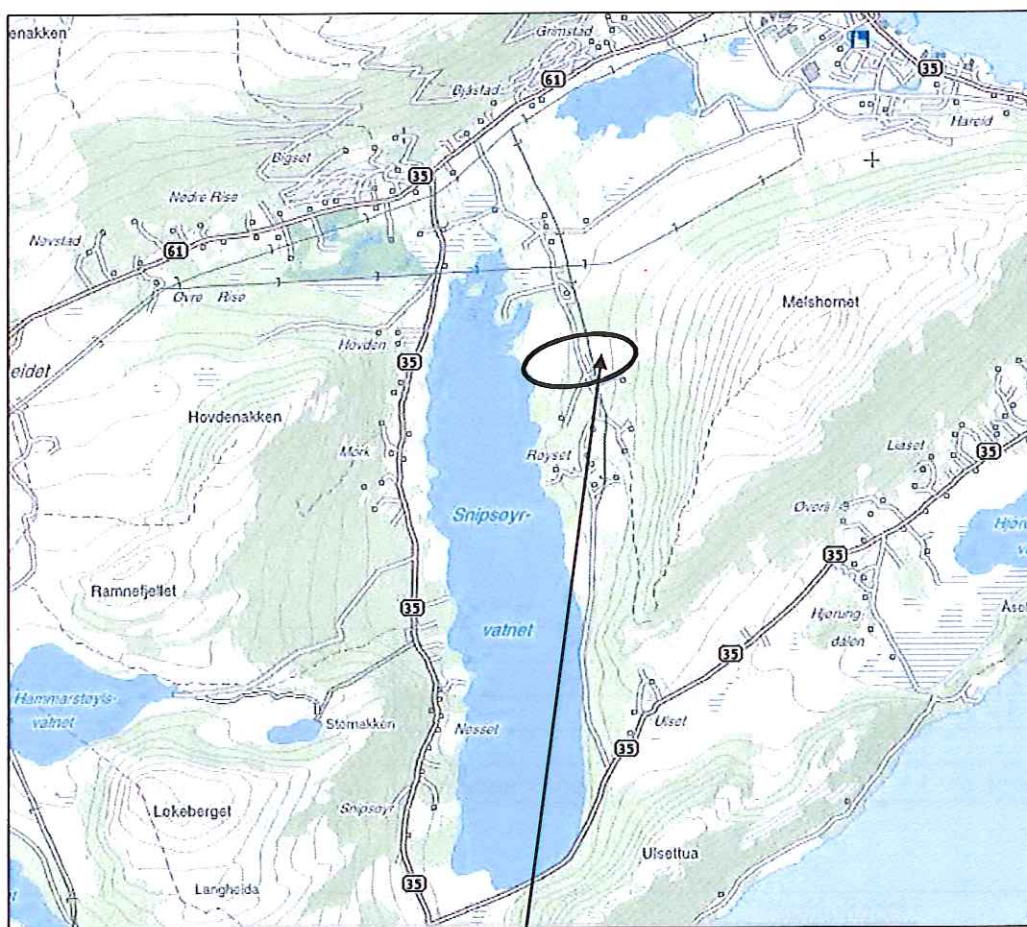


Hareid kommune
Det faste planutvalet
Rådhuset
6060 Hareid

PLANOMTALE: Framlegg til reguleringsplan for Bustadfelt Røyset II Hareid kommune



Planområde

AG Plan og Arkitektur AS
Webjørn Svendsen gate 12
6150 ØRSTA

Besøksadr: Webjørn Svendsen gate 12
6150 ØRSTA

Telefon: 70 06 16 00

www.agplan.no
firmapost@agplan.no

Sentral Godkjenning: 2002011841
Org.nr: 884 182 042 MVA

AG Plan og Arkitektur AS

Oppdraget sitt namn: Bustadfelt Røyset II

Dokumentet sitt namn: Planomtale

Saksnr: 2178

Oppdragsgjevar: Håkon Røyset

AG Plan og Arkitektur AS: Oppdragsleiar: Kåre Gjengedal (sivilingeniør/planleggar)
 Medarbeidarar: Jorunn Beate Lillebø Lande (sivilarkitekt)
 Eldar Hansen (GIS-ingeniør)

3	12.01.2015	26		JBLL/EH	KG	SK
2	25.11.2014	26		JBLL/EH	KG	HR
1	14.02.2014	25		JBLL/KG	KG	HR
	17.01.2014	24		JBLL/KG	KG	HR
Revisjon nr.	Dato	Tall sider rapport (+ appendix)	Utarbeida	Kontrollert	Godkjent	

Signert rapport original er arkivet hjå AG Plan og Arkitektur AS

Oppdragsnr.	Dokumentnr	Filnavn
2178	1	P:prosjekt/2178_Regulering_Røyset/Prosjektmappe/Planomtale_Tekstdokument/Planomtale.doc

Innhold:

Samandrag	5
1. Nøkkelopplysningar	6
2. Bakgrunn	7
2.1. Bakgrunn	7
2.2. Føremål med planen	7
2.3. Tiltakshavar, konsulent, eigarforhold	7
2.4. Utbyggingsavtale	7
2.5. Krav om konsekvensutgreiing	7
3. Planprosessen	8
3.1. Oppstartsmøte, søknad om oppstart	8
3.2. Forvarsling	8
3.3. Møte med særskilde grupper	8
4. Planstatus og rammer	9
4.1. Overordna plan	9
4.2. Gjeldande reguleringsplanar	9
4.3. Temaplanar	10
4.4. Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	10
5. Skildring av planområdet	10
5.1. Lokalisering	10
5.2. Stadens karakter/landskap	10
5.3. Kulturminne og kulturmiljø	11
5.4. Rekreasjonsverdi	11
5.5. Landbruk	11
5.6. Trafikkforhold	11
5.7. Offentleg kommunikasjon	12
5.8. Teknisk infrastruktur	12
5.9. Grunnforhold	12
5.10. Støy	12
5.11. Luftforureining	12
5.12. Overvatn - elveløp	12
6. Skildring av planforslaget	13
6.1. Planlagt arealbruk	13

6.2.	Reguleringsføremål	13
6.3.	Gjennomgang av reguleringsføremål og skildring av løysingar	14
6.4.	Parkering	17
6.5.	Tilknytning til infrastruktur	17
6.6.	Universell utforming	17
6.7.	Arkitektur	17
6.8.	Kulturminnemiljø/kulturminne	18
6.9.	Estetikk i planområdet	18
6.10.	Naturmangfaldlova	18
6.11.	Born og unge sine interesser	19
6.12.	ROS	19
6.13.	Krav om rekkefølge	20
6.14.	Økonomiske konsekvensar for kommunen	21
6.15.	Føresegnene	21
6.16.	Plankart (2178-100)	21
7.	Verknadane av planen	22
7.1.	Natur og miljø	22
7.2.	Landskap, estetikk	22
7.3.	Born og unge	22
7.4.	Inngrep ved utbygging	22
7.5.	Samfunnstryggleik	22
8.	Innkomne innspel	23
9.	Avsluttande kommentar	24

Vedlegg A:	A1: Vurdering av innspel/merknader A2: Innkomne skriv
Vedlegg B:	Senterlinjeoversikt kanal og veg (2178-101) Lengdeprofil kanal og veg (2178-102, 103) Standard tverrprofil veg (2178-104)
Vedlegg C:	Sjekkliste ROS (sjekkliste risiko og sårbarheit) Sjekkliste natur-, kultur og samfunnmessige forhold Sjekkliste naturmangfald Rasrapport (Åknes/Tafford Beredskap IKS) Målerapport radon (Radonlab)
Vedlegg D:	Referat oppstartsmøte med kommunen Søknad om oppstart, datert 30.7.2013 Utsendte dokument i samband med forvarsling

Samandrag

Målet med planarbeidet er å utvide dagens bustadfelt for å leggje til rette for meir bustadareal (einebustadar) med tilhøyrande areal på Røyset i Hareid kommune.

Reguleringsplanen vert fremja som ein detaljplan iht. PBL § 12-3.

I kommuneplanen sin arealdel (2012-2024) for Hareid kommune er området definert som noverande og framtidig bustadområde, i tillegg til LNF-område. Det er stilt krav om reguleringsplan. Området inngår også i ei sone for ras- og skredfare.

Grunnen i området er i privat eige.

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing " etter plan- og bygningslova. Ein har konkludert med at planlagde tiltak ikkje har så vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn at planprogram og/eller konsekvensanalyse er nødvendig i denne saka.

Før utbygging vert sett i verk skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar vedkomande dei tekniske anlegga som er naudsynt for utbygginga.

Tiltakshavar er Håkon Røyset på vegne av grunneigarane. Planarbeidet er utført av AG Plan og Arkitektur AS med Kåre Gjengedal (KG) som fagansvarleg. Jorunn Beate Lillebø Lande (JBLL) som prosjektansvarleg. Eldar Hansen (EH) har assistert KG og JBLL i arbeidet.

Føremål	Areal (daa)
Bygningar og anlegg	
Bustader – frittliggjande småhusbusetnad	20,8
Leikeplass	1,6
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	3,1
Annan veggrunn – teknisk anlegg	2,5
Annan veggrunn - grøntareal	1,4
Overvasskanal inkludert driftsveg	14,2
Sum areal planframlegg	44,1

1. Nøkkelopplysningar

Kommunedel:	Hareid, Røyset
Stad/adresse:	6060 Hareid
Forslagstillar:	Håkon Røyset
Eksisterande planstatus:	I kommuneplanen sin arealdel: eksisterande og planlagde bustader, LNF område (gjeld areal feltet er utvida med)
Planområdet sitt areal i daa:	44,1
Viktigaste fremma reguleringsformål:	Bustader (frittliggjande småhusbusetnad), leikeplass, overvasskanal, vegar med tilhøyrande areal
Aktuelle problemstillingar:	Bustadareal, kanal, vegareal
Kunngjering, dato (avis):	10.9.2013
Varslingsdato berørte partar (brev):	6.9.2013
Frist for merknad:	22.10.2013
Medverknad utover varslings:	N
Krav om konsekvensutgreiing (j/n):	N

2. Bakgrunn

2.1. Bakgrunn

Tiltakshavar finn at det er behov for fleire bustadtomter i denne delen av kommunen, og vil difor utvide dagens bustadfelt. Generelt er det få ledige og byggeklare tomter på Røyset. Krinsen manglar tomter og tiltakshavar ønskjer snarleg realisering av det nye bustadfeltet. Tiltakshavar ser på området som attraktivt for bustadbygging.

2.2. Føremål med planen

Målet med planarbeidet er å utarbeide ein detaljplan med tilrettelegging for bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur på Røyset.

Reguleringsplanen vert fremja som ein detaljplan iht. PBL § 12-3.

2.3. Tiltakshavar, konsulent, eigarforhold

Tiltakshavar er Håkon Røyset på vegne av grunneigarane.

Planarbeidet er utført av AG Plan og Arkitektur AS med Kåre Gjengedal (KG) som fagansvarleg. Jorunn Beate Lillebø Lande (JBLL) som prosjektansvarleg. Eldar Hansen (EH) har assistert KG og JBLL i arbeidet. Det regulerte området er i privat eige.

2.4. Utbyggingsavtale

Før utbygging vert sett i verk skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og kommunen vedkommande sjølve utbygginga av dei tekniske anlegga. Tekniske anlegg omfattar veg, leidningsnett til vatn, avløp og overflatevatn og EI- og teleforsyning.

2.5. Krav om konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert etter "Forskrift om konsekvensutgreiing " etter plan- og bygningslova. Ein har konkludert med at planlagde tiltak ikkje har så vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn at planprogram og/eller konsekvensanalyse er nødvendig i denne saka.

3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøte, søknad om oppstart

Det blei halde oppstartsmøte på Hareid rådhus 17.6.2013. Kommunen gav uttrykk for at dei er positive til reguleringsarbeidet, men at saka først må behandlast politisk då arealavgrensinga avvik noko frå arealet avsett i kommuneplanen. Søknad om oppstart blei sendt inn til kommunen i skriv datert 30.7.2013. Formannskapet i Hareid kommune gjorde følgjande vedtak i møte 26.8.2013, jf. saksnr. PS 111/13:

"1. I medhald av Plan- og bygningslova § 12-8, jf. § 12-3, godkjenner Hareid formannskap oppstart av reguleringsarbeid – detaljregulering for «Bustadfelt Røyset II» i samsvar med søknad datert 30.7.2013 frå AG Plan og Arkitektur AS."

"2. Med tilvising til grunngjeving i søknaden, godkjenner formannskapet utviding til plangrense mot aust i høve avsett areal i kommuneplanen til bustadfeltet, samt førebels plangrense for tenkt kanaltrasé for overflatevatnet mot Snipsøyrvatnet. "

3.2. Forvarsling

Det blei varsla oppstart av planarbeidet ved annonse i avisa Vikebladet Vestposten og skriv til berørte partar 10.9.2013, med frist for å kome med innspel sett til 22.10.2013. Det kom inn til saman 6 merknader/innspel, viser elles til kapittel 9 i planomtalen.

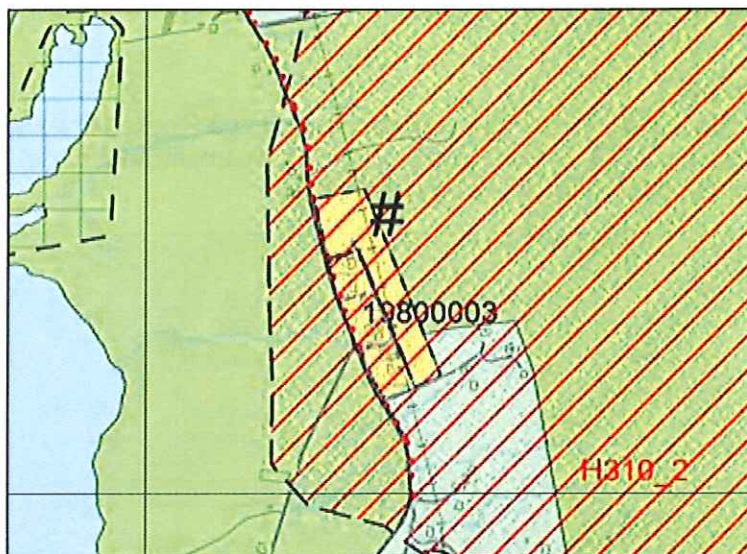
3.3. Møte med særskilde grupper

Det har ikkje vist seg å vere behov for møte med særskilte grupper i denne saka.

4. Planstatus og rammer

4.1. Overordna plan

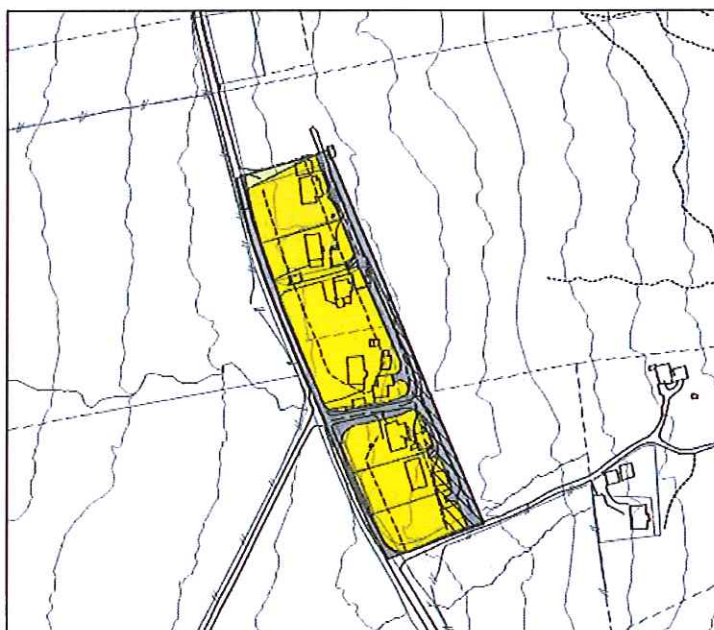
I kommuneplanen sin arealdel (2012-2024) for Hareid kommune er området definert som noverande og framtidig bustadområde, i tillegg til LNF-område. Det er stilt krav om reguleringsplan før utbygging. Området inngår også i ei sone for ras- og skredfare.



Utsnitt av kommuneplanen for Hareid (2012-2024) sin arealdel

4.2. Gjeldande reguleringsplanar

Området grensar til gjeldande plan Røyset I (planidentifikasjon 19800003), godkjent 23.10.1980.



Utsnitt av reguleringsplanen Røyset I

4.3. Temaplanar

Ingen kjende med verknad for saka.

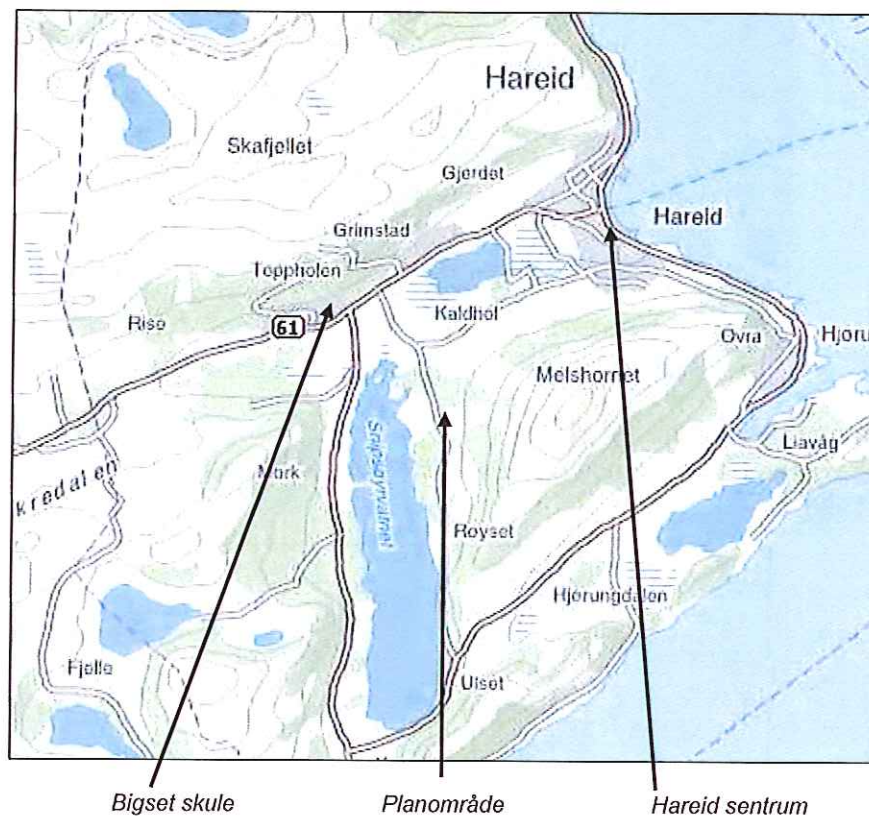
4.4. Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

Ingen kjende med verknad for saka.

5. Skildring av planområdet

5.1. Lokalisering

Planområdet ligg i Hareid kommune, nærare bestemt på Røyset. Frå Hareid sentrum er det ca. 5 km langs offentlig veg til planområdet. Frå planområdet er det ca. 2 km til Bigset der ein finn både barnehage og barneskule.



5.2. Stadens karakter/landskap

Planområdet er ikkje utbygd, men grensar til eksisterande bustadfelt som ligg langs den kommunale vegen Røysetvegen.

Terrenget ligg godt til rette for bustadbygging, med store delar av arealet innanfor hallingsvinklar som gir gode moglegheiter for variert bustadbygging. Feltet har fin helling mot vest, og har difor gode sol- og lysforhold.



Forvarsla planområde vist med ortofoto i bakgrunnen.

5.3. Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne/kulturmiljø

Ved oppstart av planarbeidet var det ikkje registrertekulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet. Ved arkeologisk registrering sommaren 2014 vart det registrert eitt automatisk freda kulturminne i form av eit trekolorikt fossilt dyrkingslag, idnr. 177771. Sjå også punkt 7.8.

Det er ingen SEFRAK-registreringar innanfor planområdet.

5.4. Rekreasjonsverdi

Etter det vi kjenner til har området ikkje særskilde rekreasjonsverdiar anna enn for grunneigarane sjølve.

5.5. Landbruk

Det er ikkje dyrka areal innanfor planområdet. Det ikkje utbygde området består i dag av open jordekt fastmark med innslag av skog og annan buskvekst.

5.6. Trafikkforhold

Feltet er knytt til den kommunale vegen Røysetvegen via intern privat adkomstveg. Det er ca. 2 km til fylkesveg 61. Røysetvegen har asfaltert breidde ca 4,5 meter. Fartsgrense på vegen gjennom planområdet er 40 km/t. Vegen vert også nytta til gang- og sykkeltrafikk i nærområdet. Trafikken på Røysetvegen avgrensar seg hovudsakleg til køyring til og frå eigedomane på austsida av Snipsøyrvatnet.

Den interne adkomstvegen i bustadfeltet er ein privat grusveg med ei breidd på ca. 2,5 meter.

5.7. Offentleg kommunikasjon

Det er ikkje utbygd kollektivtilbod utover skulebuss forbi planområdet. Næraste busshaldeplass for rutebussar er på Bigset.

5.8. Teknisk infrastruktur

Det er ikkje offentlig vatn/kloakk i området.

5.9. Grunnforhold

Berggrunnen i området består av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt (NGI).

5.10. Støy

Planområdet er ikkje utsett for støy ut over grenseverdiane fastsett i T-1442.

5.11. Luftforureining

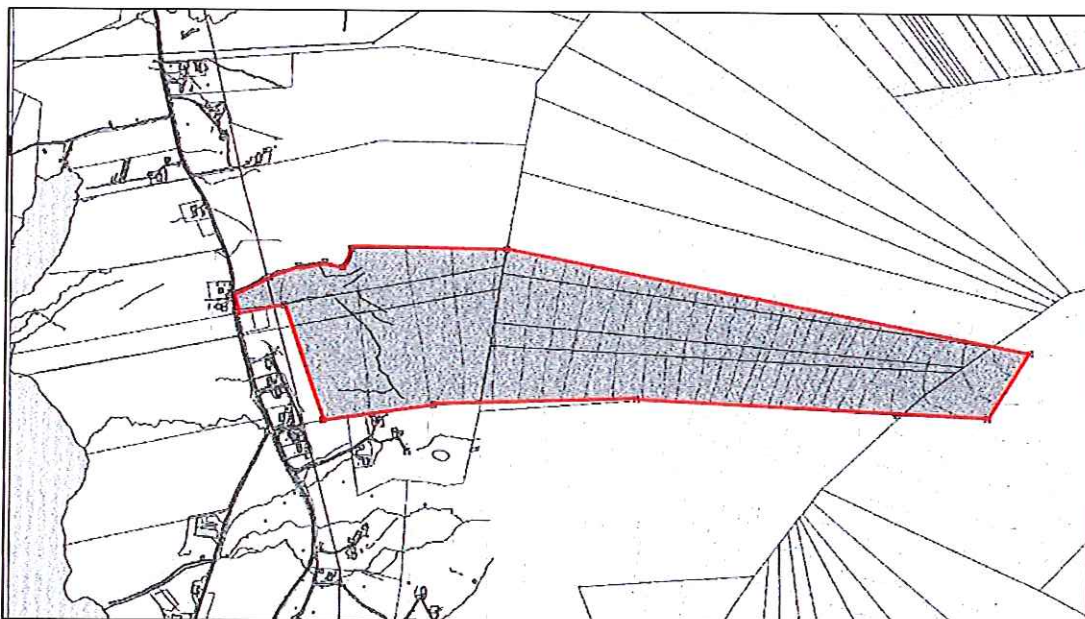
Planområdet er ikkje utsett for luftforureining.

5.12. Overvatn - elveløp

Frå fjellsidene ovanfor planområdet renn overflatevatnet i ulike bekkar. Vi har stipulert nedslagsfeltet ovanfor bustadfeltet til ca 31,5 ha.

Ut frå nedbørsdata frå Meteorologisk institutt (IVF kurve for Oppstryn) er nedbøren slik for returperioden 200 år:

Varigheit 15 minutt	Varigheit 20 minutt	Varigheit 15 minutt (+20%)
80,6 l/s*ha	74,5 l/s*ha	97 l/s*ha



Dersom vi legg til grunn varigheit 15 minutt vil det for 200 års gjentaksintervallet gje ei stipulert vassmengd tilsvarande 97 l/sek.

Ein kanal gjennom området med breidd 0,7m, vassførande høgde 0,7m og sider med fall 1:1,5 vil med 1 % fall ha ein kapasitet på 1,9 m³/s. Viser elles til avsnitt 7.12. Vi legg til grunn at endeleg dimensjon på kanalen vert detaljert i tilknytning til byggesak der både praktiske og nedbørmessige forhold vert teke i vare. I planen er det sett av areal til ovannemnde kanal.

6. Skildring av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Målet med planframlegget er å legge til rette for bustadbygging. Arealbruken i planen er difor knytt til einebustadar (FS1-FS2) og dei arealfunksjonane som høyrer til.

Leikeklass f_LP1 og f_LP2 er regulert som fellesareal.

Areal for handsaming av overvatn (dremskanal) er teke som bygningar og anlegg – andre kommunaltekniske anlegg. Dette for å sikre busetnaden i både nytt og eksisterande bustadfelt.

6.2. Reguleringsføremål

Arealet er delt i følgjande område:

Område	Storleik (daa)	Arealbruk	Utnytting, BYA	Tal tomter, Ev. kommentar
FS1 FS2 FS3 FS4	3,9 1,7 7,5 8,0	Bygningar, frittliggjande småhusbustad	Maks BYA= 30 %	Til saman 18 tomter. Inkluderar 2 fråskilte eigedomar.
Sum bustadareal	21,1			

Leikeklass	1,6	Gjeld f_LP1 og f_LP2
Køyreveg	3,2	Gjeld o_V1, o_V2, o_V3 og o_V4
Annan veggrunn - tekniske anlegg	2,6	Gjeld sideareal til veg.
Annan veggrunn - grøntareal	1,4	Gjeld sideareal til veg.

Overvasskanal med driftsveg	14,2	Gjeld OV1 og OV2
Sum areal plan	44,1	

6.3. Gjennomgang av reguleringsføremål og skildring av løysingar

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

Frittliggjande småhusbusetnad (FS1-FS4)

Det er i planen lagt til rette for 4 område for frittliggjande småhusbusetnad (FS-område).

Maksimum tillaten BYA er sett til 30 % for FS-områda. Dette skulle gje gode muligheter for tilfredstillande bygningsmasse på dei enkelte tomtene. Det er for så vidt å merke at dei største tomtene med slik berekningsmåte får tillate til dels stor bygningsmasse. Sidan tomtene varierer noko innan dei enkelte FS-områda har vi likevel funne at ei meir detaljert beskriving knytt til den enkelte tomte vil vertefor detaljert. Kommunen har ikkje tradisjon for å nytte maks bruksareal og vil ikkje gå inn på ny praksis her.

I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med. Tal parkeringsplassar er 2 stk. pr ein bustad.

I FS4 har 4 av bustadtomtene sikringssone for høgspenteleidning over si tomt, dette begrensar byggbart areal då ein må sjå til at ein ved plassering av høge installasjonar har ein avstand på 6m til jordtråd.

Byggegrenser i FS-områda er sett med ein avstand på 15 m til nærmaste fas høgspenteleidning (16,5 m til senter leidning). Dette er i tråd med rettleiar frå Statens Strålevern. Byggegrensa langs den kommunale vegen Røysetvegen er sett til 8 meter frå vegareal (annan veggrunn). Byggegrense mot vegareal i bustadområdet er sett til 5m frå vegareal (annan veggrunn). Byggegrense mot areal med andre arealføremål er sett til 4m frå føremålsgrense.

I område merka «FS» skal bygningar ha gesimshøgde og mønehøgde innanfor rammene i Plan- og bygningslova. Framherskande retning på bygningskropp/ evt. møne skal vere nordvest-søraust, jfr. høgdekoter. Avvik skal grunngjevast i søknad.

Ved val av takvinkel, skal ein ta omsyn til kringliggjande bustadhus. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

Leikeplass (f LP1 og f LP2)

Kommuneplan for Hareid stiller krav om at det ved planlegging av bustadfelt skal setjast av min. 50 m² leikeplass og andre friområde pr buening. Alle bueningar skal ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m² innan gangavstand på 50m.

Det vert etablert 2 leikeplassar i planområdet, f_LP1 og f_LP2. Desse leikeplassane vil støtte avstandskravet på 50m for alle bustadtomtene i feltet. Innanfor planområdet er det lagt til rette for 18 bueiningar og det vert såleis krav til 900 m² leikeplass og andre friområde i planområdet. Uteoppholdsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde. Det er i alt ca 1,6 daa leikeplass innanfor planområdet. Ein er såleis godt over kravet om 900 m² leikeplass og andre friområde innan planområdet. Ca 0,1 daa av dette ligg i faresone for høgspenteledning og skal kun nyttast som gangforbindelse mellom øvre og nedre del av leikeplassen. Leikeplassane skal minimum ha sandkasse, benk og noko fast dekke. Krav til nærleikeplass vert utløyst ved etablering av 5 eller fleire bueiningar. Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gitt, skal nærleikeplassen som bueininga tilhøyrrer vere opparbeidd.

Planen med 18 bueiningar utløyser ikkje krav om kvartalsleikeplass.

Leikeplassane er felles for heile planområdet. Leikeområda skal dekke trongen for leikeareal både som nærleikeplass og som plass for t.d. ballspel. Leikeplassane er plassert på eigna areal og i gunstig avstand i høve til brukarane. Det ligg ikkje bygningar tett inntil leikeplassen, som hindrar soltilgang i tidsrommet kl.15-20.

I tillegg til viste leikeareal viser vi til kringliggande utmarksområde.

Det vert lagt til grunn at dei enkelte brukarane medverkar til økonomisk gjennomføring og praktisk opparbeiding av arealet. Leikeplassen skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring.

Det er elles lagt til grunn eit minste uteoppholdsareal (MUA), krav min. 20 m².

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

Vegar o_V1-4

Tilkomst til feltet

Den kommunale vegen Røysetvegen, o_V1, går gjennom planområdet og det vert etablert ny avkøyrsløp opp i planlagt bustadområde. Vegar er regulerte som offentlege vegar. Utbyggjar vil etter at vegane er bygde søkje om at kommunen overtek vegane.

Utforming av vegar

o_V1 er kommunal veg. Viser til tverrprofil.

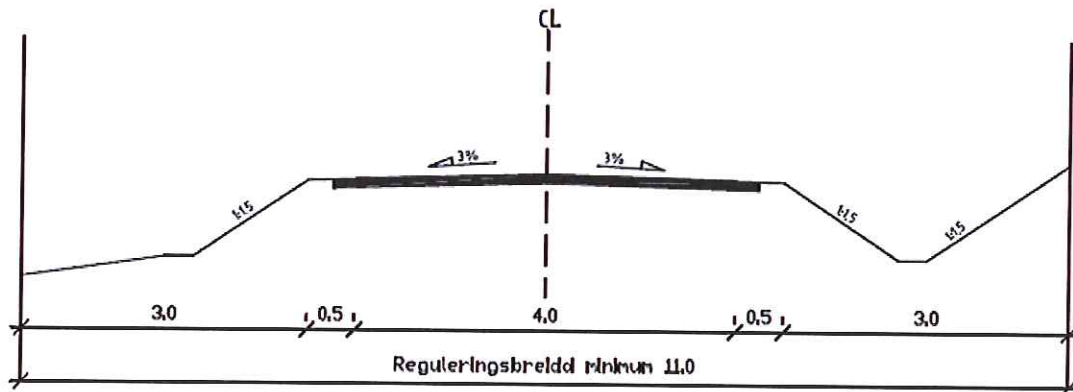
o_V2-4 er interne tilkomstvegar. Viser til tverrprofil.

Alle vegkryss samt vendehammar er tilpassa lastebil.

Vegane sin dimensjon er tilpassa dei ulike vegane si trafikkmengd og bruken av vegane. Vegstandarden er tilpassa kommunale krav til vegstandard (anleggs- og driftsavdelinga). Vegane er gitt standard i forhold til den enkelte vegen sin funksjon og trafikk, jf. statens vegvesen si handbok 017. Det er teke omsyn til breiddeutviding. Dimensjonerande køyrefart er 50 km/t, jf. krav til fri sikt mv.

Standard tverrprofil veg o_V1 - Røysetvegen:

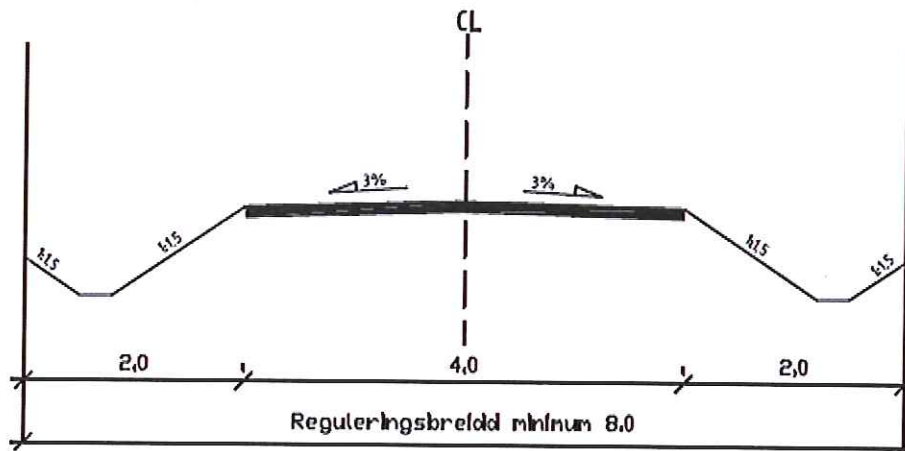
Røysetvegen (kommunal veg)



I tillegg kjem utviding for lastebil i kryss

Standard tverrprofil veg o_V2-4:

V2, V3, V4 - Tilkomsveg (A1 veg)



I tillegg kjem breiddeutviding for lastebil i kurver/kryss

Sikringssone (PBL § 11.8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone i vegkryss må ikkje nyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

6.4. Parkering

Bustadtomtene i FS1-FS4 har krav til 2 biloppstillingsplassar pr bueing. Parkeringsbehovet for bustadtomtene er føresett dekt på eige areal. På situasjonsplan skal plassering av garasje (for tal bilar etter parkeringskravet) visast.

6.5. Tilknytting til infrastruktur

Planlagt bustadområde er direkte knytt til den kommunale vegen Røysetvegen.

Det er ikkje offentleg vatn/kloakk i området. Hareid kommune jobbar med å få dette til. Det er i planframlegget stilt rekkjefølgjekrav knytt til offentleg vatn/kloakk.

Det er i planframlegget ikkje sett av areal til trafoar, VA-anlegg og andre kommunaltekniske bygg. Men det er i føresegnene opna for at det innanfor byggjeområda kan setjast opp mindre nødvendige bygningar til slikt føremål. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

Det er pr dags dato ikkje lagt til rette for alternativ fornybar energiforsyning som t.d. fjernvarme fram til planområdet.

6.6. Universell utforming

Det vert vist til PBL §§ 1-1 og 29-3, jf. også TEK10. Ein føreset at PBL og TEK10 vert lagt til grunn for gjennomføring av tiltak etter denne planen. Så langt det passar bør vidare formings-/funksjonskrava i NS 111001-1,2:2009 (Universell utforming) nyttast.

Hovudutfordringa i bustadområdet er at tomter skal kunne byggjast med universell standard og at leikeplassar bør kunne nyttast av alle – heilt eller delvis. For bustad betyr dette at tilkomsten mellom garasje/carport og inngang til hovudplan skal kunne etablerast med universell standard. Planen legg opp til at bustad skal kunne plasserast inntil 5 meter frå offentleg vegareal. Garasje/carport skal/kan stå i same avstand frå veg. Dette medfører at bustad og tomtas areal framfor bustad garasje/carport vil ligge på same høgdenivå. Tilpassing for rullestolbruk vil dermed kunne etablerast. Opphaldsareal ute vil kunne etablerast i tilknytting til hovudinngang/-plan ev. også som del av terrasse knytt til hovudplan. Som del av søknad om tiltak, jf. PBL kap. 20, skal situasjonsplan vise høgde mellom garasje/carport og hovudinngang/plan.

Leikeareal er søkt lagt på gode areal som ligg sentralt i det området plassen skal dekke. Areal ligg i skrånande terreng og det vil vere avgrensa i kor stor grad leikeareal kan gjevast universell utforming heri også tilgjenge. Leikeplassane ligg inntil køyreveg.

Med god tilpassing av tilkomst opp/ned på leikeplass vil ein mindre del av leikeplass kunne opparbeidast med universell standard.

6.7. Arkitektur

Det er viktig at tiltakshavarar ser samanhengen mellom gammal og ny busetnad. Vår tid sin arkitektur må kome fram og spele på lag med den eksisterande busetnad. Bruk av volum og bygningstype bør vere tydeleg i høve bustaden sin funksjon. Feltet skal framstå som eit "småhusområde" der bygningskroppane viser variasjon og fornying opp mot eldre utbygde område. Det vert lagt til grunn at estetikkrettleiaren, som kommunen har vore med på å utarbeide og vedteke, vil medverke til dette. Vi legg til grunn at tiltakshavar og den prosjekterande vektlegg dette i hht PBL sin intensjon.

6.8. Kulturminnemiljø/kulturminne

Det vart utført arkeologisk registrering sommaren 2014. Innan planområdet vart det registrert eitt automatisk freda kulturminne i form av eit trekolorikt fossilt dyrkingslag idnr. 177771. Funnet vart gjort i trasé for overvasskanal mellom kommunal veg og Snipsøyrvatnet. Dyrkingslaget er tidfest til fyrste del av førromersk jernalder. Det er utarbeidd eigen rapport for den arkeologiske registreringa.

Møre og Romsdal fylkeskommune finn etter ei samla vurdering å kunne tillate at reguleringsplan for Bustadfelt Røyset II i Hareid kommune vert vedteken utan vilkår om arkeologisk gransking av fossilt dyrkingslag idnr. 177771 som ligg innanfor planområdet før tiltak etter planen vert realisert.

Funnområdet er markert på plankartet som eit nummerert føresegningsområde (rpbo) innanfor planområdet. Laget er ei eldre dyrkingsflate som strekker seg utover planområdet både mot sør og nord, det er ikkje avgrensa mot nord eller sør. Det er difor påført rune-R på grunnlagskartet både sør og nord for lokalitetsområdet, automatisk freda kulturminne jfr. kulturminnelova §§ 3 og 4. Dispensasjonen her gjeld innanfor planområdet og kun for fossilt dyrkingslag.

6.9. Estetikk i planområdet

Det er i feltet lagt til rette for frittliggjande småhus. Det er viktig at bygga får ei god terrengtilpassing ut frå omsynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet og sikkerheit. Byggverk skal plasserast slik at det vert teke omsyn til lys- og solforhold. I dei brattaste områda er det særskilt viktig at ein tilpassar seg terrenget, ved val av avkøyrsløp og plassering av busetnad. God terrengmessig tilpassing forutset at byggverket vert utforma og tilpassa etter mindre variasjonar i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av fortstøtningsmurar.

Ved søknad om byggeløyve kan kommunen krevje teikningar eller anna visualisering som viser bustadbygg og garasje si plassering i terrenget og i høve til kringliggjande bygningar og terreng på naboeigedomar. Det vert vist til kommunen sin estetikkrettleiar (felles estetikkrettleiar for kommunane på Søre Sunnmøre – «Vi formar staden vår...»). Teikningar skal også vise korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast – så som avkøyrsløp/tilkomst, parkeringsplassar og (framtidig) garasje.

Etter vår vurdering vert ein bustadene liggjande fint til i landskapet. Hellinga i landskapet gjer at bygningane får ei fin avtrapping mot Snipsøyrvatnet. Vegane i bustadfeltet følgjer terrenget på ein god måte, fyllingar og skjeringar får ein i hovudsak på o_V3.

6.10. Naturmangfaldlova

§ 7 i Naturmangfaldlova omhandlar prinsipp for offentleg avgjerdstaking i §§ 8-12. Paragrafane omhandlar kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, den samla belastninga på økosystemet, kostnader ved miljøforingelse som skal berast av tiltakshavar og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Det einaste vi kan sjå registrert i høve naturmangfald er at noko areal på nedsida av Røysetvegen inngår i svært stor sone for dyrelivsfredning i tilknytning til Snipsøyrvatnet og Grimstadvatnet. Fugle- og pattedyrartar er freda mot jakt og fangst innanfor denne sona. Planframlegget har begrensa tiltaket innanfor denne sona ved at arealbruken er avgrensa til naudsynt trase for overvasskanal med driftsveg, noko vi ikkje kan sjå vil vere i vesentleg konflikt med dyrelivssonen.

Konklusjon: Så langt vi kan sjå blir ikkje særskilte økosystem, naturtypar eller artar råka av planframlegget, jf. vedlegg C - sjekkliste for naturmangfald.

6.11. Born og unge sine interesser

Det er sett av felles areal til leik i området, f_LP1 og f_LP2. Det er lett tilkomst til leikeareala. Arealane har ved si lokalisering gode sol- og lysforhold. Leikeområda vil etter vår vurdering, ikkje verte utsette for støy eller støv av nemnande grad.

Forholdet til barn og unge er vurdert og ein kan ikkje sjå at område som i dag vert nytta av barn og unge kjem dårlegare ut i forslag til plan enn ved dagens situasjon.

6.12. ROS

Radon

Det vart utført radonmåling vinter/vår 2014. Det vart ikkje avdekka radonnivå som vil vere i konflikt med planlagt arealføremål. Måleresultatet er lagt ved som eige vedlegg. Vi legg elles til grunn at sikring mot radongass vert gjennomført i samsvar med gjeldande regelverk, både kva gjeld gassperre og drenering (utjamning) av gasstrykket under bustadane. Det er såleis ikkje teke inn særskilde tiltak som vilkår i reguleringsplanen.

Skredfare

Tiltakshavar har fått utarbeidd skredrapport hjå Åknes/Tafjord Beredskap IKS (v/ Einar Anda). Bustadfeltet er vurdert slik at det ikkje er utsett for rasfare anna enn for eit mindre område sør i bustadfeltet. Det er tatt omsyn til rapporten i planframlegget ved at arealet som er utsett for skredfare ikkje inngår i planframlegget. Viser til vedlegg C.

Landbruk

Planområdet er noko utvida i høve grensene sett i gjeldande kommuneplan. LNF-arealet i bakkant av eksisterande bustadfelt består av open fastmark, og blir sett på som uproduktivt areal av grunneigarane. Når det gjeld gjerdeplikt mot utmark er dette eit privatrettsleg forhold som er ivareteke med anna regelverk enn PBL. PBL gjev ikkje høve til å fastsetje slike privatrettslege forhold og gjerdeplikt er difor ikkje teken inn i planen.

Høgspenn

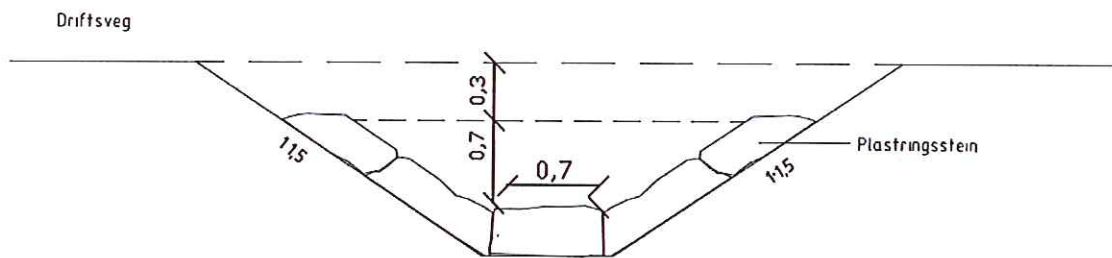
Gjennom området går det ei høgspennleidning i luftspenn, styrkja på denne er 20 kV. Avstandskravet er 7,5 meter på bae sider, frå senter fas til nærmaste bygningsdel. Totalt bandlegg difor høgspennleidninga 15 meter. Dette er vist med faresone for høgspenn i planframlegget. Byggegrense for bustadar er lagt ytterlegare 6m frå faresone då bustadar er bygningar for varig opphald.

Overvatn

Overvatn er teke omsyn til i planframlegget, ved at det er planlagt ein avskjerande dreiskanale (OV) i bakkant av feltet, og vidare nedover til Snipsøyrvatnet. Trase for kanal frå bustadområde frå Røysetvegen og ned til Snipsøyrvatnet er lagt i bytet mellom teigane. Dette etter avklaring/ønskje frå grunneigarane. Av ulike praktiske årsaker er det frå grunneigarane også ønskje om å kunne etablere bru/kulvert som tilkomst til

eigedomane som ligg inntil kanalen. Det er ikkje vist kryssing av kanalen, men det vert lagt til grunn i føresegnene at kryssingspunkt kan etablerast. Kanalen sin kapasitet er vurdert og det er sett av tilstrekkeleg areal for bygging av eigna kanal både i høve praktiske forhold og i høve nødvendig kapasitet i høve nedbør, jf 200 års nedbøren. Viser elles til pkt. 6.12.

Kanal med plastring standard tverrsnitt



Samfunnstryggleik og beredskap

Utrykkingskøyretøy kjem til området via kommunal veg Røysetvegen, nye vegar i planlagt bustadfelt er dimensjonert for tilkomst for brannbil og anna utrykkingskøyretøy. Vassskjelde og leidningsnett med kapasitet for sløkkevatn eksisterer ikkje i dag, dette må etablerast. Vi legg dette til grunn for realisering av planområdet.

Konklusjon:

Så langt vi kan sjå er det ikkje forhold knytt til risiko eller sårbarhet som skulle tale i mot fremja arealbruk. Vedlagt følgjer ei sjekklister for ROS, jf. skjema i vedlegg C.

6.13. Krav om rekkefølge

Leikeplass

Leikeplassar f_LP1 og f_LP2 skal opparbeidast og ferdigstillast seinast når bustadtomt nr 5 tilhøyrande leikeplassen vert teken i bruk, jfr. maks avstandskrav på 50m mellom bustad og leikeplass. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal og det skal dokumenterast at behovet for ny utbygging er dekt. Jfr. areal- og avstandskrav. Minste uteopphaldsareal (MUA), 20m², innanfor områda skal opparbeidast samtidig med bustadhusa.

Infrastruktur

Det kan ikkje byggjast bustader i planområdet før Hareid kommune har ført fram offentleg vatn/kloakk til feltet. Kommunen behandla saka om vatn/avløp til Røyset i Formannskapsmøte 14.11.2013:

«Hareid kommunestyre vil legge inn vatn og kloakk til Røyset, 1. byggjesteg, i Handlingsprogrammet 2014-2017 med oppstart i 2016 og ferdigstilling i løpet av 2017.»

Drenskanal med tilhørende driftsveg skal opparbeidast samtidig med tekniske anlegg. Kanalanlegg kan opparbeidast stegvis, men slik at bustadtomter ferdigstilt for utbygging er sikra.

6.14. Økonomiske konsekvensar for kommunen

Det regulerte området er privat eige.

Kommunen får som følge av stadfest reguleringsplan rett til innløyising av regulert areal etter reglane i plan- og bygningslova kap. 15. Grunneigar har tilsvarande rett til å krevje innløyst off. regulert areal. Grunneigar har som siktemål å opparbeide feltet i hht kommunale krav og søkje kommunen om kommunal overtaking av veg og tekniske anlegg gjennom utbyggingsavtale.

6.15. Føresegnene

Føresegnene gir utfyllande bestemmingar for dei enkelte areala sin bruk. Generelt sett gir føresegnene nokså romslege vilkår for utbygginga, men det er viktig at bygningsstrukturen vert ført vidare og at vår tids arkitektur vert lagt til grunn, jf. også estetikkrettleiaren som kommunen har vedteke.

6.16. Plankart (2178-100)

Planen er utarbeidd på bakgrunn av grunnkart levert av Hareid kommune.

Planen er utforma i samsvar med dei krav som er gitt i Miljøverndepartementet sin veileidar "Forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og digitalt planregister". Jf. også plan og kart etter ny plan- og bygningslov, datert 1.7.2009.

Programvare brukt til framstilling av digitale data er AutoCAD MAP 3D 2014 saman med Novapoint 18.30 (basis, arealplan, veg utvida og virtual map) levert av Vianova Systems AS.

7. Verknadane av planen

7.1. Natur og miljø

Tiltaka som følgjer planen grip ikkje inn i vesentlege forhold knytt til natur og miljø. Plansjekk av naturmangfald har ikkje avdekka konflikhtar, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12. Viser elles til kapittel 6.10 i planomtalen.

7.2. Landskap, estetikk

Tiltaka som følgjer planen grip ikkje inn i vesentlege forhold knytt til landskap og estetikk. Vesentlege inngrep er overvasskanal og fyllingar og skjeringar kring veg, V3. Elles vil der vere rom for nødvendig terrengbearbeiding for å stette krav om tilgjenge. Viser elles til kapittel 7.9 i planomtalen.

7.3. Born og unge

Det er sett av areal til to nærleikeplassar i planframlegget. Det er i planframlegget sett av areal til leikeplass som tilsvarar i overkant av 80 m² pr. bustadtomt. Kravet i gjeldande kommuneplan er 50 m² pr. bustadtomt. Avstand mellom leikeareal og bustad tilfredsstillar avstandskravet i kommuneplanen på 50 m. Leikeplassane er plasserte slik at dei har direkte tilgang frå offentleg veg. Dei avsette leikeareala er godt eigna til føremålet på vilkår av at det vert opparbeidd i høve dei funksjonskrava som er sett i føresegn § 7 pkt. 3. Forholdet til barn og unge er vurdert og ein kan ikkje sjå at område som i dag vert nytta av barn og unge kjem dårlegare ut i forslag til plan enn ved dagens situasjon.

7.4. Inngrep ved utbygging

Sjå punkt 8.2 over.

7.5. Samfunnstryggleik

Ein vurderer planområdet til å ha tilfredsstillande beredskap i høve krisesituasjonar når vasskjelde og leidningsnett med tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn er etablert.

8. Innkomne innspel

Følgjande merknader/innspel kom inn som følgje av forvarsling/annonsering:

1) Noregs vassdrags- og energidirektorat	dat. 24.09.2013
2) Statens vegvesen	dat. 27.09.2013
3) Norvald Røyset	dat. 30.09.2013
4) Fylkesmannen i Møre og Romsdal	dat. 15.10.2013
5) Møre og Romsdal fylkeskommune	dat. 17.10.2013
6) Søre Sunnmøre Landbrukskontor	dat. 22.10.2013

Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planen:

- Skred.
- Barn og unge sine interesser.
- Behov for arkeologisk registrering. Sjå til: Nasjonale målsettingar knytta til samordna areal- og transportplanlegging.
- Begrense arealbruk for ny kanal.

Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i framlegg til plan:

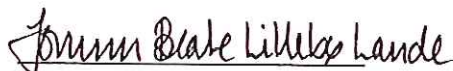
- Det er utarbeidd skredrapport for området. Vedlegg C4. I skredrapporten vert del av gnr 51 bnr 14 vurdert til å ha sannsyn for skred på over 1/1000 år. Av denne grunn har ein valgt å ikkje ta med gnr. 51 bnr. 14 i planområdet då det ikkje er vurdert egna for bustadbygging.
- Innspelet er teke omsyn til ved at det er teke inn nærleikeplassar i planframlegget, i tråd med kommuneplanen for Hareid kommune.
- Arkeologisk registrering er gjennomført. Nasjonale målsettingar knytt til samordna areal- og transportplanlegging er tekne omsyn til i planframlegget.
- Det er teke omsyn til innspelet ved at trase for kanal er lagt slik at den ikkje nyttar meir areal enn naudsynt.

Viser til vedlegg A1 og A2 for nærare skildring av dei innkomne skriva.

9. Avsluttande kommentar

Planområdet Bustadfelt Røyset II viser ei detaljutforming av den arealbruken som kommunen gjennom kommuneplanen har fastlagt. Ein vurderer planframlegget å legge til rette for framtidig bustadbygging på Røyset på ein god måte. Det er teke omsyn til området sin estetiske og visuelle verdi og påverknad i det overordna landskapsrommet planen er del av. Konkrete tiltak er tomteutnytting, bygningsvolum, bygningsretning og fasadeuttrykk. Det er også teke omsyn til faresona kring høgspenteleidningen på ein måte som integrerer denne i bustadområdet utan å kome i konflikt med bustadformålet. Det er lagt til rette for at feltet kan byggast ut etappevis. FS1 og FS2 med totalt 4 bustadtomter kan eksempelvis byggast ut før leikeplass, LP1, vert etablert. I samband med arkeologisk registrering vart det registrert eit automatisk freda kulturminne i form av fossilt dyrkingslag. Det er gjeve løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne etter kml § 8 fjerde ledd.

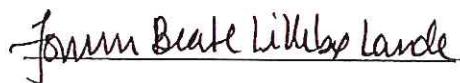
Det ligg ikkje føre "mange" innspel til planarbeidet. Det ligg heller ikkje føre vesentlege konflikter i høve natur og miljø. Samla sett viser planen kommunen si overordna målsetting i konkret verkemiddel for sikring av samfunnsutviklinga i kommunen.



FOR

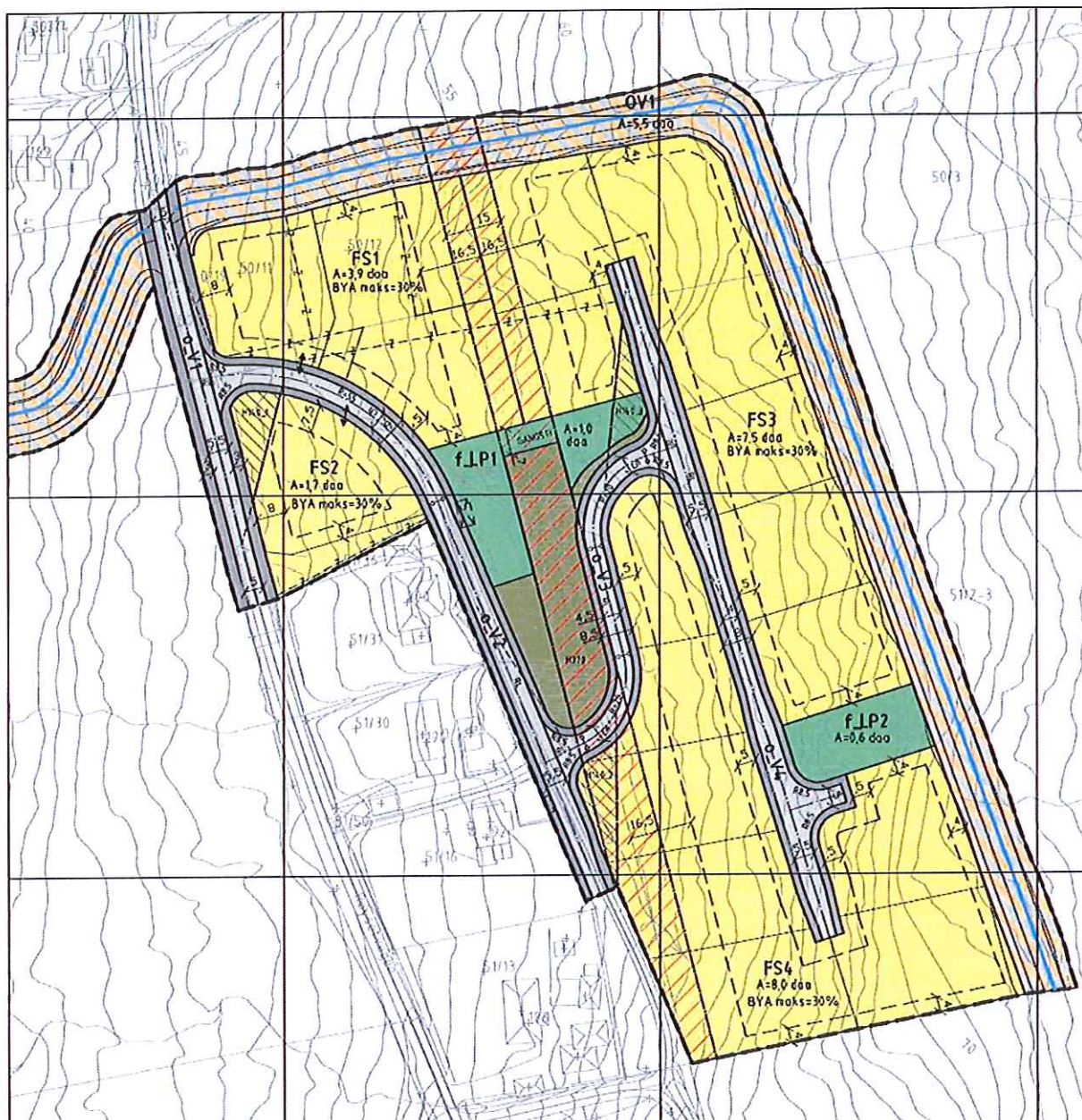
Kåre Gjengedal
Siv.ing./planleggar, RIF rådgivar

Fagansvarleg areal-, infrastruktur- og samferdselsanlegg

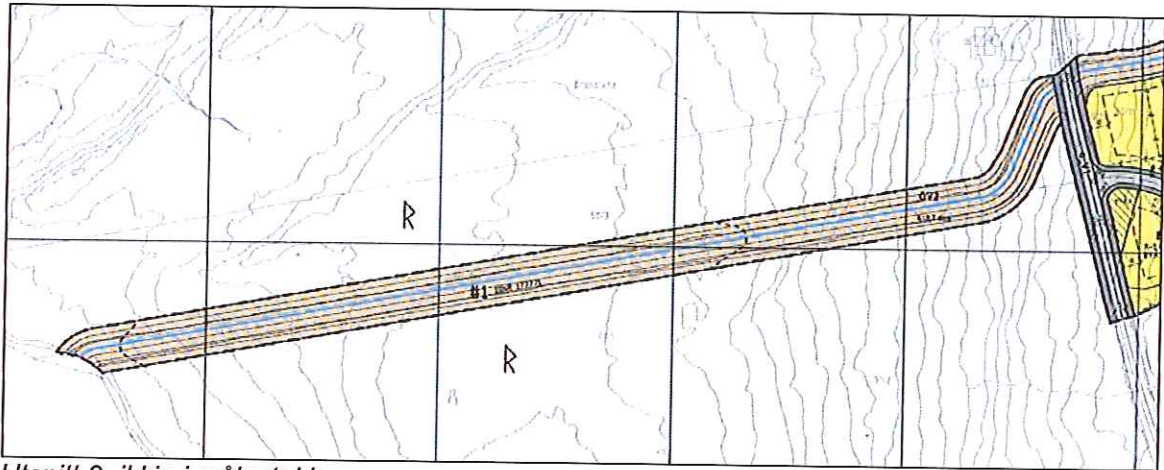


Jorunn Beate Lillebø Lande
Master i Arkitektur

Prosjektansvarleg



Utsnitt 1, ikkje i målestokk



Utsnitt 2, ikkje i målestokk