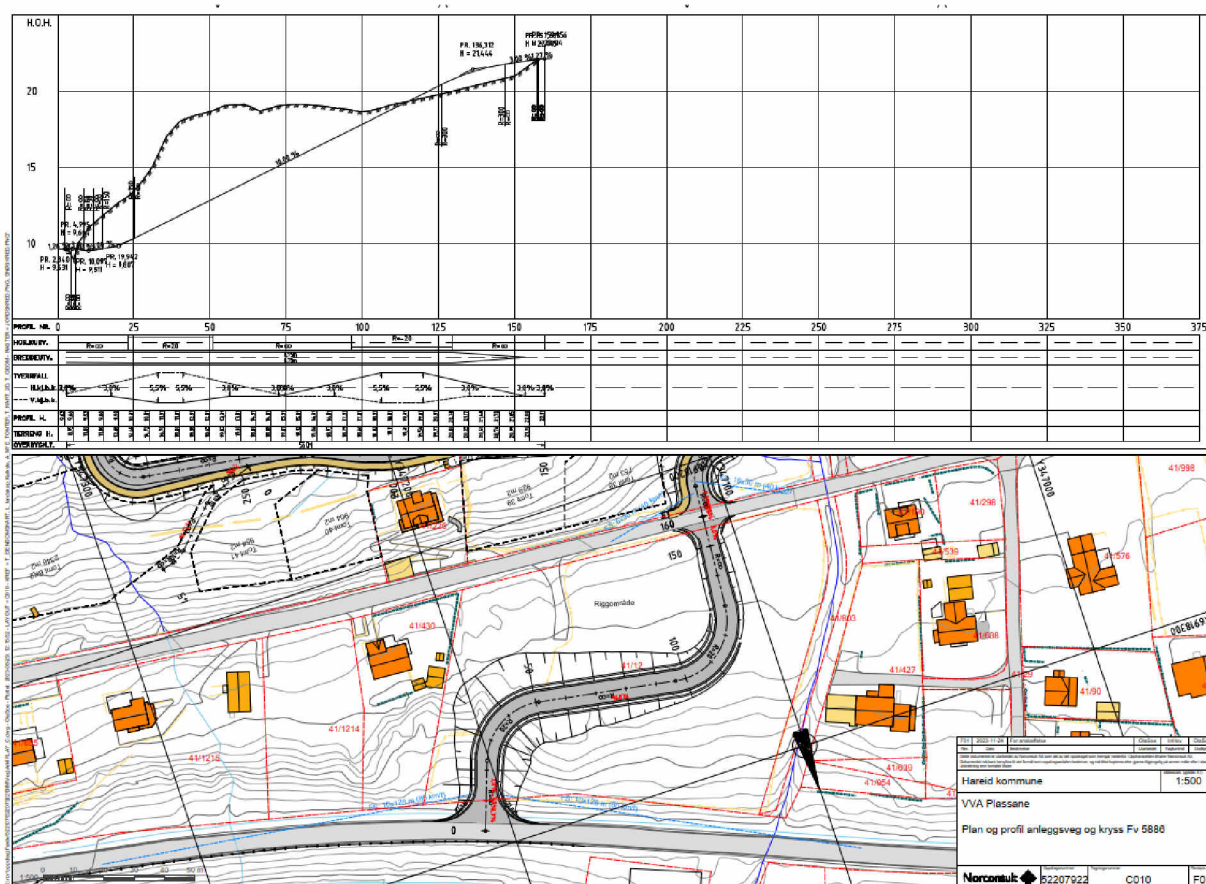
## 5.6 Vegløyising

### 5.6.1 Køyreveg (o\_KV)

Allereie etablert mellombels anleggsveg frå fylkesveg til bustadfeltet Plassane vidareførast i denne reguleringa, og skal gjerast permanent. Plan og profil av vegen vart utarbeida i samband med prosjektering av teknisk infrastruktur til bustadfeltet Plassane.

Vegen er regulert som ein L1 lokalveg med breidde 7,5m i tråd med prosjektert vegmodell, og er opparbeidd med fast dekke.

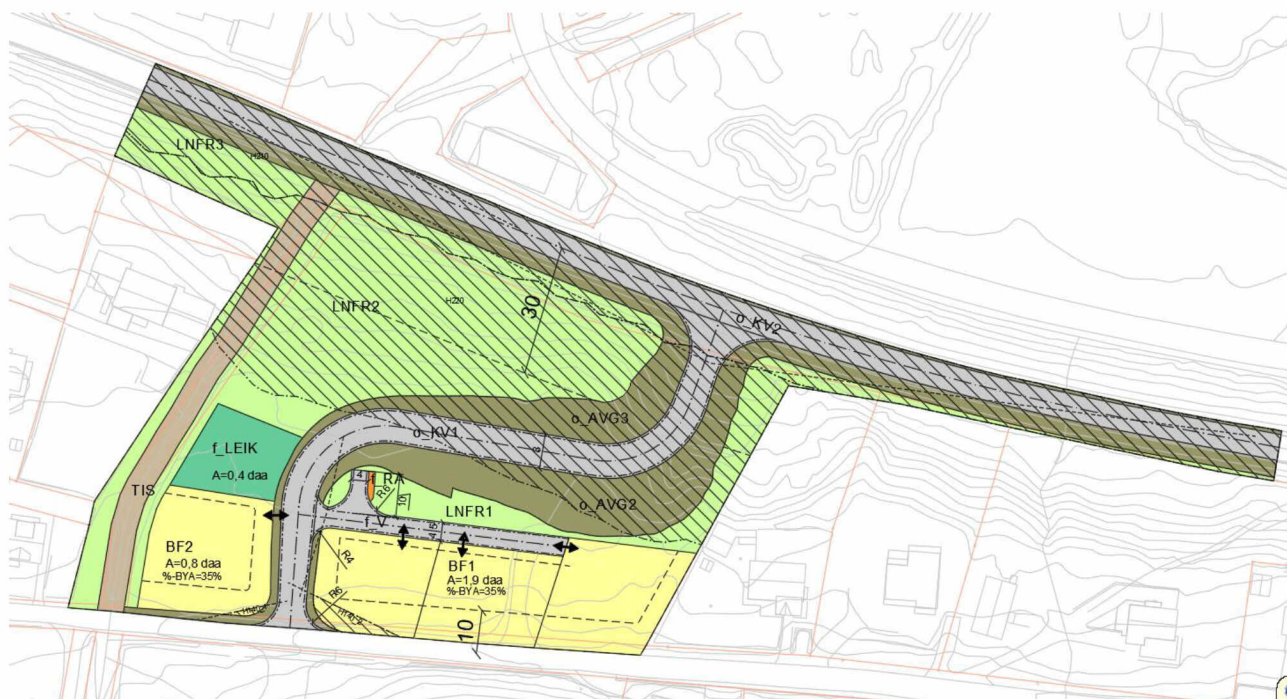
Krysset med fv. 5886 er dimensjonert for køyretøy personbil og liten lastebil (renovasjonsbil). Radiusen i krysset er 11,5m og dimensjonerande køyretøy kan trafikkere krysset med køyremåte B. Linjeføringa i sekundær veg er 90grader på primærvegen og vertikalkurvaturen er mindre eller lik 3% i en avstand på minimum 15 meter inn mot krysset. Sikt er dimensjonert utifrå stoppsikt i primærvegen (fv.5886) som gir L1=105m\*1,2, og L2=10m.



Figur 24 Plan og profil av mellombels anleggsveg. Utarbeida av Norconsult Norge AS.

## 5.6.2 Veg (V)

Intern tilkomst til dei nye bustadfeltet i planområdet er regulert frå køyreveg (o\_KV), som vist på plankartet. Veg, snuplass og renovasjonsareal skal opparbeidast med fast dekke. f\_V er felles tilkomstveg for bustadeiningane på BF1. Vegen er dimensjonert som ei bustadgate med aktuelle siktkrav og med breidde 4,5m i samsvar med N100 kap. 2.6.2.



Figur 25 plankart som syner tenkt vegløyning

### 5.6.3 Avkøyrslar

Det er regulert avkøyrslar frå veg (f\_V) og køyreveg (o\_KV) til bustadtomtene. Avkøyrslar skal dimensjonast og utformast i samsvar med kommunen si vegnorm. Dersom kommunen ikkje har slik norm skal SVV sine vegnormalar nyttast.

### 5.6.4 Mjuke trafikantar

Planforslaget legg ikkje opp til eigne løysingar særskild for mjuke trafikantar. Det er ikkje tilknytning til GS-veg langs fylkesvegen i nord, og det er heller ikkje målpunkt for mjuke trafikantar mot nord. For mjuke trafikantar er det naturleg å nytte den kommunale vegen Plassane om dei skal gå eller sykle til målpunkt som idrettsanlegg, sentrum eller kollektivtrafikk.

Innad i planområdet blir fartsnivået lågt grunna kurver og kort avstand mellom kryssa på o\_KV1, ein ser difor ikkje at det er naudsynt med tiltak for mjuke trafikantar som skal ferdast internt i planområdet.

## 5.7 Sosial infrastruktur

Planområdet ligg om lag 1 km frå Hareid sentrum. I sentrum finn ein det meste av tenester, som daglegvarehandel, restaurantar, legesenter, bussterminal, ferjekai og meir.

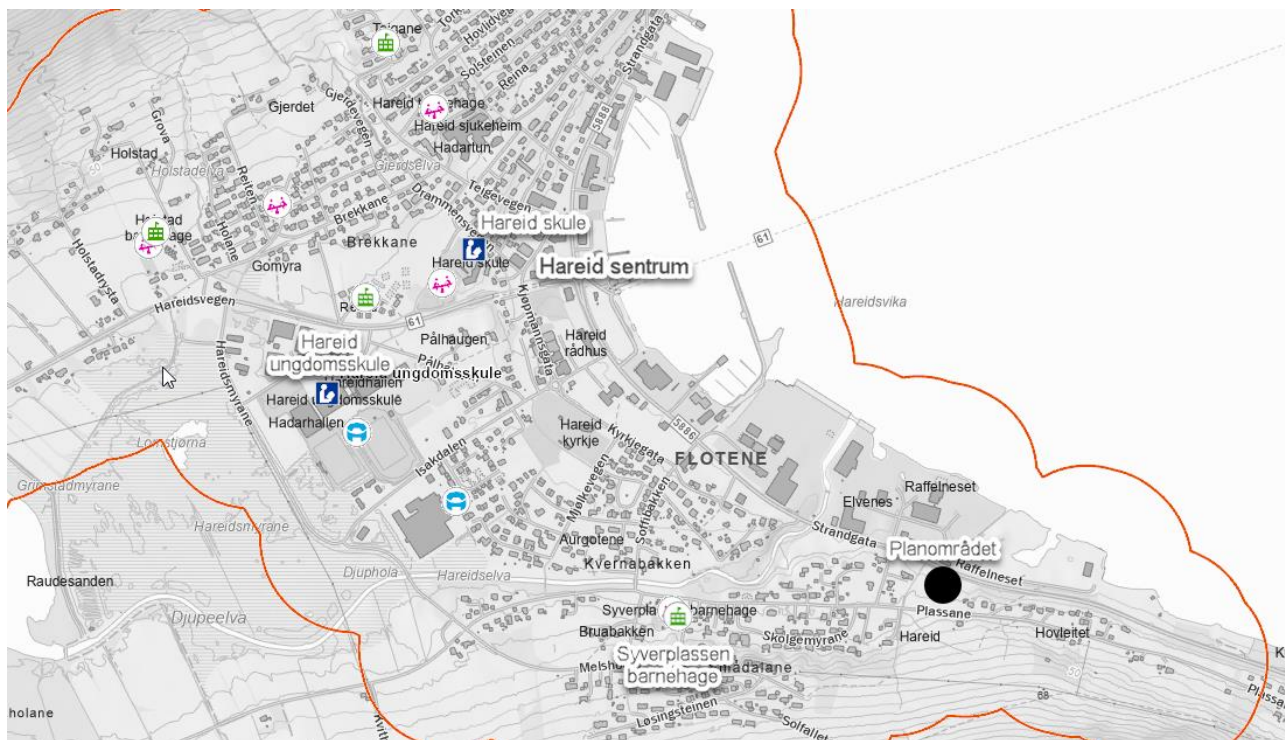
Skulane ligg også i retning sentrum. Planområdet soknar til Hareid barneskule. Denne er om lag 1,5 km i gangavstand frå Kjøsaplassen. Skulevegen er ei blanding av lett trafikkerte kommunale vegar med låg

fartsgrense og gang- og sykkelveg/turveg. Det er same vegen som for aktivitetar som fotball, handball, turn, musikk og friidrett.

Nærmaste barnehage er Syverplassen barnehage, om lag 600 m frå Kjøsaplassen.

Hareid ungdomsskule ligg om lag 1,8 km i gangavstand frå planområdet. Her finn ein også idrettsanlegg, og Hareid musikk- og kulturskule.

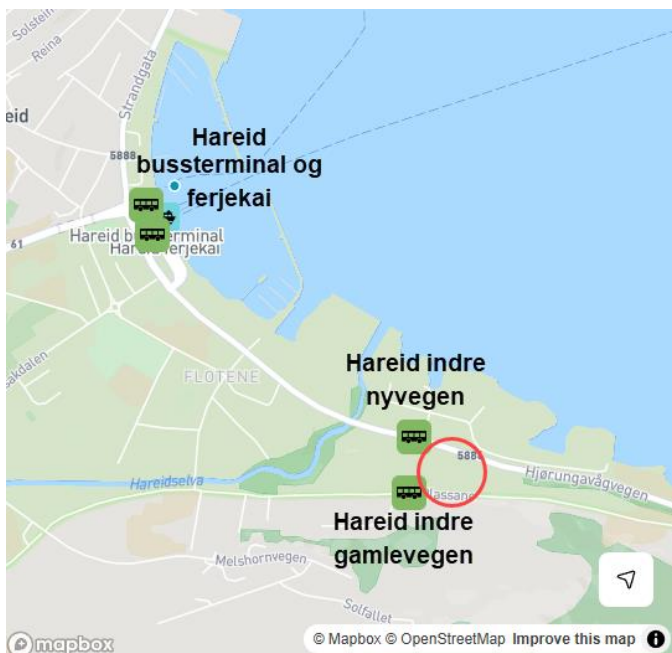
Det er mogleg å gå eller sykle til sentrum langs lite trafikkerte kommunale vegar. Sentrum er i større grad tilrettelagt med gang-/sykkelfelt, fortau og overgangar.



Figur 26 Oversikt over skular (mørk blå figurar), barnehagar (grøn figurar), idrettsplass (lys blå figurar) og leikeplassar (rosa figurar). Planområdet er markert med svart sirkel. Underlag henta frå Møre og Romsdal si kartteneste Gislink (2025). Illustrasjon: Norconsult.

Næraste busshaldeplassar er Hareid indre gamlevegen, om lag 120 m frå dei nye bustadtomtene, og Hareid indre nyvegen, om lag 240 m frå dei nye bustadtomtene.

Dei to busstoppa betenast av bussrute 303 Hareid-Hjørungavåg. Denne har avgang til Hareid ungdomsskule ein gong om morgonen og avgang frå skulen ein gong om ettermiddagen. Elles er det fleire avgangar til/frå Hareid bussterminal (FRAM, 2025).



Figur 27 Illustrasjon som viser nærmeste busshaldeplassar. Planområdet er markert med raud sirkel. Underlag henta frå FRAM sine nettsider (FRAM, 2025). Illustrasjon: Norconsult.

## 5.8 Plan for vatn, avlaup og overvatn

Det ligg til rette for tilkopling til eksisterande offentlig vatn- og avlaupsnnett langs kv. Plassane, sør for planområdet. Det må takast omsyn til at det er tilstrekkeleg fall frå bustadtomtene til påkoplingspunkt sørvest for planen. Dette må sikrast i vidare prosjektering.

### Vassforsyning

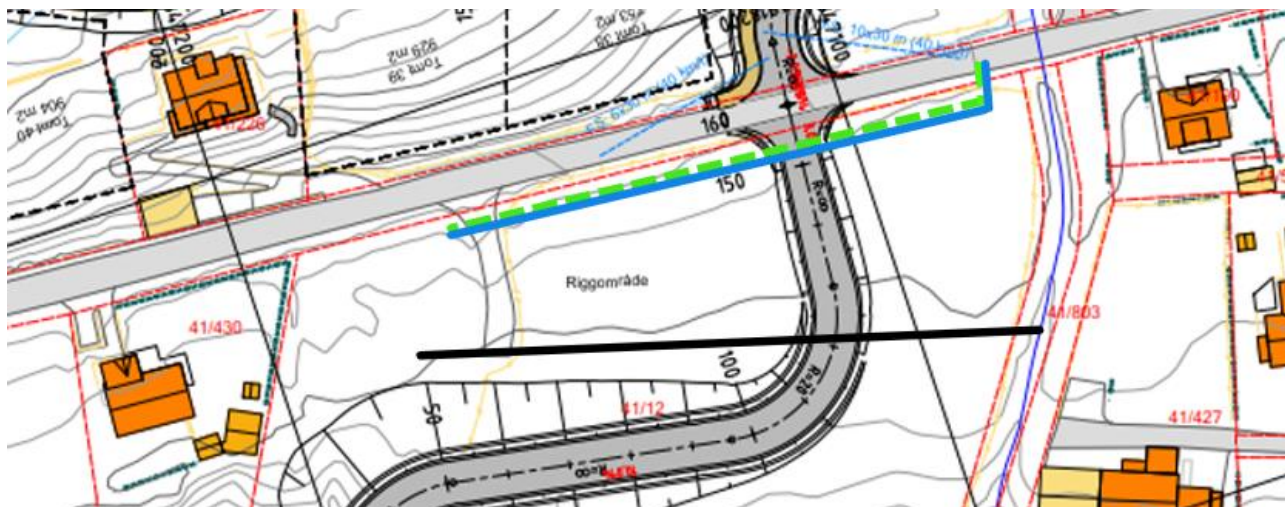
Bustadtomtene knytast til eksisterande vasskum i vegen Plassane. Vassforbruk for bustadene er stipulert til 1-2 l/s. Brannuttak i eksisterande vasskum, kapasitet over 50 l/s.

### Spillvatn

Tilkopling til eksisterande spillvasskum. Denne har tilstrekkeleg kapasitet.

### Overvatn

Overvatn foreslåast ført i røyr sør for bustadtomtene til bekk vest i planområdet.



Figur 28 Enkel konseptskisse for VAO-løsning. Grøn- og blå strek: vass- og spillvassleidning. Svart strek: overvassleidning.

## 5.9 Teknisk infrastruktur (TIS)

Bekken/kanalen vest i planområdet regulerast til teknisk infrastruktur, i likskap med formålet bekken/kanalen er regulert i kommuneplan og reguleringsplan for «Plassane» sør for Kjøsaplassen.

Det foreslåast at bekken nyttast til overvasshandtering frå bustadtomtene som skildra i kapittel over.

Det stillast krav i føresegnene til at kanalen skal haldast open og reinskast jamleg for å opprettehalde vasskapasiteten, i tråd med overvassnotatet utarbeida i samband med utbygging av bustadfeltet «Plassane». Det stillast rekkjefølgjekrav til at dette skal vere gjort før det vert gjeve bruksløyve og ferdigattest.

Det stillast også krav til at det skal oppretthaldast vegetasjonsbelte langs bekken/kanalen som erosjonssikring.

## 5.10 LNFR

Areal som ikkje omfattast av veg, bustadtomter, leikeareal og bekk/kanal, regulerast til LNFR-formål. Dette gjeld eit areal på til saman 5,2 daa. Området er avsett til formåla landbruk, natur og friluft. Langs bekken mot arealet TIS skal det oppretthaldast eit vegetasjonsbelte som erosjonssikring for kanalen. Breidda på vegetasjonsbeltet skal vere 3 meter der det er mogleg innanfor reguleringsgrensa. Dette er sikra i føresegnene.

## 5.11 Støysoner

Areal innanfor støysoner skal ikkje nyttast til støyfølsam busetnad. Dette er sikra i føresegnene. Areal avsett til bustader og leik vert ikkje påverka av støysonene.

## **5.12 Rekkjefølgjeføresegner**

Det stillast rekkjefølgjeføresegner til etablering av leikeplass, f\_LEIK, og reinsk av kanalen og stikkrenner, samt etablering av innløpsrist, før bustadane blir tatt i bruk.

Det stillast også rekkjefølgjekrav om at renovasjonsanlegg f\_RA1, skal opparbeidast samstundes med opparbeiding av tilhøyrande køyreveg.

## 6 Verknadar av planforslaget

### 6.1 Overordna planer

#### Kommuneplanens arealdel

Ny reguleringsplan for Kjøsaplassen er delvis i tråd med arealformålet «LNF-B – område med høve til spreidd bustadbygging» og føresegner i overordna kommuneplan.

Til føresegn 4.2 *LNF-B- område med høve til spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 2)* i kommuneplanen *star det*:

*Det bør ikkje byggjast på dyrka jord. Frådeling må ikkje forringe arronderinga på jordbruksareala. Nye bustader bør definerast utanom dyrka jord og samanhengande jordbruksareal. For bygging av to eller fleire bustader i nær avstand/klynge vert det stilt krav om detaljregulering. Bygging av eitt eller fleire nye hus inntil ei eksisterande klynge eller tun, vil utløyse krav om detaljregulering... Jordlova sine §§ 8 og 12 skal framleis gjelde.»*

Planforslaget legg til rette for bygging av bustadtomter og leikeareal på 2,5 daa registrert dyrka jord. Dette er ikkje i tråd med anbefalinga i kommuneplanen. Vidare står det at «Frådeling ikkje må forringe arronderinga til jordbruksarealet». I kap. 6.6 jordressursar/landbruk i planomtalen vurderast det at etablering av mellombels anleggsveg har ført til at areala som står att er små og oppstykkja, og at dei allereie er gått tapt for framtidig produksjon pga. av dette, samt gjengroing og at det ikkje ligg i tilknytning til andre aktivt drive jordbruksareal. Ein vurderer altså at landbruksarealet allereie er forringa, og at tilrettelegging av bustadtomter ikkje vil medføre betydeleg forverring av dagens situasjon.

Bustadtomtene som inngår i denne detaljreguleringa, legg opp til noko tettare busetnad enn det ein kan forvente ved spreidd bustadbygging. I føresegnene til kommuneplan står det *for bygging av to eller fleire bustader i nær avstand/klynge vert det stilt krav om detaljregulering*. Dette kan tyde på at dei opnar opp for tettare busetnad, så lenge det regulerast.

#### Kommuneplanens samfunnsdel

I Hareid kommune sitt planprogram til ny kommuneplanens samfunnsdel 2020-2028 foreslåast 4 fokusområde. Eit av disse er «Ein god kommune å bu i», som blant anna understrekar viktigheita av å legge til rette for bustadtomter, infrastruktur og gode uteområde. Gjennom denne detaljreguleringa legg ein til rette for ytterlegare 4 bustadtomter og leikeplass i eit etablert bustadområde, med mange gode kvalitetar og nærheit til offentleg infrastruktur.

#### Regionale og nasjonale planar

Både Møre og Romsdal sin fylkesplan og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet har mål med fokus på trygge, inkluderande og tilgjengelege lokalsamfunn, samt attraktive, varierte og gode bumiljø. Det leggst vekt på at det skal sikrast tilstrekkeleg bustadbygging i kommunane ut ifrå dei lokale behova, samt bumiljø med tilgang til grønstruktur og møteplassar.

Denne reguleringsplanen legg til rette for bustadbygging i eit etablert bustadområde. Utgreiingane knytt til planarbeidet viser at området eignar seg til formålet med tanke på blant anna ROS-forhald, støy og forureining, tilknytning til teknisk infrastruktur, avstand til sentrum, skular, aktivitetar og andre tenester. Det er tilgang til fleire friområde, leikeplassar og registrerte turområde i nærleik til planområdet, og det leggst til rette for nærleikeplass i planforslaget.

Detaljreguleringa ivaretek elles open bekk/kanal vest i planområdet og det er lagt inn buffersone med krav om ivaretaking av vegetasjon i føresegnene. Dette er i tråd med blant anna Møre og Romsdal sin vassforvaltningsplan.

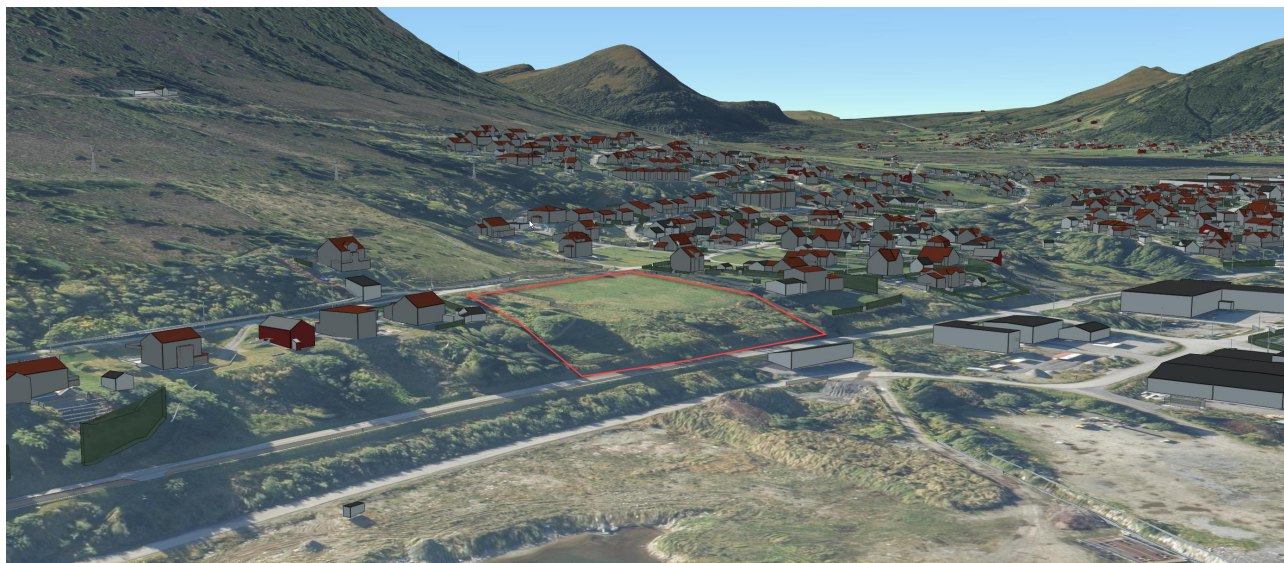
## 6.2 Landskap og visuelle kvalitetar

Terrengarbeid knytt til vegen er allereie gjennomført. Dette har nok bidratt til å endre landskapet noko, frå å vere ein samanhengande åker/eng, skapar vegen ei fordjuping i terrenget og deler opp området. I og med at dette er eit område prega av busetnad og tilhøyrande infrastruktur er ikkje vegen eit framand element i omgjevnadane.



Figur 29 Bilete av mellombels anleggsveg frå synfaring 29.11.24. Foto: Kristina S. Karlsen Norconsult AS

Terrenget øvst i planområdet er relativt flatt. Det er også her småhusa skal etablerast, og det er ikkje behov for omfattande terrengarbeid i samband med utbygging av desse. Som ein kan sjå av 3d-illustrasjonen under, ligg småhusa på rekkje og rad langs kommunal veg Plassane, og nye bustadar føyer seg fint inn i denne rekkja. Melshornet ruver i bakgrunn, og ein vil ikkje få uheldige silhuettverknadar eller fjernverknadar. Storleiken på dei planlagde småhusa er i tråd med den eksisterande busetnaden, og bryt ikkje med området skala.



Figur 30 Illustrasjon av planområdet og omgivnadane. Ca-omfang av planområdet er markert med raud linje. Den etablerte anleggsvegen er ikkje illustrert (Norkart, 2025).

Ein vurderer at planendringa vil ha liten innverknad på landskap.

#### Visuelle kvalitetar

Det stillast krav til at bygga ikkje kan overstige gesimshøgde 8 meter og mønehøgde 9 meter. Dette samsvarar med busetnaden i nærområdet, som stort sett har gesimshøgde på mellom 7 og 9 meter. Kommunen skal godkjenne plasseringa av alle bygningar og uthus/garasjar skal tilpassast hovudbygget. Det stillast elles ikkje særskilte krav til utforming av busetnaden eller val av materialar, og utbyggar gis stor friheit. Likevel gjeld, som alltid, § 29-2 *Visuelle kvalitetar* i plan- og bygningslova. Denne gir kommunen rett til å vurdere dei visuelle kvalitetane ved eit tiltak, både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnadar.

## 6.3 Kulturminne/kulturmiljø

Planen påverkar ikkje kjende kulturminne eller kulturmiljø. Det er lagt inn føresegn om automatisk freda kulturminne.

Kommunen har opplyst om at det ikkje vart gjennomført arkeologisk undersøking ved etablering av mellombels anleggsveg.

Møre og Romsdal fylkeskommune skreiv følgjande i sitt høyringsinnspel til varsel om oppstart:

*«Planområdet på Kjøsaplassen ligg slik til at det er potensiale for automatisk freda kulturminne på området, både frå steinalder, bronsealder og jernalderen. Det vil derfor vere naudsynt å gjere ei arkeologisk registrering på arealet før vi kan godkjenne planen».*

Kommunen er i kontakt med fylkeskommunen og følgjer opp dette.

## 6.4 Vassforvaltning, flaum og overvatn

I samband med byggeplan for bustadfeltet «Plassane» rett sør for Kjøsaplassen, har Norconsult Norge AS gjennomført ei vurdering av flaummengd og kapasitetsberekningar i eksisterande overvass- og flaumsystem frå bustadfeltet og til resipient. 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 anbefalt å gjennomføre generell grøftereinsk og vegetasjonsrydding, spesielt i kanalen mellom Plassane og Hjørungavågevegen.

Bekken i vest regulerast til teknisk infrastruktur med breidde 6 meter. Det er i tillegg regulert ein buffer mellom formålet og bustadtomter og leikeareal på 3 meter.

Føresegnene stiller krav til at bekken/kanalen haldast open og reinskast jamleg for å ivareta vasskapasiteten. Dette er i tråd med overvassnotat nedstraums Plassane (Norconsult, 2023). Det stillast rekkjefølgjeføresegn om at TIS (teknisk infrastruktur), skal vere reinska og at det skal vere montert innløpsrist på alle stikkrenner før bygga blir teken i bruk.

Elles stiller føresegnene krav til at all vegetasjon ivaretakast i størst mogleg grad.

Ein vurderer at reguleringsplanen ivaretek omsyn til vassforvaltning, flaum og overvatn.

## 6.5 Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldslova

Midlertidig anleggsveg er allereie etablert. Områder som settast av til bustad og leikeplass gjeld eit areal på til saman 3,1 daa på sørsida av planområdet. Stor delar av dette arealet nyttast til riggplass og lagring av massar og ber preg av å vere sterkt påverka. Området som settast av til utbygging vurderast derfor ikkje som spesielt verdifullt eller sårbart.

Naturmangfaldlova §8 pålegg forvaltninga å innhente og legge til grunn kunnskap om natur når ein tar avgjerder som rår naturmangfaldet. Offentlege avgjerder skal så langt det er rimeleg bygge på vitskapeleg kunnskap om artar sin bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologisk tilstand, samt effekt av påverknad. Kravet til kunnskapsgrunnlag vil som hovudregel vere oppfylt dersom ein tar i bruk kunnskap som allereie finst og som er tilgjengeleg.

Det er gjennomført søk i eksisterande databasar (Naturbase kart (miljødirektoratet.no), Kilden (NIBIO), Artskart (artsdatabanken.no)). I følgje arealressurskart, FKB, AR5 består planområdet av 7,5 daa fulldyrka jord og om lag 1,5 daa open jorddekt fastmark (Nibio, 2025). Av flybilete kan ein sjå gradvis oppstykking, redusert drift og gjengroing av landbruksjorda frå 1979 og til i dag (sjå også kapittel om landbruksjord). I nord, langs fylkesvegen og vest langs bekken/kanalen, kan ein frå flybilete (2023) sjå betydeleg oppslag av lauvtre og kratt. Sørsida av planområdet, som settast av til utbyggingsformål, er som skildra over, sterkt påverka av aktivitet frå byggearbeid. Det er elles ingen registreringar i området i databasane nemnt over.

Kommunen har elles opplyst om funn av parkslirekne innanfor planområdet, som er ein framand uønskt art.

Ved vurdering av § 9 (føre-var-prinsippet) kan ein stille følgande spørsmål: Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og kva verknader det aktuelle tiltaket kan ha for desse? Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtype og artar?

I og med at området for utbygging allereie er påverka er det vurdert at ein har tilstrekkeleg kunnskap til å ta avgjerd om at tiltaket ikkje vil ha alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Bekken/kanalen i vest

regulerast med buffersone, og føresegnene sikrar at vegetasjon langs bekken skal ivaretakast. Nordsida av planområdet er avsett til LNFR-formål.

§ 10 omhandlar økosystemtilnærming og samla belastning. Naturmangfaldlova § 10 slår fast at «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for».

Området er i stor grad allereie utbygd og eller utsett for tiltak og såleis allereie sterkt påverka. Den samla belastninga i området blir vurdert som akseptabel.

Prinsippet i § 11 om at kostnadane ved miljøforringing skal dekkast av tiltakshavar, tilseier at tiltakshavar kan påleggast å dekke kostnadane med å skaffe meir kunnskap enn det som allereie finst frå før. Dette inkluderer skadereduserande tiltak for å redusere risiko for spreiding av framande artar.

Oppgrave jord, der det er gjort funn av parkslirekne, er ikkje flytta ut av området, men gjenbrukt på omtrent same lokasjon. Det stillast krav i føresegnene knytt til framtidig massehandtering for å hindre spreiding av framand uønskt artar.

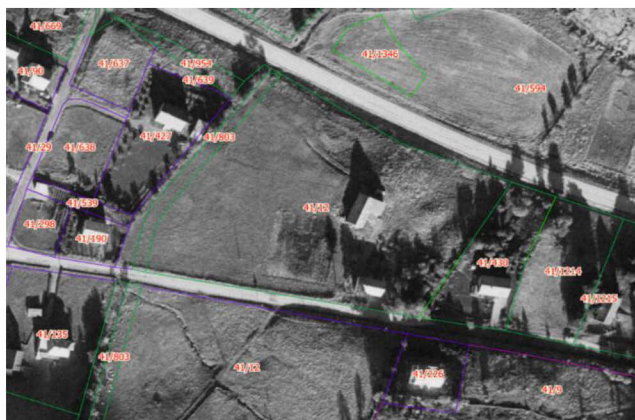
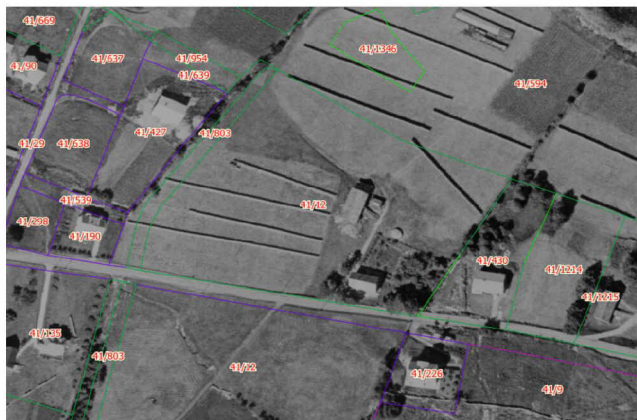
§ 12 handlar om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. For å unngå eller avgrense skade på naturmangfaldet skal ein ta utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultata.

Det blir lagt til grunn at tiltakshavar følgjer prinsippa i naturmangfaldlova §§ 11 og 12 om at kostnadane ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar, og at det blir nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

## 6.6 Jordressursar/landbruk

### 6.6.1 Historisk situasjon

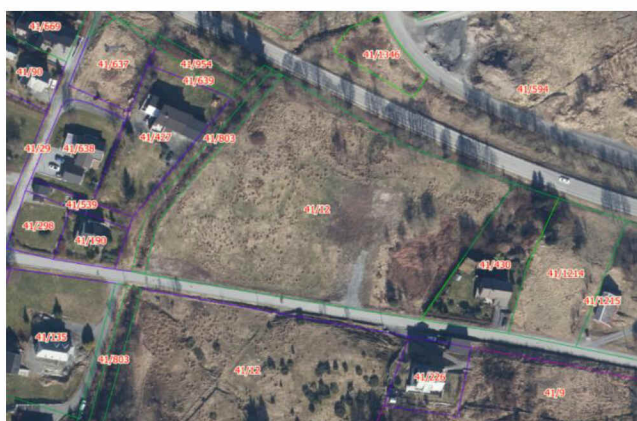
På gbnr. 41/12 var det tidlegare eit gardsbruk og flybilete frå 1965 viser aktiv drift. I 1979 viser flybileta oppstyking og redusert drift, bl.a. som følge av ny veg (Hjørungavågvegen) i nord. På neste flybilete frå 2006 ser drifta på areala ut til å ha opphøyr og det er begynnande gjengroing. Den antekne driftsbygninga på areala ser ut til å forfalle. Det antekne framhuset er rive. I 2018-2019 vert også driftsbygninga rive. Arealet er grodd ytterlegare igjen og i 2023 er det tydeleg oppslag av trær i nord og vest. Frå flybileta ser det ikkje ut til å ha vore aktiv landbruksdrift på areala sidan 2010 eller tidlegare. Eventuell drift ser i hovudsak ut til å ha vore beite, men ikkje i dei seinare åra.



Figur 31 Flybilette fra 1965 (venstre) og 1979 (høgre) (Norge i bilder, 2025).



Figur 32 Flybilette fra 2006 (venstre) og 2010 (høgre) (Norge i bilder, 2025).



Figur 33 Flybilette fra 2019 (venstre) og 2023 (høgre) (Norge i bilder, 2025).

## 6.6.2 Situasjonen i dag

Vegen igjennom planområdet er i dag allerede bygd (visast ikke på flybilette fra 2023) og matjord fra vegarealet og sideskråningane er grave opp og nytta lokalt til terrengarbeid på planområdet. Areal med

dyrka mark, der det regulerast til bustad, er tatt i bruk som mellomlager for massar, rigg- og anleggsområde. Det er usikkert om matjorda er teke av frå disse areala før det er teke i bruk til nemnte formål.



Figur 34 Bilete av riggplass og mellomlagring av massar på sørsida av planområdet. Foto: Kristina S. Karlsen, frå synfaring 29.11.24



Figur 35 Bilete av mellombels anleggsveg og trevegetasjon/gjengroing nord på planområdet. Foto: Kristina S. Karlsen, frå synfaring 29.11.24

### 6.6.3 Jordsmonn

NIBIO gjer jordsmonnsskartlegging i Noreg, men gbnr. 41/12 og nærliggande areal er ikkje jordsmonnsskartlagt. Nærmaste kartlagde areal ligg nord for Hareid sentrum. Her dominerer jord med sandig og siltig tekstur i overflatesjiktet. Enkelte areal har organisk jord og framstår som dyrka myrjord. Det er rimeleg å anta at jorda i planområdet kan ha tilsvarande jordtekstur, men utan særleg myrjord då det er et betydeleg fall mot sjøen i nord. Bilete frå den nybygde vegen viser også ut til å visa grå siltige massar i den djupare jorda (C-sjikt), eit overgangssjikt med brunare jord (B-sjikt) før eit lag med mørkare og meir organsik rik jord på toppen (A-sjikt, matjord). Djupna på matjord kan vera om lag 20 cm.

#### 6.6.4 Jord til flytting

Jorda som er grave opp frå vegbygginga, kunne ha vore brukt til forbetring av jordbruksareal andre stadar, men er allereie nytta til terrengarbeid på planområdet. Det stillast likevel krav i føresegnene om at dyrkbar jord som vert nytta til utbyggingsformål, skal takast vare på til jordbruksformål ein annan stad. Dette gjeld då for framtidige terrengarbeid og utbygging som kjem i konflikt med eventuell upåverka matjord.

#### 6.6.5 Vurdering av påverknad

Innanfor planområdet er det 3,1 daa som vert regulert til bustad og leikeplass. Av dette er 2,5 daa registrert som fulldyrka jord i Gislink (2025). Gjenverande areal regulerast til LNFR-formål.

Landbruksområdet har vore ute av drift i mange år, er påverka av gjengroing og er fråkopla andre landbruksareal i aktiv drift. Etablering av mellombels anleggsveg har ført til at areala som står att er små og oppstykkja. I tillegg er store delar av terrenget relativt bratt og har dårleg tilgang for maskinell drift. Resterande areal er derfor ikkje egna til praktisk landbruksdrift.

Slik situasjonen er i dag er allereie all jorda frå arbeidet med vegen nytta til terrengarbeid på staden, og områda som regulerast til bustad er tatt i bruk som mellomlager for massar, rigg- og anleggsområde. Det er derfor ikkje lenger att noko verdifull landbruksjord å omplassere frå områda som avsettast til utbyggingsformål.

Ut frå dagens situasjon vil planen ikkje få negative verknader på landbruk. Areal er gått ut av drift og ligg ikkje i tilknytning til andre aktivt drive jordbruksareal. I eit jordressursperspektiv er areala som er planlagt nedbygd tapt for framtidig produksjon. Også matjorda som låg der er tapt frå bruk til forbetring eller nydyrking på anna areal då den er brukt til terrengtilpassing internt i planområdet.

### 6.7 Vurdering av arealutnytting

Planområdet er delvis bratt og vegen er prosjektert med omsyn til forsvarleg stigning og i tråd med SVV sine normer. Dette gjer at vegen tek noko meir areal enn om terrenget hadde vore flatare. Som skildra i kapittelet over, har etablering av mellombels anleggsveg ført til at areala med landbruksjord som står att er små og oppstykkja, og ikkje eigna for praktisk landbruksdrift. Med dei forhalda som er på tomte er det lite sannsynleg at ei anna plassering av vegen kunne ha forhindra dette.

På grunn av støysoner og nærleik til fylkesvegen er det berre det sørlegaste arealet på planområdet, langs kommunalveg Plassane, som eignar seg til bustadar. Her er også terrenget flatare, og krev lite bearbeiding. Avkøyrseplanen til den nye vegen er plassert slik at ein har plass til 4 bustadtomter på rekke langs kommunalveg Plassane, samt buffersone mot kanalen, utan noko særleg «restareal» ein ikkje får nytta. Med tanke på bustadtomtene vurderer ein arealutnyttinga som god.

### 6.8 Friluftsliv

Det er ikkje registrerte friluftslivsinteresser i planområdet og det er ikkje kjend at planområdet nyttast til slikt formål. Areal sør for bustadane regulerast til LNFR-formål. Areal kring bekken/kanalen i vest regulerast til teknisk infrastruktur, og med eit grønt belte på min. 3 meter på kvar side.

Ein vurderer at planen ikkje vil få konsekvensar for friluftsliv.

## 6.9 Støyforhold

Det er utført ein støyvurdering i samband med detaljregulering av planlagt næringsområde på Raffelneset, like sør for Kjøsaplassen (Asplan Viak, 2025). Vurderinga er gjort i medhald av T-1442/2021.

### 6.9.1 Støy frå vegtrafikk

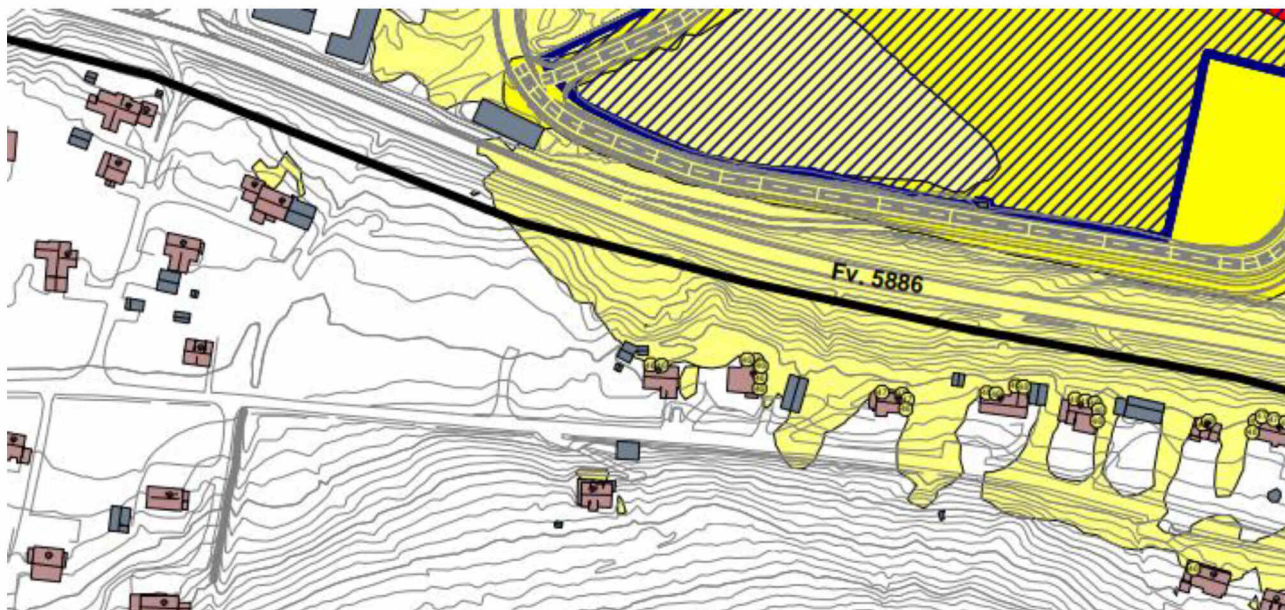
Støyvurderinga viser at dei nye bustadtomtene som regulerast i denne planen, ikkje ligg innafor gul støysone frå vegtrafikk for dagens situasjon. Utbygginga av næringsområdet vil i liten grad endre vegtrafikkstøyen for områda rundt planområdet til Raffelneset næringspark. Trafikkendringa langs fv. 5886 vil for det meste tilsvare ei auke i støynivå på ca. 1 dB.



Figur 36 Utklipp frå støysonkart, vedlegg B2, henta frå støyvurdering utarbeida av Asplan Viak (2025). Vedlegg B2 viser støysituasjon for vegtrafikk for utbygd situasjon av Raffelneset.

### 6.9.2 Støy frå det planlagde næringsområdet og reinseanlegget

Støyberekningane viser at støyfølsam busetnad ikkje vil få overskriding av støy frå det planlagde næringsområdet. Dette er med unntak av støy frå hjelpemotorar for båt som ligg til kai i nattperioden. Berekningane viser at man då kan få marginale overskridingar av støy for nokon av bustadane på sørsida av fv. 5886. Dette gjeld ikkje for dei nye bustadtomtene som regulerast i denne planen.



Figur 37 Utklipp fra støysoneskart, vedlegg D3, henta frå støyvurdering utarbeida av Asplan Viak (2025). Vedlegg D3 viser støysituasjon frå næringsverksemd og vedlikehald/reperasjon av båtar på natt.

Utandørs støy frå det planlagde reinseanlegget vil tilsvara støy frå kontor og næringsbygg, der dei aktuelle støykjeldene er inntak/utkast til ventilasjonsanlegg. Avstand til bustadbygg i kombinasjon med at det nyttast lydfellar for ventilasjonsanlegg og at inntak/utkast vender vekk frå bustadbygga tilseier at ein ikkje vil ha overskridingar av gjeldande grenseverdiar for tekniske installasjonar.

### 6.9.3 Støy frå bygge- og anleggsverksemd

Støyberekningane ved utfylling av kaiområdet og betongarbeid viser at bustadane nærast fv. 5886 og anleggsområdet vil kunne få fasadar med støy over grenseverdi. Dette gjeld også for dei nye bustadtomtene som regulerast i denne planen.

Støyberekningane tilknytt pelearbeider viser at omfanget av støyutbreiinga vil vere veldig avhengig av kva for type pelearbeid som utførast. Ved ramming av pelar med fallodd, vil støyutbreiinga vere mykje meir omfattande enn ved boring av stålroypelar.

## 6.10 Trafikkforhold

Ein har vurdert om det er eksisterande avkøyrslar som naturleg bør stengast som følge av etablering av nytt kryss. Næraste avkøyrslar/kryss mot aust ligg 1,2 km unna og er Ovravegen som knyt Plassane og fv. 5886 saman. Vegen ser ut til å vere godt dimensjonert med tanke på breidde, kurvatur og siktilhøve og ein ser ikkje at det er naturleg å stenge denne. I motsett retning ser ein heller ikkje at det er avkøyrslar som naturleg kan stengast.

Ein legg til grunn konservative berekningar av ÅDT for nytt kryss mellom o\_KV1 og fv. 5886. Ein har tatt utgangspunkt i at det er om lag 112 bustadeiningar som praktisk sett vil nytte det nye krysset til sine målpunkt. Om ein legg til grunn 3,5 turar per eining (i samsvar med tabell i kap 2.2 i V713) så blir ÅDT 392. Imidlertid må ein ta med i vurderingane at ein del av trafikken vil nytte kommunale veger til sine målpunkt og

ein del arbeidspendling i retning Ulsteinvik sannsynlegvis vil følgje kommunalveg Plassane- Vadbakkvegen- Hareidsmyrane fram til fv.61. Ein legg til grunn for vurderingane at 40% av trafikken vil køyre nemnde kommunale veger til sine målpunkt og ikkje trafikker gjennom planområdet til Kjøsaplassen. ÅDT i krysset o\_KV1/fv.5886 blir da 235.

Detaljar kring kryssutforming av o\_KV1 er skildra i punkt 6.5.2. og ein vurderer det til at krysset oppfyller krav i handbøkene til Statens vegvesen og at det ikkje er naudsynt å søkje fråvik.

Sikkerheitssona si breidde blir vurdert til 6m utifrå krav i N101, kap. 2.2.2. Ein vurderer det til at tilleggsbreidder ikkje gjer seg gjeldande og at sikkerheitsavstanden A= sikkerheitssona si totale breidde S.

Breidda på 6m er regulert i planen til annan veggrunn-grøntareal.

## 6.11 Interesse til born og unge

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde langs kommunalveg Plassane. Planområdet er ikkje utsett for støy over grenseverdiar eller anna forureining. Terrenget er flatt og gir moglegheit for gode uterom og tilfredsstillande solforhald. Det er fleire grøntområde og turmoglegheiter i nærområdet.

Det er sett av 0,4 daa til leikeplass i reguleringsplanen. Dette er over storleikskravet i leikeplassretteleiarer til Statsforvalteren i Møre og Romsdal, som sett krav om minimum 0,2 daa. Ein vurderer plasseringa som god med tanke på solforhald frå vest (mot sør skjermast heile området av Melshornet). Leikeplassen ligg ikkje innanfor støysonene frå fylkesvegen og skjermast frå denne av tre og vegetasjon. Bustadtomta BF2 skjermar leikearealet frå kv. Plassane.

I følgje retteleiarer skal maksimal gangavstand til nærleikeplass vere 50 meter. Dette kravet klarer ein ikkje heilt å oppfylle for bustadtomta lengst mot aust. Her er avstanden i underkant av 70 meter til leikeplassen. Ein har likevel vurdert at dette arealet eignar seg best til føremålet på grunn av dei andre omsyna nemnt over. Dei ekstra 10-20 meterane ein må gå frå bustadtomta lengst mot aust er langs internvegen til bustadane. Denne er rett fram og lite krevjande å bevege seg i, og ein vurderer det som akseptabelt.

Det er eit større bustadfelt under utbygging rett nord for Kjøsaplassen, «Plassane». Her etablerast det også fleire leikeplassar og snarveg som kan nyttast av barn på Kjøsaplassen.

Planområdet er sentrumsnært og har tilfredsstillande avstand til skular, fritidsaktivitetar og idrettsområde. Barn og unge kan bevege seg i nærområdet og til skule og aktivitetar på trafikksikkert vis, sjå skildring av sosial infrastruktur og trafikkløysing under kapittel 5. Det er også bussforbindelsar frå nærområdet til sentrum og ungdomsskule.

Kommunalveg Plassane har relativt låg ÅDT og fartsgrense 40 km/t. Kommunen opplyser om at dei planlegg å regulere og etablere fortau langs kommunal veg Plassane, men at dette blir handtert i eigen prosess grunna detaljgraden ei slik plan krevjar med tanke på grunnnerv og tilpassing til eksisterande eigedommar. Internt i planområdet blir fartsnivået lågt grunna kurver og kort avstand mellom kryssa på o\_KV1, ein ser difor ikkje at det er naudsynt med tiltak for mjuke trafikantar som skal ferdast internt i planområdet.

Planområdet blir vurdert som godt eigna for bustadføremål og legg til rette for gode oppvekstvilkår. Ein vurderer at omsynet til barn og unges interesser er ivareteke i detaljreguleringa.

## **6.12 Universell utforming**

Bustadtomtene ligg i eit flatt terreng, med gode moglegheiter for å legge til rette for universell utforming og tilgjenge. Det stillast krav i føresegnene om at alle uteoppholdsareal innanfor planområdet som er tilgjengeleg for ålmenn bruk, skal så langt det let seg gjere utformast etter prinsippet om universell utforming, slik at det i så stor utstrekning som mogleg kan nyttast likestilt av alle brukarar.

Det er også krav om at utbygginga av leikeplassen skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle, og at minst 50% av arealet skal ha fast dekke.

## **6.13 ROS**

ROS-sjekklista til Møre og Romsdal fylkeskommune er fylt ut og ligg vedlagt. Det er ingen ROS-tema som krev ytterlegare utgreiingar. For tema områdestabilitet, skred frå bratt terreng og overvatn er det utarbeid eigne fagnotat i samband med utbygging av bustadfeltet Plassane. Desse svarar også ut tilhøva for denne reguleringa og er vedlagt planforslaget.

## **6.14 Økonomiske konsekvensar for kommunen**

Kommunen er sjølv tiltakshavar for detaljreguleringa. Det er ikkje avdekt forhold gjennom planarbeidet, som tilseier særskilte kostnader ved ei slik utbygging som planen legg til rette for.

## 7 Oppsummering og konklusjon

Detaljplanen regulerer allereie etablert veg, samt bustadar med tilhøyrande funksjonar. Det er gjennom planarbeidet vist at bustadtomtene eignar seg til formålet med tanke på blant anna ROS-forhald, støy og forureining, tilknytning til teknisk infrastruktur, avstand til sentrum, skular, aktivitetar og andre tenester. Det er vurdert at planen ikkje vil få betydelege konsekvensar for landskap, friluftsliv eller kulturminne.

Det er gjort ei vurdering etter naturmangfaldslova §§ 8 – 12. Området for utbygging er i stor grad allereie utbygd eller utsett for tiltak og såleis allereie sterkt påverka. Den samla belastninga i området blir vurdert som akseptabel. Det stillast føresegnar knytt til framtidig massehandtering for å hindre spreiding av framand uønskt art.

Bekken i aust er ivaretatt og skal haldast open. Det er lagt inn buffersone langs bekken og stillast krav i føresegnene om at vegetasjonen skal ivaretakast.

ROS-sjekklista til Møre og Romsdal fylkeskommune er gjennomgått. Denne har ikkje utslag på nokon ROS-tema. Det er i samband med utbygging av bustadfeltet «Plassane» utarbeidd vurdering av områdestabilitet, ras- og skredfare og overvassvurdering av bekken/kanalen aust i planområdet. Alle desse utgreiingane viser tilfredsstillande tilhøve. Det er lagt inn rekkefølgeføresegn knytt til reinsking av bekken for å sikre god vassføring.

Vurdering av trafikk viser tilfredsstillande situasjon. Detaljar kring kryssutforming av o\_KV1 er skildra i punkt 6.5.2. og ein vurderer det til at krysset oppfyller krav i handbøkene til Statens vegvesen og at det ikkje er naudsynt å søkje fråvik.

Det er ikkje lagt til rette for særskilte løysingar for mjuke trafikantar i planområdet. Dette vurderast som akseptabelt då det er låg ÅDT og låg fart på ny køyreveg o\_KV. Samt at det ikkje er naturlege målpunkt mot fylkesvegen i nord eller eksisterande gs-veg langs fylkesvegen.

Barn og unge sine interesser er vurdert som ivaretekne og universell utforming og tilgjenge er sikre i føresegnene.

Planen vil legge beslag på 2,5 daa som er registrert som fulldyrka jord. Landbruksområdet har vore ute av drift i mange år, er påverka av gjengroing og er fråkopla andre landbruksareal i aktiv drift. Etablering av mellombels anleggsveg har ført til at areala som står att er små og oppstykkka. I tillegg er store delar av terrenget relativt bratt og har dårleg tilgang for maskinell drift. Resterande areal er derfor ikkje eigna til praktisk landbruksdrift. Ut frå dagens situasjon har ein derfor likevel vurdert at planen ikkje vil få negative verknader på landbruk, då ein vurderer at areala som er planlagt nedbygd, er tapt for framtidig produksjon. Også matjorda som låg der er tapt frå bruk til forbedring eller nydyrking på anna areal, då den allereie er brukt til terrengtilpassing internt i planområdet.

Merknadar til varsel om oppstart er svart ut og følgd opp i planarbeidet.

Oppsummert vurderer ein at planen legg til rette for eit bustadområde med god bukvalitet og at etablert køyreveg oppfyller naudsynte krav og kan gjerast permanent. Det er ikkje avdekt konsekvensar eller verknadar av tiltaket som tilseier at ein ikkje kan tilråde at planen blir gjennomført.

## **8 Innkomne innspel**

### **8.1 Varsel om oppstart**

Merknader til varsel om oppstart er lagt ved og svart ut i vedlagt merknadsbehandling. Sjå vedlegg PLAN-NOT-03.

### **8.2 Høyring og offentlig ettersyn**

Oppdaterast etter høyring offentlig ettersyn.