

Saksframlegg

Detaljregulering for Kjøsaplassen gbnr. 41/12 - 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

Samandrag:

Planfagleg konsulent Norconsult Norge AS, har på vegne av forslagsstillar Hareid kommune v/næringsavdelinga, utarbeidd eit planforslag for permanent tilkomstveg til Plassane og nye bustadtomter på Kjøsaplassen.

I høve arbeidet med å etablere teknisk infrastruktur og leikeplassar til den nye byggefeltet Plassane som ligg rett sør for Kjøsaplassen, har Fylkeskommunen gitt løyve til midlertidig avkøyrsl frå fylkesvegen 5886 (Hjørungavågvegen) for etablering av mellombels anleggsveg. Løyve er gyldig til mars 2026. Hareid kommune, som er utbyggar for byggefeltet, ønsker no å gjere denne avkøyrsla og vegen permanent. Tiltaket er ei oppfølging av kommunestyrevedtak frå 25.03.1999, sak 0011/99. I tillegg ønsker ein å legge til rette for nye bustadtomter på nordsida av vegen Plassane.

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 Hjørungavågvegen over Kjøsmarka.

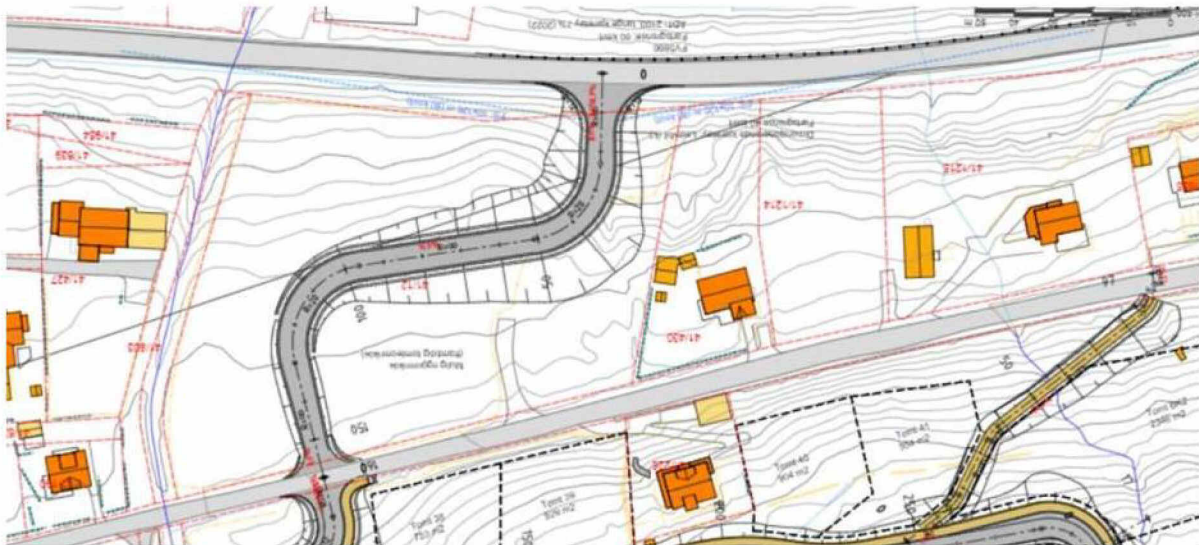


Fig. 1 Planskisse av veg og avkøyrsl frå fylkesvegen 5886 til eigedom gbnr. 41/12 som var lagt med søknaden til fylkeskommunen. Denne vegen ønsker ein no å gjere permanent gjennom ein detaljregulering.

Planforslaget vert ikkje omfatta av krav om konsekvensutgreiing. Ny reguleringsplan for Kjøsaplassen er delvis i tråd med kommuneplanen, og omfattar eit relativt avgrensa areal jmf. KMDs rettleiar for konsekvensutgreiingar (*Konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven*), kap. 7.1.3, Nr. 25: *Nye bolig- og fritidsboligområder*.

I medhald av Plan- og bygningslova, § 12-8, har Norconsult Norge AS varsla oppstart av planarbeidet. Planinitiativ, samt referat frå oppstartsmøte med Hareid kommune, vart sendt ut til grunneigarar og mynde via Byggesøknaden og Altinn, og det vart varsla med annonse i lokalavisa. Dokumenta låg også tilgjengeleg på heimesida til kommunen. Det kom inn 5 innspel frå offentlege mynde/aktørar.:

Statsforvaltaren, Møre og Romsdal fylkeskommune og Landbrukskontoret har merknadane om jordvern og at ein sikrar at matjordlaget vert tatt vare på, og at ein ved omdisponering av dyrkamark legg opp til høg utnytting.

Statsforvaltaren og Fylkeskommunen peikar på at planområdet ligg i gul støysone frå fylkesvegen, med krav om støyvurdering og tiltak for å sikre tilfredstillande støynivå på fasade og uteopphaldsareal. Vidare peikar dei på viktigheita av å ivareta omsynet til barn og unge gjennom trafikktryggleik og gode leike- og uteopphaldsareal. Fylkeskommunen viser vidare til at planforlaget må vise forventta trafikkmengde i den nye køyretilkomsten og ev. type køyretøy. Dei viser til gjeldande krav til avkøyrslar i N100 og ber om at det stillast rekkefølgekrav som sikrar ei utforminga i samsvar med krav i normalane. Vidare ber dei om ei vurdering av om det er mogeleg med ei samordning eller ev. stenging av andre tilkomstar til fylkesvegen.

NVE etterlyser vurderinga om områdestabilitet som Sunnfjord Geo har utarbeidd, med tanke på aktsemd for kvikkleie innanfor planområdet. NVE påpeikar at flaum og erosjon må vere vurdert i ROS-analyse og at ein i planarbeidet vurderer løysingar for overvasshandtering i samsvar med NVE rettleiar 4/2022 "rettleiar for overvatn i arealplanar".

Statens vegvesen har ingen kommentarar til planforsaget.

Merknadane er samanfatta og svart ut i vedlagt merknadshandsaming for varsel om oppstart.

Kommunedirektøren si tilråding:

Hareid formannskap vedtek at forslag til reguleringsplan for Kjøsaplassen, planID 20240003, sendast på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Reguleringsplankartet er datert 18.06.2025 og vert sendt ut ilag med føresegner, planomtale og andre aktuelle vedlegg.

Saksopplysningar:

Planområdet ligg på indre Hareid og er i kommuneplanen avsett til spreidd busetnad

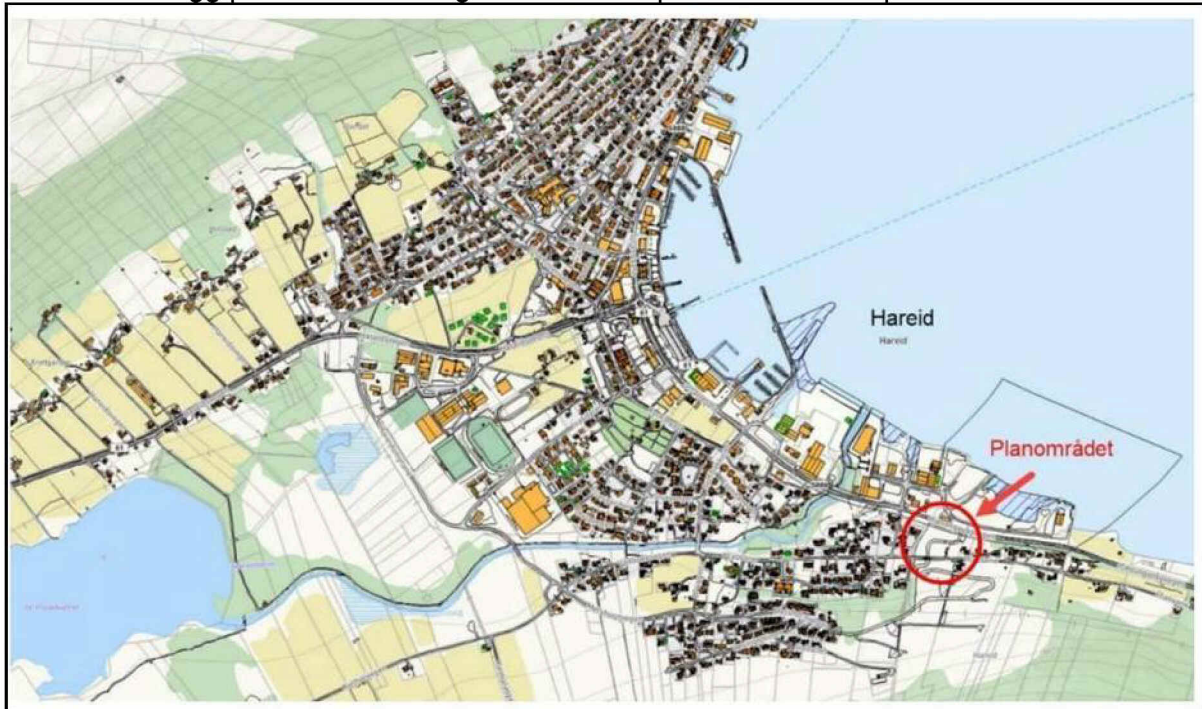


Fig.2 Kart over Hareid



Fig. 3 Utklipp av plankartet til kommuneplanens arealdel.

Gjeldande reguleringsplanar i området:

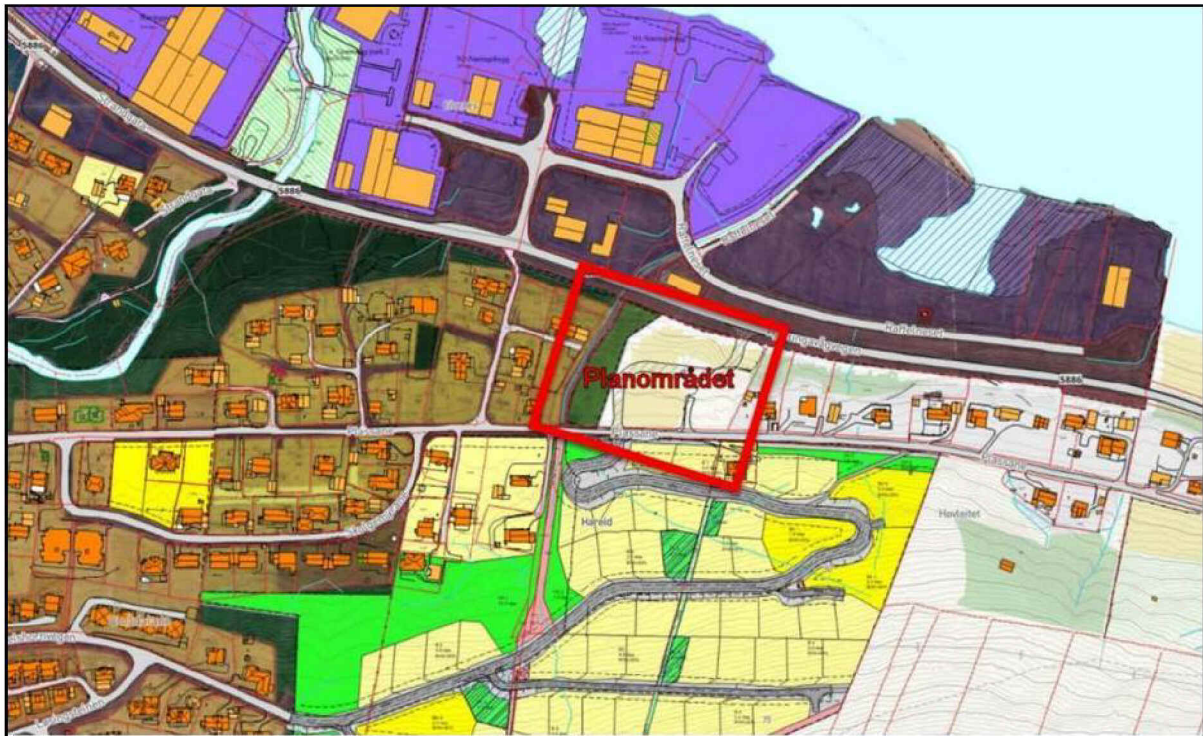


Fig. 4 Utklipp av planområdet og tilgrensande reguleringsplanar i sør, nord og vest.

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

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

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

Reguleringsplanar under arbeid:

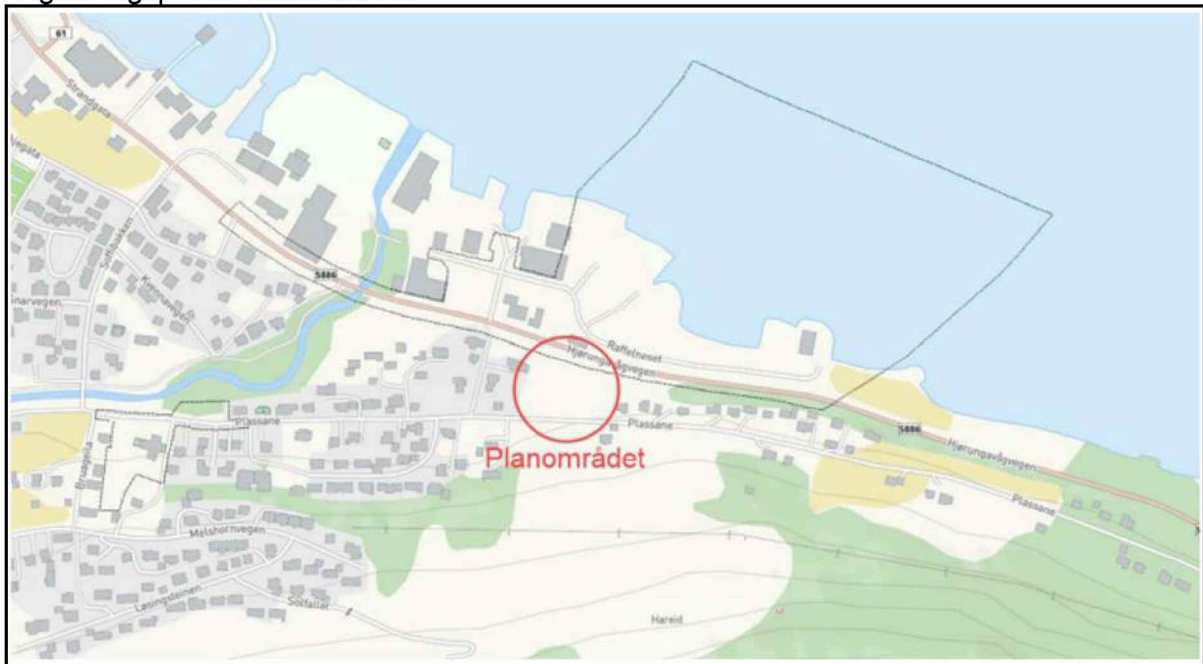


Fig. 5 Varsla plangrense for ny reguleringsplan for Raffelneset næringspark (PlanID 20240002) er vist med stipla svart linje. Ny plangrense for Kjøsaplassen overlappar med plangrense til Raffelneset næringspark.

Planforslaget:

Planområdet ligg mellom Hjørungavågvegen (fylkesveg 5886) og den kommunale vegen Plassane. Planforslaget er ei forlenging av reguleringsplanen for Plassane som vist på kartet under.

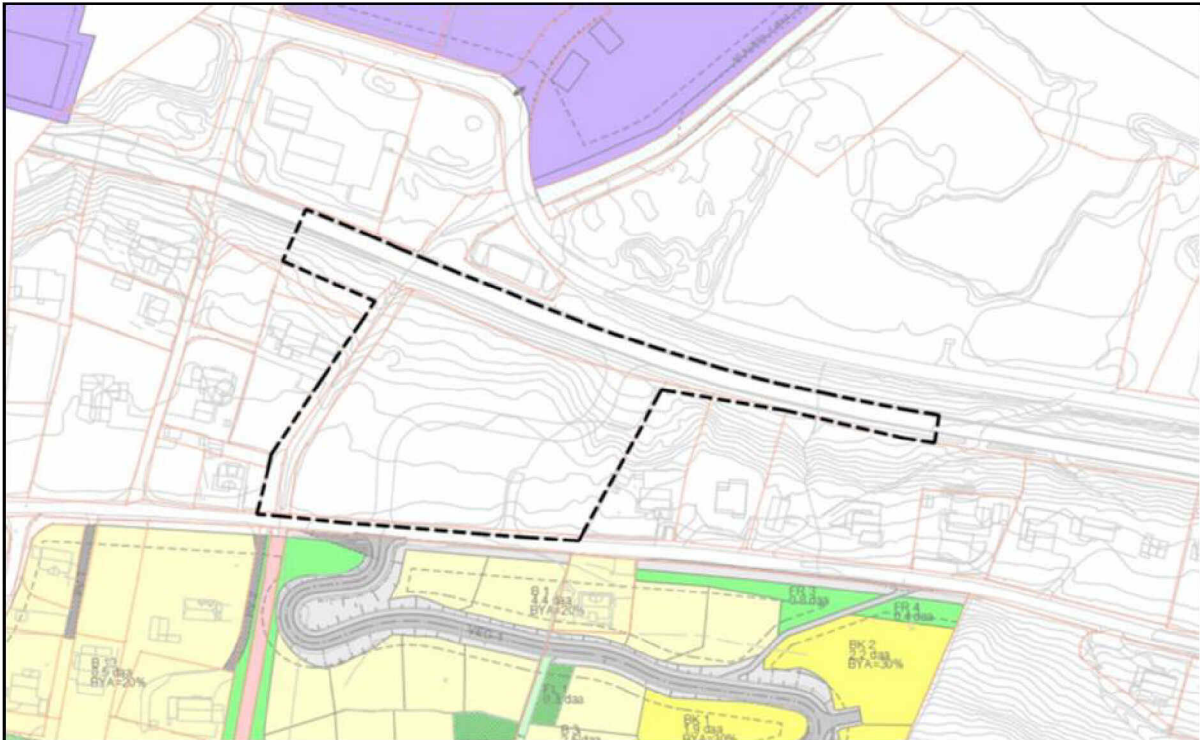
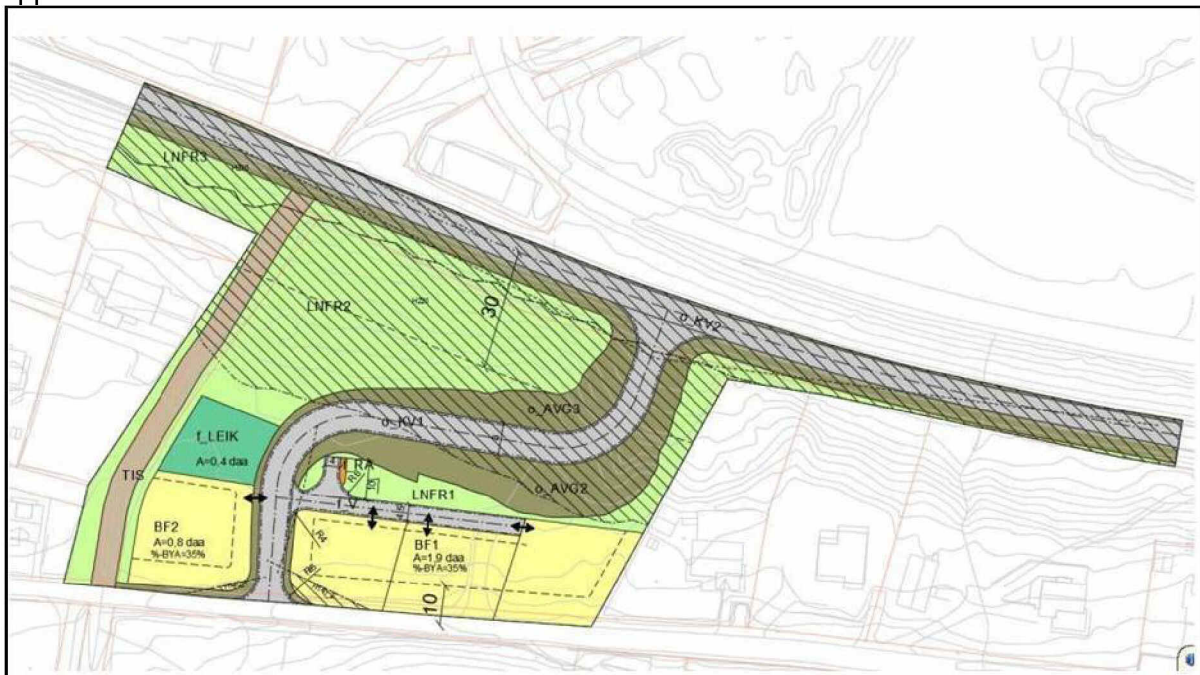


Fig. 6 Kart som viser plangrense og tilgrensande reguleringsplan for Plassane.

Gjennom planforslaget vert den etablerte, midlertidige anleggsvegen frå fylkesvegen til Plassane, regulert som permanent veg. Plan og profil av vegen vart utarbeida i samband med prosjektering av teknisk infrastruktur til bustadfeltet Plassane. Vegen er foreslått regulert som ein L1 lokalveg med breidde 7,5m i tråd med prosjektert vegmodell. Vegen skal opparbeidast med fast dekke.



Langs vegen Plassane vert det regulert bustadtomter med tilkomst frå ein intern veg. Bustadtomtene opnar for bygnadar med gesimshøgde på 8 og mønehøgde på 9 meter. Utnyttingsgrada er sett til maks BYA 35%. Det skal opparbeidast minst ein parkeringsplass

pr. buening. Det kan oppførast garasjar med grunnflate inntil 50 m². Garasjar og biloppstillingsplassar skal regnast med i utnyttinga av eigeidomen. Det er sett av areal til felles renovasjonsanlegg for bustadane.

Planen legg elles til rette for ein leikeplass på 0,4 daa vest i planområdet, i tråd med føringane i kommuneplanen. Leikeplassen er gjeve ei solrik plassering. 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 rekkjefølgjekrav til at leikeplassen skal opparbeidast før bustadane vert tekne i bruk. I tillegg krev føresegnene at det monterast gjerde med port mot køyrevegen som sikkerheit mot trafikk.

Bekken som renn vest for planområdet regulerast til teknisk infrastruktur og vil handtere overvatn frå planområdet og det nye bustadfeltet Plassane ovanfor Kjøsaplassen. Resterande areal regulerast til LNF.

Innanfor 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 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. Hareid ungdomsskule ligg om lag 1,8 km i gangavstand frå planområdet. Her finn ein også idrettsanlegg med aktivitetar som fotball, handball, turn og friidrett, og Hareid musikk- og kulturskule. Skulevegen er ei blanding av lett trafikkerte kommunale vegar med låg fartsgrense og gang- og sykkelveg/turveg. Sentrum er i større grad tilrettelagt med gang-/sykkelfelt, fortau og overgangar.

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

Areal innanfor støysonene skal ikkje nyttast til støyfølsam busetnad. Dette er sikra i føresegnene. Areal avsett til bustader og leik i planområdet ligg utanfor støysonene.

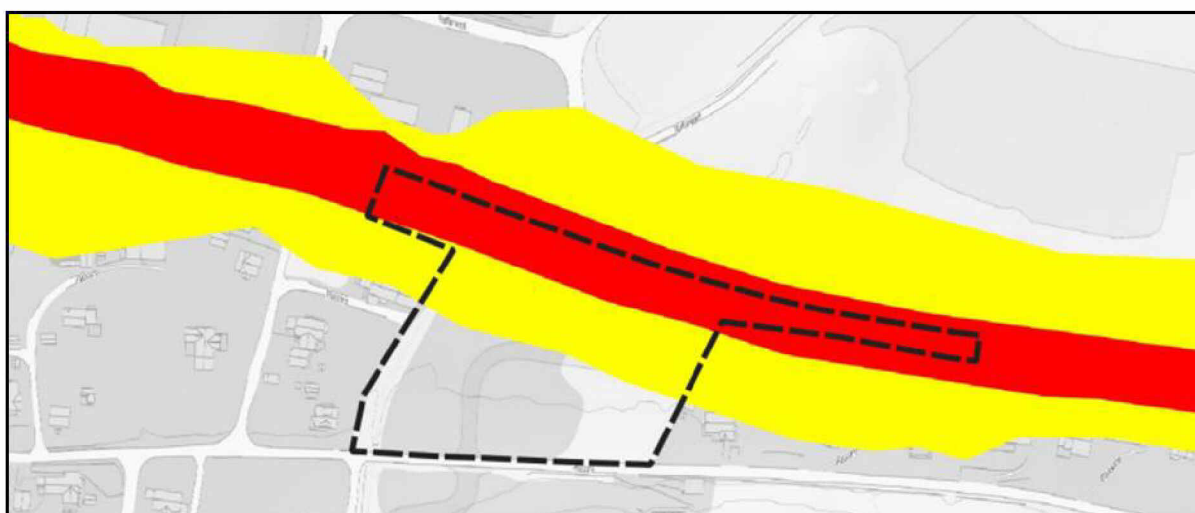


Fig.7 Støysoner knytt til fylkesvegen. Plangrense markert. (Statens vegvesen 2025)

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.

Overordna planar

Kommuneplanen

Ny reguleringsplan for Kjøsaplassen er delvis i tråd med arealformålet «LNF-B – område med høve til spreidd bustadbygging» og føresegn i overordna kommuneplan. Til føresegn 4.2 LNF-B- område med høve til spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 2) i kommuneplanen står 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 oppføring av bustadar og leikeareal på 2,5 daa på dyrka jord. Dette er ikkje i tråd med anbefalinga i kommuneplanen. Vidare står det at «Frådeling ikkje må forringe arronderinga til jordbruksarealet».

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.

Verknader av planforslaget

Jordvern, og jord til flytting

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.

Grunnforhold



Fig. 8 Utklipp frå NVE Atlas. Blå linje syner marin grense, blå skravur synes aktsemdsområde for marin leire: NVE 2024. Planområdet er vist med orange stipla strek.

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

Vassforvaltning, flaum og overvatn

Norconsult Norge AS har gjennomført ei vurdering av flaummengd og kapasitetsberekningar i eksisterande overvass- og flaumsystem frå bustadfeltet og til resipient. Berekingane 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 Hjørungavågvegen.

Bekken i vest regulerast til teknisk infrastruktur med breidde 6 meter. Det er i tillegg regulert ein buffer mellom formålet og bustadtømter 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 renska 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.

Trafikkforhold

Ein har vurdert om det er eksisterande avkøyrslar som naturleg bør stengast som følgje 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 berekingar 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 Kjøsaplussen. ÅDT i krysset o_KV1/fv.5886 blir da 235.

Detaljar kring kryssutforming av o_KV1 er skildra i punkt 6.5.2 i planomtalen 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 $A = \text{sikkerheitssona si totale breidde } S$.

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

Vurdering 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.

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 fråkoplå andre landbruksareal i aktiv drift. Etablering av mellombels anleggsveg har ført til at areala som står att er små og oppstykkå. 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 forbetring eller nydyrking på anna areal, då den allereie er brukt til terrengtilpassing internt i planområdet.

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.

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 føresegner 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 rekkefølgjeføresegn 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 i planomtalen, 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.

Merknader til varsel om oppstart er svart ut og følgt 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.

Økonomiske konsekvensar:

Kommunen er sjølv tiltakshavar for detaljreguleringa. Veggen gjennom planområdet er allereie etablert og vil ikkje vere kostnadsdrivande. Planen vil ikkje utløyse krav om innløyning av areal. Før ein kan selje tomter må midlertidig teknisk infrastruktur som internveg og vatten og avløp vere opparbeidd.

Bent Arild Grytten
kommunedirektør

Rønnaug Beate Mork
Planleggar