

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
83/25	Formannskapet	30.06.2025

Detaljregulering Syverplassen barnehage - 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

Samandrag

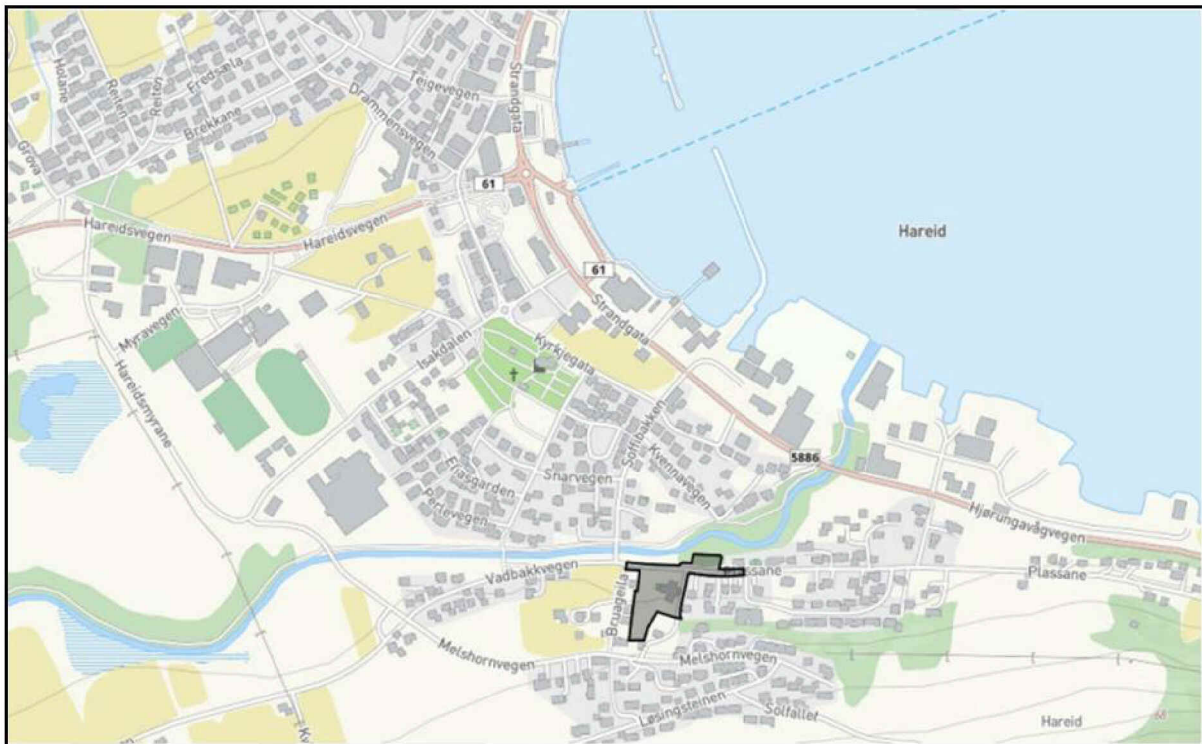


Fig. 1 Kart som viser lokalisering av tiltaket. Kjelde; Sunnmørskart/Sporstøl arkitekter

Plankonsulet Sporstøl Arkitekter AS og forslagsstillar HS Rise Bygg AS, har på vegne av Hareid kommune utarbeidd eit planforslag for Syverplassen barnehage.

Syverplassen barnehage er lokalisert i nærleiken av Hareid sentrum, og har fire avdelingar for barnehagebarn. Barnehagen har behov for meir plass for både tilsette og barn, og tilfredsstillande parkeringsplassar for tilsette. I forbindelse med oppgradering og utviding av barnehagen, vart det gjeve dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan og veglova §29.

Vilkår for dispensasjon var at det vart utarbeidd ny detaljregulering for barnehagen, slik at formål, bruk og regulering samsvarar.

Det vart gjort vedtak i formannskapet i 2013 om at Syverplassen barnehage kan nytte friområde innanfor gbnr. 41/890 til leikeareal for barnehagen (sak 2013/361). Det vart i

samband med dette også starta opp regulering av arealet til barnehageføremål, men arbeidet vart ikkje vidareført.

Hensikta med planen er såleis å bringe samsvar mellom bruk og regulering, og å legge til rette for parkering for tilsette nord for kommunal veg, betre den trafikale situasjonen kring barnehagen, samt å regulere leikeareal og friområde kring barnehagen i tråd med krav.

Planen regulerer kringliggande vegar, samt fortau langs vegen Plassane i tråd med gjeldande kommuneplan. Barnehagen med tilhøyrande leikeareal vert regulert til barnehage (o_BH) i tråd med dagens bruk. Nord for vegen er det regulert parkeringsplass for tilsette. Sør for barnehagen er området sett av til friluftsmål. Regulering av eksisterande køyreveg, fortau og annan veggrunn vil ha konsekvens for eigedomar langs vegen. Kommunen vil i samband med framtidig utbygging måtte gjere avklaringar opp mot den enkelte grunneigar. Innanfor gnr. 41, bnr. 23 og 41, bnr. 192/759 regulerast areal der eigedomsforholda ikkje er avklart.

Varsling er gjort i tråd med kommunale avklaringar av eigedomsforhold, og vidareføring av planprosess etter varsling er avklart med kommunen. Det vart halde oppstartsmøte med Hareid kommune 29.02.24. Oppstart av planen vart varsla gjennom annonse i Vikebladet Vestposten og varsel til dei ulike høyringsinstansar, grunneigarar og naboar 27.05.24. I tillegg vart oppstarten annonsert på kommunen sine heimesider samt på heimesidene til Sporstøl Arkitekter, med uttalefrist 01.07.24.

Formell saksgang etter plan- og bygningslova sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn av planforslaget. Merknadar til varslinga er teke med og vurdert i planprosessen, sjå kap. 8 i planomtalen.

Det er utarbeidd plan- og profildeikningar for kringliggande vegar. Det er også gjort utgreiing av områdestabilitet og fare for skred. Område nord for vegen som ligg innanfor aktsemdsområde for flaum er vist med omsynssone H320, og det er sett krav i føresegnene. Utviding av og tilrettelegging for Syverplassen barnehage i området er i tråd med politiske føringar, og vil avslutte reguleringsplanarbeidet som vart starta opp allereie i 2013.

Reguleringsendringa medfører at planen blir i tråd med faktisk bruk av området, og sikrar barnehagen tilstrekkeleg plass til både bygningar og leikeareal for vidare drift.

Formannskapet 30.06.2025

Nye framlegg:

Samrøystes for kommunedirektøren si tilråding.

FSK - 83/25 Vedtak

Hareid formannskap vedtek at forslag til reguleringsplan for Syverplassen barnehage, planID 20240001, sendast på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Reguleringsplankartet er datert 03.01.2025 og vert sendt ut ilag med føresegner, planomtale og andre aktuelle vedlegg.

Kommunedirektøren si tilråding:

Hareid formannskap vedtek at forslag til reguleringsplan for Syverplassen barnehage, planID 20240001, sendast på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og

bygningslova § 12-10. Reguleringsplankartet er datert 03.01.2025 og vert sendt ut ilag med føresegner, planomtale og andre aktuelle vedlegg.

Vedlegg:

- V0 Planomtale datert 03.01.25 - rev. 30.05.25
- V1 Plankart datert 03.01.25 - rev. 30.05.25
- V2 Føresegner datert 03.01.25 - rev. 30.05.25
- V3 Sjekkliste ROS datert 03.01.25
- V4 Samla innspel
- V5 Referat oppstartmøte datert 29.02.24
- V6 Skrid - skredvurdering datert 15.02.24
- V7 Sunnfjord Geo Center - Vurdering av områdestabilitet datert 14.04.23
- V8 Hareid kommune - kart over leidningsnett datert 26.09.24
- V9 Hareid kommune - VA-plan datert 28.05.20
- V10 Dimco, plan- og profildeikningar datert 16.12.24
- V11 Kulturavdelinga MRFK - arkeologisk registrering - svar datert 10.10.24
- V12 Byggfag - Byggesøknadsteikningar Syverplassen datert desember 2023-2
- V13 Byggfag - Situasjonsplan datert 06.03.23
- V14 Varsla høyringspartar ved varsel om oppstart
- V15 Hareid kommune - vedtak om oppstart av planarbeid datert 24.04.24

Saksopplysningar:

Kommuneplanen

Planområdet ligg på indre Hareid og er i kommuneplanen avsett til offentlig formål og friområde.



Fig. 2 Utklipp av plankartet til kommuneplanens arealdel.

Gjeldande kommuneplan «Kommuneplanens arealdel 2012-2024», planID 20110003, gjeldande frå 21.06.2012. Områda innanfor planavgrensinga er sett av til «Offentleg eller privat tenesteyting» (raudt), friområde (grønt) og ein mindre del til bustad (gult). Planområdet ligg utanfor regulert faresone for ras- og skredfare (vist som stipla raudt område). Prikka raud linje viser planlagt trasé for gang- og sykkelveg, medan svarte linjer viser noverande tilkomstveg.

Gjeldande reguleringsplan



Fig. 3 Utsnitt som viser gjeldande reguleringsplan med planavgrensing. Kjelde; Sunnmørskart

Gjeldande reguleringsplan «Vadbakken» trådte i kraft 19.12.1985. PlanID er 19850002. Området innanfor planavgrensinga er regulert til «allmennyttig føremål – barnehage» og friområde. Vegen Plassane er regulert til offentlig veg, og ei mindre arealstripe langs veg til bustad.

Innanfor planavgrensinga er føremål i gjeldande regulering, i hovudsak i tråd med føremål i kommuneplanen. Største avviket gjeld friområdet som er foreslått lagt til barnehagen sitt uteopphalds- og leikareal, og delar av friområdet som er forslått nytta til parkering for ansatte.

Tilgrensande planar

Ny plan er del av større gjeldande reguleringsplan «Vadbakken», og har ingen tilgrensande planar. I nærområdet er det fleire nyare reguleringsplanar der føremålet i hovudsak er bustad.

Planforslaget:

Planområdet er 12,5 daa. Det omfattar Syverplassen barnehage med tilhøyrande uteareal og bakanforliggande friareal, samt tilgrensande veg og område nord for vegen der det planleggast ny parkering for tilsette. Planavgrensinga er i hovudsak lagt i eigedomsgrensene. I søraustre hjørne inkluderast del av gbnr. 41/890 for å regulere gangforbindelse frå aust til friområde slik det er lagt til grunn i kommuneplanen.

Det er teke med eit breiare «belte» langs vegen Plassane for å kunne regulere fortau, annan veggrunn og sikt i avkøyrslar

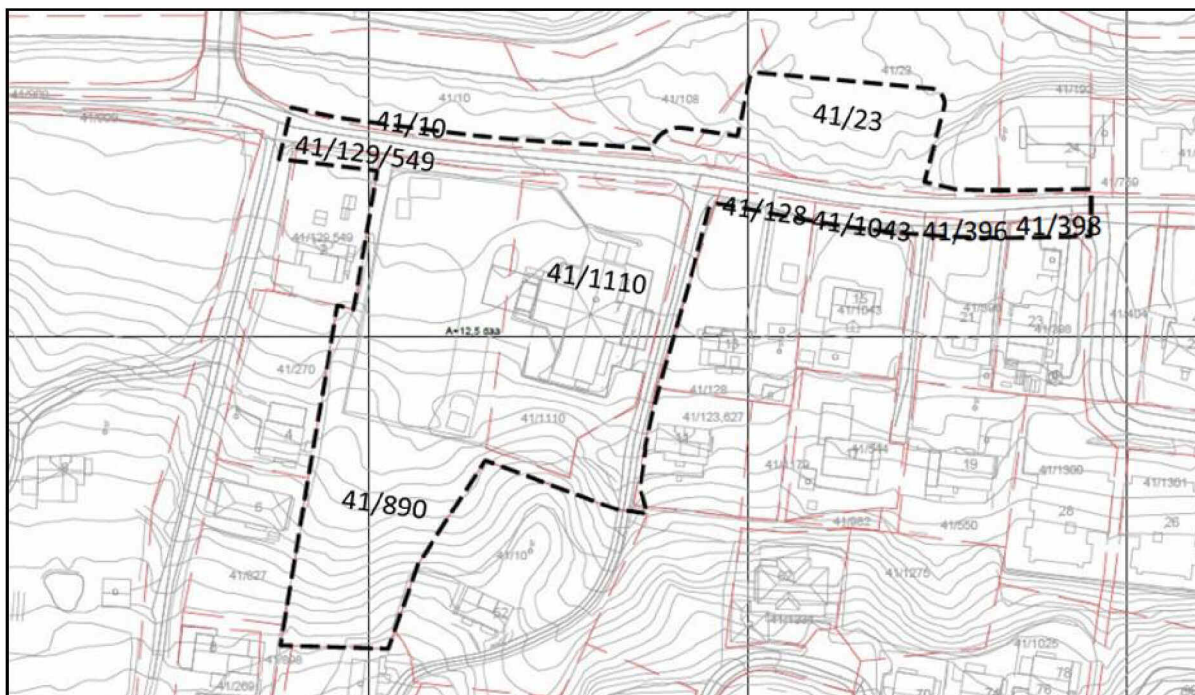


Fig. 4 Kartutsnitt som viser planavgrensning, eigedomsgrenser og gbnr. Kjelde: Sporstøl arkitekter



Fig. 5 Framlegg til plankart. Kjelde: Sporstøl arkitekter

Reguleringsformål (o_BH) skal nyttast til barnehage med tilhøyrande leikeareal/uteoppholdsareal. Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA= 30%. Bygningar innanfor område o_BH kan ha gesimshøgde inntil 8,0 meter og mønehøgde inntil 9,0 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Dette opnar for at det kan oppførast bygnadar på to etasjar. For tekniske anlegg (ventilasjon m.m.) kan mindre påbygg over denne høgde tillatast.

Innanfor område o_BH skal det vere opparbeidd minimum 2500 m² uteoppholdsareal/leikeareal som omtalt i pkt. 6.10.i planomtalen. Utearealet skal opparbeidast med leikeapparat, nødvendige installasjonar og beplantning. Dei skal ha ei utforming som gjev moglegheit for opphald, rekreasjon, lek og spel, med naudsynt utstyr, bord og benkar som alle kan nytte. Uteoppholdsarealet knytt til barnehagen skal vere offentleg tilgjengeleg.

Planen regulerer eksisterande køyreveg. I tillegg vert det regulert fortau med annan veggrunn for sideareal, samt gangveg. Dette vil ha konsekvens for eigedomar langs vegen. Kommunen vil i samband med framtidig utbygging måtte gjere avklaringar opp mot den enkelte grunneigar.

Parkering (o_PP) Innanfor området skal det etablerast parkeringsplass for tilsette ved barnehagen. Dagens parkeringsløyising dekkjer ikkje behovet, noko som medfører uhensiktsmessig parkering langs kringliggjande vegar. Det er i dag opparbeidd ei midlertidig løyising, men det er behov for ei permanent løyising for tilsettparkering med kring 25 plassar. Parkering for korttidslevering og henting av barn vil framleis vere i direkte tilknytning til barnehagen på sørsida av vegen Plassane, slik at ein unngår at barn må krysse vegen. Før arbeidet med opparbeiding av offentleg parkeringsplass kan igangsettast, skal byggeteikningar sendast kommunen for godkjenning. Planforslaget legg til rette for at det kan etablerast 25 parkeringsplassar, der to er lagt til rette for rørslehemma. Parkeringsplassane kan nyttast av foreldre/pårørande ved arrangement i barnehagen, og til dei som vil bruke leikearealet på i helgane. Parkeringsarealet kan og nyttast av turgåarar på Rotarystien på kveldstid.

Frå parkeringsplassen skal det vere opparbeidd gangveg med tilrettelagt kryssingspunkt over vegen. Kryssingspunktet skal ha tilstrekkeleg belysning og sikt.

Frrområde (o_FRI) er sett av til friluftsmål. Området skal vere ope for fri ferdsel og allmenn bruk. Innanfor frrområdet kan det etablerast turveg. I søraustre hjørne vert det regulert eit større areal til frrområde enn det som er sett av i gjeldande plan. I dette området er det i kommuneplanen vist framtidig turveg, noko som planen såleis sikrar areal til. Planen regulerer også friareal mot bustader mot vest for å sikre avstand mellom bustader og barnehage/leikeareal.

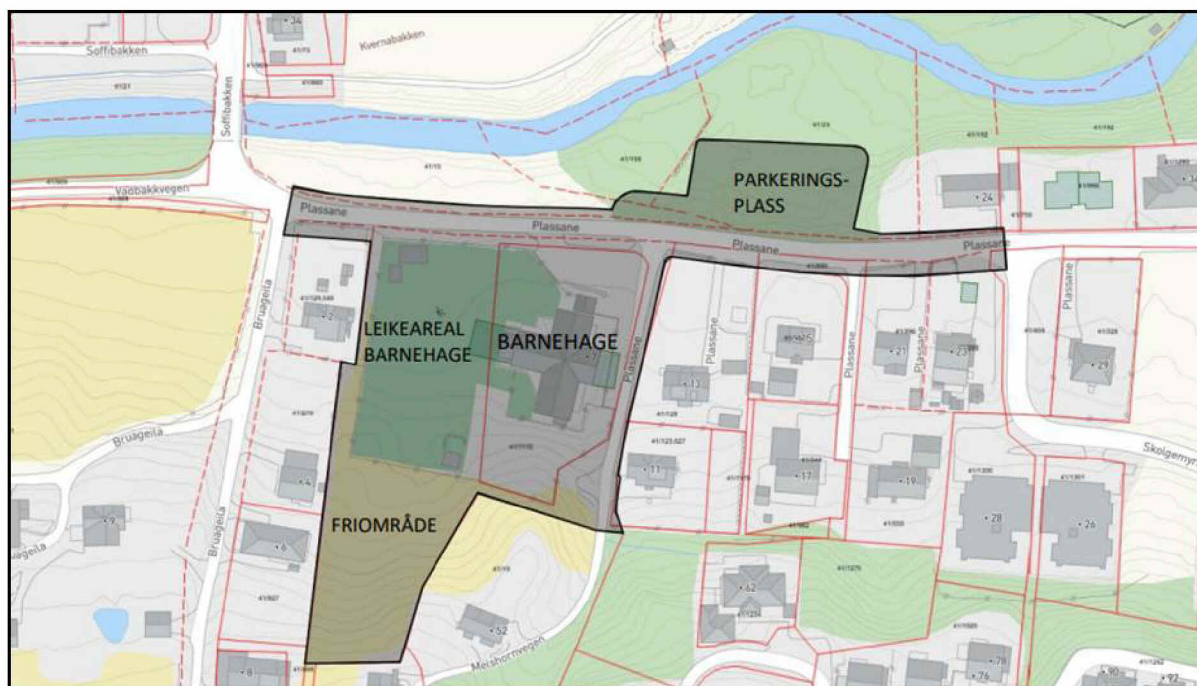


Fig. 6 Kartutsnitt som viser grunnkart med planavgrænsing og planlagt bruk av området.
Kjelde: Sunnmørskart/ Sporstøl arkitekter

Planfaglege vurderingar

Kulturminne og kulturmiljø:

Det er ingen registrerte kulturminne innanfor planområdet. Det er i føresegnene sett krav om meldeplikt ved funn av automatisk freda kulturminne.

Naturverdiar:

Planområdet grensar til naturvernområde artsfreding langs Hareidselva. Område med dyrelivsfredning (artsvern) som mellom anna grensar 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. Artsvernområdet på 10400 dekar inkluderer reservatet og sjøarealer»

Teknisk infrastruktur:

Det planleggast etablering av ny spillvassleidning langs elva i nordleg del av planområdet. Utklippet nedanfor viser planlagd trase. Eksisterande felles avløpsleidning vert sanert når kommunen legg ny spillvassleidning. Etableringa må koordinerast med andre planlagde tiltak i området.

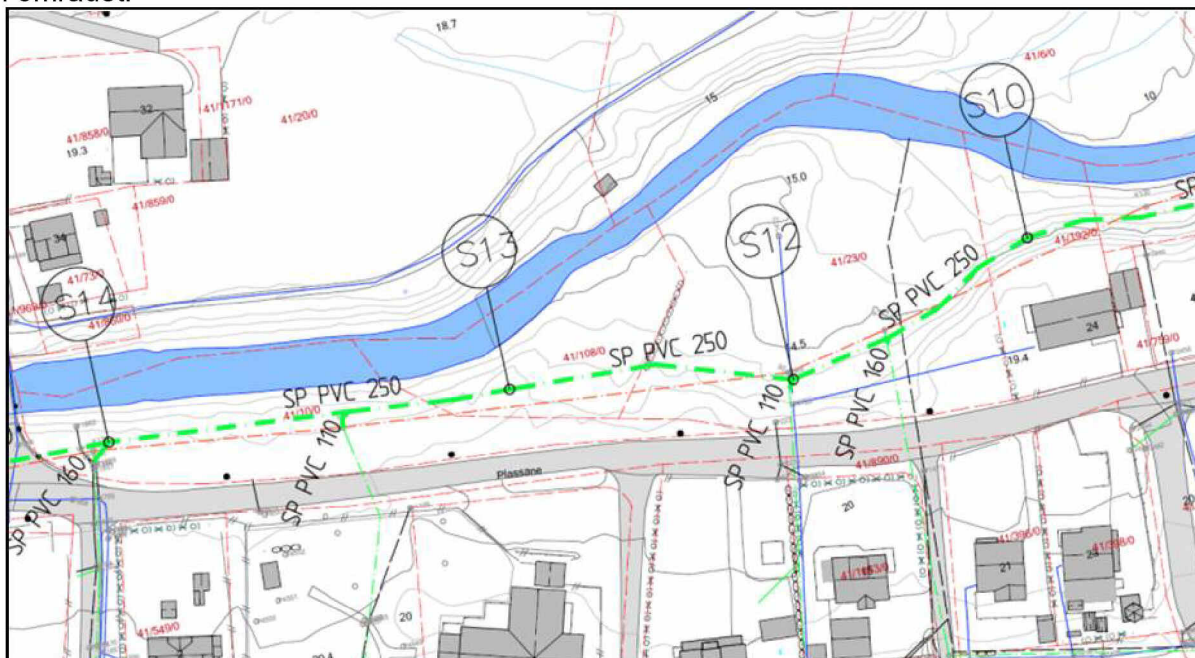


Fig. 7 Utklipp frå planlagd VA-anlegg som viser planlagd trase for spillvassleidning (grønstipla linje). Kjelde: Hareid kommune, kommunalteknikk

Grunnforhold

I samband med planlagt utbygging av barnehagen har Sunnfjord Geo Center vore engasjert for å gjennomføre områdestabilitetsvurdering, då området ligg under marin grense. Det vart ikkje avdekt marine leiravsetningar i området. Områdestabiliteten vart vurdert ivareteke.

Skred

Planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred. Det visast til skredvurdering gjort av Skrid datert 15.02.24. Rapporten konkluderer som følgjer: «...Tiltaksområdet har derav tilfredsstillende sikkerhet og overskrider ikke nominell sannsynlighet for skred på 1/5000 (S3).»

Flaum

Som kartutsnittet viser ligg området i nord delvis innanfor aktsomheitsområde for flaum. Det går også dreneringslinjer ved tette stikkrenner gjennom planområdet. Risiko for flaum, samt eventuelle konsekvensar i samband med planendringa er omtalt i kap. 6. i planomtalen

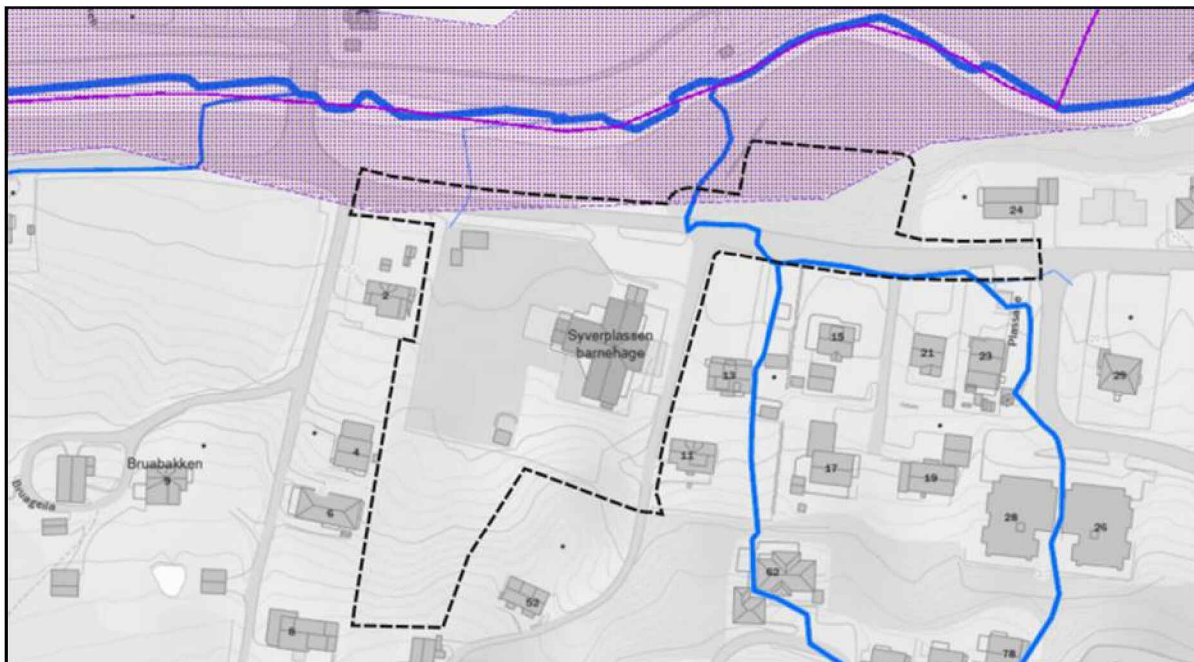


Fig. 8 Kart som viser aktsemdsområde flaum (lilla prikke område) samt dreneringslinjer ved tette stikkrenner (blå strek). Kjelde: GisLink

Vurdering og konklusjon:

Omdisponering av regulert friareal.

Det vart i 2023 gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens § 2 for oppføring av tilbygg til barnehagen innanfor areal som er avsett til friareal i gjeldande regulering. I saksframlegget til dispensasjonsvurderinga vert det vurdert: «Utvidelsen mot vest gjør at deler av bygg kommer inn på naboeiendom 41/1890. Denne eiendommen har reguleringsformål friareal - leikeareal. De to tomtene har same eier, og friområdet brukes i dag som uteområde for barnehagen. Friområdet blir utbygd med 47,6 m², og utgjør dermed en liten del av friområdet. Utvidelsen av barnehagen kommer både de ansatte og barna i barnehagen til gode, og endrer ikke den faktiske bruken av friområdet, ettersom det i dag også er tilknyttet driften av barnehagen. Fordelene ved å gi dispensasjon er i ansvarlig søkers øyne større enn ulempene, og bør derfor kunne innvilges.»

I sine uttaler til varsel om oppstart av detaljregulering viser Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune til at når det gjeld omdisponering av areal som i planar er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffas fullverdig erstatning, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, kap. 5d.

I planforslaget vil ein omdisponere delar av areal avsett til friområde i gjeldande planar, til leik,- og uteopphaldsareal for barnehagen. Arealet vert opparbeidd og lagt til rette for forskjellige aktivitetar for born, og skal vere offentleg tilgjengeleg på ettermiddagar, kveld og helgar. Vi vurderer at omsynet bak formålet med friområde, som er å sikre gode og varierte uteopphaldsareal for born, vert ivareteke i planen. Vi vurderer derfor at planforslaget ikkje utløyser behov for erstatningsareal. Barnehagen ligg i nærleiken til friområda med langs Hareidselva. I reguleringsplanane for Plassane som ligg litt sør for barnehagen, er det avsett fleire gode leikeareal og eit stort friområde for uorganisert leik.



Fig. 9 skisse som viser uteområde/leikeareal.



Fig. 10 Kartutsnitt som viser område for barn og unge. Grøn farge viser grøntstruktur i kommuneplanen, stipla grønt areal viser skog, mørk grøn flate viser leikeplass.

For å sikre at friarealet vert oppretthalddt som uteområde/leikeareal innanfor føremål o_BH, er det sett krav til størrelse på uteareal/leikeareal i føresegnene. I tillegg vil krav til %-BYA avgrense mogleg utbygging innanfor føremålet.

Ein mindre del av friområdet langs vegen Plassane er og foreslått omregulert til parkerings for tilsette, og til bruk for turgåarar på kveldstid og helg. Arealet er bratt og lite egna til opphald. Vidare vil moglegheitene for parkering legge til rette for auka bruka av den flotte turstien (Rotarystien) langs Hareidselva, som alt er ein av fylkets mest brukte «stikk-ut» tur.

Økonomiske konsekvensar:

Hareid kommune må gå i forhandlingar om areal til opparbeiding av parkeringsarealet som vist på plankartet. Innanfor gnr. 41, bnr. 23 og 41, bnr. 192/759 regulerast areal der eigedomsforholda ikkje er avklart. Opparbeiding av eksisterande køyreveg, fortau og annan veggrunn vil ha konsekvens for eigedomar langs vegen. Kommunen vil i samband med framtidig utbygging måtte gjere avklaringar opp mot den enkelte grunneigar.

Bent Arild Grytten
kommunedirektør

Saksbehandlarnamn
Rønnaug Beate Mork