



Plan ID.:Forslag

Arkivsak ID: 1672

Ulsteinvik, 20.08.2020

Planomtale

DETALJREGULERING FOR BRANDAL – Gbnr. 40/108 m.fl.

HAREID KOMMUNE – PlanID: Forslag

Plan- og bygningsloven (PBL) §12-3, §12-11 OG §12-14,

Revidert:



Innhold

1	Samandrag	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning?	5
3	Planprosessen	5
4	Planstatus og rammebetingelser	8
4.1	Overordna planer	8
4.2	Gjeldande reguleringsplanar	8
4.3	Tilgrensande planar	9
4.4	Statlege planretningslinjer/rammer/føringr	9
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterande forhold	10
5.1	Lokalisering, avgrensing og storleik	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk	10
5.3	Stadens karakter	10
5.4	Landskap	11
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	11
5.6	Naturverdiar	12
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	12
5.8	Landbruk	12
5.9	Trafikkforhold	12
5.10	Barns interesser	13
5.11	Sosial infrastruktur	13
5.12	Universell tilgjengelegheit	13
5.13	Teknisk infrastruktur	13
5.14	Grunnforhold	13
5.15	Støyforhold	13
5.16	Luftforureining	14
5.17	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)	14
5.18	Næring 14	
5.19	Analysar/ utredningar	14
6	Omtale av planforslaget	15
6.1	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
6.2	Bygg si plassering og utforming	16
6.2.1	Byggehøgde	16
6.2.2	Grad av utnytting	17
6.2.3	Antall bustadar	17
6.3	Bustadmiljø/bukvalitet	17
6.4	Parkering	17
6.5	Tilknytting til infrastruktur	17
6.6	Trafikkløysing	17
6.6.1	Køyretilkomst	17
6.6.2	Utforming av veger	17
6.6.3	Krav til samtidig opparbeiding	17
6.6.4	Tilgjengelegheit for gåande og syklande	17
6.6.5	Felles adkomstveger, eigedomsforhold	18
6.7	Planlagde offentlege anlegg	18
6.8	Miljøoppfølging	18
6.9	Universell utforming	19
6.10	Uteopphaldsareal	19
6.11	Landbruksfaglege vurderingar	19

6.12	Kulturminne	19
6.13	Sosial infrastruktur	19
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	19
6.15	Plan for avfallshenting/søppelsug	19
6.16	Avbøtande tiltak/ løysningar ROS	19
6.17	Rekkefølgeføresegn.....	21
7	Konsekvensutredning	21
8	Verknadar/konsekvensar av planforslaget.....	21
8.1	Overordna planer	21
8.2	Landskap	22
8.3	Stadens karakter.....	22
8.4	Kulturminne og kulturmiljø, evt. verneverdi	22
8.5	Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldlova	22
8.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	22
8.7	Uteområde	22
8.8	Trafikkforhold	22
8.9	Barns interesser.....	22
8.10	Sosial infrastruktur	23
8.11	Universell tilgjengelegheit	23
8.12	Energibehov – energiforbruk.....	23
8.13	ROS 23	
8.14	Jordressursar/landbruk	23
8.15	Teknisk infrastruktur.....	23
8.16	Økonomiske konsekvensar for kommunen	23
8.17	Konsekvensar for næringsinteresser.....	23
8.18	Interesse motsetningar	23
8.19	Avveining av verknadar.....	23
9	Innkomne innspel.....	24
10	Avsluttande kommentar	27
11	Vedlegg.....	27

PLANINITIATIV																						
Plannamn	DETALJREGULERING FOR BRANDAL, Gbnr. 40/108 m.fl. - HAREID KOMMUNE																					
Arkivsak ID (ARK)	1672																					
Plan ID	Forslag																					
Omtale av planinitiativet	Planinitiativet tek føre seg eksisterande situasjon, bakgrunn og målsetting for planarbeidet. Hovudmålet med reguleringa er: • Legge til rette for framtidig utvikling av mindre område for bustad med tilgrensande vegar og tilkomstar. • Mindre justering av kommuneveg til Kvitneset.																					
Formål/Hensikt/lovgrunnlag	Planarbeidet er i oppstartmøte med kommunen vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutgreiing, og om det vert fanga opp av § 4 i "Forskrift om konsekvensanalyse". Kommunen har gjort foreløpig vurdering: • Planframlegget skal ikkje konsekvensutgreiast. • Behovet for nødvendige utgreiingar vert avklart i planomtalen. • Informasjons- og medverknadstiltak. Særlege tiltak overfor spesielt råka grupper vert gjort greie for. Det private planinitiativet er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3, §12-8 og §12-14.																					
Estimert framdrift for behandling av plan	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Oppstartsmøte – Hareid Rådhus</td> <td>25.02.2016</td> </tr> <tr> <td>Behandling planinitiativ - planutval</td> <td>April 2016</td> </tr> <tr> <td>Varsel om start av planarbeid</td> <td>Mai 2016</td> </tr> <tr> <td>Frist for innspel varsling</td> <td>Mai-juni 2016</td> </tr> <tr> <td>Utarbeiding av planforslag</td> <td>Mars-august 2020</td> </tr> <tr> <td>Kommunal behandling (12 veker)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Høring av planforslag (6 veker)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Behandling av ev. merknader og endringar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Godkjenning av planforslag</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kunngjering av godkjent plan</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Oppstartsmøte – Hareid Rådhus	25.02.2016	Behandling planinitiativ - planutval	April 2016	Varsel om start av planarbeid	Mai 2016	Frist for innspel varsling	Mai-juni 2016	Utarbeiding av planforslag	Mars-august 2020	Kommunal behandling (12 veker)		Høring av planforslag (6 veker)		Behandling av ev. merknader og endringar		Godkjenning av planforslag		Kunngjering av godkjent plan	
Oppstartsmøte – Hareid Rådhus	25.02.2016																					
Behandling planinitiativ - planutval	April 2016																					
Varsel om start av planarbeid	Mai 2016																					
Frist for innspel varsling	Mai-juni 2016																					
Utarbeiding av planforslag	Mars-august 2020																					
Kommunal behandling (12 veker)																						
Høring av planforslag (6 veker)																						
Behandling av ev. merknader og endringar																						
Godkjenning av planforslag																						
Kunngjering av godkjent plan																						
Organisering/kontakt	Planinitiativet er utarbeidd av Sporstøl Arkitekter AS i samarbeid med forslagsstiller. Forslagsstiller (FS): Libra Group AS 6060 Hareid Org. Nr.: 813 872 072 Kontaktpersoner: Arne Lillebø - Tlf.: +47 901 92 606 Mail: al@libra.no Plankonsulent (PK): Sporstøl Arkitekter AS - Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik Tlf: 700 18 550 Nettside: www.sporstol.no Kontaktperson: Bjørnar Sporstøl Tlf: 918 68 794 E-post: bjornar@sporstol.no																					

2 Bakgrunn

Bakgrunnen for planinitiativet er å legge til rette for framtidig utvikling av område for bustader med tilhøyrande infrastruktur for mindre del nord i Brandal sentrum.

2.1 Hensikten med planen

Hovudmålet med reguleringa er:

- Legge til rette for framtidig utvikling av mindre område for bustad med tilgrensande vegar og tilkomst.
- Mindre justering av kommuneveg til Kvithuset.

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar (FS):

Libra Group AS

6060 Hareid

Org. Nr.: 813 872 072

Kontaktpersoner:

Arne Lillebø - Tlf.: +47 901 92 606

Mail: al@libra.no

Plankonsulent (PK):

Sporstøl Arkitekter AS - Postboks 301 - 6067 Ulsteinvik

Tlf: 700 18 550

Nettside: www.sporstol.no

Kontaktperson:

Bjørnar Sporstøl

Tlf: 918 68 794

E-post: bjornar@sporstol.no

Eigedommar: Forslagsstiller er eigar av gnr.40, bnr. 108, 349.

Andre eigedomar i planområde:

Gnr.40, bnr. 56,152, 151, 187, 343, 344, 9, 286, 287, 312, 28, 266, 267

2.3 Tidlegare vedtak i saken

I plansak PS43/16 den 4/5-2016 godkjente formannskapet i Hareid kommune oppstart planarbeid for Brandal sentrum. Viser til vedlegg V3.

2.4 Utbyggingsavtaler

Vidare planprosess vil avklare om det vert aktuelt med utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen skal i følgje Forskrift om Konsekvensutgreiing § 3b) – Vedlegg II vurderast etter forskrifta § 4. Dette er vurdert og avklart med kommunen.

3 Planprosessen

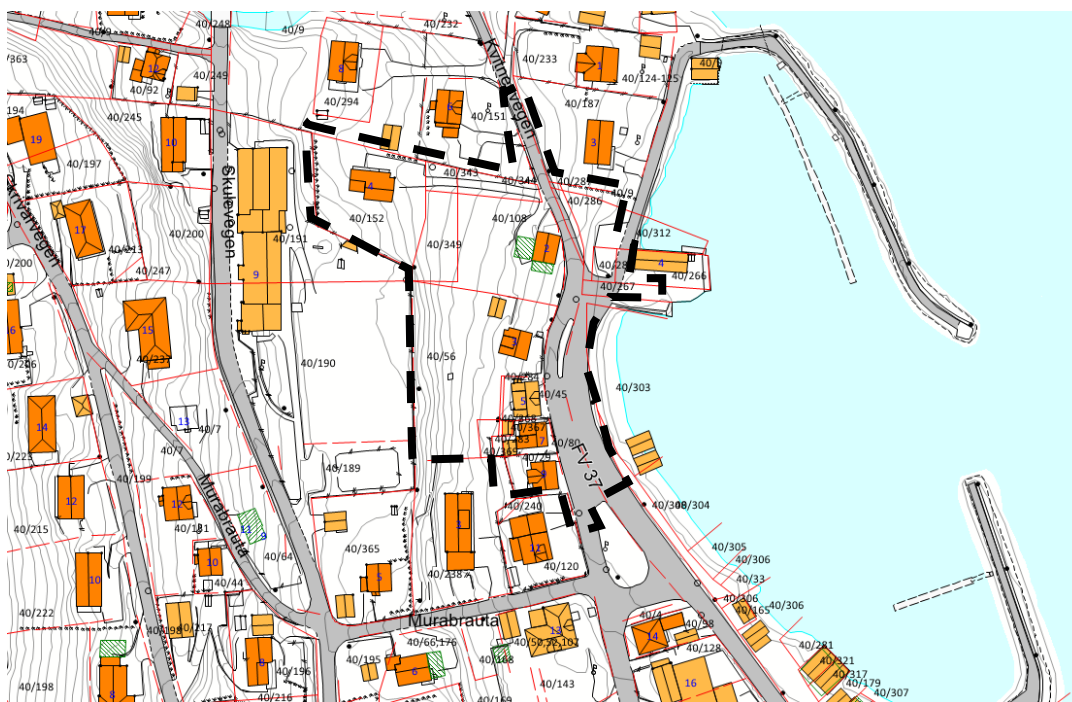
Med bakgrunn oppstartmøte og kommunes behandling av planinitiativet vil det verte varsla start av planarbeid.

Dei ulike høyringsinstansar, grunneigarar og naboar vil då få tilsendt dette varsel skriftleg. Det vert i tillegg kunngjering i ei avis og utlegging av saka på kommunen og plankonsulentens nettside. Frist for innspel vart sett til 4-5 veker. Innkomne innspel er vurdert i dette planforslaget.

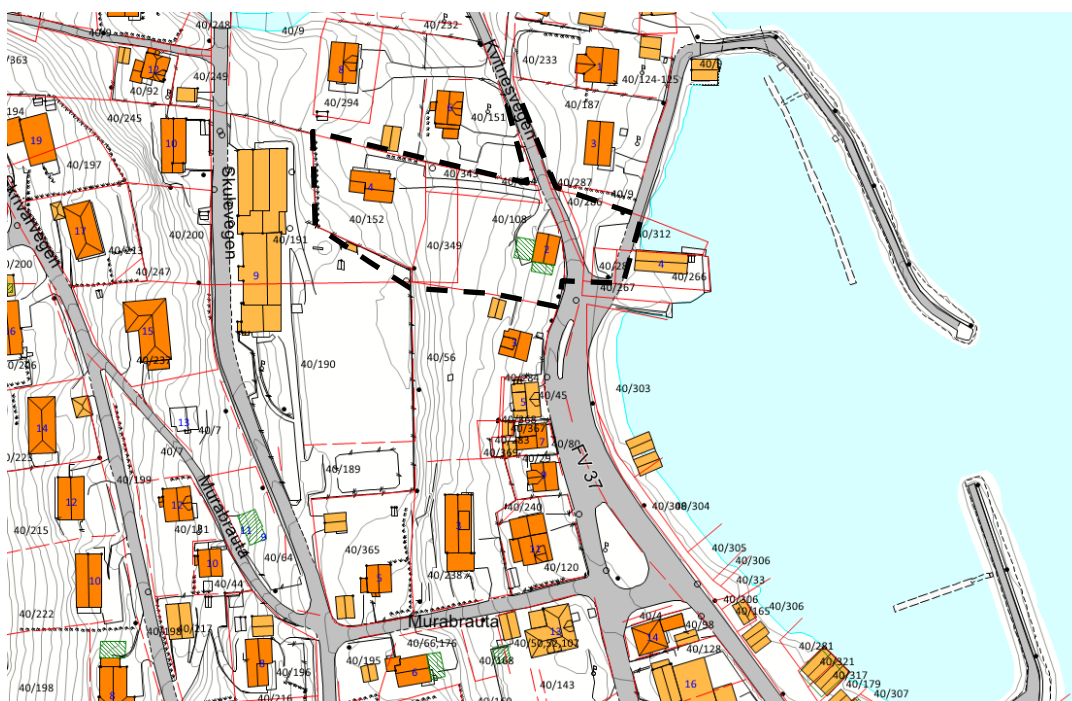
I innspel til plan vart det stilt krav til registrering kulturminne.

Det vart då gjort funn som er automatisk freda. Dette medførte at grunneigar av gbnr. 40/56 sør i varsla planområde ikkje lenger ønskte å vere del av planarbeidet.

Etter drøfting med kommune vart det difor avtalt å redusert planområdet til i hovudsak på gjelde areal tilknytt forslagsstillaren og gbnr. 40/108 og 349.



Utsnitt grunnkart med forslag til planområde ved varsling planstart. Kjelde: sunnmørskart.no



Utsnitt grunnkart med redusert planområde. Kjelde: sunnmørskart.no

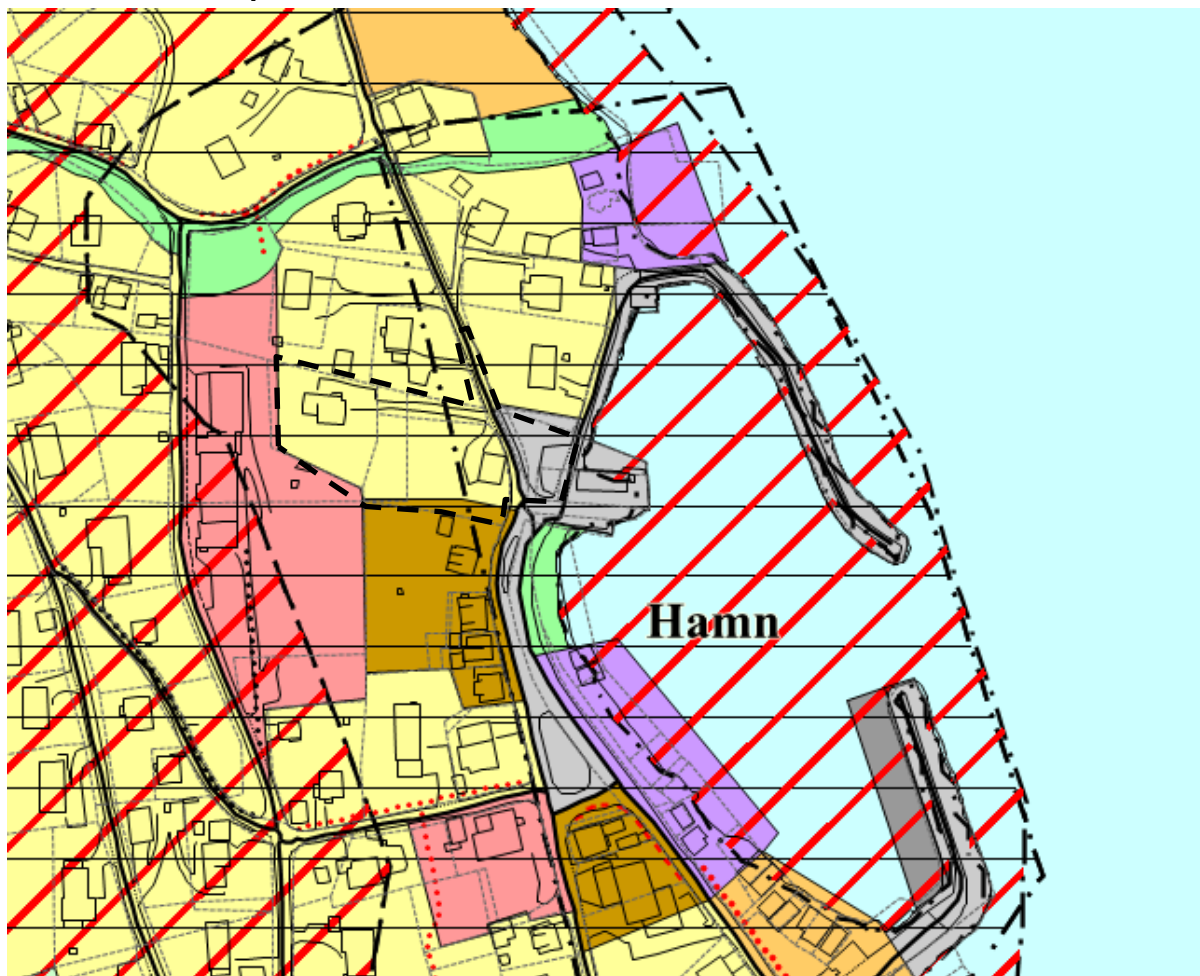
Formell saksgang ifølge PBL sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentlig ettersyn av det utarbeidde planforslaget. Eventuelle merknadar til varslinga vert teke med og vurderte i planprosessen.

Estimert framdrift:

Oppstartsmøte – Hareid Rådhus	25.02.2016
Behandling planinitiativ - planutval	April 2016
Varsel om start av planarbeid	Mai 2016
Frist for innspel varslng	Mai-juni 2016
Utarbeiding av planforslag	Mars-august 2020
Kommunal behandling (12 veker)	
Høring av planforslag (6 veker)	
Behandling av ev. merknader og endringar	
Godkjenning av planforslag	
Kunngjering av godkjent plan	

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer



Utsnitt av gjeldende kommuneplan sin arealdel med redusert planområde. Kjelde: sunnmørskart.no

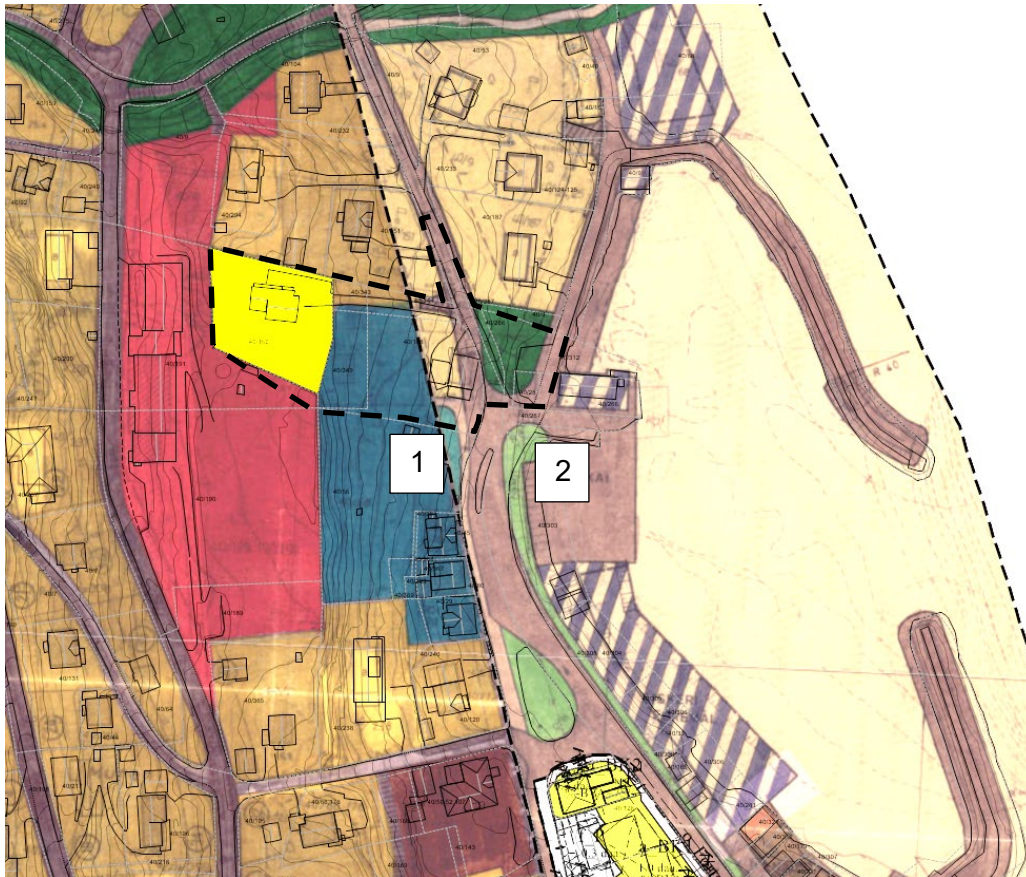
I den gjeldende arealplanen, er planområdet vist med formål for bustad i nord og sentrumsområde i sørleg del. I vest er et område med formål veg (Fylkesveg 37). Området grensar til område med formål offentlig eller privat tenesteyting i vest, formål bustadbygg i nord, veg/trafikkområde i aust, sentrumsområde i sør.

4.2 Gjeldende reguleringsplanar

Det er 2 gjeldende reguleringsplanar i planområde.

Dette er 2 eldre reguleringsplan (Utsnitt plankart/føresegner i vedlegg 3):

- Reguleringsplan Ytre Brandal, Hareid kommune – PlanID:19720001.
Ikrafttredelsesdato:15-11-1972
Innanfor planområdet er Regulert med formål bustadbygg og merkantilt (bustad /forretning/kontor) område.
- Reguleringsplan Brandal Hamn, Hareid kommune – PlanID:19870001.
Ikrafttredelsesdato:09-07-1987
Regulert med formål bustadområde, forretning/kontor o.l., trafikkområde og friområde



Utsnitt gjeldende reguleringsplanar med redusert planområde. Kjelde: sunnmørskart.no

4.3 Tilgrensande planar

Det er ikkje andre tilgrensande reguleringsplanar til planområdet.

4.4 Statlege planretningslinjer/rammer/føringr

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 1. juli 2009.
- Lov om forvaltning av naturens mangfald av 1. juli 2009.
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 1. oktober 1983.
- Lov om forvaltning av naturens mangfald (Naturmangfaldlova) 19.juni 2009.
- RPR areal og transport i planlegginga.
- RPR Universell utforming
- Rundskriv T-2/08. Om barn og planlegging.
- T-1490 Veileder reguleringsplan.



Foto i planområde (snuplassen) frå aust mot vest. Foto frå snuplass. Kjelde Google Street View

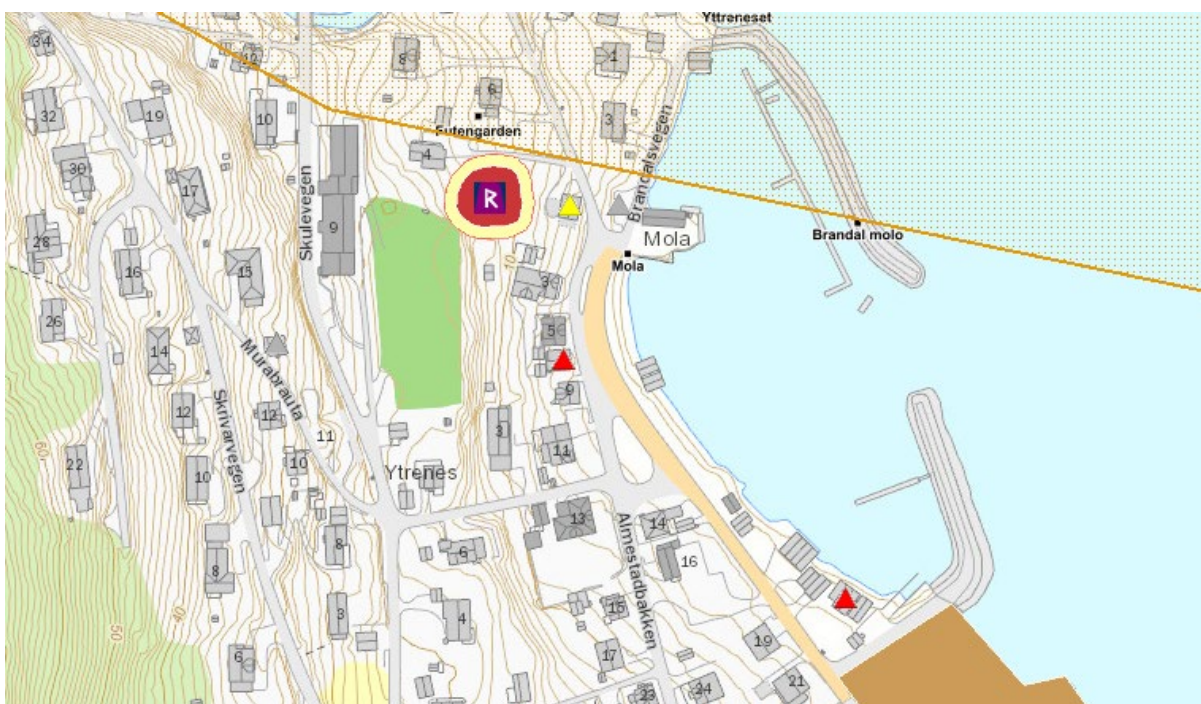
5.4 Landskap

Området er typisk fjordlandskap der en tettstad ligg i eit dalføre med elv som renn ut i sjøen. Heile planområdet utbygd og har bygningsmessige inngrep. Området strekker seg frå offentlig parkeringsplass/kommuneveg i aust som ligg på om lag kote + 2,3 m til ca. kote + 18m nordvest i planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Ein av dei eldste steinalderlokalitetane i Hareid kommune er påvist i Brandal. Lokaliteten orienterar seg mot aust, og har truleg vore knytt til sjøen då den var i bruk for om lag 7000 år sidan. Innanfor lokalitetsgrensa er det også påvist spor etter jordbruk frå yngre bronsealder. Det er eit fossilt dyrkingslag som viser denne aktiviteten, og den er også eit vitnesbyrd om at dei første bøndene også har nytta seg av den solrike plasseringa. I område er registrert 2 lokalitetar med byggobjekt som er SEFRAK-registrerte.

Gul trekantar = bygging i SEFRAK registeret. Rød trekant=Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25. Skravert om i nord er del av kulturlandskapsområdet – fjordlandskapet i Herøy og Ulstein og Hareid (ligg utanfor planområdet).



Utsnitt av plansjekk for området:

5.6 Naturverdiar

I «Naturbase» til Direktoratet for naturforvaltning er det ikkje gjort registreringar m.o.t. naturverdiar i planområdet

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikkje registrert offentlege uteområde med rekreasjonsverdi innafor planområdet. Planområdet ligg like nord om friområde med badeplass aust av FV37. Vidare grensar det til skuleplassen i vest.

5.8 Landbruk

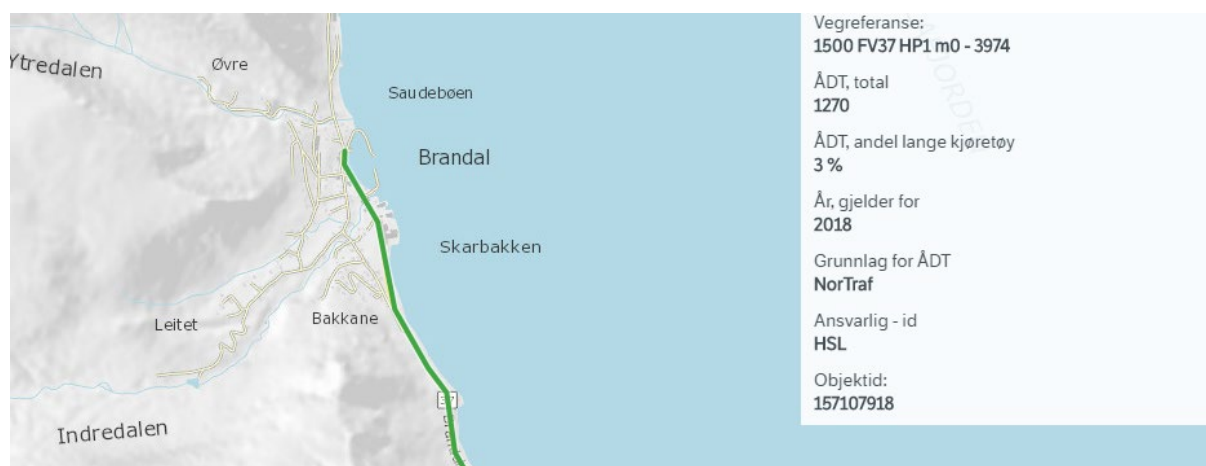
I kartbasen til skog + landskap (<http://kilden.skogoglandskap.no>) er området klassifisert som open skrin fastmark med arealtype bebygd og open jorddekt fast mark mot strandsone i vest. Det er ikkje registret produktiv mark eller skog i området.



Utsnitt kartbase skog og landbruk Brandal. Kilde <http://kilden.skogoglandskap.no>.

5.9 Trafikkforhold

Det er tilkomst til området med direkte avkjørsel frå fylkesveg 37. Midlare ÅDT 1270. Det er etablert gatelys langs Fylkesvegen. Gamlevegen vest av fylkesvegen er delvis nytta som parkering og tilkomst til tilgrensande geiedomar. Fartsgrense på Fylkesvegen innanfor planområdet er 50 km/t og Kommuneveg «Kvitnesvegen» har 30 km/t.



Vegdata fylkesveg 37 Brandal. Kilde Statens vegvesen.



Foto frå sør i planområdet fylkesveg 37 i retning nord. Kilde Google map.

5.10 Barns interesser

Det er ikkje registrert spesiell aktivitet eller bruk frå born innanfor planområdet.

5.11 Sosial infrastruktur

Området har etablerte infrastruktur med kommunikasjon til kommunesenteret Hareid der det meste av sosial infrastruktur er etablert. Det er ein privat skule får 1-7 trinn vest for planområdet. Denne har i dag 28 elevar.

5.12 Universell tilgjengelegheit

Områder er ikkje tilrettelagt med omsyn til universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er etablerte og opparbeidd infrastruktur i området.

Området har soleis gode moglegheit for vidareføring og tilkopling til eksisterande infrastruktur.

5.14 Grunnforhold

Det er ikkje registrert spesielle eller utfordrande grunnforholda i planområdet.

5.15 Støyforhold

Det er ikkje registrert at det er uakseptable forhold tilknytt støy. Eksisterande bygg i planområdet grenser til gul støysoner til fylkesvegen vist i kartutsnitt nedanfor.



Utsnitt støysonekart planområdet fylkesveg 37. Kjelde: Gislink.no.

6 Omtale av planforslaget

Planforslaget er utarbeidd av Sporstøl Arkitekter AS i samarbeid med forslagsstillar.

Hovudformålet er å legge til rette for framtidig utvikling av mindre område for bustad BFS1 med tilgrensande vegar og tilkomstar.

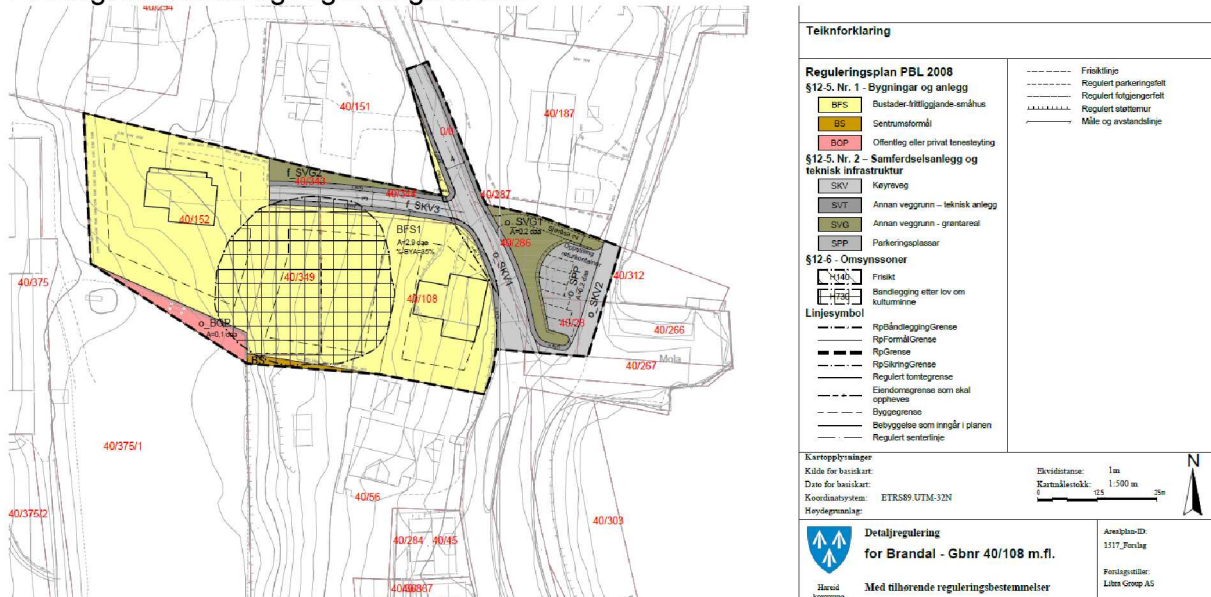
Ønsket til forslagsstillar er å få tilrettelagt for ein ny bustadtomt. Ny tomt er vist med juridiske linjer og den gamle tomtegrensa opphøyras. Endringar av tomtegrenser og skifte av eigarar vert gjorte etter at planen er godkjend.

Planen inkluderer område med automatisk freda kulturminne som vil verte søkt frigitt ved utgraving.

Område for det automatiske freda kulturminne går litt inn på naboeigedomen i sør (GBnr. 40/56) og er dermed teke med i planområdet. Denne er gitt formål sentrumsformål som samsvarar med kommuneplanens arealdel.

Det same gjeld en mindre del av leikeplassen til skulen (GBnr. 40/375/1). Denne er gitt formål Offentleg eller privat tenesteyting som samsvarar med kommuneplanens arealdel.

Planlagt arealbruk og reguleringsformål:



Arealfordeling og reguleringsformål	Formål	Daa
§12-5 Nr. 1 – Bygningar og anlegg		
Bustadbygg – frittliggjande småhus	BFS1-BFS2	2,9
Sentrumsformål	BS	0,03
Offentleg og privat tenesteyting	BOP	0,1
§12-5. Nr. 2 – samferdsel og teknisk infrastruktur		
Køyreveg, offentleg	o_SKV1-o_SKV2	0,4
Køyreveg, felles	f_SKV3	0,1
Anna veggrunn – teknisk, offentleg	o_STV1-o_STV3	0,1
Anna veggrunn – teknisk, felles	f_STV4-f_STV5	0,1
Anna veggrunn – grøntareal, offentleg	oSVG1	0,2
Anna veggrunn – grøntareal, felles	fSVG2	0,1
Parkeringsplassar, offentleg	oSPP	0,2

6.1 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Bustad (BKS)

Området BKS1 er avsett til bustadformål. Området er oppdelt med tomtegrenser. Nye og tidligere eigedomsgrense som er planlagt oppheva er vist på plankart.

Område BKS2 er tatt med i planen pga. omsynssone friskt H140_2 til eksisterande felles tilkomstveg f_SKV3 går inn på dette området.

Sentrumsformål (BP)

Formål sentrumsområde i tråd med gjeldande kommuneplan sin arealdel.

Er tatt med i planen grunna omsynssone H730 til kulturminne går inn på dette området.

Offentleg og privat tenesteyting (o_BOP)

Område er avsett til offentleg tenesteyting som tilhøyrer Brandal skule og formålet er i tråd med gjeldande kommuneplan sin arealdel..

Er tatt med i planen grunna omsynssone H730 til kulturminne går inn på dette området.

Veg (o_SVK1 og o_SKV2)

Kvitnesvegen o_SKV1 er offentleg kommunal veg og går igjennom planområdet. Det er i planen opna for at ei mindre strekning på om lag 30 meter av denne kan flytta 1-2 meter i austleg retning. Dette for å kome legger vekk frå hushjørnet til gbnr. 40/108.

Eksisterande veg o_SKV2 vert uendra. Vegane er regulert med sideareal på 1 meter for grøfter og eventuelle tekniske framføringar. Disse er regulert formål annan veggrunn - teknisk o_SVT1 til o_SVT3.

Tilkomstveg (f_SKV3)

Eksisterande felles tilkomst til bustadar i område BKS. Avkøyrse frå kommunal veg «Kvitnesvegen» er tilført frisktsoner. Veg er regulert med sideareal på 1 meter for grøfter og eventuelle tekniske framføringar. Disse er regulert med formål annan veggrunn - teknisk f_SVT4 og SVT5.

Parkeringsplassar (o_SPP)

Eksisterande offentleg parkeringsplass vert oppretthalden som i dag. Planen gir moglegheit for utviding mot nord og vest som kan gi 2 ekstra plassar og moglegheit for vidareføring plassering av returkonteinarar (klede og glass/metall).

Kulturminne (H730)

Ein av dei eldste steinalderlokalitetane i Hareid kommune er påvist i Brandal. Lokaliteten orienterar seg mot aust, og har truleg vore knytt til sjøen då den var i bruk for om lag 7000 år sidan. Innanfor lokalitetsgrensa er det også påvist spor etter jordbruk frå yngre bronsealder. Det er eit fossilt dyrkingslag som viser denne aktiviteten, og den er også eit vitnesbyrd om at dei første bøndene også har nytta seg av den solrike plasseringa. Område er vist med bandelegingssone H730.

6.2 Bygg si plassering og utforming

Området er regulert med %-BYA=35% og byggegrenser. Bebyggelsen skal ha god terrengmessig tilpassing ut i frå omsyn til god utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetningar, sikkerheit, helse, miljø, tilgjengelegheit, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast på ein måte som tar omsyn til lys- og solforhold.

6.2.1 Byggehøgde

I området kan det førast opp ein bustadar med maks gesimshøgde på 6,5 meter og maks mønehøgde 8,5 meter i høve til gjennomsnittlig planert terreng. Maksimum takvinkel er sett til 35 grader for bebyggelse. Eksisterande bebyggelse i planområde skal ha mønetak.

Nybygg på tomt mellom gbnr. 40/108 og 40/152 kan ha flatt tak. For nybygg med flatt tak er maks gesimshøgde sett til 6,5 meter i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. Frittliggjande carport/garasje med flatt tak maks 4 meter gesimshøgde.

I området skal carportar/garasjar ha maks gesimshøgde 4 meter og mønehøgde 5 meter

6.2.2 Grad av utnytting

I planen er det vist byggegrenser mot planen yttergrenser, vegareal, grøntareal og mellom byggeområder. Planen er regulert med %-BYA. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 35 %.

6.2.3 Antall bustadar

Innanfor BFS er det 3 tomter der 2 av dei er utbygd med einebustadar. Det er planlagt ein ny einebustad på den nye tomta i mellom desse.

6.3 Bustadmiljø/bukvalitet

Området har gode kvalitetar når det kjem til utsikt og solforhold. Dette bør ivaretakast i planlegging av bustadar ved plassering av bygg på tomt.

6.4 Parkering

Det skal avsettest plass for bilar på eigen grunn. Bustadar skal ha dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueining på eigen grunn.

6.5 Tilknytting til infrastruktur

Bygg skal koplatt til kommunalt vann og avløpsanlegg.

6.6 Trafikkløysing

Det er ikkje planlagt ny veg innanfor planområdet. Kvitnesvegen går gjennom området, denne vil ligge som den gjer i dag, det er planlagt avkøyrsløse til bustadområde frå denne. Avkøyrsløsen vil være felles for alle bustadar innanfor planområdet.

6.6.1 Køyretilkomst

Området har tilkomst frå Kvitnesvegen. Det er lagt inn frisktlinjer ved innkøyrsløse til bustadområde BFS1.

6.6.2 Utforming av veger

Veger skal utformast som vist på plankart.

6.6.3 Krav til samtidig opparbeiding

Parkeringsplassar som angitt i planen, skal være opparbeidd før det tilhøyrande nytt bustadbygg kan takast i bruk.

6.6.4 Tilgjengelegheit for gåande og syklende

Det er ikkje planlagt nye gang og sykkelvegar innanfor planområdet.

6.6.5 Felles adkomstveger, eighedsforhold

Felles tilkomstveg f_SKV3 med tilhøyrande sideareal skal være felles for alle bustadar innanfor BFS1 i planområdet.

Felles annan veggrunn – grøntareal f_SVG2 skal være felles for alle bustadar innanfor BFS1 i planområdet.

6.7 Planlagde offentlege anlegg

Det er ikkje planlagt nye offentlege anlegg i planområdet. Planen regulerer moglegheit for utviding og utbetring av parkeringsplass meir etablering av natursteinsmur med gjerde på toppen. Viser her til bilde med eksempel nedanfor.



Foto: Arne Lillebø

Der vert foreslått å får utbetra den eksisterande sjøråsa som for går over område annan veggrunn o_SVG1.

Nedanfor er foto av pakeringsplassen og sjøråsa slik den er i dag.



Foto: Arne Lillebø



Foto frå Google maps

6.8 Miljøoppfølging

Planområdet grensar til gul støysone i støykartet til Statens vegvesen. Eksisterande og planlagte bustadbygg kjem utanom denne.

6.9 Universell utforming

For nye bygg og anlegg skal en følge plan og bygningslova og TEK17.

6.10 Uteopphaldsareal

Det er ikkje planlagt områder som er satt av til uteopphald innanfor planområdet. Men bustadområda har tomter på om lag 1 dekar og har moglegheit for relativt store eigne hagar og det er leikeplass ved skulen, som ligg inntil planområdet.

6.11 Landbruksfaglege vurderingar

Det er ikkje registrert landbruksinteresser innanfor planområdet.

6.12 Kulturminne

I forbindelse med planarbeidet vart det registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.

Ein av dei eldste steinalderlokalitetane i Hareid kommune er påvist i Brandal. Lokaliteten orienterar seg mot aust, og har truleg vore knytt til sjøen då den var i bruk for om lag 7000 år sidan. Innanfor lokalitetsgrensa er det også påvist spor etter jordbruk frå yngre bronsealder. Det er eit fossilt dyrkingslag som viser denne aktiviteten, og den er også eit vitnesbyrd om at dei første bøndene også har nytta seg av den solrike plasseringa.

Etablering av bustad vil krevje dispensasjon frå kulturminnelova og frigiving av kulturminnet. Område for Automatisk freda kulturminne ID 246630 skal være frigitt før utbygging.

6.13 Sosial infrastruktur

Ny bustad kan føre til fleire barn i området. Det er god kapasitet på skular og barnehagar i området.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentleg nett

Nye bygg i området skal kopleast på eksisterande vann og avløp i området.

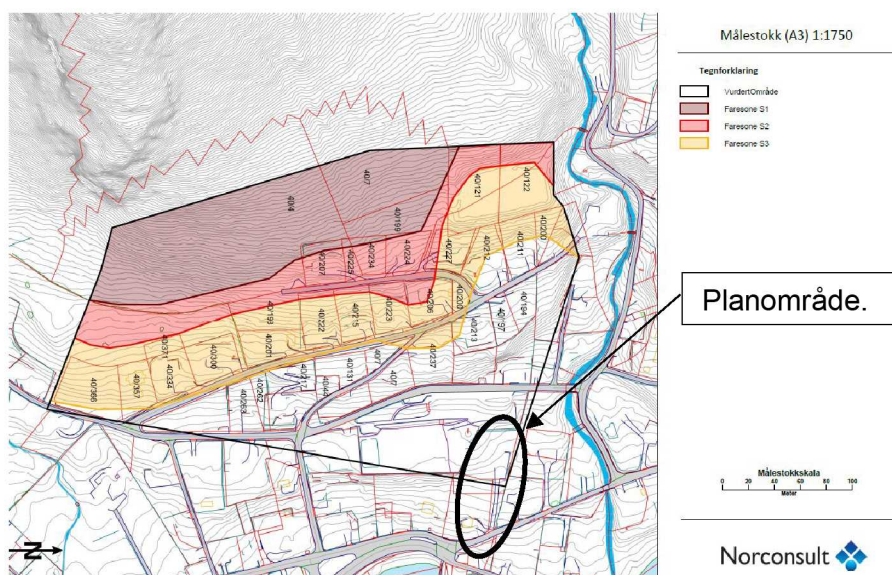
6.15 Plan for avfallshenting/søppelsug

SSR samlar inn hushaldningsavfall i Hareid, Herøy, Sande og Ulstein. Bustadar skal ha same avfallsordning som andre bustadar i kommunen.

6.16 Avbøtande tiltak/ løysningar ROS

Skred

Området ligg innanfor aktsomhetsområde for skred i følge skred kart frå NVE. På oppdrag frå Hareid kommune vart Nordconsult AS engasjert for å gjennomføre faresonekartlegging på Brandal i Hareid kommune. Størsteparten av planområdet er ikkje tatt med i rapporten, men den øvste delen av planområde er med. I rapporten kjem det fram at eit eventuelt skred truleg ikkje vil nå planområdet. Viser her til vedlagt rapport og faresonekart nedanfor.



Flom Åknes

Oppskylling av flodbølger ved Brandal:

Ved Brandal er det mindre enn 1 m og 2 m for skredvolum på henholdsvis 18 mill. m³ og 54 mill. m³. Ved Brandal vil hastighetene ikke overstige 1m/s. Det er ikke planlagt nye byggingar i oppskyllingssona. Bygg nærmast sjøen ligg på om lag 5,5 meter på kjeller nivået.

Tabell 0.1 Maksimal oversvømmeshøyde/overflateheving og maksimal (absolutt) verdi av partikkelhastighet under oppskylling. Høyden er målt vertikalt i meter over dagens middelvannstand (det vil si 0,7 m under framtidig estimert middelvannstand).

	Maks. hastighet [m/s]	Maksimal oppskylling [meter]	
Lokasjon	18 mill. m ³	18 mill. m ³	54 mill. m ³
Brandal	<1	<1	<2
Hareid sentrum	<3	<2-3	<3-4
Hjørungavåg	<2	<2-3	<4-5

Kulturminne

Det er gjennomført arkeologisk registrering i området og det er gjort funn av automatisk freda kulturminne.

Lokaliteten består av to kulturminne som stammer frå to ulike forhistoriske periodar. Den eldste fasa er 7000 år gamal og går tilbake til eldre steinalder. Kulturminnet er eit fossilt kulturlag som er danna av restane etter buplassen. I laget vart det mellom anna påvist fleire skall av hasselnøtt. Dette er pr. i dag den eldste bevarte arkeologiske lokaliteten som er funne i Hareid kommune.

Det andre kulturminne som vart påvist er eit fossilt dyrkingslag etter tidleg gardsbruk. Laget er tidfesta til starten av eldre bronsealder, og er nesten 3800 år gamal. Dette er ett av dei eldste spora etter gardsbruk i Hareid, og dei eldste registrert i Brandal.

Spora vart påvist gjennom prøvestikking og maskinell sjakting med gravemaskin. Det vart ikkje funne nokon tydelege teikn på at lokalitetane overlappa kvarandre, anna enn at 2 lag vart observert i prøvestikk 1. Det er sannsynleg at vi i eit parti har 2 strategiske kulturlag innan eit visst område. Det vart også funne ein flintbit, men denne er kontekstlaus og vart funne i matjorda.

Lokaliteten ligg like vest om hovudvegen i Brandal sentrum. Lokaliteten ligg under markoverflata på ei tidlegare dyrkamark. I dag vert området nytta som ein plen.

Fossilt dyrkingslag, Brandal 1, ID 246630-1

Kulturminnet er eit fossilt dyrkingslag frå eldre bronsealder, og viser at området vart dyrka for om lag 3800 år sidan. Dette er ei periode der jordbruket er relativt nytt. Laget består av sand og kol. Kulturminnet dekker ein større del av marka, men strekk seg frå sør og noko nordover.

Det er vanskeleg å seie kor mykje av kulturminne som er påverka av moderne forstyrring. Det ligg eit rør parallelt med sjakt 1, der laget er fjerna. Det har også stått ein låve på vest på området, som truleg har påverka ein del av området.

Busettingsspor, Brandal 2, ID 246630-2

Kulturminnet er eit fossilt kulturlag frå eldre steinalder, og viser at området har vore busett eller nytta som midlertidig busetting for om lag 7000 år sidan. Dette er ei periode som innan den arkeologiske terminologien vert kalla seimesolitikum. Laget består av fuktig sand, organisk material og kol. Kulturminnet dekker ein noko mindre del i vest på marka. Det er mogleg at steinalderlaget overlappar med det fossile dyrkingslaget som ligg lenger sør.

Det er vanskeleg å seie kor mykje av kulturminne som er påverka av moderne forstyrring. Det ligg ein veg og fleire røyrleidningar like nord for lokaliteten. Restane av lokaliteten vart funne i eit søkk like nedanfor ein bakke, noko som kan ha gitt gode bevaringsforhold nett her. Det er uvisst om lokaliteten har gått lenger aust, men det kan den ha gjort, og spora kan vere borte på grunn av seinare aktivitet på marka.

6.17 Rekkefølgeføresegn

- Parkeringsplassar som angitt i planen, skal være opparbeidd før det tilhøyrande nytt bustadbygg kan takast i bruk.
- Område for automatisk freda kulturminne ID 246630 skal være frigitt før utbygging.

7 Konsekvensutredning

Plandokumentet blir utarbeidd etter reguleringsplanretteilar, utarbeidd av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet i 2018.

I samsvar til forskrift om Konsekvensutredning §4, vedlegg 2 blir planen ikkje vurdert til å medføre konsekvensutredning.

8 Verknadar/konsekvensar av planforslaget

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

8.1 Overordna planer

Kommuneplanen er i dag regulert til bustad- og sentrumsformål. Medan gjeldande reguleringsplan i området er regulert til bustadformål, forretningsformål og allmennyttige formål. Når gjeldande reguleringsplan og kommuneplanen ikkje samsvarer i dette tilfellet, er det kommuneplanen som skal gjelde. Planen er i tråd med gjeldande kommuneplan.

8.2 Landskap

Planen vil ikkje medføre store endringar på landskapet i området.

8.3 Stadens karakter

Stadens karakter vil bli ivaretatt.

8.4 Kulturminne og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.

8.5 Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldlova

Planforslaget har ingen spesielle negative konsekvensar for naturverdiar i området.

- Kunnskap (§8):
Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredsstillande for vurderingar etter naturmangfaldlova i denne saken
- Føre-var-prinsippet (§9):
Vi har undersøkt tilgjengelege databasar for naturmangfald. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje på inngrepet i planframlegget som vesentleg for naturmangfaldet.
- Samla belastning (§10):
Planområdet er utbygt. Derfor vil ikkje planen påverke den samla belastninga på økosystemet i området i stor grad.
- Overvaking (§11):
Så langt vi kan sjå vil det ikkje være nødvendig med ytterlegare overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert i dag.
- Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetoder (§12):

8.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Utbygginga vil ikkje ha negativ innverknad på rekreasjonsinteresser i området.

8.7 Uteområde

Det er ikkje planlagt områder avsett til uteområde innanfor planområdet. Det er leikeplass som grensar til planområdet og badeplass i hamna. Det er derfor ikkje sett på som nødvendig med fleire områder avsett til lek og rekreasjon.

8.8 Trafikkforhold

Planen vil ikkje medføre merkverdig trafikkauke langs fylkesvegen. Vegen er planlagt noko endra, dette vil bidra til å auke trafikksikkerheita i området, og gi eit betre tilbod til mjuke trafikantar.

8.9 Barns interesser

Barns interesser er sikra ved Skulen vest i for området, i dette området er det store leikeareal. Det er også lagt opp til uteareal for bustadar på eiga tomt.

8.10 Sosial infrastruktur

Konsekvensen av utbygginga vil være att det kan komme fleire born til området. Dette har skulen kapasitet til å ta i mot.

8.11 Universell tilgjengelegheit

Bygg og uterom skal imøtekome krava i pbl. og Tek 17.

8.12 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget inneheld ingen krav utover TEK17 når det gjeld isolasjon og energikjelder. Temaet sjåast på som ivaretatt.

8.13 ROS

Skred:

Området ligg utanfor aktsomhetområde for skred utarbeid av Norconsult.

Åknes:

Oppskyljing av flodbølger ved Brandal:

Ved Brandal er det mindre enn 1 m og 2 m for skredvolum på henholdsvis 18 mill. m³ og 54 mill. m³. Ved Brandal vil hastighetene ikkje overstige 1m/s.

Kulturminne:

Område for automatisk freda kulturminne ID 246630 skal være frigitt før utbygging.

8.14 Jordressursar/landbruk

Det er ikkje landbruksinteresser innanfor planområdet.

8.15 Teknisk infrastruktur

Nye bygg skal koplust til eksisterande leidningsnett i området.

8.16 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen vil ikkje medføre økonomiske konsekvensar for Hareid kommune.

8.17 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil ikkje påverke næringsinteresser i området.

8.18 Interessesetningar

Det er ingen vesentlege interesse-setningar

8.19 Avveining av verknadar

Planen vil ha liten innverknad på omkringliggende områder. Det er i tråd med overordna politiske føringar.

9 Innkomne innspel

Med bakgrunn i oppstartsmøte vart planarbeidet forvarsla. Dei ulike høyringsinstansane, grunneigarar og naboar fekk varselet tilsendt. Det var i tillegg kunngjort på plankonsulenten og på kommunens si nettside. Frist for innspel vart sett til 24. juni 2016.

Det vart motteke 11 merknadar/innspel etter varsling oppstart planarbeidet. Viser her til vedlegg V4. Vidare formell saksgang ifølge PBL sikrar at kravet til medverknad blir ivarettatt gjennom offentleg ettersyn av utarbeidd planforslag. Nedanfor har forslagsstillar og plankonsulent lista opp merknadar og kommentert desse.

Møre og Romsdal fylkeskommune, 16.06.2016

Kulturminne:

Brandal har sterk forankring i fiske, Ishavsfiske og – fangst, og mykje av dei eldre bygningane i bygda er bygd etter inntekter derifrå. Vi får til at ein i planprosessen vurderer eventuelt nye hus inndelt i fleire mindre volum, tilpassa dei gamle. Husa som no skal byggast bør bli tilpassa dei gamle husa. Vi rår og til at mellomromma mellom bygningane ikkje bli prega av tilkomst, biloppstilling og garasjar.

Barn og unge

Ein skal gjennom planarbeidet sikre uteareal for delles opphald og leik ute i det fri på ein slik måte at dette arealet får tilstrekkeleg storleik, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering.

Kommentar:

Det er utført arkeologisk registrering innanfor planområdet. Det blei gjort funn i søket. Viser til rapport i vedlegg V4. Etablering av bustad vil krevje dispensasjon frå kulturminnelova og frigiving av kulturminnet. Område for Automatisk freda kulturminne ID 246630 skal være frigitt før utbygging kan starte.

Plane regulerer at nybygg kan byggjast med flatt tak med eksisterande bygg skal ha den forma med saltak slik det er i dag. Plane regulerer 3 bustad tomter der to av disse er eksisterandebygg. Forslagsstillar ynskjer at nybygget mellom disse kan vert bygg med flatt tak.

Dette vert då regulert med lågare byggehøgde en dei eksisterande bygga med møne som gir betre utsikt for eksisterande hus vest av den nye bustaden.,

Dette huset ligg ikkje i «frontlinjen» i Brandal sentrum, vil ligge i rekke to bak Kvitnesvegen 2 huset og huset ved siden av og vert derfor berre delvis synlig.

By-antikvaren i Stavanger er helt tydelig på at påbygg og eller tilbygg til på eksisterende gammel bebyggelse, skal bygges annerledes og skille seg tydelig ut fra den tidligere gamle bebyggelsen (slik at en kan se at de er bygget i forskjellige tids epoker).

Bergen sjøfartsmuseum, 10.06. 2016

Planen går ikkje i sjø eller vatn. Museet har derfor ingen merknadar til det planlagde arealinngrepet.

Kommentar:

Det er tatt til vitande.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 21.06.2016

Samfunnstryggleik:

Vil gjere kommunen merksam på NVE sitt aktsemdskart over skred i bratt terreng. Her ser ein at delar av planområdet ligg i aktsemdssona for jord- og flaumskred. Det må derfor gjennomførast ei skredfagleg vurdering før ein skal slå fast at det er tilstrekkeleg tryggleik i

området, jf. plan- og bygningslova (pbl) §§4-3 og 28-1. Eventuell skredfare skal merkast i plankartet som omsynssone med tilhøyrande føresegner, jf. pbl §12-6. Om den reelle skredfaren ikkje blir avklart, og området dokumentert som tilstrekkeleg trygt for skred, vil fylkesmannen ha motsegn til planen.

Området grensar mot sjø. Det er derfor naturleg at ros analysen vurderer eventuell fare for stormflo, inkludert havstigning.

Kommentar:

Skredrapport for Brandal ligg til grunn for planen.

Planområde ligg utanfor fareområde skred og det er ikkje planlagt ny bygg i flauområde.

Statens vegvesen, 10.06.2016

Uttalen frå statens vegvesen bygger på varsel planområdet. Dei uttaler at dei er positive til endringane som vart beskrive i varslingsdokumenta.

Kommentar:

I samråde med kommune er no planområdet reduserte og fylkesvegen er ikkje en del av planen. Dette gjeld og bustadar som grensar til Fylkesvegen. Det er derfor ikkje lenger ein del av planen og soleis ikkje omtalt vidare.

NVE, 10.06.2016

Det må i planarbeidet vurderast om området ligg tilstrekkeleg trygt for oppskylling ved eit eventuelt skred frå Åkneset. Innanfor flodbølgeutsett området kan det ikkje byggast med mindre det skjer i samsvar med byggt teknisk forskrift. Oppskyllingssona frå flodbølga må innarbeidast i planen og synast som omsynssone og ha tilhøyrande føresegn som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad.

Aktsomhetskart syner at delar av planområdet ligg innanfor potensielt fareområde for skred. Det må gjerast ei nærare vurdering av jord. Og flaumskred i samband med planarbeidet. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse, og skredfarevurderinga må underleggast kontroll av sidemann eller uavhengig part. Det må definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggt teknisk forskrift. Eventuelle fareområde må innarbeidast i planen og synast som omsynssone og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad.

Kommentar:

Både oppskyllingshøgde og skredfare er tatt hensyn til i planen og omtalt i planomtale.

Kystverket, 25.05.2016

Kystverket har så langt ikkje avgjerande merknadar til områdeavgrensing eller påtenkte byggeformål som skal skje på øvre side av vegen langs hamna. Regulering av snuplass må ikkje hindre tilkomst til kai og hamn.

Kommentar:

Det er tatt til vitande. Planområdet er redusert og hamna er ikkje lenger ein del av reguleringa.

Mørenett, 23.05.2016

Gjennom reguleringsområdet går det både lavspent straumforsyning og der er nyleg lagt ned ein del trekkerør. Tussa IKT har også ein del fiberkabler i området. Dersom fordelingsnettet

må omleggast må utbyggjar koste dette og vi reknar med Tussa IKT vil krevje det same dersom fiberkablar må flyttast.

Kommentar

Det er tatt til vitande.

Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturminne 23.06.2016

Område kan ha potensiale for ikkje kjende automatisk freda kulturminne. Vi ønskjer derfor å gjennomføre ei arkeologisk synfaring, eventuelt påfølgjande registrering, jamfør kulturminnelova §9. Tiltakshavar pliktar å dekkje utgiftene til ei slik registrering, jamfør § 10, same lov.

Vi gjer merksam på at planen ikkje kan eigengodkjennast før synfaring/registrering er gjennomført og området eventuelt er frigitt etter kulturminnelova.

Kommentar:

Det er gjennomført arkeologisk registrering, det er gjort funn av automatisk freda kulturminne. Disse må søkast frigitt før utbygging.

Grunneigar av gbnr. 40/120, 140 – mail datert 23.06.2016 og tlf. logg

Er positiv til planinitiativet. Har merknader til tilkomst og parkering. Kom med to alternative løysingar. Er også oppført på vedlagt telefonlogg den 19-5-2016 vedr. same merknad.

Kommentar:

Planområdet er redusert og eigedomen gbnr. 40/120 og området kring er ikkje lenger ein del av reguleringa.

Grunneigar av gbnr. 40/187 – telefonlogg den 19-5-2016

Påpeikar at veg bør utvidast i bredda mot Ytredalselva nord om planområde og at snumuligheite ved pakkhuset bør ryddast opp i.

Kommentar:

Kvitnesvegen er regulert flytta 1-2 meter i austleg retning ved tomt gbnr. 40/108 for å få betre siktilhøve og avstand frå eksisterande hus på denne tomta.

Planområdet strekker ikkje heilt til Ytredalselva og er redusert i sør i samråde med kommunen. Område som snuplass er ikkje lenger del av planområdet.

10 Avsluttande kommentar

Med bakgrunn i dette planforslaget vil vi på vegne av forslagsstillar be om at utvalet for plan-saker behandlar planforslaget i samsvar til plan- og bygningslova (PBL) §12-3 og §12-11.

11 Vedlegg

- V1 Plankart, datert 20-08-2020
- V2 Føresegner, datert 20-08-2020
- V3 Varslingsdokument og kunngjering 13-05-2016
- V4 Kopi av merknader etter varsling oppstart planarbeid.
- V5 Rapport Åknes – NGI, datert 08-02-2011 (vedlegg sendes på forespørsel)
- V6 Rapport Skred - Norconsult AS, datert 21-04-2017
- V7 Arkeologisk rapport – MR Fylke
- V8 Sjekkliste ROS, datert 10-06-2020